ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 032724/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek st.p.č. 35 se stavbou RD čp. 37, vše v k.ú. a obci Těškov, zapsané na LV č. 131, vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88, 541 01 Trutnov
e-mail: m.danielis@pkr.cz
IČ: 13531140

Zadavatel: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina
Zdíkov 79, 384 73 Stachy

Číslo jednací: 040 EX 1956/10-269

OBVYKLÁ CENA	**1 350 000 Kč**

Počet stran: 24 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 23.5.2025 **Vyhotoveno:** V Trutnově 18.06.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu
- nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.
Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23.5.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:
Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
Databáze ČSÚ pro informace o obcích
Informací od zadavatele
Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 131
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 23.5.2025. Povinný Rídl Jaroslav nebyl obeslán pozvánkou k místnímu šetření, bydliště má vedené na městském úřadu. Byla provedena obhlídka nemovité věci, která je v části volně přístupná, bylo provedeno nahlédnutí dovnitř, z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku", nahlédnutím do ní a z informací z RUIAN, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 EX 1956/10-269
9. Cenové údaje www.cuzk.cz - V-2545/2024-408, V-389/2024-408, V-389/2024-408, V-389/2024-408, V-389/2024-408, V-389/2024-408
10. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování

majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dálkovým náhledem www.cuzk.cz bylo zjištěno, že se v oceňovaném k.ú. Těškov zobchodovalo 5 pozemků se stavbami RD, z toho byly 3 v obdobném provedení a obdobné stavu, v okolních obcích byly nalezeny 2 vzorky zobchodovaných nemovitých věcí v obdobné stavu. Ze získaných vzorků bylo vybráno 5, které nejvíce odpovídají skutečnostem a které jsou použity v porovnávací metodě.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Plzeňský, okres Rokycany, obec Těškov, k.ú. Těškov
Adresa nemovité věci:	Těškov 37, 337 01 Těškov

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na LV č. 131
Vlastnické právo
Rídl Jaroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla dochována, dle použitého materiálu a stavebních znaků se jedná o stavbu z r. 1920-1925. Ke dni ocenění je ve zhoršeném technickém stavu, s původní střešní krytinou a fasádou, s částečně obnovenými okny. Vzhledem k neumožnění vnitřní prohlídky, není možné provést popis či realizaci případné modernizace. Interiér stavby se předpokládá v převážně původním stavu.

Místopis

Těškov je obec v centrální části okresu Rokycany v Plzeňském kraji. Žije v ní 320 obyvatel. Leží v kotlině pod masivem Radče (součást Křivoklátské vrchoviny), konkrétně pod kopcem Na skalce (590 m). Je vzdálena jedenáct kilometrů severovýchodně od Rokycan, devět kilometrů jihozápadně od Zbiroha a 28 kilometrů východně od Plzně. Východně od vesnice pramení potok Chýlava. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1343. Mezi lety 1869–1950 byl obcí v okrese Hořovice (1869–1890) a později v okrese Rokycany. V letech 1961–1971 patřil jako část obce k Holoubkovu a od 26. listopadu 1971 je opět samostatnou obcí, kdy se konaly obecní volby. V letech 1869–1921 k obci patřil Sklená Huť. V Těškově se křižuje větší počet silnic III. třídy, které směřují na Lhotu pod Radčem, Rokycany, Holoubkov a Mýto (dálnice D5). Nejbližší železniční stanice je na hlavní trati Praha – Plzeň – Cheb, v Holoubkově (4 km). Autobusovou dopravu zajišťují místní linky Zbiroh–Rokycany, Zbiroh – Rokycany – Plzeň a Těškov–Mýto. Obec je východiskem pěších i cyklistických tras do oblasti Radče (v katastrálním území Těškova se nachází pozůstatky hradu na Radči označovaného také jako Mitrvald). Vesnicí vede červeně značená turistická trasa spojující Holoubkov se Zbirohem, modře značená trasa do Volduch a žlutě značená trasa k úpatí Sirské hory.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		

Přípojky: ☐ / ☒ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1137/1 Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc, pozemek se stavbou RD čp. 37, je situovaná v širším centru obce Těškov, v okolní husté zástavbě staveb pro bydlení, ve vzdálenosti cca. 400 m od centra obce s základní občanskou vybaveností - obecní úřad, obchod, dětské hřiště, restaurační zařízení, sportoviště. Nemovitá věc je přístupná z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 1137/1 ve vlastnictví obce. Oceňovaný pozemek rovinatý, území je z části zainvestováno sítěmi, pozemek je napojen na NN a VK, voda z vlastní studny.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Exekuce
Komentář: Jsou uvedeny na LV č. 131

