

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK **číslo: 27238/2025**

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Přelovice, č.p. 25, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 2) a pozemku **p.č. 5/1** - zahrada, vše v k.ú. Přelovice, obec Přelovice, okres Pardubice.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

220 EX 1337/25-43

Číslo položky v evidenci posudků:

042822/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 12. 6. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 7. 8. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 21. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 9, č.j. 220 EX 1337/25-43**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.143 m², jehož součástí je stavba: **Přelovice, č.p. 25, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 2) a pozemku **p.č. 5/1** - zahrada o výměře 4.731 m², vše v k.ú. Přelovice, obec Přelovice, okres Pardubice.

Zpracovateli se ukládá, aby:

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

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **220 EX 1337/25-43**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 233, pro k.ú. Přelovice, obec Přelovice, okres Pardubice, vyhotovený objednavatelem dne 21.5.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Přelovice, obec Přelovice, okres Pardubice, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 12. 6. 2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Sdělení pracovníka obecního úřadu Jiřího Pachmana ze dne 4.8.2025.

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 10.2.2023.

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 10.2.2023.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 12. 6. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 86.

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

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

Fotodokumentace vnitřního vybavení byla předložena objednavatelem Znaleckého posudku.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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

Kraj	Pardubický
Okres	Pardubice
Obec	Přelovice
Katastrální území	Přelovice (734641)
Číslo popisné	25
PSČ	533 41
Počet obyvatel	222
List vlastnictví číslo	233
Vlastník	Drechselová Eva Mgr. Čs. armády 3131, 27201 Kladno

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný rodinný dům pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Přelovice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Přelovice, č.p. 25, 533 41 Přelovice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 490/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Pardubického kraje, na pozemku p.č. 519/7 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Přelovice a dále po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 517 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiných subjektů (**přístup z tohoto směru není právně zajištěn**). Přístup k předmětu ocenění je možný i vraty z veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 12/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Přelovice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky s kompletním sociálním zařízením. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinnou předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené
Zdivo:	zděné
Stropy:	klenbové
Střecha:	sedlová
Krytina:	taška pálená
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké
Fasádní omítky:	stříkané
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	keramické <i>koupelna - kuchyně</i>
Schody:	*
Dveře:	dřevěné náplňové <i>zárubně dřevěné a ocelové</i>
Okna:	dřevěná kastlová
Podlahy obytných místností:	keramická dlažba
Podlahy ostatních místností:	keramická dlažba
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ <i>plyn. kotlem</i>
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	el. bojler
Instalace plynu:	zemní plyn
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez <i>el. ohřívač, kamna na TP</i>
Vnitřní vybavení:	vana - umyvadlo
Záchod:	splachovací WC
Ostatní:	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na levou obytnou část rodinného domu (pohled z příjezdové komunikace na pozemku p.č. 517) navazuje hospodářský objekt (bývalé chlévy, seník) pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou a plechovou krytinou.

Na tuto, vpředu vlevo, navazuje zděný přístřešek pod pultovou střechou krytou taškou pálenou.

U těchto se nachází přízemní, dřevěná kůlna pod pultovou střechou.

Před rodinným domem vlevo je situována přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou, vedle které vpravo se nachází přízemní, dřevěná kůlna pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva 3x
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup z uliční části je k objektu je po nezpevněné komunikaci
- přístup z uliční části je k objektu je po pozemku jiných vlastníků (**právně není zajištěn přístup**)
- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

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

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

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška*“.

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 25 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 2

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Vlčí Habřina, okres Pardubice

Pozemek: St. 40, LV 299 Součástí je stavba: Vlčí Habřina, č.p. 4, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.500.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 07.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2024 12:22:05. Zápis V-11789/2024-606
proveden dne 04.12.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 40, LV 299 Součástí je stavba: Vlčí Habřina, č.p. 4, rod.dům; St. 160, LV 299 Součástí je
stavba: bez čp/če, jiná st.; 89, LV 299; 146/1, LV 299

2. Rodinný dům, k.ú. Vlčí Habřina, okres Pardubice

Pozemek: St. 37, LV 261 Součástí je stavba: Vlčí Habřina, č.p. 8, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 06.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2024 08:17:36. Zápis V-6093/2024-606
proveden dne 09.07.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 37, LV 261 Součástí je stavba: Vlčí Habřina, č.p. 8, rod.dům; 83/1, LV 261; 86/1, LV 261;
459/2, LV 261

