

# 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: 25938/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně členských práv a povinností člena Bytového družstva DVBH, Na Mušce 1120, 534 01 Holice, IČO: 25923374, s právem užívání družstevního bytu č. C8 v budově č.p. 1120, příslušející k části obce Holice, na pozemku p.č. 2020/75, zapsané na listu vlastnictví č. 4665, vše v k.ú. Holice v Čechách, obec Holice, okres Pardubice.

**Zadavatel posudku:** JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5  
Evropská 663/132  
160 00 Praha 6  
IČ: 49720821

**Číslo jednací zadavatele:** 067 EX 3731/23-92

**Číslo položky v evidenci posudků:** 007503/2024

**Účel posudku:** Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena bytového družstva 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 8. 2. 2024 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

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

V Praze, dne 4. 3. 2024.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 22. 1. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 3731/23-92**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění členských práv a povinností člena Bytového družstva DVBH, Na Mušce 1120, 534 01 Holice, IČO: 25923374, s právem užívání družstevního bytu č. C8 v budově č.p. 1120, příslušející k části obce Holice, na pozemku p.č. 2020/75, zapsané na listu vlastnictví č. 4665, vše v k.ú. Holice v Čechách, obec Holice, okres Pardubice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu spojeného s užíváním bytu včetně jeho příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s užíváním bytu. V případě, že s bytem nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0 Kč. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena bytového družstva v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **067 EX 3731/23-92**. 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. 4665, pro k.ú. Holice v Čechách, obec Holice, okres Pardubice, vyhotovený objednavatelem, dne 22.1.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Holice v Čechách, obec Holice, okres Pardubice, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 8. 2. 2024.

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/>.

Kopie Nájemní smlouvy ze dne 6.2.2001 a evidenčního listu s platností od 1.1.2019, dodané objednavatelem znaleckého posudku.

Fotodokumentace vnitřních prostor předmětu ocenění a kopie smlouvy o podnájmu družstevního bytu ze dne 13.10.2021, dodané povinným v elektronické podobě.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Ke dni ocenění nebyly v budově vyčleněny jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, nebo občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Údaje sdělené Bytovým družstvem DVBH.

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 8. 2. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného, pana Zdeňka Němce, který z důvodu nemoci podnájemníka předmětu ocenění neumožnil pracovníkovi znalecké kanceláře prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu a prvků vnitřních rekonstrukcí byly sděleny povinným pouze ústně a následně potvrzeny na základě fotodokumentace vnitřních prostor zaslané povinným.

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 provedeního 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 setřizeny, 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](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje (k budově či bytu):

Kraj	Pardubický
Okres	Pardubice
Obec	Holice
Katastrální území	Holice v Čechách (641146)
Část obce	Holice
Ulice	Na Mušce č. p. 1120
PSČ	534 01
Počet obyvatel	6 813
List vlastnictví číslo	4665
Vlastník	DVBH bytové družstvo, Na Mušce 1120, 53401 Holice

### **Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o ocenění členských práv a povinností člena Bytového družstva DVBH, Na Mušce 1120, 534 01 Holice, IČO: 25923374, s právem užívání družstevního bytu č. C8 v budově č.p. 1120, příslušející k části obce Holice, na pozemku p.č. 2020/75, zapsané na listu vlastnictví č. 4665, vše v k.ú. Holice v Čechách, obec Holice, okres Pardubice, který se nachází ve III. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, nepodsklepeného, typového bytového domu

celkem se třemi nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Na Mušce. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 2020/66 a p.č. 2020/44, které jsou ve vlastnictví města Holice. Pozemek pod objektem p.č. 2020/75 (LV č. 4665) je ve vlastnictví bytového družstva DVBH. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 2001. V roce 2023 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem a byla provedena výměna původních oken za nová.