Vlastnické právo
Rídl Jaroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice

Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva
Věcné břemeno (podle listiny)
- právo zřídit, provozovat a udržovat na pozemku inženýrskou síť, rozsah podle geometrického plánu č. 357-354/2022 Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., - bez vlivu na hodnotu

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Rídl Jaroslav
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Rídl Jaroslav

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek st.p.č. 35 je převážně zastavěn stavbou čp. 37 s navazující vedlejší stavbou zděné dílny a dřevníku, z malé části je dvorkem se zpevněnou plochou a v části je s náletovými porosty dřevin. Území je téměř kompletně zainvestováno, pozemky jsou napojené na (NN, VK), dále jsou přístupné z veřejné komunikace, obec nemá platnou cenovou mapu pozemků, užívání je v souladu s právním stavem.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Zastavitelný pozemek**
Lokalita: Těškov
Popis: Pozemek p.č. 1240 a 1243, zobchodované smlouvou kupní v řízení **V-3681/2024-408**
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 598 000	2 431	1 068,70	1,05	**1 122,14**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 122,14 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 122,14 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	1 122,14 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 800-1200,- Kč/m^2, v tomto případě vzhledem k lokalitě je jednotková cena za m^2 plochy pozemku se stavbou RD indikována ve výši 1100,- Kč/m^2

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	35	279	1 100,00		306 900
Celková výměra pozemků		**279**	**Hodnota pozemků celkem**		**306 900**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Stavba RD čp. 37

Věcná hodnota dle THU

Oceňovaná stavba RD čp. 37 je samostatně stojící, přízemní, nepodsklepená, zastřešená sedlovou střechou. Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do stavby nelze provést podrobnější popis stavu interiéru, který je uvažován v převážně původním stavebně technickém stavu. Předpokládá se, že stavba obsahuje 1 byt jednoduché dispozice, stavebně neupravené podkroví.

Objekt je založen na smíšených základech, bez provedené hydroizolace, svislé konstrukce jsou zděné z cihel, sokl kamenný, střecha sedlová, krov dřevěný vázaný, krytina osinkocementová, klempířské konstrukce dožité, fasáda vápenná, v části poškozená, okna v přízemí plastová, izolační zasklení, ve štítové části původní dřevěné špaletové. Vzhledem k tomu, že prohlídka nebyla umožněna, se předpokládá, že stavba je jednoduchého provedení, s podstandardním či dožitým vybavením.

Příslušenstvím je navazující zděná dílna, dřevník a studna, dále venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, VK a zpevněné plochy.

Stavebně technický stav:
Projektová dokumentace se nedochovala, dle způsobu výstavby a použitého dochovaného materiálu jde o objekt ve stáří cca. 100 let. Byla provedena výměna oken za plastová izolační, předpokládá se, že došlo k drobné modernizaci interiéru, která vzhledem k neumožnění prohlídky nebyla ověřena. Navazující zděná kolna stavby je volně přístupná, jedná se zřejmě o původní dílnu, která je dlouhodobě neužívaná. Ke dni ocenění je stavba ve zhoršeném technickém stavu, jsou patrny známky chátrání na konstrukcích dlouhodobé i krátkodobé životnosti. Stavba je morálně (technicky i ekonomicky) dožitá, ve stavu před rekonstrukcí.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
užitná plocha bytu	77,60 m²	1,00	77,60 m²	
				77,60 m²
podkroví				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
stavebně neupravená půda	77,60 m²	0,00	0,00 m²	
				0,00 m²
				77,60 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m²]	výška
1. NP	97,00	2,50 m
podkroví	97,00	2,40 m
	194,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m³]
NP	v.s.	(97)*(2,8+0,3) =	300,70
Z	zastř.	(97)*(3,30)/2 =	160,05
Obestavěný prostor - celkem:			**460,75 m³**

