Znalecký posudek č. 053116/2025

O ceně obvyklé nemovitých věcí

statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00
+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek číslo:	053116/2025
Interní číslo Znalce:	9136/2025
Zadavatel:	**Soudní exekutor Mgr. Veronika Jakubovská** Exekutorský úřad Kutná Hora Česká 325, 284 01 Kutná Hora
Předmět ocenění:	Nemovitosti specifikované v bodě 1.1 tohoto znaleckého posudku
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Účel posudku:	Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení č.j. 192 EX 238/25.
Oceněno k datu:	24.07.2025
Podle stavu ke dni:	24.07.2025
Datum místního šetření:	24.07.2025
Znalec:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Číslo vyhotovení:	1/1
Počet stran:	91 stran, z toho 53 stran příloh

V Brně dne 31.07.2025

Obsah

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 6

1.1 Znalecký úkol 6
1.2 Účel posudku 6
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku 6
1.4 Místní šetření 7
1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti 7
1.6 Předpoklady a omezující podmínky 7

2 VÝČET PODKLADŮ 9

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 9
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 9
2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem: 9
2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí: 9
2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem: 9
2.2.4 Použitá odborná literatura: 10
2.3 Věrohodnost zdroje dat 10

3 NÁLEZ 11

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat 11
3.2 Popis postupu při zpracování dat 11
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 11
3.4 Popis lokality 11
3.4.1 Místopis 11
3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění 12
3.4.3 Napojení na inženýrské sítě 12
3.4.4 Přístup a příjezd 12
3.4.5 Dopravní dostupnost 13
3.5 Popis předmětu ocenění 13
3.5.1 Příslušenství 16
3.5.2 Pozemky 16
3.6 Výměry a plochy 18

3.7 Nájemní a pachtovní práva 18
3.7.1 Nájemní práva 18
3.7.2 Pachtovní smlouvy 18
3.8 Rizika 18
3.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci 18
3.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci 18
3.8.3 Věcná břemena a obdobná zatížení 19
3.8.4 Ostatní rizika 20
4 POSUDEK 21
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat 21
4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění 21
4.1.2 Volba metody ocenění 22
4.2 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou 23
4.2.1 Srovnávací objekty 23
4.2.2 Komparace 27
4.3 Analýza dat – tržní nájemné 31
5 ODŮVODNĚNÍ 33
5.1 Interpretace výsledků analýzy 33
5.2 Kontrola postupu 33
6 ZÁVĚR 34
6.1 Citace odborné zadané otázky 34
6.2 Odpověď 34
6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost 36
7 ZNALECKÁ DOLOŽKA 37

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Usnesení ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Výpis z KN ..... 6 listů
Příloha č. 3 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Nájemní smlouva ze dne 11.10.2024 ..... 3 listy
Příloha č. 6 – Fotodokumentace z MŠ ..... 2 listy
Příloha č. 7 – Fotodokumentace od Zadavatele ..... 16 listů
Příloha č. 8 – Plné znění inzerátů – ocenění jednotky ..... 8 listů
Příloha č. 9 – Plné znění inzerátů – nájem ..... 10 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 6
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.com) 12
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 13
Obrázek č. 4 – Náhled územního plánu (https://www.obecprosecne.cz/urad/uzemni-plan/) 17
Obrázek č. 5 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) 19
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 19
Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 1 24
Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 2 25
Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 3 26
Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 34

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky 13
Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení 15
Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění 18
Tabulka č. 4 – ČSOB index bydlení – byty 27
Tabulka č. 5 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň 27

Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza – prodej nemovitých věcí jako celku 28
Tabulka č. 7 – Multikriteriální analýza – ocenění jednotek – prodej nemovitých věcí jako celku 29
Tabulka č. 8 – Multikriteriální analýza – prodej nemovitých věcí samostatně 30
Tabulka č. 9 – Multikriteriální analýza – ocenění jednotek – prodej nemovitých věcí samostatně 31
Tabulka č. 10 – Analýza trhu nájemného obdobných prostor 31
Tabulka č. 11 – Výsledky ocenění – v případě prodeje nemovitých věcí jako celku 33
Tabulka č. 12 – Výsledky ocenění – v případě prodeje nemovitých věcí samostatně 33

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem Znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí v případě jejich prodeje jako celku a v případě jejich prodeje samostatně:

Okres: CZ0525 Trutnov — Obec: 579602 Prosečné

Kat.území: 733261 Prosečné — List vlastnictví: 561

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Zámecký rezort Studenec s.r.o., č.p. 68, 54373 Prosečné	03031179	

B Nemovitosti

Jednotky č.p./ č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
68/1	byt		obč.z.	835/3382
Vymezeno v:				
Parcela St. 100		zastavěná plocha a nádvoří		366m2
Součástí je stavba:		Prosečné, č.p. 68, bydlení, LV 539		
307/1		zahrada		415m2
68/2	byt		obč.z.	749/3382
Vymezeno v:				
Parcela St. 100		zastavěná plocha a nádvoří		366m2
Součástí je stavba:		Prosečné, č.p. 68, bydlení, LV 539		
307/1		zahrada		415m2
68/3	byt		obč.z.	896/3382
Vymezeno v:				
Parcela St. 100		zastavěná plocha a nádvoří		366m2
Součástí je stavba:		Prosečné, č.p. 68, bydlení, LV 539		
307/1		zahrada		415m2
68/4	byt		obč.z.	902/3382
Vymezeno v:				
Parcela St. 100		zastavěná plocha a nádvoří		366m2
Součástí je stavba:		Prosečné, č.p. 68, bydlení, LV 539		
307/1		zahrada		415m2

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení č.j. 192 EX 238/25.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Dle vyjádření Exekutorského úřadu Kutná Hora byl znalecký úkol rozšířen na určení obvyklé ceny nemovitých věcí v případě jejich prodeje jako celku a v případě jejich prodeje samostatně.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 24.07.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o.

Povinný se na místní šetření nedostavil a nemovitosti tedy nebyly zpřístupněny. Proto byla provedena pouze venkovní obhlídka nemovitostí, přičemž stav interiéru stavby nebylo možné ověřit.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.

8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém.
- Dodání podkladů Zadavatelem.
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.).
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi.
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí.

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Usnesení č.j. 192 EX 238/25-37.
- Nájemní smlouva k jednotce č. 68/4.
- Fotodokumentace ze dne 02.06.2025.

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí.
- Územní plán předmětných obcí.
- Údaje z webových stránek www.mapy.com, www.dppcr.cz, www.inem.cz, www.sreality.cz.

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření.
- Analýza ČSOB Index bydlení (dříve HB index), zpracovaná ČSOB.
- Odhad č. 46/2024 – zhotovitel STATIKUM s. r. o. Purkyňova 125, Brno 612 00.

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění.
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- ČSN ISO 13822 Zásady navrhování konstrukcí. Hodnocení existujících konstrukcí.
- ČSN 73 0038 Hodnocení existujících konstrukcí.
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009.
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací.

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Znalec místní šetření.

Znalci nebyl při místním šetření umožněn vstup do oceňovaných nemovitostí. Z tohoto důvodu byla provedena pouze jejich venkovní obhlídka, přičemž stav interiéru stavby nebylo možné ověřit.

V archivu znalce byl dohledán tržní odhad č. 46/2024, v němž byly oceňované nemovitosti již dříve oceněny. V ocenění jsou použity výměry převzaté z tohoto odhadu.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí. Dále jsme provedli analýzu tržního nájemného.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr.
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí.
- Analýza trhu realizovaného a nabídkového nájemného srovnatelných nemovitostí, vytvoření databáze a odhad nájemného.

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Obec Prosečné se nachází v Podkrkonoší, přibližně 15 km od okresního města Trutnov. Obec je situována jihovýchodně od Vrchlabí směrem k Hostinnému v protáhlém, z obou stran zalesněném údolí. Obcí protéká Malé Labe. Na jižním okraji obce se říčka Malé Labe stéká s řekou Labem. Obec Prosečné v těchto místech přímo navazuje na město Hostinné, obdobným způsobem navazuje na severní straně na obec Lánov. Obec Prosečné má zemědělsko-rekreační charakter, návštěvníkům a hostům nabízí možnost ubytování v penzionech, bungalovech a soukromí s možností stravování v místním hostinci. V obci k 01.01.2025 žije 589 obyvatel.

3.4.1.1 Doprava

Obcí prochází pouze komunikace III. třídy. Obec Prosečné je dopravně napojena na region prostřednictvím silnice II/325.

Veřejná doprava je zajištěna linkovými autobusy. Územím obce neprochází železniční trať.

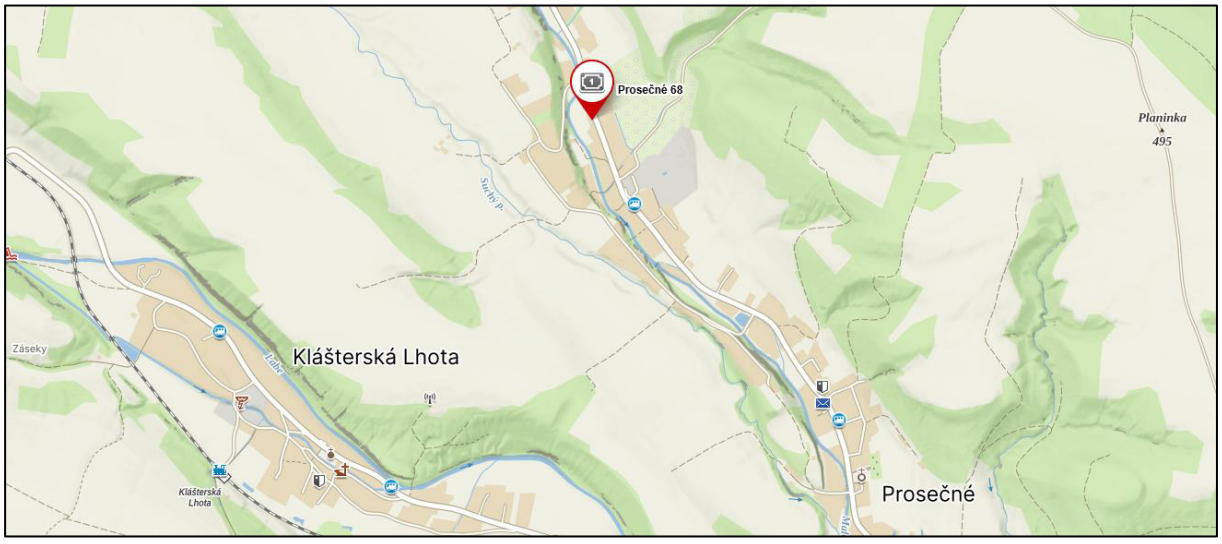
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

V obci je minimální občanská vybavenost. Nachází se zde obecní úřad, pošta, základní nabídka zboží a služeb (restaurace, golfový klub, drobná ubytovací zařízení, atp.). Tato občanská vybavenost je v dochozí vzdálenosti od objektu. Širší občanská vybavenost je pak v rámci sousedního spádového centra Hostinného s dojezdovou dobou cca 5 – 10 min.

V obci je kompletní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nachází na severním okraji obce Prosečné, a to na adrese Prosečné 68. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba. V okolí se dále nachází golfové hřiště.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.com)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Nemovité věci jsou napojeny na elektrickou síť, vodovod. Odpady jsou svedeny do jímky.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitým věcem je přímo z veřejné komunikace. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku – způsob využití	Vlastník
1981/1	Ostatní plocha – silnice	Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I/14, I/16, II/297 a II/325.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou bytové jednotky č. 68/1, 68/2, 68/3 a 68/4, které jsou umístěny v objektu k bydlení č. p. 68. Stavba objektu k bydlení č. p. 68 je součástí pozemku parc. č. st. 100, který je dále v jednotném funkčním celku s pozemkem parc. č. 307/1, vše k.ú. a obec Prosečné. Oceňované nemovitosti se nachází na severním okraji obce Prosečné, a to na adrese Prosečné 68. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba. V okolí se dále nachází golfové hřiště.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Objekt k bydlení č. p. 68

Jedná se o dvoupodlažní zděný objekt k bydlení nacházející se v obci Prosečné. Objekt pro bydlení je rozdělen na jednotky. Tyto bytové jednotky jsou situovány v rámci původního, adaptovaného pensionu. Objekt je koncipován jako částečně podsklepená stavba s jedním podzemním podlažím, dvěma nadzemními podlažími a společnou neobytnou půdou. V 1. podzemním podlaží se nachází sklep náležející k bytu č. 68/1, který je přístupný pouze z tohoto bytu. V 1. nadzemním podlaží jsou umístěny společné prostory, byt č. 68/1 s vlastním vchodem a byt č. 68/4, rovněž s vlastním vchodem. Ve 2. nadzemním podlaží se nachází

společné prostory, byt č. 68/2 a byt č. 68/3. Součástí domu je také společná půda. Datum dokončení objektu je dle údajů v katastru nemovitostí není uveden.

Rodinný dům má sedlovou střechu se skládanou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda s neprobarvenou vrstvou a dřevěné obložení. Okna jsou plastová s izolačními trojskly. Vstupní dveře jsou plastové. V roce 2021 proběhla modernizace objektu v rozsahu modernizace nátěru střešního pláště, opravy fasády, modernizace obložení a soklu, osazení nových výplní otvorů oken a dveří, kultivace okolí objektu a realizace terasy. Dále byly modernizovány společné prostory, páteřní rozvody a instalace a interiéry společných prostor. Na celém objektu je prováděna průběžná údržba a je v dobrém stavebně-technickém stavu.

Oceňované jednotky

Jedná se o bytové jednotky o dispozici 2+1, 4+kk, 2+kk a 1+1 s venkovním parkovacím stáním. K příslušenství bytů naleží podíl na zpevněných plochách kolem domu s možností parkování OA a terasy. Objekt má nadstandardní tloušťky svislých nosných konstrukcí. Byty tak mají menší energetickou náročnost.

Všech byty jsou provedeny dle současných běžných standardů. Povrchová úprava vnitřních omítek tvoří vápenná omítka. Vnitřní obklady se nachází pouze v koupelně/WC. Výplně otvorů tvoří plastová okna s izolačními trojskly. Interiérové dveře jsou dřevěné plné osazené v kovových zárubních. Povrchy podlah tvoří keramická dlažba a PVC. Vytápění bytů je řešeno jako ústřední pomocí soustavy elektrických kotlů. Ohřev vody je zajištěn kombinovanými elektrickými kotly se zásobníky.

Jednotka č. 68/1

Jedná se o bytovou jednotku umístěnou v 1. nadzemním podlaží. Byt má dispozici 2+1 a celková podlahová plocha jednotky je 91,27 m^2. Bytová jednotka se skládá ze zádveří, haly, chodby s technickým zázemím, kuchyní s kuchyňskou linkou a vestavěnými spotřebiči, spíže, chodby se schody do sklepy, sklepa, koupelny s WC, umyvadlem, sprchovým koutem, vanou a otopným tělesem, ložnice a obývacího pokoje. Ve spíži povrchy podlah chybí.

Jednotka č. 68/2

Jedná se o bytovou jednotku umístěnou v 2. nadzemním podlaží. Byt má dispozici 4+kk a celková podlahová plocha jednotky je 93,95 m^2. Bytová jednotka se skládá z chodby, dvou pokojů, ložnice, dvou koupelen se sprchovým koutem, WC, umyvadlem a otopným tělesem, obývacího pokoje s kuchyňskou linkou a vestavěnými spotřebiči a komory vedle bytu. Povrchová úprava vnitřních omítek tvoří vápenná omítka.