Družstevní byt je dispozičně řešen jako 1+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je dle sdělení povinného situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění bytu je ústřední společným plynovým kotlem pro bytový dům. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

<b>Základy včetně zemních prací:</b>	betonové	<i>s izolací</i>
<b>Svislé konstrukce:</b>	zděné	
<b>Stropy:</b>	standardní	
<b>Krov, střecha:</b>	oblouková	
<b>Krytiny střech:</b>	plechová	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
<b>Úprava vnitřních povrchů:</b>	vápenné hladké omítky	
<b>Úprava vnějších povrchů:</b>	kontaktní zateplovací systém	
<b>Vnitřní obklady:</b>	keramické	<i>kuchyně - koupelna - WC</i>
<b>Schody:</b>	betonové	
<b>Dveře:</b>	dřevěné náplňové	<i>zárubně obložkové</i>
<b>Okna:</b>	plastová zdvojená	
<b>Povrchy podlah:</b>	keramická dlažba	
<b>Vytápění:</b>	ÚSTŘEDNÍ společný plynový kotel pro BD	
<b>Elektroinstalace:</b>	220V	
<b>Bleskosvod:</b>	ANO	
<b>Vnitřní vodovod:</b>	teplá - studená	
<b>Vnitřní kanalizace:</b>	kompletní odkanalizování	
<b>Vnitřní plynovod:</b>	zemní plyn	
<b>Ohřev vody:</b>	plynový kotel (současně pro vytápění)	
<b>Vybavení kuchyní:</b>	kuchyňská linka - dřez - digestoř	elektrický sporák
<b>Vnitřní hygienické vybavení:</b>	sprchový kout + umyvadlo(a) + splachovací WC	
<b>Výtahy:</b>	-	
<b>Ostatní:</b>	vestavěné skříně	
<b>Instalační prefabrikovaná jádra:</b>	jádro zděné	

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

- vybavení družstevního bytu

**Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:**

**Podlahové plochy (PP):**

kuchyně + jídelna		12,78 m <sup>2</sup>
pokoj	+	22,88 m <sup>2</sup>
předsíň	+	4,93 m <sup>2</sup>
koupelna + WC	+	4,27 m <sup>2</sup>
balkón	+	2,86 m <sup>2</sup>
balkón	+	2,86 m <sup>2</sup>
sklep č. B126	+	1,24 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy - celkem:</b>	<b>=</b>	<b>51,82 m<sup>2</sup></b>

Dle sdělení Bytového družstva DVBH výše nesplacené anuity (částka spojená s výstavbou či pořízením bytového domu) na družstevním bytě č. C8 ke dni 4.3.2024 činí 0,- Kč.

Dle místního šetření a dle dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými členskými právy a povinnostmi spojeny žádné práva a závady, kromě níže uvedené podnájemní smlouvy.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- družstevní byt s balkónem
- sociální zázemí ve zděném bytovém jádru
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- omezené parkovací možnosti v místě
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

## 4. POSUDEK

---

### Vymezení pojmů dle legislativy:

#### **Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

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

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

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

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

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

#### **Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

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

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

#### **4.1. Popis postupu při analýze dat:**

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

#### **4.2. Výsledky analýzy dat:**

##### **1. Obvyklá cena předmětu ocenění**

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

##### **Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:**

V případě ocenění družstevních bytů volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy.

##### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

##### **Výběr porovnatelných vzorků:**

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

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



- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořádné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

#### Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient typ vlastnictví** vyjadřuje vliv rozdílných vlastnických poměrů porovnatelných vzorků (osobní, družstevní, podíl na domě),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

#### Srovnatelné nemovité věci:

##### 1. Byt, ul. Ottmarova, Holice

Jednotka: Holice, 1166/16, LV 3907

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.790.000,00 CZK**  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
**Smlouva kupní ze dne 11.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2024 09:22:56. Zápis proveden dne 14.02.2024.** **V-733/2024-606**  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 jednotky: **Holice, 1166/16, LV 3907**

##### 2. Byt, ul. Ottmarova, Holice

Jednotka: Holice, 1166/9, LV 3910

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.550.000,00 CZK**  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
**Smlouva kupní ze dne 16.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2022 06:55:00. Zápis proveden dne 25.05.2022.** **V-5307/2022-606**  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 jednotky: **Holice, 1166/9, LV 3910**