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

Pozemek: St. 34/2, LV 222 Součástí je stavba: Živanice, č.p. 64, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.300.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 09.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2024 13:08:44. Zápis V-4643/2024-606
proveden dne 04.06.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 34/2, LV 222 Součástí je stavba: Živanice, č.p. 64, rod.dům; 22/2, LV 222

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Vlčí Habřina, okres Pardubice		
Cena nemovité věci (CN)	3 500 000,— Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,05	1.574 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{přístupu}	1,30	výrazně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,98	12.11.2024
Upravená cena (UC)	2 491 839,23 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Vlčí Habřina, okres Pardubice

Cena nemovité věci (CN)	3 000 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	1.174 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{přístupu}$	1,30	výrazně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,94	17.6.2024
Upravená cena (UC)	2 454 991,82 Kč	

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

Cena nemovité věci (CN)	3 300 000,– Kč	
K_{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	0,95	809 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{přístupu}$	1,30	výrazně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,94	13.5.2024
Upravená cena (UC)	2 461 144,68 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{přístupu} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		2 454 991,82 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	2 469 325,24 Kč
Maximální cena		2 491 839,23 Kč
Obvyklá cena		2 470 000,– Kč
Obvyklá cena		2 470 000,– Kč

II. Obvyklá cena - pozemek p.č. 5/1 vedený v ÚP „BV - bydlení - v rodinných domech-venkovské“

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Vlčí Habřina, okres Pardubice

Pozemek: 490/1, LV 298

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.150.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2024 13:25:02. Zápis proveden dne 08.10.2024.

V-9461/2024-606

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 490/1, LV 298

2. Pozemek, k.ú. Žáravice, okres Pardubice

Pozemek: 463/8, LV 290

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2024 11:31:51. Zápis proveden dne 15.10.2024.

V-9735/2024-606

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 463/8, LV 290; 463/9, LV 288

3. Pozemek, k.ú. Žáravice, okres Pardubice

Pozemek: 226/1, LV 301

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.950.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2025 07:05:00. Zápis proveden dne 08.07.2025.

V-6535/2025-606

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 226/1, LV 301

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Vlčí Habřina, okres Pardubice		
Cena nemovité věci (CN)	2 150 000,– Kč	
Výměra (V)	1 324,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,97	16.9.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 674,09 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Žáravice, okres Pardubice		
Cena nemovité věci (CN)	2 100 000,– Kč	
Výměra (V)	1 289,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,97	23.9.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 679,56 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Žáravice, okres Pardubice		
Cena nemovité věci (CN)	1 950 000,– Kč	
Výměra (V)	892,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	17.6.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	2 186,10 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		1 674,09 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	1 846,58 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		2 186,10 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 850,– Kč
Výměra	V	4 731,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	8 752 350,– Kč

Obvyklá cena **8 752 350,– Kč**

III. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění V-3877/2023-606.

Jedná se o ocenění věcného břemene služebnosti užívacího práva na dobu neurčitou, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 10.2.2023, právní účinky ke dni 20.4.2023. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- společnosti Associated Aid Brands s.r.o., Čs. armády 3131, 272 01 Kladno
- a vázne na:
- pozemek p.č. St. 2
 - pozemek p.č. 5/1

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených službami ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené pro nemovitost věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na **dobu neurčitou**;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Dílčí roční užitek z břemene	$ru_i = 11220000 \times 0,05$	=	561 000,- Kč
Koeficient míry užitku	ko_i	=	1,000
Roční užitek z břemene	$ru_o = ru_i \times ko_i$	=	561 000,- Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu neurčitou			
Míra kapitalizace	u	=	4,50 %
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	=	0,0450
Hodnota věcného břemene	$CB_N = \frac{ru_o}{p}$	=	12 466 666,67 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-12 466 666,67 Kč

IV. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění V-3878/2023-606.