Jednotka č. 68/3

Jedná se o bytovou jednotku umístěnou v 2. nadzemním podlaží. Byt má dispozici 2+kk a celková podlahová plocha jednotky je 91,11 m^2. Bytová jednotka se skládá z chodby, komory, dvou koupelen se sprchovým koutem, WC, umyvadlem a otopným tělesem, obývacího pokoje s kuchyňskou linkou a vestavěnými spotřebiči, spíže, šatny a ložnice.

Jednotka č. 68/4

Jedná se o bytovou jednotku umístěnou v 1. nadzemním podlaží. Byt má dispozici 1+1 a celková podlahová plocha jednotky je 72,42 m^2. Bytová jednotka se skládá ze zádveří s chodbou, WC s umyvadlem a otopným tělesem, koupelny se sprchovým koutem, umyvadlem a otopným tělesem, obývacího pokoje a kuchyně s kuchyňskou linkou a vestavěnými spotřebiči.

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení

Podlaží	Název místnosti	Plocha (m^2)	Koef. zap.pl.	Započ. pl. (m^2)
Apartmán č. 1				
1.NP	Zádveří	4,03	1,00	4,03
1.NP	Hala	6,73	1,00	6,73
1.NP	Chodba s technickým zázemím	5,48	1,00	5,48
1.NP	Kuchyně	8,55	1,00	8,55
1.NP	Spíž	4,73	1,00	4,73
1.NP	Chodba se schody do sklepa	2,85	1,00	2,85
1.NP	Sklep	11,79	0,50	5,90
1.NP	Koupelna s WC	8,62	1,00	8,62
1.NP	Ložnice	12,43	1,00	12,43
1.NP	Obývací pokoj	26,06	1,00	26,06
Apartmán č. 1 – plocha celkem				***85,38***
Apartmán č. 2				
2.NP	Chodba	8,22	1,00	8,22
2.NP	Pokoj 1 (nad 1,3 m s.v.)	14,76	1,00	14,76
2.NP	Koupelna s WC 1	2,82	1,00	2,82
2.NP	Koupelna s WC 2 (nad 1,3 m s.v.)	6,99	1,00	6,99
2.NP	Obývací pokoj s KK (nad 1,3 m s.v.)	25,66	1,00	25,66
2.NP	Pokoj 2 (nad 1,3 m s.v.)	13,78	1,00	13,78
2.NP	Ložnice (nad 1,3 m s.v.)	13,49	1,00	13,49
2.NP	Komora vedle bytu	8,23	0,50	4,12
Apartmán č. 2 – plocha celkem				***89,84***
Apartmán č. 3				
2.NP	Chodba (nad 1,3 m s.v.)	13,04	1,00	13,04
2.NP	Komora (nad 1,3 m s.v.)	6,80	1,00	6,80
2.NP	Koupelna s WC (nad 1,3 m s.v.)	2,66	1,00	2,66
2.NP	Obývací pokoj s KK (nad 1,3 m s.v.)	30,46	1,00	30,46
2.NP	Spíž (nad 1,3 m s.v.)	6,31	1,00	6,31
2.NP	Šatna (nad 1,3 m s.v.)	14,56	1,00	14,56
2.NP	Ložnice (nad 1,3 m s.v.)	14,86	1,00	14,86
2.NP	Koupelna s WC 2	2,42	1,00	2,42
Apartmán č. 3 – plocha celkem				***91,11***
Apartmán č. 4				

Podlaží	Název místnosti	Plocha (m²)	Koef. zap.pl.	Započ. pl. (m²)
1.NP	Zádveří s chodbou	7,58	1,00	7,58
1.NP	WC	2,68	1,00	2,68
1.NP	Koupelna	2,59	1,00	2,59
1.NP	Obývací pokoj	44,61	1,00	44,61
1.NP	Kuchyně	14,96	1,00	14,96
Apartmán č. 4 – plocha celkem				***72,42***
Průměr				**84,69**
CELKEM				**338,74**

3.5.1 Příslušenství

Nemovité příslušenství tvoří zpevněná plocha, dřeviny a oplocení.

Movité příslušenství nebylo zjištěno.

3.5.2 Pozemky

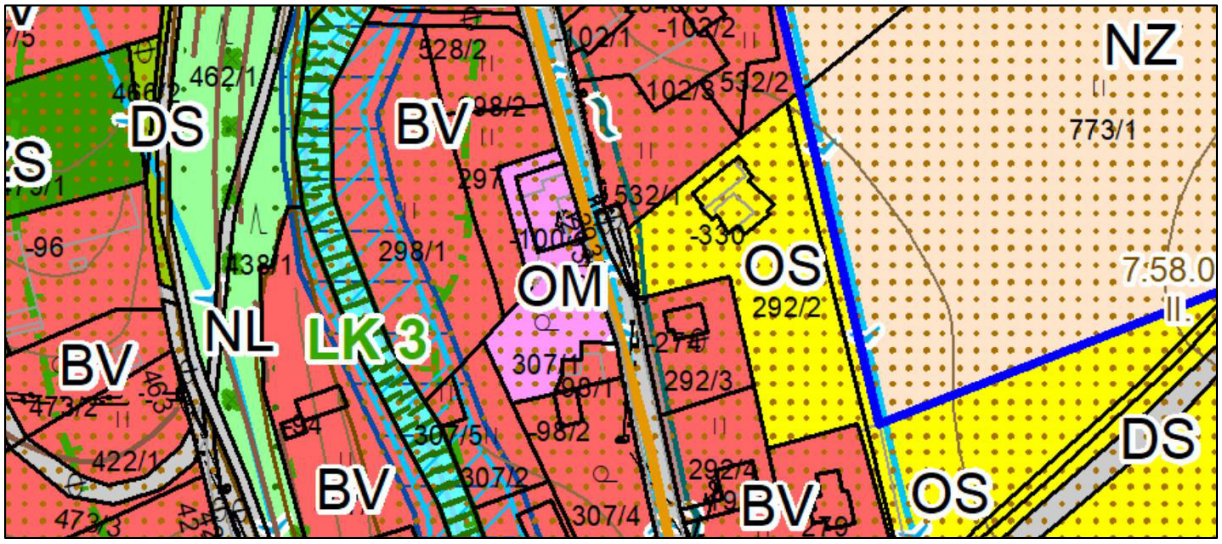
Pozemek parc. č. st. 100 o výměře 366 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č. p. 68 – objekt k bydlení, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 307/1 o výměře 415 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. Na tomto pozemku se nachází zpevněné plochy, trvalý travní porost, dřeviny a oplocení. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Výše uvedené pozemky jsou jako celek obdélníkového tvaru, rovinaté a tvoří tak jednotný funkční celek o celkové výměře 781 m^2.

3.5.2.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše OM = plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední.



Obrázek č. 4 – Náhled územního plánu (https://www.obecprosecne.cz/urad/uzemni-plan/)

OM = plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední

Hlavní využití:

- občanské vybavení (obchodní prodej vyjma volného skladování, ubytování, stravování, služby).

Přípustné využití:

- občanské vybavení (ochrana obyvatelstva, věda a výzkum);
- veřejná prostranství;
- sídelní zeleň;
- dopravní a technická infrastruktura;
- nemotorová doprava.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a využití území nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- není stanoveno.

3.6 Výměry a plochy

Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění

Zastavěná plocha hlavní stavby	243,00 m²
Podlahová plocha jednotky č. 68/1	91,27 m²
Započitatelná plocha jednotky č. 68/1	85,38 m²
Podlahová plocha jednotky č. 68/2	93,95 m²
Započitatelná plocha jednotky č. 68/2	89,84 m²
Podlahová plocha jednotky č. 68/3	91,11 m²
Započitatelná plocha jednotky č. 68/3	91,11 m²
Podlahová plocha jednotky č. 68/4	72,42 m²
Započitatelná plocha jednotky č. 68/4	72,42 m²

3.7 Nájemní a pachtovní práva

3.7.1 Nájemní práva

Zadavatel doložil Nájemní smlouvu o nájmu bytu ze dne 11.10.2024, která je uzavřena mezi společnosti Zámecký rezort Studenec s.r.o. (Pronajímatel) a společností Victory Investments s.r.o., o.z. (Nájemce). Předmětem nájmu je apartmán (byt) č. 4 umístěný v 1. nadzemním podlaží budovy č. p. 68. Nájemní smlouva je sjednána na dobu neurčitou od 11.10.2024. Nájemné bylo sjednáno ve výši 20 000 Kč bez DPH měsíčně.

3.7.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

3.8 Rizika

3.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Nemovitá věc je řádně zapsaná v katastru nemovitostí.

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.

3.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány v záplavovém území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 2). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 5 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná jiná rizika spojená s umístněním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.8.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 561 (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitých věcech Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení distribuční soustavy, která je označena v článku II. odst. 2. smlouvy, v rozsahu geometrického plánu č. 549-177/2022. Oprávnění je zřízeno pro společnost ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV Podmokly, 40502 Děčín, IČO: 24729035.

U výše uvedeného věcného břemene se jedná o standardní věcné břemeno inženýrských síti, které nemá vliv na hodnotu oceňovaných nemovitostí. K výše uvedenému věcnému břemenu tedy není při ocenění přihlíženo.



Obrázek č. 6 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.8.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 561 (viz přílohy) vázne na oceňovaných jednotkách č. 68/1, 682, 68/3, 68/4 Zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti REVEST CZECH s.r.o., Dobrovského 910/2, 77900 Olomouc, IČO: 09414908. Dále vázne na výše uvedeném pozemku Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva.

Dle LV č. 561 (viz přílohy) vázne na oceňovaných jednotkách č. 68/1, 682, 68/3, 68/4 Zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti Legal Interest s.r.o., Dobrovského 910/2, 77900 Olomouc, IČO: 17846099. Dále vázne na výše uvedeném pozemku Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva.

K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.

Žádná jiná ostatní rizika nebyla zjištěna.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

„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 tísni. 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.“

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„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.“

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Obvyklé nájemné je nájemné, které by bylo dosaženo při pronájmu stejného případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na nájemné vliv, avšak do jeho výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů nájemce a pronajímatele ani vliv zvláštní obliby.

Ke dni ocenění však nelze stanovit obvyklé nájemné, jelikož nájemní smlouvy nejsou veřejně dostupné. Zpracovatel tudíž nemá relevantní podklady pro stanovení obvyklého nájemného. Z toho důvodu zpracovatel přistoupil ke stanovení tržního nájemného, které se stanoví na základě komparace. Pro komparaci je v konkrétním případě použita realitní inzerce na internetu. Ocenění je provedeno na základě započitatelné plochy bytu.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí:

- vzdálenost od center měst či obcí,
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů,
- přístup k silničním či železničním trasám.

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost,
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití,
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy,
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí,
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma).

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena:

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost,
- předkupní práva, věcná břemena,
- zástavní práva,

- soudní spory (např. restituční spory).

Situace na realitním trhu:

- celkové trendy v prodeji nemovitostí,
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě.

4.2 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

1. **Apartmán, Příchovice u Kořenova č.p. 583, započitatelná plocha 65,50 m²**

Apartmánový byt 2+1 ve 3. NP s garáží a sklepem – celková výměra bytu 63 m² a sklep o výměře 5 m² v Příchovicích na rozhraní Jizerských hor a Krkonoš. Bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží udržovaného bytového domu pod rozhlednou Štěpánka, je částečně vybavena a je ve velmi dobrém stavu. Při vstupu do bytu je chodba se vstupem do ložnice, koupelny s vanou a WC, komory, kuchyně s jídelnou a obývacího pokoje. Topení a ohřev teplé vody zajišťuje elektro kotel Protherm. Voda a kanalizace obecní. Elektřina 220 V a 380 V v domě. Součástí apartmánového bytu jsou společné prostory v domě a to: vstup s úložným prostorem, sauna, společenská místnost s kulečníkovým stolem a vinárnou s kuchyní, dále kotelna s vlastním místem pro pračku. K domu dobrý přístup z místní komunikace, parkování přímo u domu. Velmi nízké provozní náklady. Apartmánový byt je situován na jihozápad s celodenním slunečním svitem.

Datum dokončení objektu je dle údajů v katastru nemovitostí 19.03.2015. Avšak dle archivních satelitních snímků byl objekt vystavěn již dříve. V předmětné kupní smlouvě (viz číslo řízení níže) není údaj o roce dokončení stavby uveden.



Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 1

ČÍSLO ŘÍZENÍ:	V-441/2025-504
DATUM PRODEJE:	27.01.2025
KUPNÍ CENA:	6 025 000 Kč (bez DPH)

2. Apartmán, Horská č.p. 547, Vrchlabí, započitatelná plocha 77,11 m²

Apartmány v nově postaveném resortu Mlýn Herlíkovice, na spojnici Vrchlabí a Špindlerova Mlýna. Komplex je zařízen včetně moderního wellness, oddělených sklepů a parkovacích stání. Aktuálně dostupné apartmány o dispozici 2+kk jsou ve velikostech 52-62 m². K nim jsou k dispozici sklepní kóje (+ cca 3 m²) a většina má také vlastní lodžii (+ cca 8 m²). V nabídce jsou k dispozici i apartmány o dalších dispozicích 2+kk, 3+kk a 4+kk (o velikostech až 92 m²), některé z nich i s předzahrádkami. Apartmány se nabízejí ve dvou variantách - zařízené pro okamžité užívání, nebo nevybavené k doladění dle vašeho vkusu. Všechny však mají plně zařízenou koupelnu i technické zázemí. Konkrétní nabídková cena se odvíjí od velikosti, příslušenství a umístění konkrétního apartmánu (uvedená cena je "cena od"). Mlýn Herlíkovice se nachází ve strategické poloze s dostupností do populárních středisek: - Herlíkovice-Bubákov (600 metrů) - Labská (7 km) - Špindlerův Mlýn (10 km) - Janské Lázně (23 km) - Pec pod Sněžkou (37 km) Kromě zimního lyžařského vyžití se okolím vine řada turistických i cyklistických tras.

Na základě veřejně dostupných informací však Znalec zjistil informace nad rámec informací uvedených ve výše uvedené realitní inzerci (viz také přílohy). Předmětem prodeje je jednotka č. 547/23 o dispozici 3+kk. S vlastnictvím jednotky je spojeno právo výlučného užíváno lodžie o ploše 7,60 m^2, sklepu č. 23 umístěného v 1.PP o výměře 3,30 m^2 a parkovací stání č. 6. Jednotka se skládá z místností: předsíň, WC, pokoj, koupelna + WC, obytná místnost s kuchyňským koutem, pokoj a chodba. Podlahová plochy jednotky činí 71,66 m^2. Jednotka je situována ve 3.NP v objektu s výtahem. Dle kupní smlouvy byla součástí prodeje i kuchyňská linka.

Datum dokončení objektu je dle údajů v katastru nemovitostí 27.07.2023. V předmětné kupní smlouvě (viz číslo řízení níže) není údaj o roce dokončení stavby uveden.



Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 2

ČÍSLO ŘÍZENÍ:	V-8868/2023-610
DATUM PRODEJE:	01.12.2023
KUPNÍ CENA:	8 081 983 Kč (bez DPH)

3. Apartmán, Čistá v Krkonoších č.p. 198, Černý Důl, započitatelná plocha 56,07 m²

Moderní apartmán v srdci Krkonoš, v obci Černý Důl. Tento byt je ideální pro rodinné bydlení nebo jako investice do rekreačního objektu. Skvělá lokalita a výchozí bod pro horské a lyžařské aktivity. Dispozice bytu: Zádveří 3,58 m², koupelna s WC 5,37 m², obytná kuchyň 33,96 m², pokoj 13,16 m². Celková plocha apartmánu: 56,07 m². Podlahy: Keramická dlažba v zádveří a koupelně, vinylová podlaha v obytné kuchyni a pokoji. Byt se nachází v 1. patře budovy. Moderní a kvalitní vybavení. Skvělá dostupnost do lyžařských středisek a turistických tras. Parkovací místo je k dispozici. Lokalita: Klidná a bezpečná oblast V blízkosti obchodů, restaurací a dalších služeb. Výborné dopravní spojení.