##### 3. Byt, ul. Tyršova, Holice

Jednotka: Holice, 728/7, LV 4604

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.790.000,00 CZK**  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
**Smlouva kupní ze dne 03.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2023 09:26:14. Zápis proveden dne 30.05.2023.** **V-4399/2023-606**  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: **1735, LV 4544; 1737/2, LV 4544**  
 jednotky: **Holice, 728/7, LV 4604**

**4. Byt, ul. Holubova, Holice**

Jednotka: Holice, 745/2, LV 4596

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 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2023 06:40:00. Zápis proveden dne 19.09.2023.

V-8285/2023-606

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

pozemky:

1739/1, LV 4946; 1744/30, LV 4548; 1749/64, LV 4548

jednotky:

Holice, 745/2, LV 4596

**Stanovení obvyklé ceny:**

<b>1. Byt, ul. Ottmarova, Holice</b>		
Cena nemovité věci (CN)	2 790 000,- Kč	
Plocha (P)	52,00	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>konstrukce</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavu</sub>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>vybavení bytu</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>typ vlastnictví</sub>	1,10	byt v osobním vlastnictví
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	24.1.2024
Jednotková cena (JC)	51 343,39 Kč	

<b>2. Byt, ul. Ottmarova, Holice</b>		
Cena nemovité věci (CN)	3 550 000,- Kč	
Plocha (P)	56,00	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>konstrukce</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavu</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>vybavení bytu</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>typ vlastnictví</sub>	1,10	byt v osobním vlastnictví
K <sub>datum realizace</sub>	1,05	4.5.2022
Jednotková cena (JC)	52 271,99 Kč	

<b>3. Byt, ul. Tyršova, Holice</b>		
Cena nemovité věci (CN)	2 790 000,- Kč	
Plocha (P)	54,90	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>konstrukce</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavu</sub>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>vybavení bytu</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>typ vlastnictví</sub>	1,10	byt v osobním vlastnictví
K <sub>datum realizace</sub>	1,01	9.5.2023
Jednotková cena (JC)	50 824,75 Kč	

<b>4. Byt, ul. Holubova, Holice</b>		
Cena nemovité věci (CN)	3 500 000,- Kč	
Plocha (P)	67,20	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná

$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení bytu}$	1,00	srovnatelné
$K_{typ vlastnictví}$	1,10	byt v osobním vlastnictví
$K_{datum realizace}$	1,00	29.8.2023
Jednotková cena (JC)	49 840,51 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		49 840,51 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 4$	51 070,16 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		52 271,99 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	51 100,- Kč
Plocha	V	51,82 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	2 648 002,- Kč
<b>Obvyklá cena (zaokrouhleno)</b>		<b>2 650 000,- Kč</b>

## 2. Smlouva o podnájmu družstevního bytu

V souladu s §16b, zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění považujeme nájemní právo, za právo odpovídající věcným břemenům. Právo odpovídající věcnému břemenu se určuje dle § 39a oceňovací vyhlášky v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

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

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

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

- 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;
- časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Podnájemní vztah k předmětu ocenění vznikl podnájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 13.10.2021, mezi nájemcem nemovitých věcí panem Ing. Zdeňkem Němcem a podnájemci paní Alenou Vlkovou a panem Ing. Jaroslavem Vlkem, oba bytem Horní Ředice 244, 533 75 Horní Ředice. Nájemné bylo sjednáno na dobu určitou, a to do 1.11.2022, kdy doba trvání uvedené smlouvy bude automaticky prodloužena v případě, že se 14 dní před koncem výpovědní lhůty nedohodnou smluvní strany jinak.