Jedná se o ocenění věcného břemene služebnosti užívacího práva na dobu neurčitou, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 10.2.2023, právní účinky ke dni 20.4.2023. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Drechselová Eva Mgr., Čs. Armády 3131, 272 01 Kladno

a vázne na:

- pozemek p.č. St. 2

- pozemek p.č. 5/1

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností

Dílčí roční užitek z břemene	$ru_i = 11220000 \times 0,05$	=	561 000,- Kč
Koeficient míry užitku	ko_i	=	1,000
Roční užitek z břemene	$ru_o = ru_i \times ko_i$	=	561 000,- Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného			49
Doba trvání břemene	n	=	35 roků
Míra kapitalizace	u	=	4,50 %
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	=	0,0450
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	9 795 627,96 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-9 795 627,96 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 25 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 2	2 470 000,- Kč
Obvyklá cena -pozemek p.č. 5/1 vedený v ÚP „BV - bydlení - v rodinných domech-venkovské“	8 750 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	11 220 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 22 262 300,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 21. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 9, č.j. 220 EX 1337/25-43**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.143 m², jehož součástí je stavba: **Přelovice, č.p. 25, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 2) a pozemku **p.č. 5/1** - zahrada o výměře 4.731 m², vše v k.ú. Přelovice, obec Přelovice, okres Pardubice.

Zpracovateli se ukládá, aby:

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

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

11 220 000,- Kč (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenáctmilionůdvěstědvacettisíc Kč

Při porovnání hodnoty váznoucích práv a závad (věcné břemeno užívání) na oceňovaných nemovitostech s výše uvedenou obvyklou cenou předmětu ocenění se při odpočtu dostáváme do záporných hodnot. S ohledem na tuto skutečnost přiměřeně využijeme ustanovení § 49, odst. 2, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění.

§49, odst. 2

Cena nemovité věci může být z důvodu závad, jimiž je zatížena, snížena nejvýše o 80 % určené ceny nemovité věci.

Obvyklá cena předmětu ocenění, se zohledněním váznoucích práv a závad, činí:

$11\,220\,000,- \text{ Kč} \cdot 0,20 = 2\,244\,000,- \text{ Kč}$

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

2 244 000,- Kč (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvamilionydvěstěčtyřicetčtyřitisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 11 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

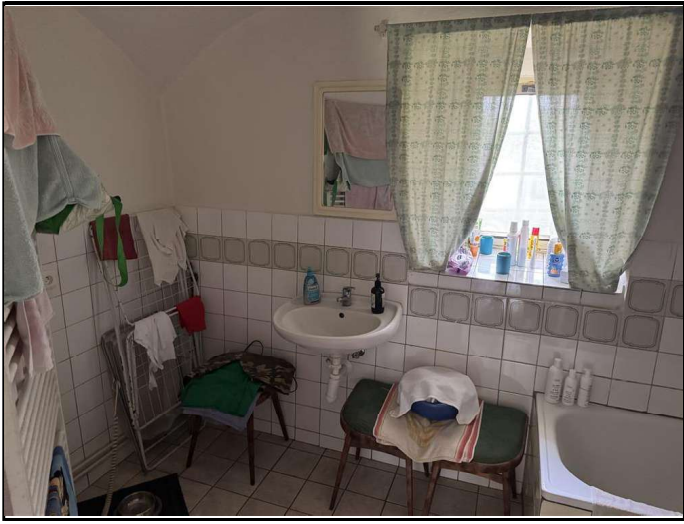
Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 10.2.2023