Na základě veřejně dostupných informací však Znalec zjistil informace nad rámec informací uvedených ve výše uvedené realitní inzerci (viz také přílohy). Součástí prodeje je i spoluvlastnický podíl na jednotce č. 198/1 se způsobem využití garáž. Jedná se o parkovací stání v 1.PP. Dle kupní smlouvy bylo součástí prodeje i vybavení jednotky, konkrétně gauč, konferenční stolky, jídelní stůl, jídelní židle, skříňka pod televizi, lednice, manželská postel, noční stolky, skříň, poličky, dvě postele, botník, věšák, plynový kotel.

Datum dokončení objektu je dle údajů v katastru nemovitostí 03.12.2015. V předmětné kupní smlouvě (viz číslo řízení níže) není údaj o roce dokončení stavby uveden.



Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 3

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-9189/2023-610

DATUM PRODEJE: 19.12.2023

KUPNÍ CENA: 4 722 130 Kč (bez DPH)

4.2.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index) z cen bytů publikovaného ČSOB, resp. Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB a Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. ČSOB index bydlení je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB a Hypoteční banky. Poslední hodnota ČSOB indexu bydlení je publikována pro cenovou úroveň 1. čtvrtletí roku 2025.

$$Koeficient\ přepočtu\ na\ současnou\ CÚ = \frac{ČSOB\ index\ bydlení\ současné\ CÚ}{ČSOB\ index\ bydlení\ platný\ k\ datu\ prodeje}$$

Tabulka č. 4 – ČSOB index bydlení – byty

Čtvrtletí	**4/2023**	**1/2025**
ČSOB index bydlení – byty	212,90	236,90

Tabulka č. 5 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

Č.	**Číslo řízení**	**Datum podpisu kupní smlouvy**	**Kupní cena (Kč)**	**ČSOB index k datu kupní smlouvy**	**ČSOB index k datu ocenění**	**Koeficient**	**Kupní cena přepočtená (Kč)**
1	V-441/2025-504	27.01.2025	6 025 000	236,90	236,90	1,00	6 025 000
2	V-8868/2023-610	01.12.2023	8 081 983	212,90	236,90	1,11	8 993 057
3	V-9189/2023-610	19.12.2023	4 722 130	212,90	236,90	1,11	5 254 451

4.2.2.1 Porovnání – v případě prodeje nemovitých věcí jako celku

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita průměrná započitatelná plocha jednotky. Jednotková cena je stanovována pro průměrnou jednotku, která disponuje jednou koupelnou a nemá sklep.

Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza – prodej nemovitých věcí jako celku

č.	Řízení	Plocha [m²]	Realizovaná cena přepočtená [Kč]	Realizovaná cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{rpc})	Cena po redukci (K_{rpc}) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (podlaží)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	V-441/2025-504	65,50	6 025 000	91 985	1,00	91 985	0,90	0,95	0,95	0,90	0,97	0,90	*0,64*	58 870
2	V-8868/2023-610	77,11	8 993 057	116 626	1,00	116 626	0,90	0,98	0,85	1,00	0,95	0,90	*0,64*	74 641
3	V-9189/2023-610	56,07	5 254 451	93 712	1,00	93 712	0,90	0,92	0,95	0,93	1,00	0,90	*0,66*	61 850
Střední hodnota														65 120
Minimum														58 870
Maximum														74 641
Směrodatná odchylka														8 379
Průměr - směrodatná odhylka														56 741
Průměr + směrodatná odchylka														73 499
Variační koeficient														12,87%
Výměra oceňovaného objektu (průměrná)													m^2	84,69
Průměrná standardní jednotková cena													**Kč/m²**	**65 120**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně - technického stavu
K4 koeficient vybavení a příslušenství bytové jednotky
K5 koeficient podlaží, ve kterém se jednotka nachází
K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatele
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 x K6)
Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt
Upravená cena srovnávanýc objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti *IO*

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 až 3 – lepší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost jednotky. Menší jednotka má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 a 3 – mírně lepší.
- Vzorek č. 2 – lepší.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby.

- Vzorek č. 1 – lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – obdobné vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – mírně lepší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient podlaží.

- Vzorek č. 1 – mírně lepší – 3.NP.
- Vzorek č. 2 – lepší – 3.NP s výtahem.
- Vzorek č. 3 – obdobné – 1.NP.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené – prodej celku. Všechny srovnávané vzorky jsou situované mimo záplavové území.

Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

Průměrná standardní jednotková cena jednotky stanovená odborným odhadem činí 65 120 Kč/m².

Tabulka č. 7 – Multikriteriální analýza – ocenění jednotek – prodej nemovitých věcí jako celku

Č. jednotky	Započ. podl. plocha (m²)	Průměr. stand. jednot. cena (Kč/m²)	K1 (velikost)	K2 (podlaží)	K3(příslušenství a vybavení)	IO	Jednot. cena oceň. objektu (Kč/m²)	Hodnota oceň. objektu (Kč)	Porovnávací hodnota oceň. objektu (Kč)
68/1	85,38	65 120	1,00	1,00	1,02	1,02	66 422	5 670 778	5 670 000
68/2	89,84	65 120	0,99	1,02	1,02	1,03	67 074	6 025 593	6 030 000
68/3	91,11	65 120	0,99	1,02	1,02	1,03	67 074	6 111 112	6 110 000
68/4	72,42	65 120	1,03	1,00	1,00	1,03	67 074	4 857 499	4 860 000
Průměrná jednotková cena bytové jednotky (Kč/m²)							**66 911**		

4.2.2.2 Porovnání – v případě prodeje nemovitých věcí samostatně

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita průměrná započitatelná plocha jednotky. Jednotková cena je stanovována pro průměrnou jednotku, která disponuje jednou koupelnou a nemá sklep.

Tabulka č. 8 – Multikriteriální analýza – prodej nemovitých věcí samostatně

č.	Řízení	Plocha [m²]	Realizovaná cena přepočtená [Kč]	Realizovaná cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{rpc})	Cena po redukci (K_{rpc}) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (podlaží)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	V-441/2025-504	65,50	6 025 000	91 985	1,00	91 985	0,90	0,95	0,95	0,90	0,97	1,00	*0,71*	65 309
2	V-8868/2023-610	77,11	8 993 057	116 626	1,00	116 626	0,90	0,98	0,85	1,00	0,95	1,00	*0,71*	82 805
3	V-9189/2023-610	56,07	5 254 451	93 712	1,00	93 712	0,90	0,92	0,95	0,93	1,00	1,00	*0,73*	68 410
Střední hodnota														72 175
Minimum														65 309
Maximum														82 805
Směrodatná odchylka														9 336
Průměr - směrodatná odhylka														62 839
Průměr + směrodatná odchylka														81 511
Variační koeficient														12,93%
Výměra oceňovaného objektu (průměrná)													m^2	84,69
Průměrná standardní jednotková cena													**Kč/m²**	**72 175**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně - technického stavu
K4 koeficient vybavení a příslušenství bytové jednotky
K5 koeficient podlaží, ve kterém se jednotka nachází
K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatele
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 x K6)
Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt
Upravená cena srovnávanýc objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti *IO*

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 až 3 – lepší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost jednotky. Menší jednotka má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 a 3 – mírně lepší.
- Vzorek č. 2 – lepší.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby.

- Vzorek č. 1 – lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – obdobné vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – mírně lepší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient podlaží.

- Vzorek č. 1 – mírně lepší – 3.NP.
- Vzorek č. 2 – lepší – 3.NP s výtahem.
- Vzorek č. 3 – obdobné – 1.NP.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Všechny srovnávané vzorky jsou situované mimo záplavové území.

Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

Průměrná standardní jednotková cena jednotky stanovená odborným odhadem činí 72 175 Kč/m².

Tabulka č. 9 – Multikriteriální analýza – ocenění jednotek – prodej nemovitých věcí samostatně

Č. jednotky	Započ. podl. plocha (m²)	Průměr. stand. jednot. cena (Kč/m²)	K1 (velikost)	K2 (podlaží)	K3(příslušenství a vybavení)	IO	Jednot. cena oceň. objektu (Kč/m²)	Hodnota oceň. objektu (Kč)	Porovnávací hodnota oceň. objektu (Kč)
68/1	85,38	72 175	1,00	1,00	1,02	1,02	73 619	6 285 222	6 290 000
68/2	89,84	72 175	0,99	1,02	1,02	1,03	74 340	6 678 334	6 680 000
68/3	91,11	72 175	0,99	1,02	1,02	1,03	74 340	6 773 117	6 770 000
68/4	72,42	72 175	1,03	1,00	1,00	1,03	74 340	5 383 703	5 380 000
Průměrná jednotková cena bytové jednotky (Kč/m²)							**74 160**		

4.3 Analýza dat – tržní nájemné

Oceňovaná jednotka č. 68/4 je k datu ocenění pronajímána. Zadavatel doložil nájemní smlouvu viz kapitola 3.7.1.

Průzkumem realitního trhu bylo zjištěno, že tržní nájemné za obdobné prostory se v dané lokalitě pohybují v rozmezí 195 až 309 Kč/m²/měsíc. Na základě provedeného průzkumu trhu jsme dospěli k závěru, že výše nájemného za jednotku č. 68/2 odpovídá tržní úrovni.

Tabulka č. 10 – Analýza trhu nájemného obdobných prostor

Lokalita	Výměra [m²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m²/rok]	Redukce na zdroj ceny	Koef. poloha	Koef. stav, vybav. a přísl.	Nájem [Kč/m²/rok]	Jed. nab. cena (Kč/měsíc/m²)
Benecko - Štěpanická Lhota	57,80	22 000	264 000	4 567,47	0,95	0,90	0,95	3 709,93	309

Lokalita	Výměra [m²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m²/rok]	Redukce na zdroj ceny	Koef. poloha	Koef. stav, vybav. a přísl.	Nájem [Kč/m²/rok]	Jed. nab. cena (Kč/měsíc/m²)
Vrchlabí - Hořejší Vrchlabí	52,70	12 000	144 000	2 732,45	0,95	0,90	1,00	2 336,24	195
Pražská, Vrchlabí	70,29	21 500	258 000	3 670,51	0,95	0,90	0,95	2 981,37	248
Odhadované nájemné								**3 012,00**	**251,00**
Min									194,69
Max									309,16
Průměr									250,77

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. Naopak Znalci nebyl umožněn vstup do oceňovaných nemovitostí a tak místo vlastního zaměření byly pro ocenění použity informace z archivu Znalce. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6).

Tabulka č. 11 – Výsledky ocenění – v případě prodeje nemovitých věcí jako celku

Nemovitost	Výsledek ocenění (Kč)
Jednotka č. 68/1	5 670 000
Jednotka č. 68/2	6 030 000
Jednotka č. 68/3	6 110 000
Jednotka č. 68/4	4 860 000
Celkem	**22 670 000**

Tabulka č. 12 – Výsledky ocenění – v případě prodeje nemovitých věcí samostatně

Nemovitost	Výsledek ocenění (Kč)
Jednotka č. 68/1	6 290 000
Jednotka č. 68/2	6 680 000
Jednotka č. 68/3	6 770 000
Jednotka č. 68/4	5 380 000
Celkem	**25 120 000**

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem Znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí v případě jejich prodeje jako celku a v případě jejich prodeje samostatně:

Okres: CZ0525 Trutnov — Obec: 579602 Prosečné
Kat.území: 733261 Prosečné — List vlastnictví: 561
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Zámecký rezort Studenec s.r.o., č.p. 68, 54373 Prosečné	03031179	

B Nemovitosti

Jednotky č.p./ č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
68/1	byt		obč.z.	835/3382
Vymezeno v:				
	Parcela St. 100	zastavěná plocha a nádvoří		366m2
	Součástí je stavba: Prosečné, č.p. 68, bydlení, LV 539			
	307/1	zahrada		415m2
68/2	byt		obč.z.	749/3382
Vymezeno v:				
	Parcela St. 100	zastavěná plocha a nádvoří		366m2
	Součástí je stavba: Prosečné, č.p. 68, bydlení, LV 539			
	307/1	zahrada		415m2
68/3	byt		obč.z.	896/3382
Vymezeno v:				
	Parcela St. 100	zastavěná plocha a nádvoří		366m2
	Součástí je stavba: Prosečné, č.p. 68, bydlení, LV 539			
	307/1	zahrada		415m2
68/4	byt		obč.z.	902/3382
Vymezeno v:				
	Parcela St. 100	zastavěná plocha a nádvoří		366m2
	Součástí je stavba: Prosečné, č.p. 68, bydlení, LV 539			
	307/1	zahrada		415m2

Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena nemovitých věcí v případě jejich prodeje jako celku činí dle odborného odhadu:

22 670 000 Kč

Cena slovy: dvacetdvamilionůšestsetsedmdesáttisíc Kč

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena nemovitých věcí v případě jejich prodeje samostatně činí dle odborného odhadu:

25 120 000 Kč

Cena slovy: dvacetpětmilionůstodvacettisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí ± 10 % od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant.
- Na posudku se dále podílela Ing. Pavla Gallistlová, což je zaměstnankyně znalecké kanceláře.
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek.
- Odměna byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb., o znalečném.
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČO: 15545881.
- Zadavatelem posudku je Soudní exekutor Mgr. Veronika Jakubovská, Exekutorský úřad Kutná Hora, Česká 325, 284 01 Kutná Hora.
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář (ústav) zapsaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.10.1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.07.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: technický stav konstrukcí pozemního stavitelství, staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti, betonových, Y91 ocelových a dřevěných konstrukcí
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí - strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů

Znalecký posudek je veden pod číslem 053116/2025, interní číslo Znalce 9136/2025.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Digitálně podepsal
Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Datum: 2025.07.31
14:15:43 +02'00'

……

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec a jednatel

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1 – Usnesení ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Výpis z KN ..... 6 listů
Příloha č. 3 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Nájemní smlouva ze dne 11.10.2024 ..... 3 listy
Příloha č. 6 – Fotodokumentace z MŠ ..... 2 listy
Příloha č. 7 – Fotodokumentace od Zadavatele ..... 16 listů
Příloha č. 8 – Plné znění inzerátů – ocenění jednotky ..... 8 listů
Příloha č. 9 – Plné znění inzerátů – nájem ..... 10 listů

Příloha č. 1

Usnesení

Počet listů: 4

Soudní exekutor Mgr. Veronika Jakubovská
Exekutorský úřad Kutná Hora
adresa: Česká 325, 284 01 Kutná Hora, Česká republika
tel.: 327 516 790 datová schránka: am3hpeq
e-mail: podatelna@exekutorkh.cz internetové stránky: www.exekutorkh.cz

č. j. 192 EX 238/25-37

Osoby, kterým se doručuje usnesení:
REVEST CZECH s.r.o., se sídlem Dobrovského 910/2, Olomouc
(oprávněný)
Zámecký rezort Studenec s.r.o., se sídlem Prosečné č.p. 68, Prosečné
(povinný)
STATIKUM s.r.o., Purkyňova 648/125, Brno
(znalec)