**Výše nájemného dle této smlouvy bylo smluvními stranami sjednáno ve výši 9.500,- Kč/měsíc, které považujeme za obvyklé v daném místě a čase, a proto nelze na uvedený nájemní vztah nahlížet jako na závadu ani jako na užitek.**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

---

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy:**

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

#### REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	2 650 000,- Kč
Výše nesplacené anuity ke dni 4.3.2024	0,- Kč
Práva a závady spojené s užíváním bytu (podnájemní smlouva)	0,- Kč

### **5.2. Kontrola postupu:**

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

## 6. ZÁVĚR

---

### **6.1. Citace zadané odborné otázky:**

Na základě usnesení, ze dne 22. 1. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 3731/23-92**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění členských práv a povinností člena Bytového družstva DVBH, Na Mušce 1120, 534 01 Holice, IČO: 25923374, s právem užívání družstevního bytu č. C8 v budově č.p. 1120, příslušející k části obce Holice, na pozemku p.č. 2020/75, zapsané na listu vlastnictví č. 4665, vše v k.ú. Holice v Čechách, obec Holice, okres Pardubice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu spojeného s užíváním bytu včetně jeho příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s užíváním bytu. V případě, že s bytem nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0 Kč. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### **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**

**2 650 000,- Kč**

**Cena slovy: dvamilionyšestsetpadesáttisíc Kč**

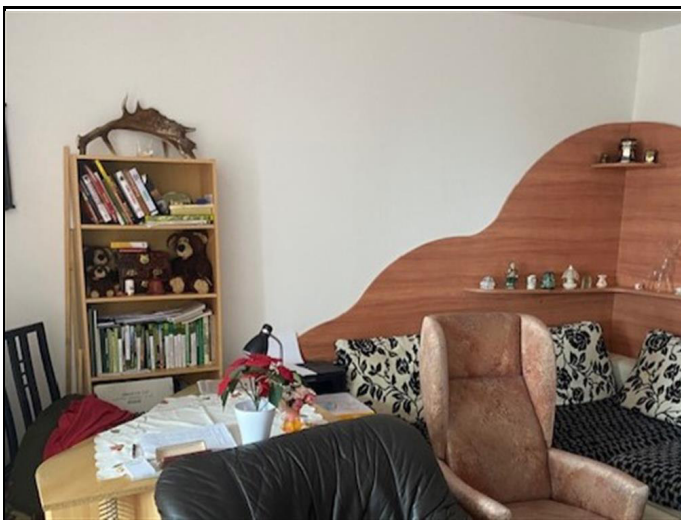
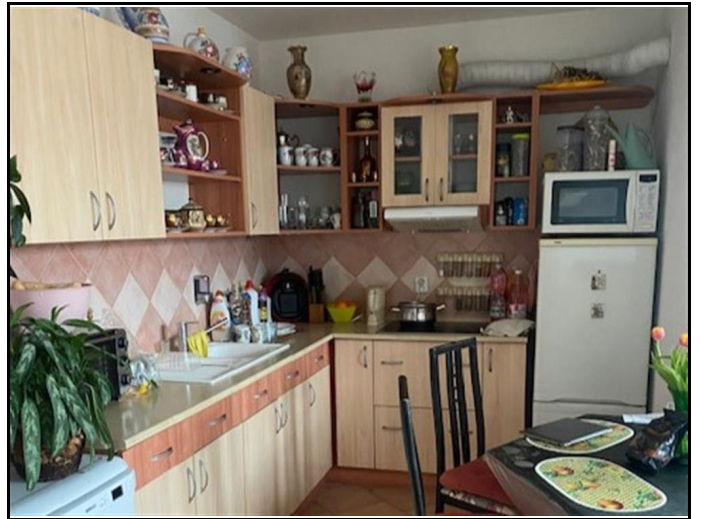
### **6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:**

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

### **Seznam příloh obsahující celkem 13 stran:**

Fotodokumentace  
Náhled katastrální mapy  
Kopie smlouvy o podnájmu družstevního bytu  
Evidenční list pro stanovení nájemného a záloh  
Vyrozumění o ohledání nemovitostí  
Doručenka vyrozumění  
Porovnatelné vzorky