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 10.2.2023

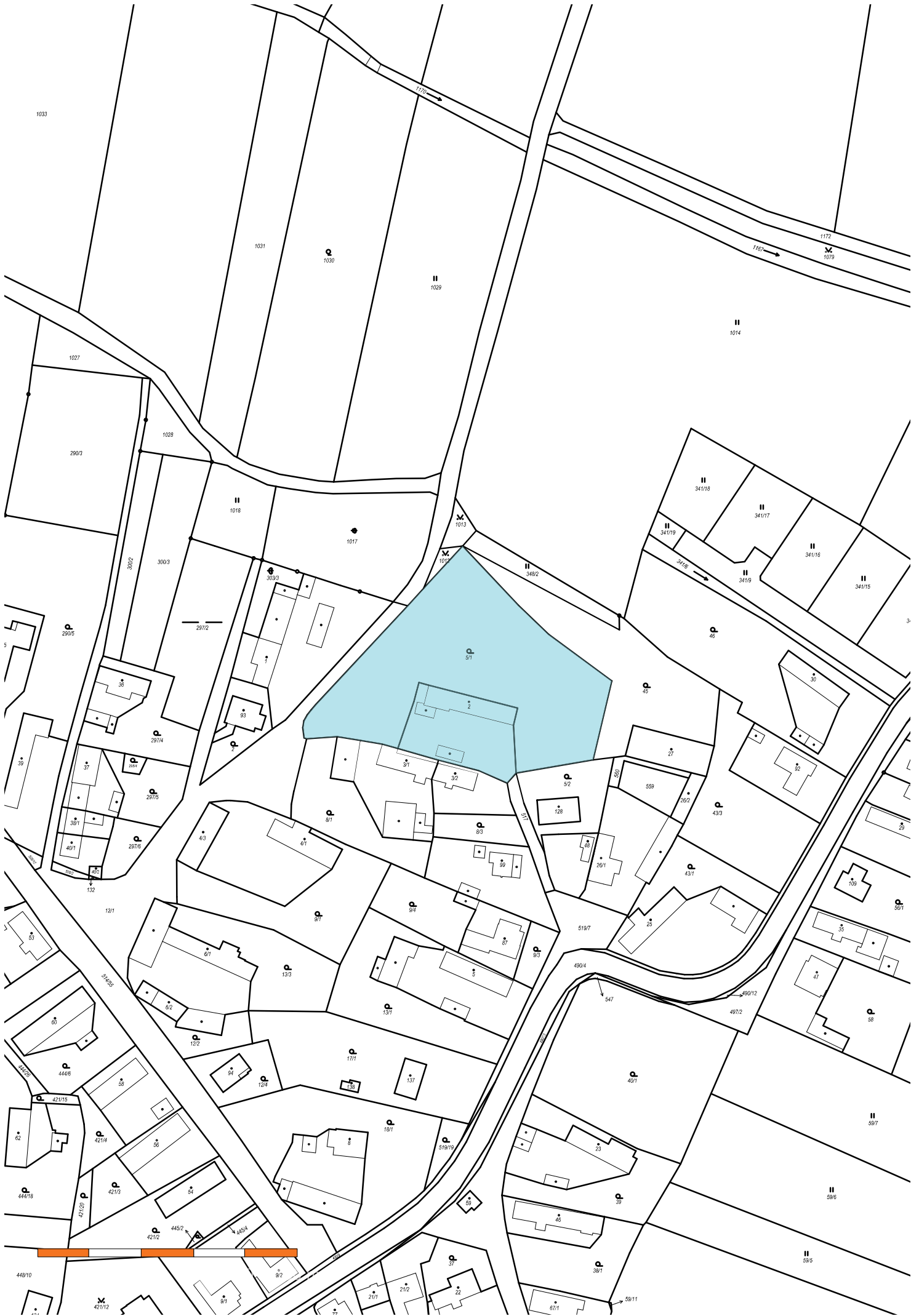
Doručenka vyznění

Fotodokumentace











CUZK 100020447850

Smlouva o zřízení služebnosti

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE UŽÍVACÍHO PRÁVA

podle § 1257 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

Smluvní strany

Ing. Michal Vyšín

bytem Kamenická 677/6, 170 00 Praha 7

narozen 1. 8. 1969

(dále jen „**Vlastník**“)

a

Associated Aid Brands s.r.o.

sídlem Čs. armády 3131, 272 01 Kladno

Identifikační číslo 24743682

vedená u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 170661

jednající Ing. Michalem Vyšínem, jednatelem

(dále jen „**Oprávněný**“)

ujednávají níže uvedeného dne, měsíce a roku
smlouvu o zřízení služebnosti užívacího práva
podle § 1274 a násl. zák. 89/2012 Sb., v platném znění.

I. Vlastnické vztahy

- 1) Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.
- 2) Vlastník tímto prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví pozemek parc. č. St. 2, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Přelovice, č.p. 25 rodinný dům; pozemek parc. č. 5/1 – druh pozemku zahrada; pozemek parc. č. 516 – druh pozemku ostatní plocha. Vlastník tímto dále prohlašuje, že nemovitosti jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Okres Pardubice, kat. území Přelovice, obec Přelovice na listu vlastnictví číslo 233 (dále jen „nemovitosti“).

II. Služebnost

- 1) Vlastník touto smlouvou zřizuje ve prospěch oprávněného služebnost tuto služebnost užívacího práva podle § 1257 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, na pozemku parc. č. St. 2, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Přelovice, č.p. 25 rodinný dům; pozemek parc. č. 5/1 – druh pozemku zahrada; pozemek parc. č. 516 – druh pozemku ostatní plocha. Vlastník tímto dále prohlašuje, že nemovitosti jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Okres Pardubice, kat. území Přelovice, obec Přelovice na listu vlastnictví číslo 233.
- 2) Služebnost užívacího práva podle odst. 1 čl. II této smlouvy se zřizuje bezplatně.