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Veronika Jakubovská, Exekutorský úřad Kutná Hora, se sídlem Česká č.p. 325/41, Kutná Hora, 284 01, pověřený k provedení exekuce pověřením vydaném Okresním soudem v Trutnově ze dne 20.05.2025 č. j. 23 EXE 619/2025-98, kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného notářského zápisu Mgr. Šimona Březiny, notáře č. j. NZ 353/2024 ze dne 11.09.2024 (exekuční titul),

proti povinnému: Zámecký rezort Studenec s.r.o.,
se sídlem Prosečné č.p. 68, Prosečné, PSČ: 543 73, IČ: 03031179,
práv. zast. advokátem Mgr. Bc. Denis Ejubovič, advokát, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha, PSČ: 140 00, IČ: 17236533

na návrh oprávněného: REVEST CZECH s.r.o.
se sídlem Dobrovského 910/2, Olomouc, PSČ: 779 00, IČ: 09414908

k vymožení povinnosti povinného zaplatit oprávněnému pohledávku ve výši 9.961.560,- Kč, úroky ve výši 513.500,- Kč, úroky z prodl. ve výši 214.173,54 Kč, smluvní pokuta ve výši 2.709.544,32 Kč a povinnosti povinného uhradit oprávněnému náklady oprávněného a soudnímu exekutorovi náklady exekuce, **rozhodl** v souladu s ustanovením § 52 odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**EŘ**“) ve spojení s ustanovením § 336 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OSŘ**“) takto:

I. **Soudní exekutor ustanovuje** k určení obvyklé ceny všech nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného **znalce: STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881, Purkyňova 648/125, Brno**, kterému ukládá, aby ocenil nemovitost, její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené, v majetku povinného, a to:

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579602 Prosečné**
Kat.území: **733261 Prosečné** List vlastnictví: **561**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
68/1	byt		obč.z.	835/3382
Vymezeno v:				
	Parcela St. 100	zastavěná plocha a nádvoří		366m2
	Součástí je stavba: Prosečné, č.p. 68, bydlení, LV 539			
	307/1	zahrada		415m2
68/2	byt		obč.z.	749/3382
Vymezeno v:				
	Parcela St. 100	zastavěná plocha a nádvoří		366m2
	Součástí je stavba: Prosečné, č.p. 68, bydlení, LV 539			
	307/1	zahrada		415m2
68/3	byt		obč.z.	896/3382
Vymezeno v:				
	Parcela St. 100	zastavěná plocha a nádvoří		366m2
	Součástí je stavba: Prosečné, č.p. 68, bydlení, LV 539			
	307/1	zahrada		415m2
68/4	byt		obč.z.	902/3382
Vymezeno v:				
	Parcela St. 100	zastavěná plocha a nádvoří		366m2
	Součástí je stavba: Prosečné, č.p. 68, bydlení, LV 539			
	307/1	zahrada		415m2

a podal o tomto znalecký posudek.

II. **Soudní exekutor ukládá znalci, aby ve lhůtě 30 kalendářních dní** od doručení tohoto usnesení

a) **ocenil nemovité věci uvedené ve výroku I. a jejich příslušenství**;

b) **určil příslušenství nemovitých věcí** uvedených ve výroku I. tohoto usnesení;

c) **zjistil věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva** spojená s oceňovanými nemovitými věcmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen, výměnků a nájemních či pachtovních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene, výměnku nebo nájemního či pachtovního práva snížila obvyklá cena nemovitých věcí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem, výměnkem nebo nájemním či pachtovním právem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly;

d) **vyjádřil se, zda považuje nájemné či pachtovné (případně poměrnou část výnosu z věci) přiměřenou nájemnému či pachtovnému (případně poměrné části výnosu z věci) v místě a čase obvyklému a zda považuje věcné břemeno či výměnek za přiměřený výhodě oprávněné osoby a toto náležitě zdůvodnil**.

III. Ustanovený znalec je povinen vypracovaný znalecký posudek doručit **v elektronické podobě** ve formátu PDF na emailovou adresu exekutorského úřadu: podatelna@exekutorkh.cz, nebo do datové schránky.

IV. **Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná**, jen ze závažných důvodů může znalec požádat o její prodloužení. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen to oznámit s příslušným důvodem neprodleně exekutorovi. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty může mít za následek snížení odměny, popřípadě může exekutor navrhnout soudu opatření dle § 53 OSŘ tj. uložení pokuty až do výše 50.000,- Kč.

V. Pokud znalec při místním šetření shledá, že obvyklá **cena nemovitých věcí pravděpodobně nedosáhne ani částky rovnající se nákladům za vyhotovení znaleckého posudku**, **ukládá se**

znalci podat o tomto neprodleně soudnímu exekutorovi namísto znaleckého posudku odborné vyjádření a **od vyhotovení znaleckého posudku upustit**.

VI. **Povinnému a dalším osobám**, které mají k nemovitým věcem nájemní, pachtovní nebo jiná obdobná práva **se ukládá**:

- **umožnit znalci prohlídku nemovitých věcí a jejich příslušenství** a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitých věcí, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek; neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovité věci přístup;
- **umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen, výměnků a nájemních či pachtovních práv s nemovitými věcmi spojených**;
- **předložit znalci listiny** potřebné k ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství, věcných břemen, výměnků a nájemních či pachtovních práv s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, výměnek, předkupní a jiná věcná práva, nájemní, popř. pachtovní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitým věcem;
- **zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol** nebo které by jeho splnění stěžovalo.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci účastníkům řízení nebo k jejich zástupům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví skutečnosti, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost, může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výši 50.000,- Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitých věcí a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitých věcí povinného přístup.

V Kutné Hoře dne 01.07.2025

Mgr. Veronika Jakubovská, v.r.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Kutná Hora

Za správnost vyhotovení: Mgr. Lucie Čepeláková
Pověřena soudním exekutorem

Tato listina může být vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb (ust. § 48 odst. 4 OSŘ). K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat. (ust. § 17b odst. 3 kancelářského řádu).

Digitálně podepsal: Mgr. Veronika Jakubovská
- soudní exekutor, Exekutorský úřad Kutná Hora
Datum: 1.7.2025 14:05:43

Příloha č. 2

Výpis z KN

Počet listů: 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.07.2025 00:00:00*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579602 Prosečné**

Kat.území: **733261 Prosečné** List vlastnictví: **561**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Zámecký rezort Studenec s.r.o., č.p. 68, 54373 Prosečné **03031179**

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
68/1	**byt**		**obč.z.**	**835/3382**
Vymezeno v:				
	Parcela **St. 100**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**366m2**
	Součástí je stavba: ***Prosečné, č.p. 68, bydlení, LV 539***			
	307/1	**zahrada**		**415m2**
68/2	**byt**		**obč.z.**	**749/3382**
Vymezeno v:				
	Parcela **St. 100**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**366m2**
	Součástí je stavba: ***Prosečné, č.p. 68, bydlení, LV 539***			
	307/1	**zahrada**		**415m2**
68/3	**byt**		**obč.z.**	**896/3382**
Vymezeno v:				
	Parcela **St. 100**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**366m2**
	Součástí je stavba: ***Prosečné, č.p. 68, bydlení, LV 539***			
	307/1	**zahrada**		**415m2**
68/4	**byt**		**obč.z.**	**902/3382**
Vymezeno v:				
	Parcela **St. 100**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**366m2**
	Součástí je stavba: ***Prosečné, č.p. 68, bydlení, LV 539***			
	307/1	**zahrada**		**415m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 9.961.560,00 Kč dle článku 2. odst. 2.2. písm. a) smlouvy
- dluhy vzniklé do 31.12.2044 až do výše 20.000.000,00 Kč dle článku 2. odst. 2.2. písm. b) smlouvy
- veškeré dluhy do výše 20.000.000,00 Kč dle článku 2. odst. 2.2. písm. c) smlouvy

Oprávnění pro

REVEST CZECH s.r.o., Dobrovského 910/2, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 09414908

Povinnost k

Jednotka: 68/1, Jednotka: 68/2, Jednotka: 68/3, Jednotka: 68/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2024 10:20:32. Zápis proveden dne 11.10.2024; uloženo na prac. Trutnov**

V-6626/2024-610

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky**

ze dne 29.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2025 15:14:07. Zápis proveden dne 28.05.2025.

V-3254/2025-610

Pořadí k **19.09.2024 10:20**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2024 10:20:32. Zápis proveden dne 11.10.2024; uloženo na prac. Trutnov**

V-6626/2024-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2024 10:20:32. Zápis proveden dne 11.10.2024; uloženo na prac. Trutnov**

V-6626/2024-610

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina **Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 22.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2025 10:48:18. Zápis proveden dne 29.04.2025; uloženo na prac. Trutnov**

Z-1684/2025-610

o Zákaz zcizení a zatížení
po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

REVEST CZECH s.r.o., Dobrovského 910/2, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 09414908

Povinnost k

Jednotka: 68/1, Jednotka: 68/2, Jednotka: 68/3, Jednotka: 68/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2024 10:20:32. Zápis proveden dne 11.10.2024; uloženo na prac. Trutnov**

V-6626/2024-610

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 29.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2025 15:14:07. Zápis proveden dne 28.05.2025.**

V-3254/2025-610

Pořadí k **19.09.2024 10:20**

o Zástavní právo smluvní
- dluh ve výši 4.906.440,00 Kč dle článku 2. odst. 2.2. písm. a) smlouvy
- dluhy vzniklé do 31.12.2044 až do výš 10.000.000,00 Kč dle článku 2. odst. 2.2. písm. b) smlouvy
- veškeré dluhy do výše 10.000.000,00 Kč dle článku 2. odst. 2.2. písm. c) smlouvy

Oprávnění pro

Legal Interest s.r.o., Dobrovského 910/2, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 17846099

Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k
Jednotka: 68/1, Jednotka: 68/2, Jednotka: 68/3, Jednotka: 68/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2024 10:23:52. Zápis proveden dne 11.10.2024; uloženo na prac. Trutnov**
V-6629/2024-610

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 29.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2025 13:48:25. Zápis proveden dne 27.05.2025.**
V-3247/2025-610

Pořadí k **19.09.2024 10:23**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2024 10:23:52. Zápis proveden dne 11.10.2024; uloženo na prac. Trutnov**
V-6629/2024-610

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2024 10:23:52. Zápis proveden dne 11.10.2024; uloženo na prac. Trutnov**
V-6629/2024-610

o Zákaz zcizení a zatížení
po dobu trvání zástavního práva
Oprávnění pro
Legal Interest s.r.o., Dobrovského 910/2, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 17846099
Povinnost k
Jednotka: 68/1, Jednotka: 68/2, Jednotka: 68/3, Jednotka: 68/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2024 10:23:52. Zápis proveden dne 11.10.2024; uloženo na prac. Trutnov**
V-6629/2024-610

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 29.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2025 13:48:25. Zápis proveden dne 27.05.2025.**
V-3247/2025-610

Pořadí k **19.09.2024 10:23**

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení
distribuční soustavy, která je označena v článku II. odst. 2. smlouvy, v rozsahu geometrického plánu č. 549-177/2022
Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
Povinnost k
Jednotka: 68/1, Jednotka: 68/2, Jednotka: 68/3, Jednotka: 68/4

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-2022290/VB1 ze dne**

Typ vztahu

07.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2025 08:00:00. Zápis proveden dne 13.02.2025.

V-559/2025-610

Pořadí k **23.01.2025 08:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

Exekutorský úřad Kutná Hora - Mgr. Veronika Jakubovská

Povinnost k

Zámecký rezort Studenec s.r.o., č.p. 68, 54373 Prosečné, RČ/IČO: 03031179

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kutná Hora čj. 192 EX-239/2025 -16 ze dne 22.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2025 13:24:38. Zápis proveden dne 28.05.2025; uloženo na prac. Trutnov**

Z-2098/2025-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 68/1, Jednotka: 68/2, Jednotka: 68/3, Jednotka: 68/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kutná hora čj. 192 EX-239/2025 -22 ze dne 26.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2025 13:40:43. Zápis proveden dne 28.05.2025; uloženo na prac. Trutnov**

Z-2100/2025-610

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Kutná Hora čj. 192 EX-239/2025 -28 ze dne 30.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2025 17:01:12. Zápis proveden dne 02.07.2025; uloženo na prac. Trutnov**

Z-2684/2025-610

o **Zahájení exekuce**

Exekutorský úřad Kutná Hora - Mgr. Veronika Jakubovská

Povinnost k

Zámecký rezort Studenec s.r.o., č.p. 68, 54373 Prosečné, RČ/IČO: 03031179

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kutná Hora čj. 192 EX-238/2025 -17 ze dne 22.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2025 13:42:12. Zápis proveden dne 28.05.2025; uloženo na prac. Trutnov**

Z-2099/2025-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 68/1, Jednotka: 68/2, Jednotka: 68/3, Jednotka: 68/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kutná Hora čj. 192 EX-238/2025 -23 ze dne 26.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2025 14:02:14. Zápis proveden dne 28.05.2025; uloženo na prac. Trutnov**

Z-2102/2025-610

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad**

Typ vztahu

Kutná Hora č. 192 EX-238/2025 -35 ze dne 30.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2025 17:01:11. Zápis proveden dne 02.07.2025; uloženo na prac. Trutnov

Z-2683/2025-610

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2024 10:28:12. Zápis proveden dne 11.10.2024.**

V-6631/2024-610

Pro: **Zámecký rezort Studenec s.r.o., č.p. 68, 54373 Prosečné** *RČ/IČO:* **03031179**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* – **Bez zápisu**

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.07.2025 07:58:36

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

Příloha č. 3

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2


528/2
102/1
298/2
532/1
297
100
307/1
293/2
293/1
307/6
98/1
307/5
98/2

Příloha č. 4

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2


528/2
102/1
298/2
102/
532/1
297
100
307/1
293/1
293/2
307/6
98/1
- 52 -
307/5
98/2
0
5
10
15
20
25 m

Příloha č. 5

Nájemní smlouva ze dne 11.10.2024

Počet listů: 3

SMLOUVA O NÁJMU

Zámecký rezort Studenec s.r.o.
se sídlem: Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha
IČO: 03031179
číslo bankovního účtu: 8210735001/5500
zastoupena: Ing. Martin Krajíček, jednatel

(dále jen „**pronajímatel**“ na straně jedné)

a

Victory Investments s.r.o., o.z.
se sídlem: Kaprova 14/13, Josefov, 110 00 Praha
IČO: 07880871
číslo bankovního účtu: 1713337003/2700
zastoupena: Robert Frnda, RSc., jednatel

(dále jen „**nájemce**“ na straně druhé)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu bytu dle ust. § 2235 a násl. občanského zákoníku:

I. Předmět nájmu
Pronajímatel je výlučným vlastníkem apartmánu (bytu) č. 4 v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 68 a jeho příslušenství, adresa Prosečné 68, 543 73 Prosečné, který je zapsán na listu vlastnictví č. 561, vedeném Katastrálním úřadem v Trutnově (dále jen „byt“).

Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedený byt k zajištění potřeb nájemce.
Nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

II. Doba trvání nájmu
Pronajímatel přenechává předmět nájmu (byt) do užívání nájemci na dobu neurčitou od 11.10.2024.

III. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby
Nájemné bylo sjednáno v částce 20.000,- Kč (slovy: Dvacet tisíc korun českých) bez DPH měsíčně.
Nájemné je nájemce povinen hradit předem na každý měsíc nejpozději do 5. (pátého) dne příslušného měsíce.