# Fotodokumentace





1:500  
0 5 10 15 20 25 m  
2008/204 2008/27



# SMLOUVA O PODNÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Němec Zdeněk Ing. , mobil: 603 249 931

bytem Na Mušce 1120, Holice  
(dále jen „nájemce“)

a

Alena Vlková, mobil: 605 704 727

Ing. Jaroslav Vlk  
bytem Horní Ředice 244, PSC 533 75  
(dále jen „podnájemce“)

(nájemce a podnájemce dále společně označeni též jen jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku  
tuto smlouvu o podnájmu družstevního bytu (dále jen „smlouva“)

## 1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Nájemce prohlašuje, že je z titulu smlouvy o nájmu družstevního bytu uzavřené dne 3.2.2001 mezi ním, jakožto nájemcem na straně jedné a Družstvo vlastníků bytů v Holicích, jakožto pronajímatelem na straně druhé, oprávněn užívat následující nemovitost: 1+1 2B ve 3.nadzemním podlaží zapsáno u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, na LV 2020/75 pro obec Holice v Čechách (dále jen „byt“), který je ve vlastnictví pronajímatele, bytového družstva, Družstvo vlastníků bytů v Holicích, IČO:25 92 33 74, se sídlem Na Mušce 1120, Holice (dále jen „pronajímatel“).
- 1.2. Byt je tvořen 1+1 se dvěma balkony - kuchyní - vybavenou kuchyňskou linkou se spotřebiči, lednicí, stolem s židlemi. Obývací pokoj - manželská postel, vestavěná skříň, rohová sedací souprava s konferenčním stolem. Dále koupelna a chodba s věšákovou stěnou. Příslušenstvím bytu, které je umístěno mimo něj, tvoří: sklep B 126
- 1.3. Touto smlouvou nájemce dočasně přenechává byt k užití třetí osobě, podnájemci.
- 1.4. Nájemce výslovně prohlašuje, že v bytě sám trvale nebydlí a že jej fakticky nevyužívá.
- 1.5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že byt bude po dobu trvání podnájmu užíván výlučně podnájemcem a jeho rodinnými příslušníky.

## **2. Předmět smlouvy**

- 2.1. Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci byt specifikovaný v bodě 1.1 této smlouvy, a to za účelem zajištění bytových potřeb podnájemce a členů jeho domácnosti.
- 2.2. Nájemce přenechává byt podnájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, což smluvní strany svým podpisem stvrzují.

## **3. Doba podnájmu**

- 3.1. Podnájem bytu se sjednává s účinností od 1.11.2021 na dobu 1.11.2022. Doba trvání této smlouvy bude automaticky prodloužena v případě, že se 14 dní před koncem výpovědní lhůty nedohodnou smluvní strany jinak.
- 3.2. K předání a převzetí bytu bude sepsán předávací protokol, který se podpisem stran smlouvy stane nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha . Předávací protokol bude náležitě datován a bude obsahovat údaje o přebíraném stavu bytu, jeho vybavení k momentu uzavření této smlouvy, dále údaje o stavu vodoměru, elektroměru a dalších měřidlech.
- 3.3. Podnájem bytu skončí také skončením nájmu bytu nájemce.

## **4. Podnájemné, služby a jistota**

- 4.1. Podnájemce se zavazuje platit nájemci za užívání bytu podnájemné ve výši 9 500,- Kč (slovy: Devět tisíc pět set korun českých).
- 4.2. Podnájemce se zavazuje platit podnájemné majiteli na základě příjmového dokladu do 25. dne předchozího měsíce případně na účet majitele.
- 4.3. Nájemce se dále zavazuje prostřednictvím vlastníka bytu zajistit podnájemci poskytování plnění související s užíváním bytu (dále jen „*služby*“) v témž rozsahu, v jakém jsou mu poskytovány na základě smlouvy o nájmu bytu , a podnájemce se zavazuje k jejich úhradě, a to v celkové výši 2 700,- Kč (slovy Dva tisíce sedm set korun českých) měsíčně. Služby platí podnájemce zálohově a vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh na služby provede pronajímatel v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, za zúčtovací období a vyúčtování doručí podnájemci nejpozději do jednoho měsíce po skončení zúčtovacího období.
- 4.4. Nájemce je povinen provést vůči podnájemci na základě vyúčtování skutečné spotřeby od poskytovatelů služeb písemný návrh vzájemného vyrovnání s podrobným rozúčtováním ceny jednotlivých služeb a uhrazených záloh, a to vždy nejpozději do 30 dnů od okamžiku, kdy mu bude doručeno vyúčtování služeb od jejich dodavatelů, minimálně však 1x ročně. Případné přeplatky či nedoplatky na službách si smluvní strany vyrovnají ve lhůtě do jednoho měsíce od předložení tohoto návrhu vzájemného vyrovnání ze strany nájemce podnájemci.