Smlouva o zřízení služebnosti

III. Předmět služebnosti

- 1) Povinný zřizuje bezúplatně ve prospěch Oprávněného, služebnost užívacího práva, jež spočívá v právu; užívat pozemek pro účel obvyklé a v míře přiměřené místním poměrům.
- 2) Služebnost podle této smlouvy se zřizuje na dobu neurčitou.
- 3) Povinný strpí na služebném pozemku výkon služebnosti ve prospěch oprávněného, a to v rozsahu a způsobem dohodnutým v této smlouvě.
- 4) Oprávněný zřízení této služebnosti tak, jak je výše uvedeno, přijímá.
- 5) Služebnost zřízená podle této smlouvy zanikne některým ze způsobů stanovených právními předpisy. Změna v osobě vlastníka služebného pozemku není důvodem zániku služebnosti zřízené touto smlouvou.

IV. Úhrada za zřízení služebnosti

- 1) Služebnost se zřizuje bezúplatně.

V. Vklad práva do katastru nemovitostí

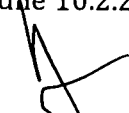
- 1) Oprávněný nabude práva ze služebnosti dle této smlouvy vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni, ke kterému bude podán návrh na vklad práva do katastru nemovitostí. Do té doby jsou smluvní strany svými projevy vůle podle této smlouvy vázány.
- 2) Smluvní strany se dohodly na tom, že návrh na vklad do katastru nemovitostí podá povinný. Oprávněný se zavazuje poskytnout mu k tomu nezbytnou součinnost.
- 3) Pokud příslušný katastrální úřad z nějakého důvodu nezapiše právo oprávněné do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany do 60 dnů od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu sepsat a uzavřít takovou smlouvu, podle které bude možné vklad práva oprávněné realizovat.

čl. VI

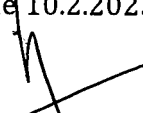
Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva o dvou číslovaných stranách je vyhotovena ve 3 výtiscích, z nichž 1 obdrží povinný, 1 obdrží oprávněný a 1 stejnopis je určen pro řízení před katastrálním úřadem.
- 2) Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
- 3) Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.

V Praze dne 10.2.2023


Ing. Michal Vyšín
vlastník

V Praze dne 10.2.2023


Associated Aid Brands s.r.o.
zastoupená Ing. Michalem Vyšínem, jednatelem
oprávněný

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 17000-0479-0170
Podle ověř.knihy pošty: Praha 7
Uznal podpis na listině za vlastní: MICHAL VYŠÍN

Datum a místo narození: 01.08.1969, Kladno, CZ

Adresa pobytu: PRAHA 7, KAMENICKÁ 677/6, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
209523459

Praha 7 dne 20.03.2023
Bojarová Miroslava

Podpis, úřední razítko



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 17000-0479-0171
Podle ověř.knihy pošty: Praha 7
Uznal podpis na listině za vlastní: MICHAL VYŠÍN

Datum a místo narození: 01.08.1969, Kladno, CZ

Adresa pobytu: PRAHA 7, KAMENICKÁ 677/6, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
209523459

Praha 7 dne 20.03.2023
Bojarová Miroslava

Podpis, úřední razítko





Smlouva o zřízení služebnosti



CUZK 100020447852

21

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE UŽÍVACÍHO PRÁVA
podle § 1257 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

Smluvní strany

Ing. Michal Vyšín
bytem Kamenická 677/6, 170 00 Praha 7
narozen 1. 8. 1969
(dále jen „**Vlastník**“)

a

Mgr. Eva Drechselová
bytem Čs. armády 3131, 272 01 Kladno
narozena 9. 2. 1976
(dále jen „**Oprávněný**“)

ujednávají níže uvedeného dne, měsíce a roku
smlouvu o zřízení služebnosti uživatelského práva
podle § 1274 a násl. zák. 89/2012 Sb., v platném znění.