IV. Skončení nájmu
Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Zanikne-li byt během doby nájmu, nájem skončí.

Zanikne-li byt během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

V případě výpovědi ze strany pronajímatele je tento povinen poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

Pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době pouze z důvodů uvedených v ust.§ 2288 občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v souladu s § 2291 obč. zákoníku a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od

Naskenované pomocou CamScanner

skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, tedy zejména:

a) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
b) poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo
d) užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

Pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit s účinky ex nunc, bude-li nájemce v průběhu trvání smluvního vztahu opakovaně v prodlení s plněním svých povinností dle této smlouvy.

Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.

Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu.

Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka bytu. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

Zůstane-li v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

Nájemce může vypovědět nájem, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

V případě smrti nájemce se smlouva řídí ust. § 2279 a násl. občanského zákoníku.

V. Závěrečná ustanovení
Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Ve Prosečném dne 11.10.2024.

.....
Ing. Martin Krajíček
jednatel
Zámecký rezort Studenec s.r.o.
pronajímatel

.....
Robert Frnda, RSc.
jednatel
Victory Investments s.r.o., o.z.
nájemce

Naskenované pomocou CamScanner

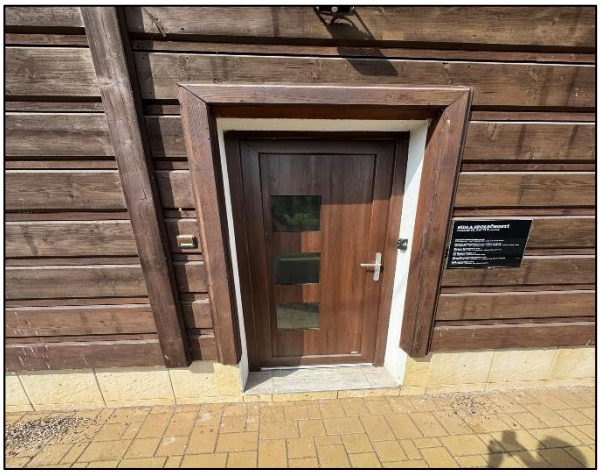
Příloha č. 6

Fotodokumentace z MŠ

Počet listů: 2





Příloha č. 7

Fotodokumentace od Zadavatele

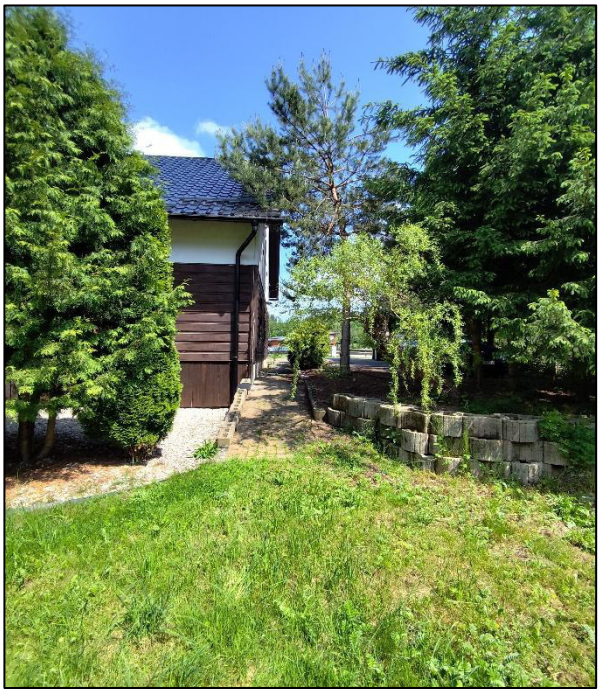
Počet listů: 16











Jednotka č. 68/1



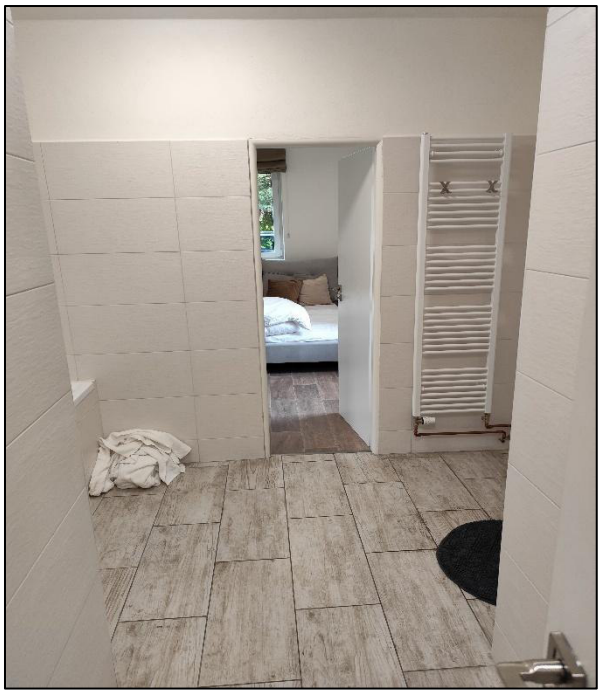


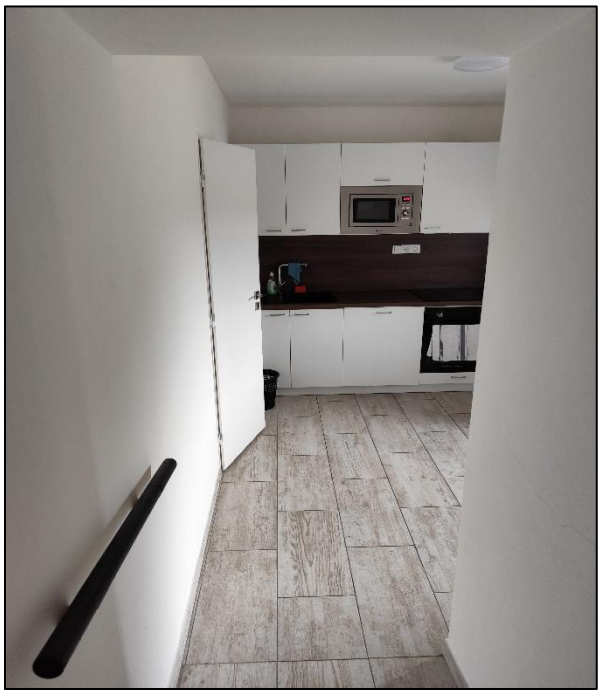




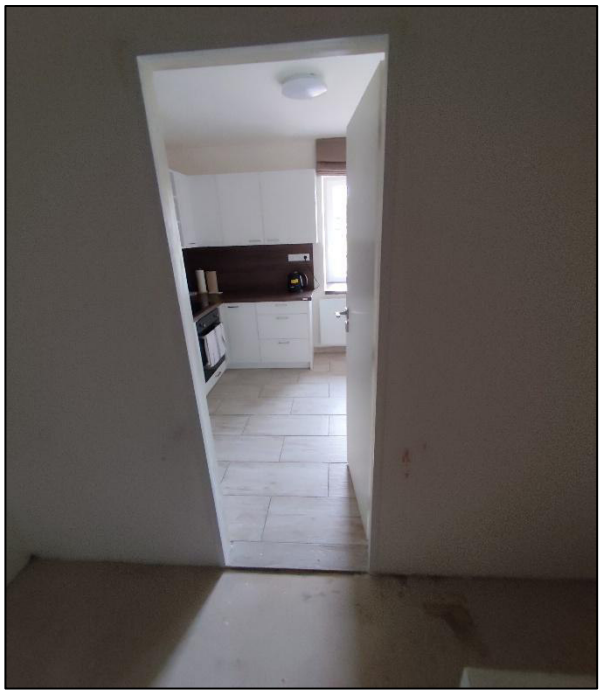




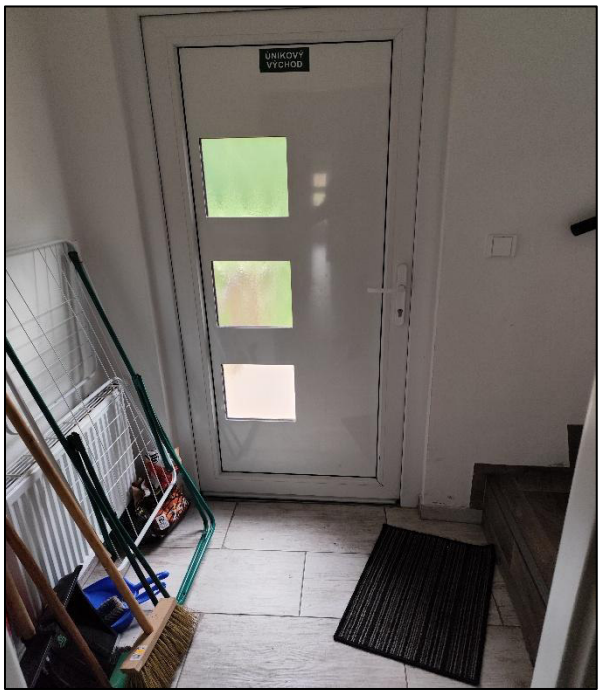




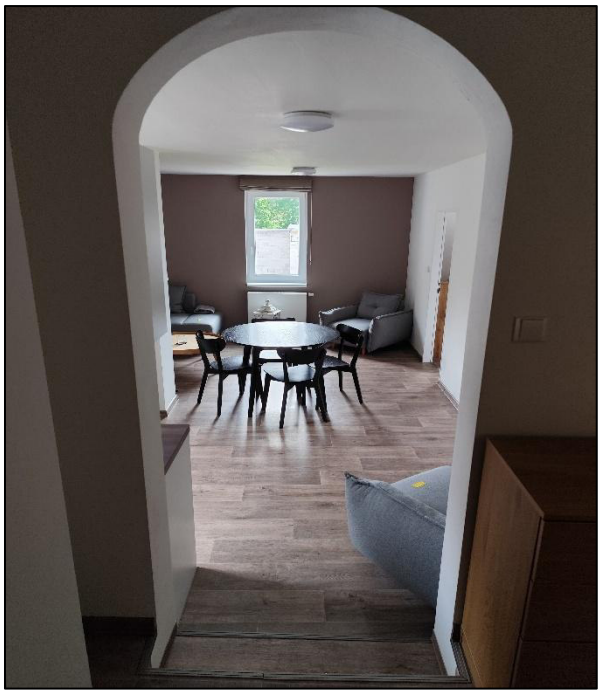
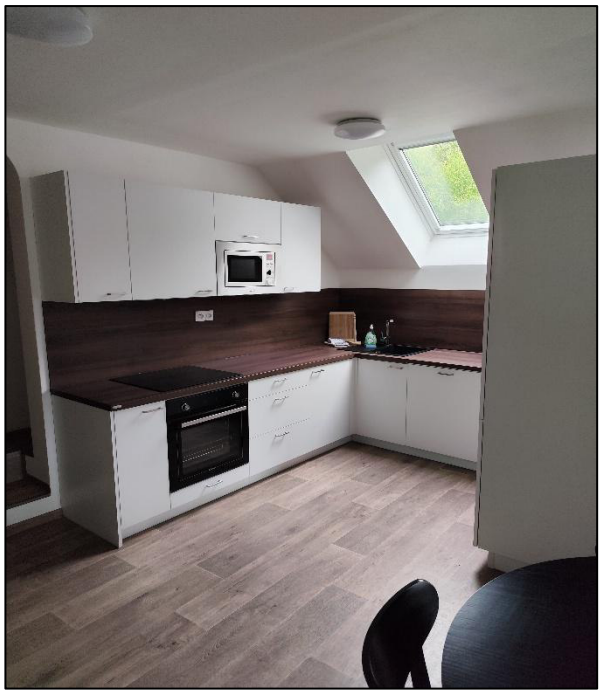