- 4.5. Podnájemné a zálohy na služby se platí společně, měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí podnájemné.
- 4.6. Podnájemce se zavazuje poskytnout nájemci jistotu ve výši 12 200,- Kč (slovy: Dvanáct tisíc dvě stě tisíc korun českých), a to při předání bytu.
- 4.7. Nájemce je povinen jistinu vrátit podnájemci do 10 dnů od skončení podnájmu. Je přitom oprávněn k případnému započtení dluhů na podnájemném, službách či dalších dluhů podnájemce vůči nájemci vzniklé z titulu podnájemní smlouvy.
- 4.8. Při skončení podnájmu je nájemce oprávněn až do doby vyúčtování služeb zadržet přiměřenou část jistoty, pokud při předání bytu po skončení podnájmu na základě odečtů měřidel hrozí nedoplatek za poskytované služby.
- 4.9. Nájemce je oprávněn v souladu s ust. § 2248 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, zvýšit 1x ročně vždy k 1. lednu nového kalendářního roku podnájemné v souladu s mírou inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem.

## **5. Povinnosti podnájemce**

- 5.1. Podnájemce je povinen oznámit nájemci bez zbytečného odkladu všechny skutečnosti rozhodné pro nájemní vztah a stanovení výše úhrad za služby, především počet členů domácnosti.
- 5.2. Ke zvýšení počtu osob žijících v bytě na základě podnájmu je vyžadován předchozí písemný souhlas nájemce. Bez tohoto souhlasu není podnájemce oprávněn navýšit počet osob žijících v bytě. Porušení této povinnosti zakládá nájemci právo odstoupit od této smlouvy.
- 5.3. Podnájemce není oprávněn přenechat byt ani jeho část jinému do podnájmu. Porušení této povinnosti zakládá nájemci právo odstoupit od této smlouvy.
- 5.4. Podnájemce se zavazuje neznečišťovat předmět nájmu ani společné části (prostory) domu v němž je umístěn byt, neumísťovat v nich předměty, jež by omezovaly ostatní uživatele nebo by mohly ohrozit bezpečnost třetích osob.
- 5.5. Podnájemce je povinen užívat byt řádně a v souladu s podnájemní smlouvou.
- 5.6. Podnájemce je povinen udržovat po dobu nájmu předmět nájmu, jakož i jeho okolí ve stavu způsobilém k užívání.
- 5.7. Podnájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.

- 5.8. Podnájemce je povinen oznámit nájemci poškození nebo vady v bytě, k jejichž odstranění je povinen nájemce, pokud tak neučiní, odpovídá nájemci za způsobené škody.

## **6. Povinnosti nájemce**


- 6.1. Nájemce se zavazuje přenechat podnájemci byt v takové stavu, aby jej podnájemce mohl užívat k sjednanému účelu, udržovat jej ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v něm náležitý pořádek obvyklý dle místních poměrů.
- 6.2. Dále se zavazuje, že poté, co mu podnájemce oznámí poškození nebo vadu předmětu podnájmu, zajistí v přiměřené době její odstranění. Pokud k odstranění nájemcem nedojde, pak je podnájemce oprávněn vadu nebo poškození odstranit a požadovat náhradu odůvodněných nákladů nebo slevu na podnájemném, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. V případě, že podnájemce odstraní poškození nebo vadu na předmětu podnájmu, aniž by předtím vadu oznámil nájemci, nemá právu na nákladů ani na slevu z podnájemného.
- 6.3. Po dobu podnájmu je povinen zajistit podnájemci nerušené užívání a zavazuje se udržovat předmět podnájmu a provádět nezbytné opravy, které není povinen provádět podnájemce.