I. Vlastnické vztahy

- 1) Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.
- 2) Vlastník tímto prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví pozemek parc. č. St. 2, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Přelovice, č.p. 25 rodinný dům; pozemek parc. č. 5/1 – druh pozemku zahrada; pozemek parc. č. 516 – druh pozemku ostatní plocha. Vlastník tímto dále prohlašuje, že nemovitosti jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Okres Pardubice, kat. území Přelovice, obec Přelovice na listu vlastnictví číslo 233 (dále jen „nemovitosti“).

II. Služebnost

- 1) Vlastník touto smlouvou zřizuje ve prospěch oprávněného služebnost tuto služebnost uživatelského práva podle § 1257 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, na pozemku parc. č. St. 2, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Přelovice, č.p. 25 rodinný dům; pozemek parc. č. 5/1 – druh pozemku zahrada; pozemek parc. č. 516 – druh pozemku ostatní plocha. Vlastník tímto dále prohlašuje, že nemovitosti jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Okres Pardubice, kat. území Přelovice, obec Přelovice na listu vlastnictví číslo 233.
- 2) Služebnost uživatelského práva podle odst. 1 čl. II této smlouvy se zřizuje bezplatně.

Smlouva o zřízení služebnosti

III. Předmět služebnosti

- 1) Povinný zřizuje bezúplatně ve prospěch Oprávněného, služebnost užívacího práva, jež spočívá v právu; užívat pozemek pro účel obvyklé a v míře přiměřené místním poměrům.
- 2) Služebnost podle této smlouvy se zřizuje na dobu neurčitou.
- 3) Povinný strpí na služebném pozemku výkon služebnosti ve prospěch oprávněného, a to v rozsahu a způsobem dohodnutým v této smlouvě.
- 4) Oprávněný zřízení této služebnosti tak, jak je výše uvedeno, přijímá.
- 5) Služebnost zřízená podle této smlouvy zanikne některým ze způsobů stanovených právními předpisy. Změna v osobě vlastníka služebného pozemku není důvodem zániku služebnosti zřízené touto smlouvou.

IV. Úhrada za zřízení služebnosti

- 1) Služebnost se zřizuje bezúplatně.

V. Vklad práva do katastru nemovitostí

- 1) Oprávněný nabude práva ze služebnosti dle této smlouvy vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni, ke kterému bude podán návrh na vklad práva do katastru nemovitostí. Do té doby jsou smluvní strany svými projevy vůle podle této smlouvy vázány.
- 2) Smluvní strany se dohodly na tom, že návrh na vklad do katastru nemovitostí podá povinný. Oprávněný se zavazuje poskytnout mu k tomu nezbytnou součinnost.
- 3) Pokud příslušný katastrální úřad z nějakého důvodu nezapíše právo oprávněné do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany do 60 dnů od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu sepsat a uzavřít takovou smlouvu, podle které bude možné vklad práva oprávněné realizovat.

čl. VI

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva o dvou číslovaných stranách je vyhotovena ve 3 výtiscích, z nichž 1 obdrží povinný, 1 obdrží oprávněný a 1 stejnopis je určen pro řízení před katastrálním úřadem.
- 2) Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
- 3) Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.

V Praze dne 10.2.2023


Ing. Michal Vyšín
vlastník

V Praze dne 10.2.2023


Mgr. Eva Drechselová
oprávněný



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy Magistrátu města Kladna
poř.č. legalizace 51/23
uznal/a podpis na listině za vlastní

Eva Drechselová, 9.2.1976, Kladno

jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

Kladno, Kladno, Čs. armády 3131

adresa místa trvalého pobytu

Občanský průkaz 209963883

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje v této ověřovací doložce

V Kladně dne 15.3.2023

Legalizaci provedl/a
Barbora Luláková

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy Magistrátu města Kladna
poř.č. legalizace 52/23
uznal/a podpis na listině za vlastní

Michal Vyšín, 1.8.1969, Kladno

jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

Praha 7, Holešovice, Kamenická 677/6

adresa místa trvalého pobytu

Občanský průkaz 209523459

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje v této ověřovací doložce

V Kladně dne 15.3.2023

Legalizaci provedl/a
Barbora Luláková

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby

Zásilka
uložena dne **4. 06. 2025**

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel:	Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o. Sušilova 1938/26 75002 Přerov
DODEJKA	
ULOŽIT JEN 10 DNÍ	
Adresát:	220 EX 1337-25 Eva Drechselová Čs. armády 3131 272 01 Kladno

Potvrzuji převzetí této zásilky dne **16. 6. 2025** podpis

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **042822/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 7. 8. 2025

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com