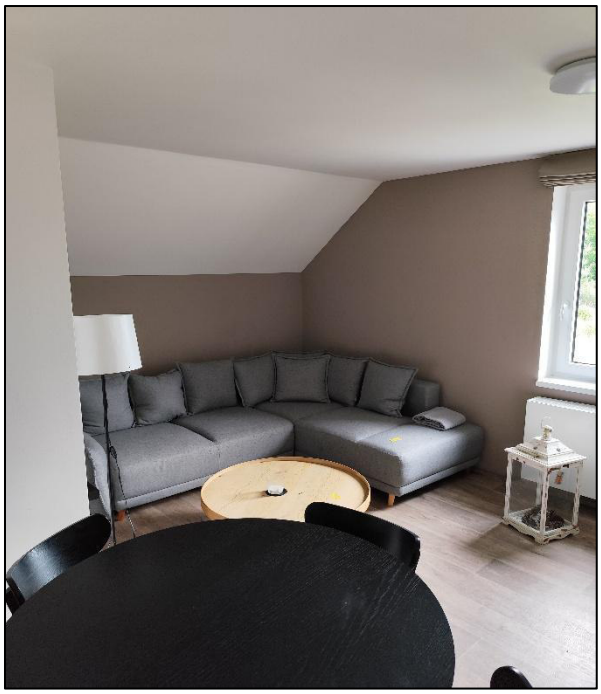


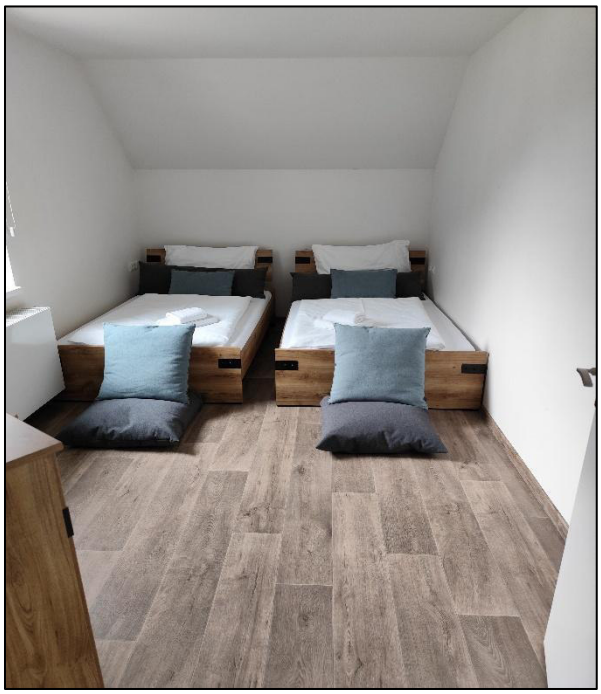

ÚNIKOVÝ
VÝCHOD

Jednotka č. 68/2

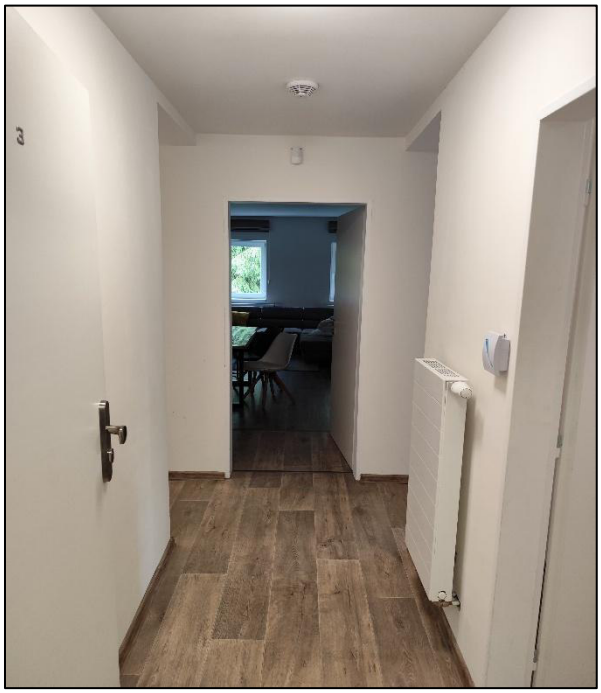
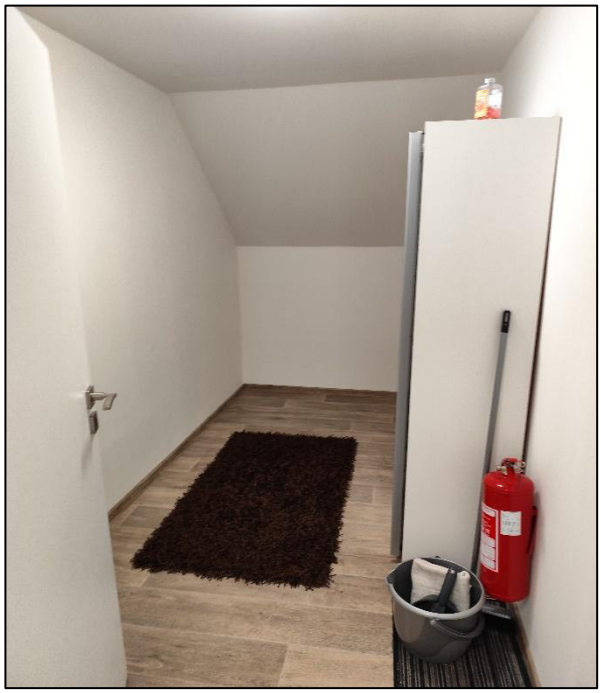
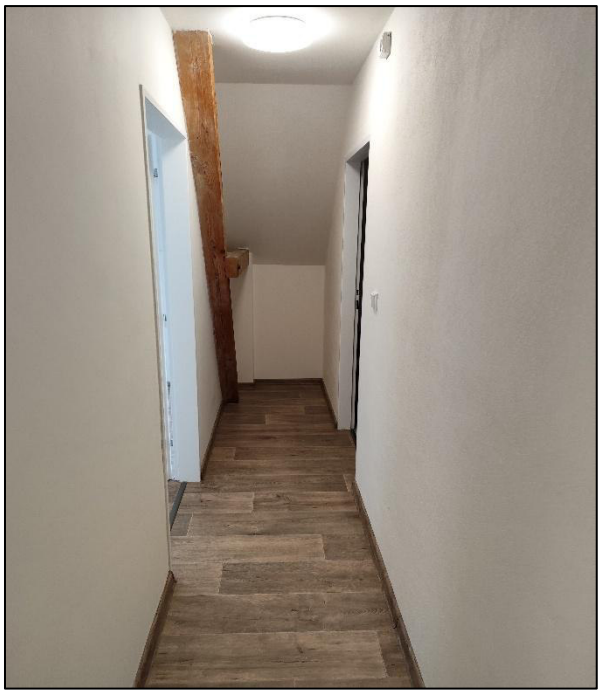


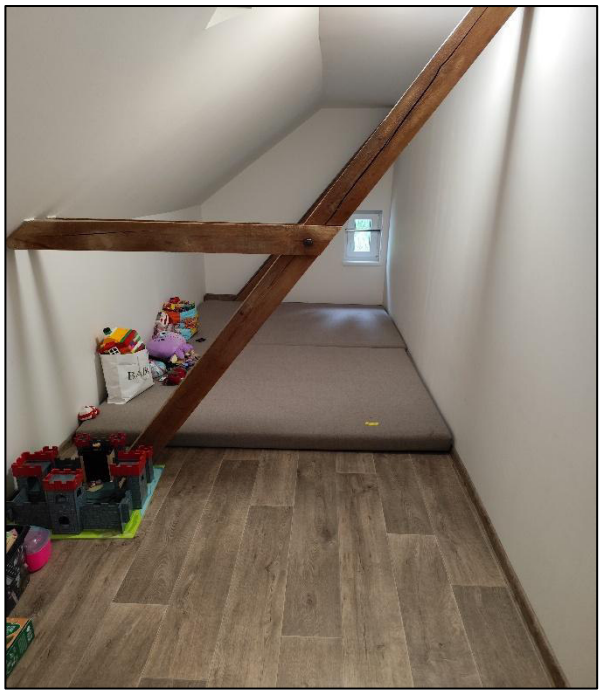


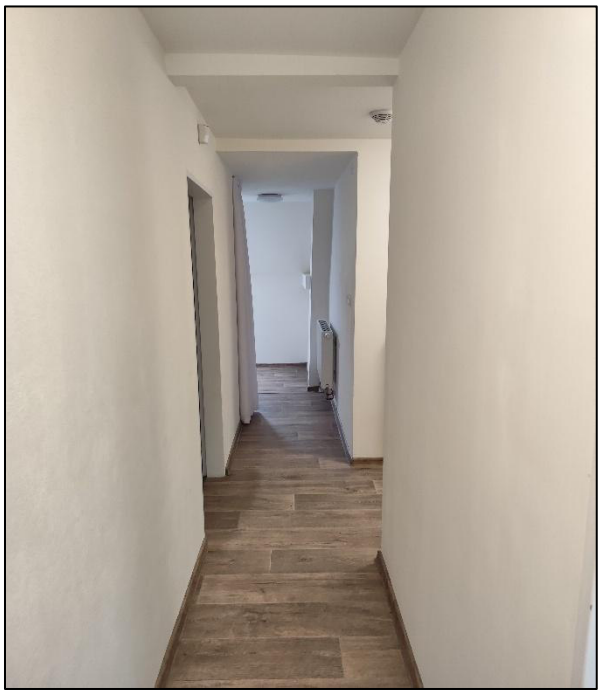



Jednotka č. 68/3



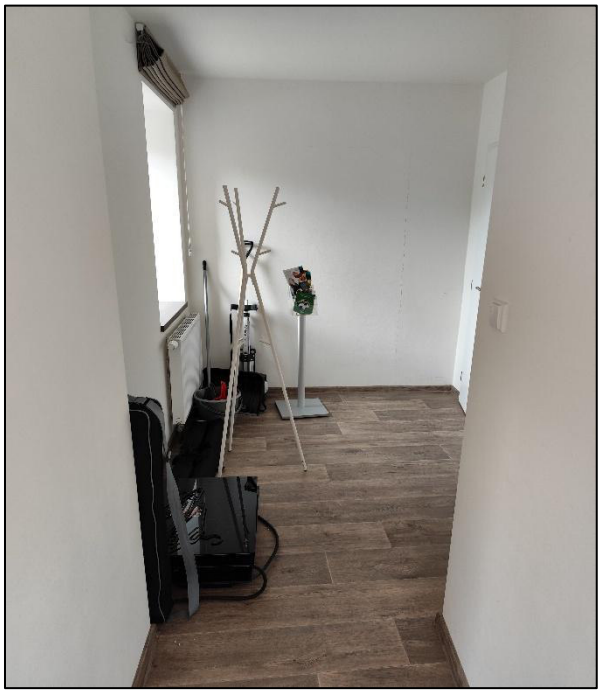








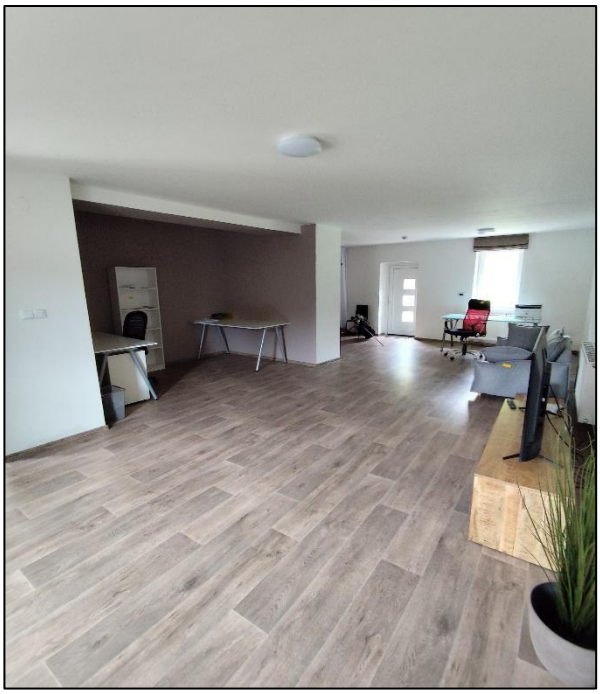
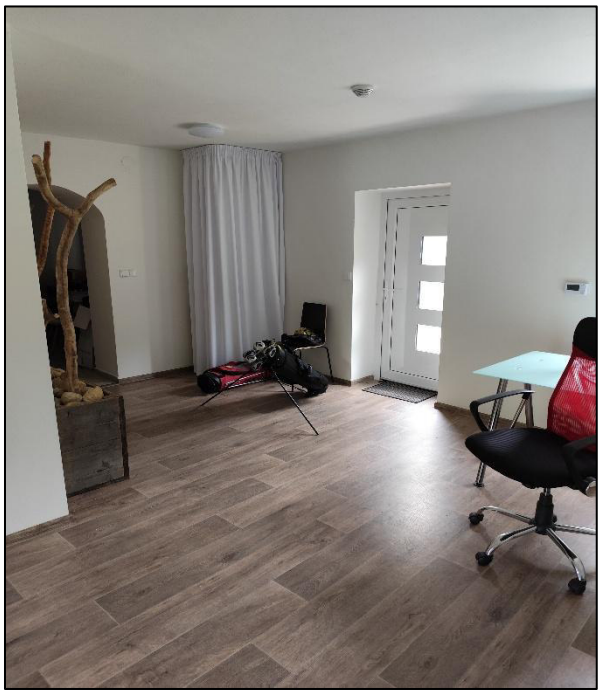
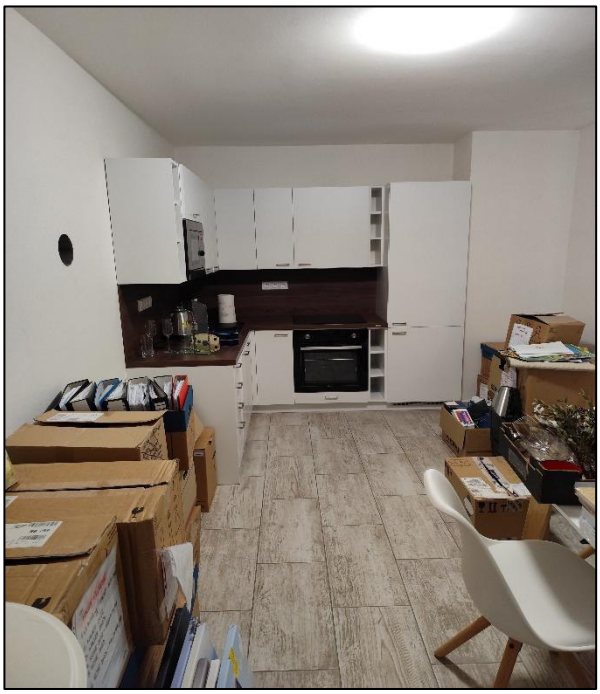
Jednotka č. 68/4

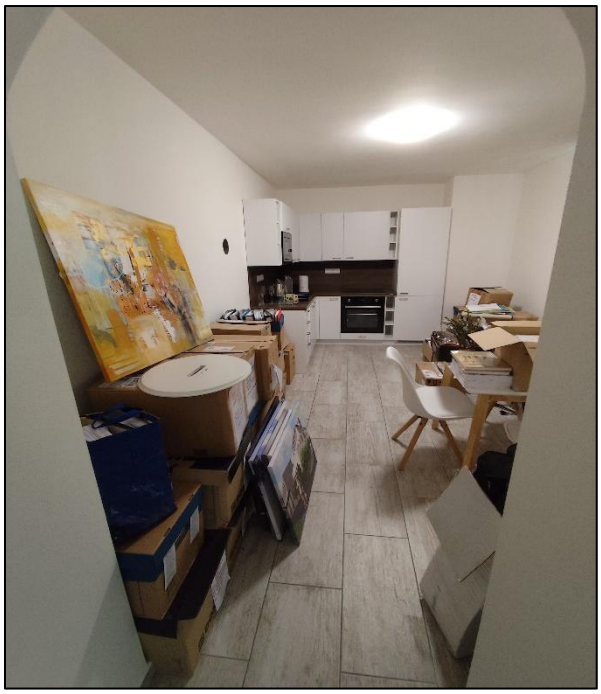


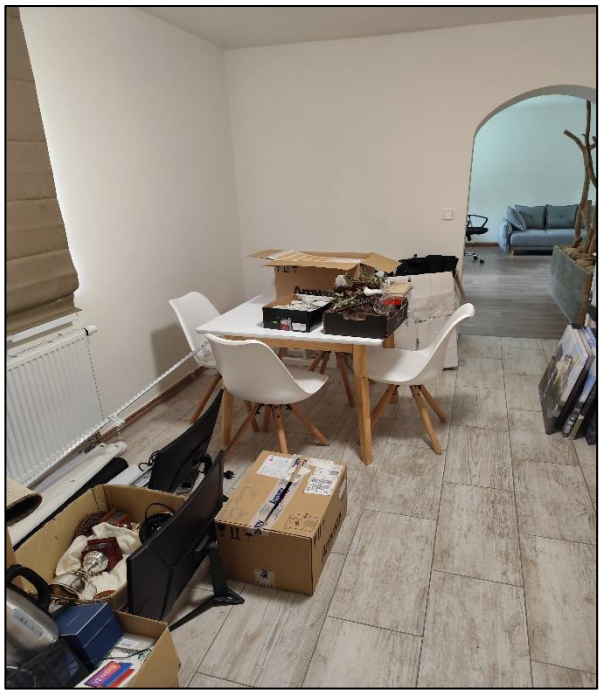










Příloha č. 8

Plné znění inzerátů – ocenění jednotky

Počet listů: 8

Prodej, Byt, 63 m^2, Příchovice, Kořenov, okres Jablonec nad Nisou

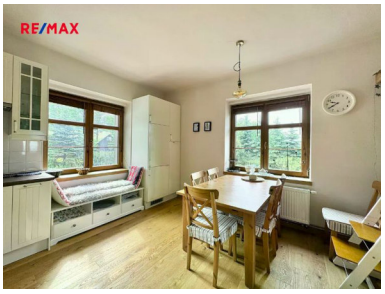
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Příchovice, Kořenov, okres Jablonec nad Nisou	**Cena**	6 300 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Počet nadzemních podlaží domu**	4
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	63 m^2	**Podlahová plocha**	68 m^2
Dispozice	2+1	**Podlaží bytu**	3
Poloha nemovitosti	Okraj obce		

Nabízíme k prodeji apartmánový byt 2+1 ve 3. NP s garáží a sklepem - celková výměra bytu 63 m^2 a sklep o výměře 5 m^2 v Příchovicích na rozhraní Jizerských hor a Krkonoš. Bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží udržovaného bytového domu pod rozhlednou Štěpánka, je částečně vybavena a je ve velmi dobrém stavu. Při vstupu do bytu je chodba se vstupem do ložnice, koupelny s vanou a WC, komory, kuchyně s jídelnou a obývacího pokoje. Topení a ohřev teplé vody zajišťuje elektro kotel Protherm. Voda a kanalizace obecní. Elektřina 220 V a 380 V v domě. Součástí apartmánového bytu jsou společné prostory v domě a to: vstup s úložným prostorem, sauna, společenská místnost s kulečníkovým stolem a vinárnou s kuchyní, dále kotelna s vlastním místem pro pračku. K domu dobrý přístup z místní komunikace, parkování přímo u domu. Velmi nízké provozní náklady. Apartmánový byt je situován na jihozápad s celodenním slunečním svitem. Tato nemovitost se nachází v centru obce Příchovice nedaleko již zmíněné rozhledny Štěpánka, areálu u Čápa a v blízkosti novorománského kostela sv. Víta s nádherným výhledem na Ještěd a Tanvaldský Špičák. Obec leží v katastrálním území Příchovice u Kořenova o rozloze 4,94 km2. Díky nadmořské výšce 760 m je tato malá vesnička středisková centrem zimních radovánek, od jara do podzimu láká svou polohou k turistice, cyklistice, rodinným výletům do přírody a houbaření, relax a odpočinek. V obci Kořenov škola, školka, obchod, restaurace a krásná nová kavárna. S výhodným úvěrem vám pomůže RX Finance. Cena k jednání. Pro více informací kontaktujte makléře.