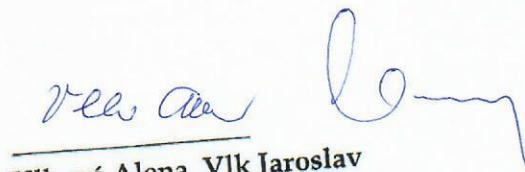
## **7. Zánik podnájmu**

- 7.1. Podnájem bytu končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Je přitom odvislý od trvání nájemního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem, podnájem nemůže trvat déle než nájem.
- 7.2. Podnájemce má právo vypovědět tuto smlouvu z jakéhokoliv důvodu nebo bez uvedení důvodu.
- 7.3. Nájemce má právo vypovědět tuto smlouvu z jakéhokoliv důvodu nebo bez uvedení důvodu.
- 7.4. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém je písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Podnájem končí uplynutím výpovědní doby.
- 7.5. Poruší-li podnájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má nájemce právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby a požadovat, aby podnájemce bez zbytečného odkladu byt vyklidil, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
- 7.6. Podnájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatí-li podnájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškodí-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobí-li jinak závažné škody nebo obtíže nájemci nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

- 8.1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.2. Tato smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami. Změny a doplnění této smlouvy je možno činit pouze formou písemných a číslovaných dodatků s podpisy smluvních stran.
- 8.3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech. Každý z účastníků této smlouvy obdrží po jednom vyhotovení.
- 8.4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, jejímu obsahu plně porozuměly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Pardubicích dne 13.10. 2021

  
Ing. Zdeněk Němec  
nájemce

  
Vlková Alena, Vlk Jaroslav  
podnájemce

# DVBH bytové družstvo

se sídlem Na Mušce 1120, 534 01 Holice

IČO: 259 23 374

Vedeném Krajským soudem v Hradci Králové oddíl Dr, č.vl. 766

## Příloha č. 1 k nájemní smlouvě

Pronajímatel: **DVBH bytové družstvo**  
**Město Holice**

## Evidenční list

pro stanovení nájemného a záloh na úhradu služeb poskytovaných s nájmem bytu

Jméno a příjmení nájemce: **Ing. Němec Zdeněk**

Adresa: **Na Mušce 1120**

Byt číslo: **C8**

Počet členů domácnosti: **1**

Nájemné (měsíční platby):	fond oprav	1 400 Kč
	provozní záloha	<u>600 Kč</u>
	<b>Celkem:</b>	<b>2 000 Kč</b>

Zálohy na služby spojené s užíváním bytu (měsíční platby):

Teplo + odběr teplé užitkové vody:	590 Kč
odběr studené vody:	<u>110 Kč</u>
<b>Zálohy na služby celkem:</b>	<b>700 Kč</b>

**Měsíčně k úhradě celkem: 2 700 Kč**

Platby provádějte na účet DVBH bytové družstvo vedený u Komerční banky a.s. pobočka Holice č.ú.19-2584950227/0100 pod variabilním symbolem

**112038**

Nájemce souhlasí s výše uvedenými platbami:

Platí od 1.1.2019

Pronajímatel:

*Tomaníková*

**DVBH bytové družstvo**

Na Mušce 1120

534 01 Holice

IČO: 25 92 33 74

*Prouzová*

Petra Tomaníková předseda družstva, Martina Prouzová místopředseda družstva

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

- znalecká kancelář -

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha; kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel:+420 581 331 601, email info@posudek.com