Fotodokumentace





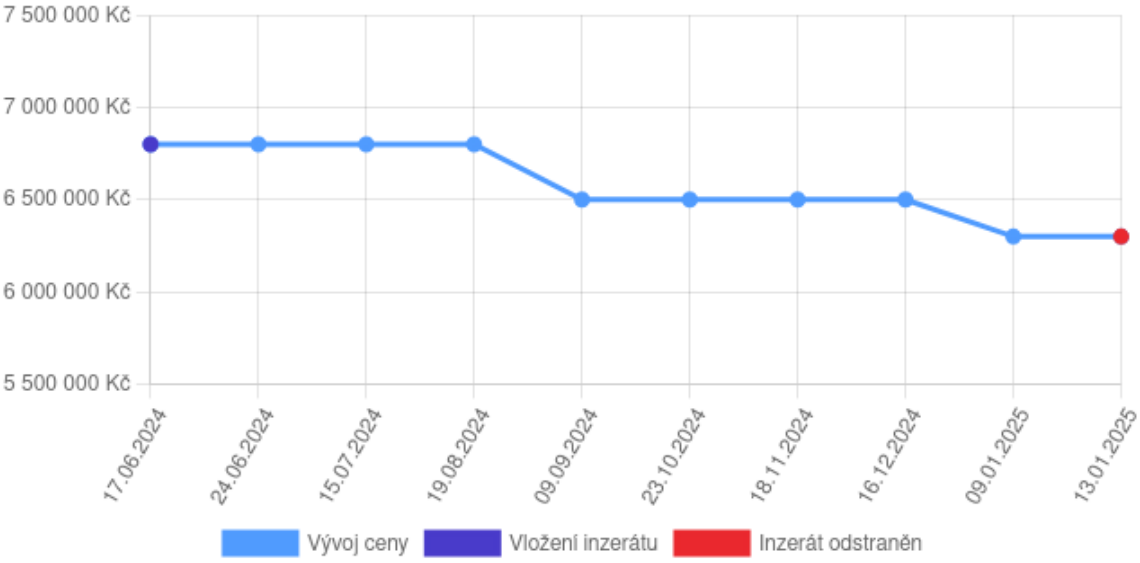




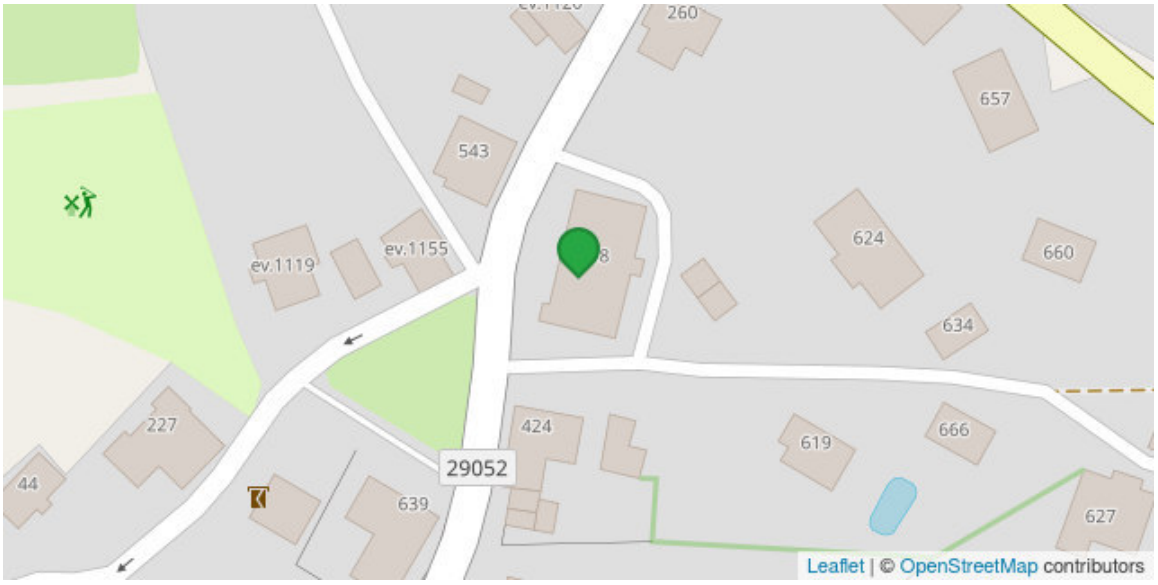




Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Prodej, Byt, 66 m^2, Horská, Vrchlabí, okres Trutnov

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Horská, Vrchlabí, okres Trutnov	**Cena**	6 600 000 Kč
Poznámka k ceně	Cena dle konkrétní dispozice a umístění, možnost kompletní správy pronájmů; + 390 tis. Kč za parkovací stání včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Vybaveno	Ne	**Počet nadzemních podlaží domu**	5
Výtah	Ano	**Energetický štítek (PENB)**	C - Úsporná
Stav	Novostavba	**Konstrukce**	Smíšená
Užitná plocha	66 m^2	**Dispozice**	2+kk
Podlaží bytu	3		

K prodeji nabízíme apartmány v nově postaveném resortu Mlýn Herlíkovice, na spojnici Vrchlabí a Špindlerova Mlýna. Komplex je zařízen včetně moderního wellness, oddělených sklepů a parkovacích stání. V případě investičního záměru je zajištěna i kompletní správa pronájmů (pro detaily k výnosnosti mě kontaktujte). Aktuálně dostupné apartmány o dispozici 2+kk jsou ve velikostech 52-62 m^2. K nim jsou k dispozici sklepní kóje (+ cca 3 m^2) a většina má také vlastní lodžii (+ cca 8 m^2). V nabídce jsou k dispozici i apartmány o dalších dispozicích 2+kk, 3+kk a 4+kk (o velikostech až 92 m^2), některé z nich i s předzahrádkami. Apartmány se nabízejí ve dvou variantách - zařízené pro okamžité užívání, nebo nevybavené k doladění dle vašeho vkusu. Všechny však mají plně zařízenou koupelnu i technické zázemí. Konkrétní nabídková cena se odvíjí od velikosti, příslušenství a umístění konkrétního apartmánu (uvedená cena je "cena od"). Mlýn Herlíkovice se nachází ve strategické poloze s dostupností do populárních středisek: - Herlíkovice-Bubákov (600 metrů) - Labská (7 km) - Špindlerův Mlýn (10 km) - Janské Lázně (23 km) - Pec pod Sněžkou (37 km) Kromě zimního lyžařského vyžití se okolím vine řada turistických i cyklistických tras. Zpestřením je koryto Labe, které protéká jen asi 20 metrů od apartmánů a slibuje osvěžení v parných letních dnech (nebo jako otužování v zimních měsících). Pro více informací a volbu ideálního apartmánu pro vaše potřeby mě neváhejte kontaktovat přes přiložený formulář. Financování hypotékou je možné - podmínky jsou předjednané hned u několika bank. Vyřízení kompletně zařídíme. Možnost odpočtu DPH.

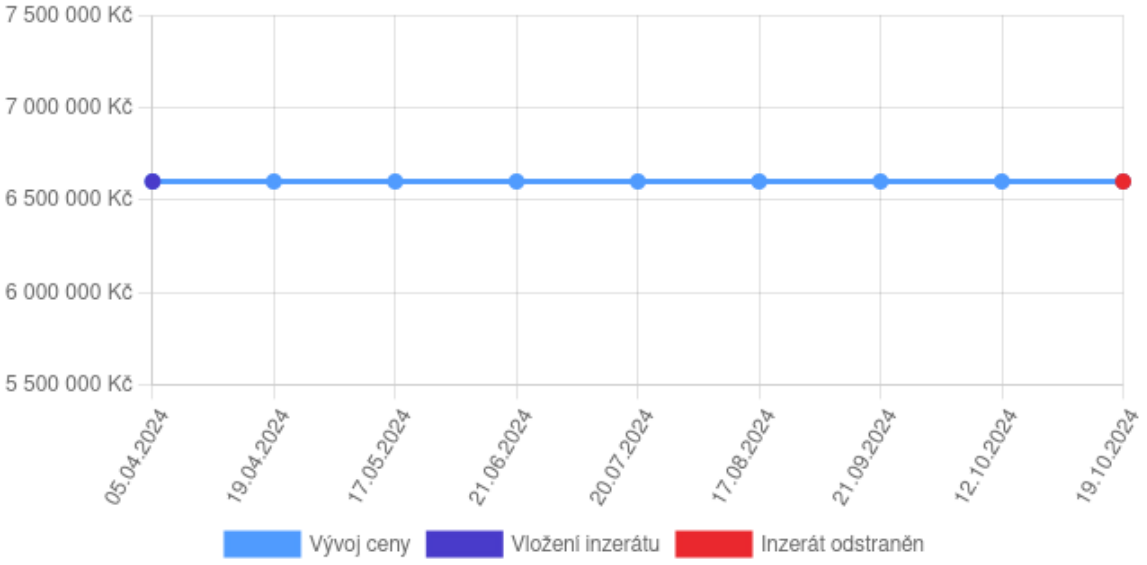
Fotodokumentace



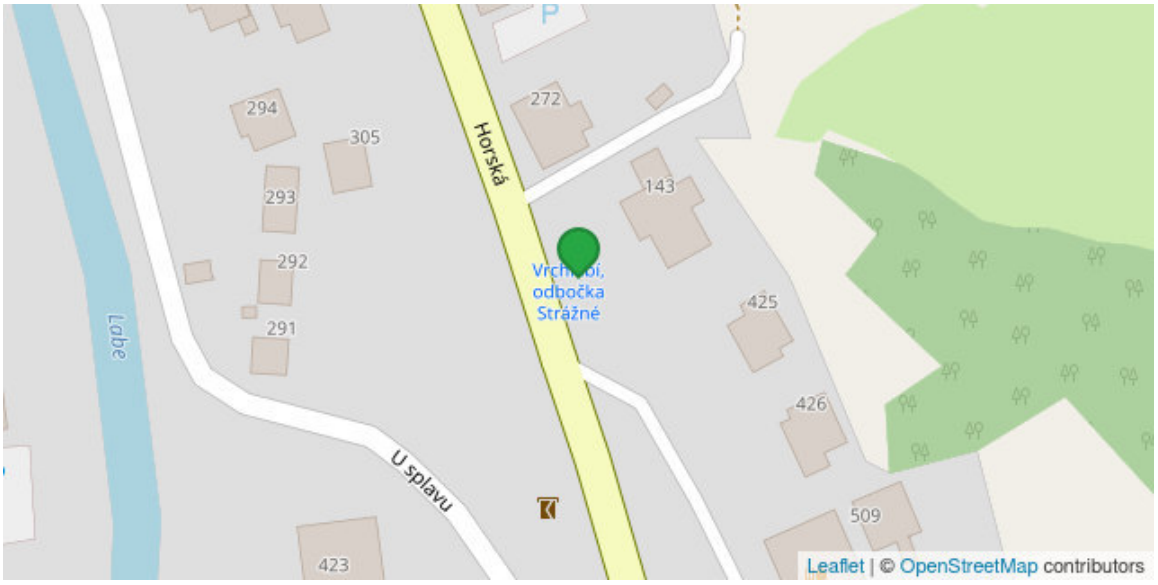





Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Prodej, Byt, 56 m^2, Čistá v Krkonoších, Černý Důl, okres Trutnov

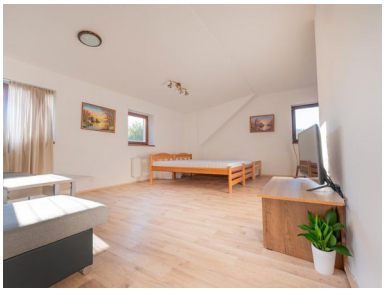
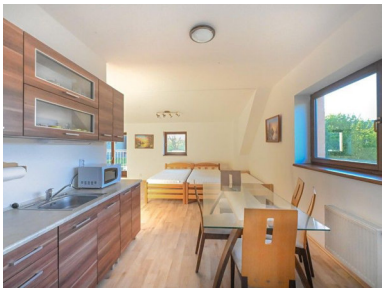
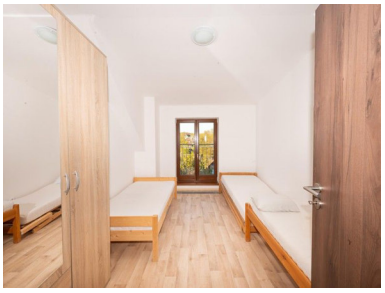
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Čistá v Krkonoších, Černý Důl, okres Trutnov	**Cena**	4 928 500 Kč
Vlastnictví	Osobní	**Garáž**	Ano
Stav	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	56 m^2	**Dispozice**	2+kk
Podlaží bytu	1		

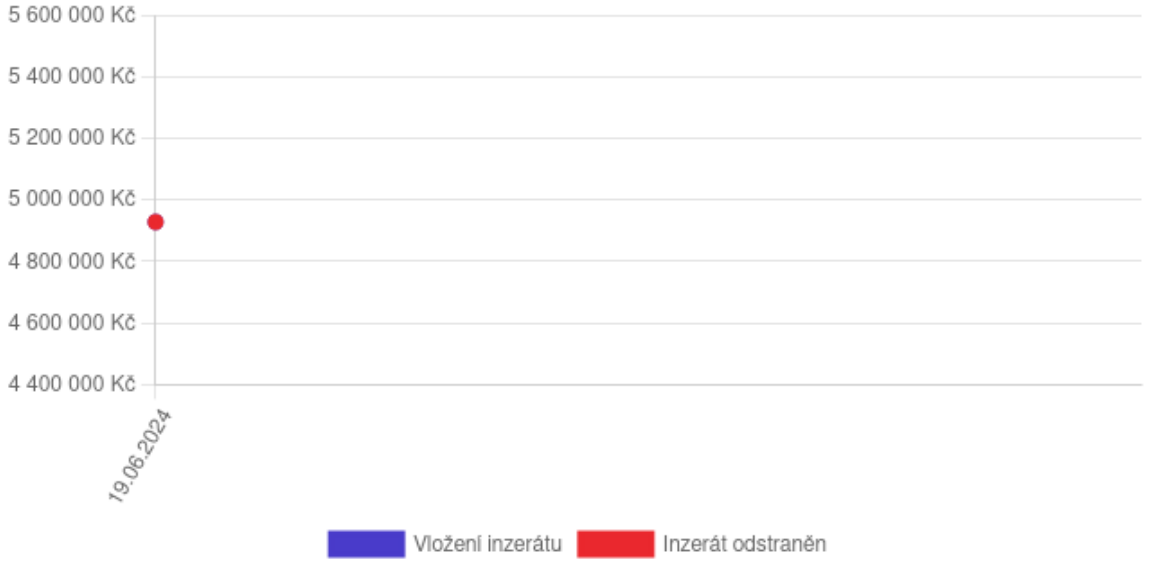
Nabízíme k prodeji útulný a moderní apartmán v srdci Krkonoš, v obci Černý Důl. Tento byt je ideální pro rodinné bydlení nebo jako investice do rekreačního objektu. Skvělá lokalita a výchozí bod pro horské a lyžařské aktivity. Dispozice bytu: Zádveří (3.1.1) - 3,58 m^2 Koupelna s WC (3.1.2) - 5,37 m^2 Obytná kuchyň (3.1.3) - 33,96 m^2 Pokoj (3.1.4) - 13,16 m^2 Celková plocha apartmánu: 56,07 m^2 Podlahy: Keramická dlažba v zádveří a koupelně Vinylová podlaha v obytné kuchyni a pokoji Další vlastnosti: Byt se nachází v 1. patře budovy Moderní a kvalitní vybavení Skvělá dostupnost do lyžařských středisek a turistických tras Parkovací místo je k dispozici Lokalita: Klidná a bezpečná oblast V blízkosti obchodů, restaurací a dalších služeb Výborné dopravní spojení Cena:

Fotodokumentace

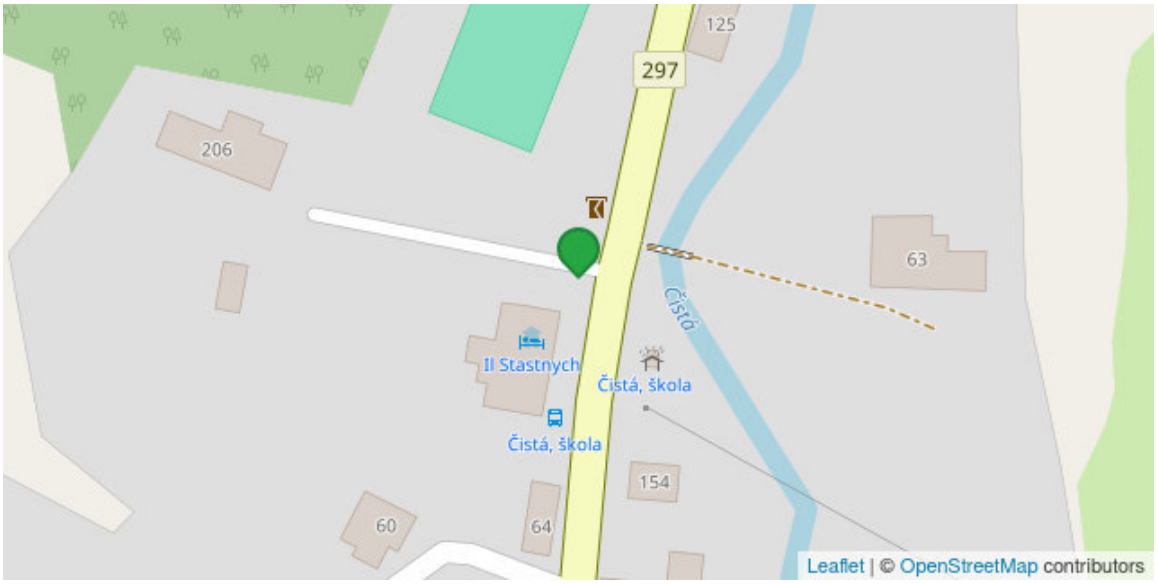



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Příloha č. 9

Plné znění inzerátů – nájem

Počet listů: 10



Pronájem bytu 3+kk 61 m²
Benecko - Štěpanická Lhota

22 000 Kč/měsíc

G Mimořádně nehospodárná

Nabízíme dlouhodobý pronájem plně vybaveného dvoupodlažního apartmánu o dispozici 3+kk v krásné a klidné lokalitě Benecko, která patří mezi nejžádanější turistické destinace v Krkonoších. Apartmán se nachází v 1. a 2.nadzemním podlaží apartmánového objektu s výstupem na vlastní terasu z obývacího pokoje.

Popis apartmánu:

- Spodní patro: předsíň, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna se sprchovým koutem, 2 umyvadly, separátní WC.
- Horní patro: 2 samostatné ložnice, WC.
- Vybavení: varná deska, mikrovlnná trouba, trouba, digestoř, lednice, TV
- Vlastní terasa

Další výhody:

- Možnost bezproblémového parkování přímo před domem
- V ceně nájmu je internet, strojní čištění parkoviště od sněhu, odvoz odpadků, údržba společné zahrady a bazénu, který je k dispozici všem obyvatelům objektu.

Skvělá lokalita – vše na dosah! Benecko nabízí bohaté celoroční vyžití:
V centru najdete bowling bar, restaurace, letní tubing park, horské káry pro malé i dospělé, dětské hřiště apod. V okolí je spousta turistických i cyklistických tras napříč Krkonošemi. V zimě je samozřejmostí možnost kvalitního lyžování, běžkování a dalších zimních sportů.

Prodejce



Mgr. Zuzana Vodová

Výhradní zastoupení

www.nextreality.cz/kancelar/1239reality-future

+420 725 173 088

info@nextreality.cz

NEXT REALITY FUTURE

www.nextreality.cz/kancelar/1239reality-future

Odkaz na inzerát:

Měsíční nájemné: 22 000 Kč + zálohy na energie. Provize RK je jeden nájem + DPH. Kauce jsou 2 nájmy bez záloh. V případě zájmu lze po domluvě s majitelem apartmán dále podnajímat (např. za účelem sdílení nákladů), za předpokladu, že vše bude smluvně upraveno.

Tento apartmán je ideální pro ty, kteří hledají pohodlí, klid a zároveň široké možnosti aktivního i relaxačního odpočinku. Neváhejte a kontaktujte nás pro více informací nebo domluvení prohlídky. Těšíme se na Vás. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N112439.

Cena:	22 000 Kč/měsíc
Poznámka k ceně:	Plus zálohy na energie.
Příslušenství:	Nemá bezbariérový přístup Nezařízeno Terasa Parkovací stání
Energetická náročnost:	Mimořádně nehospodárná, č. 78/2013 Sb.
Stavba:	Cihlová, Mezonet, Ve velmi dobrém stavu, 1. podlaží z 2
Infrastruktura:	Vodovod: Studna Studna: Vrtaná studna Plyn: Plynovod Elektřina: 230V Vytápění: Ústřední plynové Zdroj vytápění: Plynový kotel Vytápěcí těleso: Radiátory Kanalizace: Veřejná kanalizace Doprava: Silnice, Autobus
Plocha:	Užitná plocha 61 m²
Vlastnictví:	Osobní
Ostatní:	K nastěhování ihned


202
52
74
101
53
206
40
ČOV
vlek HSK
pila
29
63
53
54
52







Pronájem bytu 2+kk 49 m²
Vrchlabí - Hořejší Vrchlabí

12 000 Kč/měsíc

G Mimořádně nehospodárná

Pronájem kompletně nového bytu 2+kk v Hořejším Vrchlabí, umístěného v menším zděném bytovém domě, ve 2. nadzemním podlaží. Jedná se o nově vybudovaný byt o dispozici: zádveří, kuchyňský kout, obývací pokoj, ložnice, koupelna s WC, chodba, komora na patře, sklep. Možné využití i společných prostor domu: sauna, společenská místnost, terasa. K bytu náleží vlastní parkovací místo na parkovišti navazující na dům. Zaveden vodovod, el. energie 230V, kanalizace, vytápění ústřední plynové – vlastní kotelna. Přístup po asfaltové komunikaci. Vzhledem ke své poloze je ideální pro lyžaře a milovníky hor. Vhodné jako zázemí na horách při homeoffice nebo k celoroční rekreaci. Nájem 12.000,-Kč + záloha na energie 4.000,-Kč. Kauce činí 48.000,-Kč. Provizi zprostředkování ve výši jednoho měsíčního nájmu hradí zájemce/nájemce. Občanská vybavenost: vlak, autobus, prodejna, pošta, zdr. středisko, MHD, kompletní síť obchodů. Byt je ihned k nastěhování, upřednostněn dlouhodobý pronájem. Možno ponechat částečně vybavený, podle domluvy. Okna orientována na jihozápad. PENB G. Výměra: 49,7m2 - byt + 2,1m2 - komora + 3,9m2 - sklep.

Prodejce

Lukáš Pospíšil

Výhradní zastoupení

www.barabizny.cz

+420 777 016 677

info@barabizny.cz

NETT REALIT

www.barabizny.cz

Odkaz na inzerát:

Cena:	12 000 Kč/měsíc
Poznámka k ceně:	+ záloha na energie
Vratná kauce:	48 000 Kč
Příslušenství:	Sklep
Energetická náročnost:	Mimořádně nehospodárná, č. 264/2020 Sb.
Stavba:	Cihlová, Ve velmi dobrém stavu, 2. podlaží z 3
Infrastruktura:	Vodovod, 230V, Ústřední dálkové vytápění, Veřejná kanalizace, Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Plocha:	Užitná plocha 49 m² Celková plocha 49 m²
Lokalita:	Okraj obce
Vlastnictví:	Osobní
Ostatní:	K nastěhování 31. 8. 2025


MAPY.COM
pod Sněžkou
Vítkovice
Jestřabí
v Krkonoších
Benecko
Strážné
Dolní Dvůr
286
Víchová
nad Jizerou
Vrchlabí
Lánov
297
14



Pronájem bytu 2+kk 81 m²
Pražská, Vrchlabí

21 500 Kč/měsíc

B Velmi úsporná

Hledáte místo, kam utéct z víru rušných měst, kde můžete vypnout a vyčistit si hlavu? Chcete mít stále zázemí pro své volnočasové aktivity?
Nabízíme k pronájmu byt 2+kk, 68 m2, s terasou (10 m2) a cykloboxem (2,3 m2) a garážovým stáním v novostavbě ve Vrchlabí, ve městě nazývaném bránou do Krkonoš.
Byt se nachází v 1. NP a pronajímá se zařízený. Byt se skládá z prostorné chodby (8,17 m2) s vestavěnou skříní, se vstupem do koupelny se sprchovým koutem (4,36 m2) a samostatné toalety (2,21 m2). Z chodby se vchází do ložnice (12,36 m2) a obytného prostoru s kuchyňským koutem (37,04 m2)vybaveným indukční deskou, digestoří, elektrickou troubou a myčkou. Obytný prostor je velmi světlý a prostorný díky luxusnímu designu a velkým oknům orientovaným do klidné boční ulice. Podlahové vytápění je ústřední dálkové s měřením. Dům je situovaný na okraji města v dosahu veškeré občanské vybavenosti. Lokalita nabízí skvělé možnosti pro sportovní aktivity i relaxaci. V sousedství se nachází přírodního koupaliště Vejsplachy, aquapark a vyhlášená běžecká trať. Vrchlabí je díky své poloze ideálním výchozím bodem pro výlety do Krkonoš. Město je obklopeno nádhernou přírodou, která je v zimě oblíbeným střediskem pro lyžaře, v létě pak poskytuje ideální podmínky pro turistiku, cykloturistiku a další venkovní aktivity. Nedaleko města se nachází několik lyžařských areálů a sítě turistických stezek.
Nájemné je 21.500 Kč za měsíc a poplatky 3.524 Kč

Prodejce



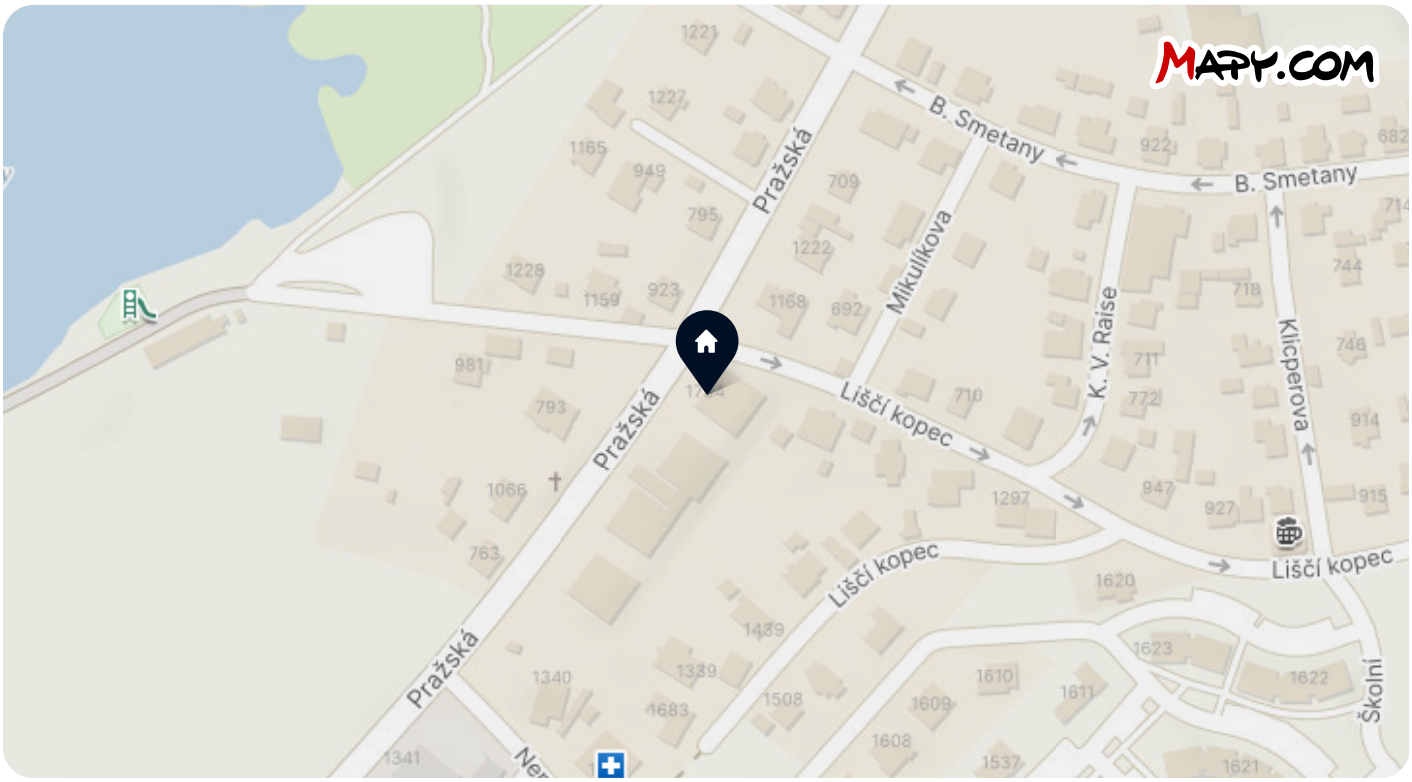
Jana Šímová
realityspolu.cz
+420 800 100 164
okrealitnisluzby@bcas.cz

Broker Consulting, a.s.
★★★★☆ 4/5 (265)
realityspolu.cz

Odkaz na inzerát:

+ elektřina převod na nájemníka. Kauce 25.100 Kč.
K předání ihned.

Cena:	21 500 Kč/měsíc
Měsíční výdaje:	0
Příslušenství:	Výtah, Zařízeno, Terasa o ploše 10 m², Sklep, Garáž
Energetická náročnost:	Velmi úsporná
Průkaz energetické náročnosti:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti
Stavba:	Smíšená, Novostavba, 1. podlaží z 4
Infrastruktura:	Vodovod, Ústřední dálkové vytápění, Veřejná kanalizace
Plocha:	Užitná plocha 81 m² Celková plocha 68 m²
Vlastnictví:	Osobní
Ostatní:	K nastěhování 1. 8. 2025
Historie:	Rok výstavby 2024 Rok kolaudace 2024


MAPY.COM
B. Smetany
B. Smetany
Pražská
Mikulíkova
K. V. Raise
Klicperova
Liščí kopec
Liščí kopec
Liščí kopec
Pražská
Pražská
Školní