Zdeněk Němec  
rok narození : 1963  
Na Mušce 1120  
534 01 Holice

## Vyrozumění o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

**Termín ohledání se určuje na den 08.02.2024, příjezd pracovníka v čase 10:00 - 11:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.**

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 29.01.2024

Oceňovací a znalecká  
kancelář s.r.o.  
Václavské náměstí 808/66  
110 00 Praha  
IČ: 268 69 004, DIČ:CZ26869004

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. **067 EX 3731-23**

---

## Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti  
ID zprávy: 1307240602  
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva  
Stav zprávy: Doručená  
Datum a čas doručení: 30.1.2024 v 12:57:11

---

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1, CZ  
ID schránky: sphqy98  
Typ schránky: Právnícká osoba  
Odesílající osoba: Pověřená osoba

---

Adresát: Zdeněk Němec - Ing. Zdeněk Němec, Na Mušce 1120, 53401 Holice, CZ  
ID schránky: h4uz99f  
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

---

Zmocnění: Nežadáno  
Naše čís. jednací: 067 EX 3731/23  
Naše spisová zn.: Nežadáno  
Vaše čís. jednací: 067 EX 3731/23  
Vaše spisová zn.: Nežadáno  
K rukám: Nežadáno  
Do vlastních rukou: Ne

---

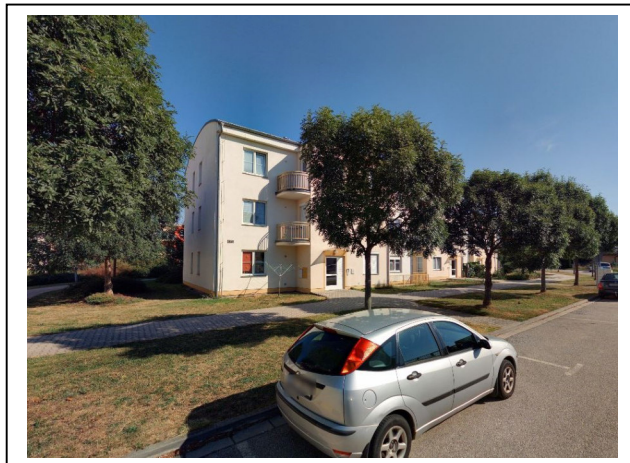
## Události zprávy:

29.1.2024 v 14:25:53 EV0: Datová zpráva byla podána.  
29.1.2024 v 14:25:53 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.  
30.1.2024 v 12:57:11 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

---



## Porovnatelný vzorek č. 1



**Jednotka: Holice, 1166/16, LV 3907**

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí*

**2.790.000,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní ze dne 11.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2024 09:22:56. Zápis proveden dne 14.02.2024.**

**V-733/2024-606**

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

**Holice, 1166/16, LV 3907**

## Porovnatelný vzorek č. 2



**Jednotka: Holice, 1166/9, LV 3910**

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí*

**3.550.000,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní ze dne 16.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2022 06:55:00. Zápis proveden dne 25.05.2022.**

**V-5307/2022-606**

*Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky:*

**Holice, 1166/9, LV 3910**

### Porovnatelný vzorek č. 3



Jednotka: **Holice, 728/7, LV 4604**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**2.790.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 03.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2023 09:26:14. Zápis proveden dne 30.05.2023.**

**V-4399/2023-606**

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

pozemky: **1735, LV 4544; 1737/2, LV 4544**

jednotky: **Holice, 728/7, LV 4604**

## Porovnatelný vzorek č. 4



Jednotka: **Holice, 745/2, LV 4596**

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 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2023 06:40:00. Zápis proveden dne 19.09.2023.**

**V-8285/2023-606**

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

pozemky: **1739/1, LV 4946; 1744/30, LV 4548; 1749/64, LV 4548**

jednotky: **Holice, 745/2, LV 4596**

**Konzultant a důvod jeho přibrání:**

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

**Osoby podílející se na zpracování posudku:**

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

**Odměna nebo náhrada nákladů znalce:**

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

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **007503/2024**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 4. 3. 2024

.....

**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](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)