Jednotková cena	6 500 Kč/m³
Množství	460,75 m³
Reprodukční cena	2 994 875 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	8,20	245 580	245 580	8,23
2. Zdivo	21,20	634 914	634 914	21,30
3. Stropy	7,90	236 595	236 595	7,94
4. Střecha	7,30	218 626	218 626	7,34
5. Krytina	3,40	101 826	101 826	3,42
6. Klempířské konstrukce	0,90	26 954	26 954	0,90
7. Vnitřní omítky	5,80	173 703	173 703	5,83
8. Fasádní omítky	2,80	83 857	83 857	2,81
9. Vnější obklady	0,50	14 974	14 974	0,50
10. Vnitřní obklady	2,30	68 882	68 882	2,31
11. Schody	1,00	29 949	29 949	1,01
12. Dveře	3,20	95 836	95 836	3,22
13. Okna	5,20	155 734	155 734	5,23
14. Podlahy obytných místností	2,20	65 887	65 887	2,21
15. Podlahy ostatních místností	1,00	29 949	29 949	1,01
16. Vytápění	5,20	155 734	155 734	5,23
17. Elektroinstalace	4,30	128 780	128 780	4,32
18. Bleskosvod	0,60	17 969	17 969	0,60
19. Rozvod vody	3,20	95 836	95 836	3,22
20. Zdroj teplé vody	1,90	56 903	56 903	1,91
21. Instalace plynu	0,50	14 974	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	92 841	92 841	3,12
23. Vybavení kuchyně	0,50	14 974	14 974	0,50
24. Vnitřní vybavení	4,10	122 790	122 790	4,12
25. Záchod	0,30	8 985	8 985	0,30
26. Ostatní	3,40	101 826	101 826	3,42
Upravená reprodukční cena			2 979 901 Kč	
Množství			460,75 m³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 468 Kč/m³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m²]	97
Užitná plocha (UP)	[m²]	78
Obestavěný prostor (OP)	[m³]	460,75
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m³]	6 468
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m³]	6 468
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 980 131
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	20
Opotřebení	%	83,30
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**497 682**

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

– Stavba RD, přízemní, nepodsklepená, ve stavu před rekonstrukcí, ve zhoršeném technickém stavu, s podstandardním příslušenstvím a podprůměrným vybavením, téměř bez pozemku zahrady, situovaná v okrajové části obce, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužností.

Užitná plocha:	77,60 m²
Obestavěný prostor:	460,75 m³
Zastavěná plocha:	97,00 m²
Výměra pozemku:	279,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RD**
Lokalita: Těškov
Popis: Pozemek st.p.č. 27 se stavbou RD čp. 45 s navazující garáží a pozemkem zahrady, vše zobchodované smlouvou kupní v řízení V-2424/2024-408
Pozemek: 570,00 m²
Užitná plocha: 125,00 m²
Zastavěná plocha: 103,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
2 950 000	125,00	23 600	0,85	**20 060**

Název: **RD**
Lokalita: Těškov
Popis: Pozemek st.p.č. 57 se stavbou RD čp. 33 a pozemky zahrady, vše zobchodované smlouvou kupní v řízení **V-3259/2024-408**
Pozemek: 355,00 m^2
Užitná plocha: 139,00 m^2
Zastavěná plocha: 118,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.cuzk.cz

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,07
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,97
K6 Vliv pozemku	0,99
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 750 000	139,00	19 784	0,98	**19 388**

Název: **RD**
Lokalita: Těškov
Popis: Pozemek st.p.č. 56/1 se stavbou RD čp. 23 a pozemky zahrady, vše zobchodované smlouvou kupní v řízení **V-3158/2024-408**
Pozemek: 422,00 m^2
Užitná plocha: 106,00 m^2
Zastavěná plocha: 93,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.cuzk.cz

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,94
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 000 000	106,00	18 868	0,90	**16 981**

Název: **RD**
Lokalita: Lhota pod Radčem
Popis: Pozemek st.p.č. 107 se stavbou RD čp. 84 a pozemkem zahrady, vše zobchodované smlouvou kupní v řízení V-2545/2024-408
Pozemek: 559,00 m^2
Užitná plocha: 123,60 m^2
Zastavěná plocha: 167,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.cuzk.cz

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,03
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
1 495 000	123,60	12 095	1,10	**13 305**

Název: **RD**
Lokalita: Lhota pod Radčem
Popis: Pozemek st.p.č. 133 se stavbou RD čp. 116 a pozemkem zahrady, vše zobchodované **Usnesením soudního exekutora o udělení příklepu** v řízení V-389/2024-408
Pozemek: 3 130,00 m²
Užitná plocha: 105,00 m²
Zastavěná plocha: 124,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: www.cuzk.cz

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,03
K6 Vliv pozemku	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
1 925 000	105,00	18 333	0,95	**17 416**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 13000-20000,- Kč/m² započitatelné plochy - indikovaná hodnota je vzhledem ke všem skutečnostem stanovena kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	13 305 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 430 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	20 060 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**17 430 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	77,60 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**1 352 568 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	**1 352 568 Kč**
Reprodukční hodnota	**2 980 131 Kč**
Věcná hodnota	**804 582 Kč**
z toho hodnota pozemku	306 900 Kč

Obvyklá cena	**1 350 000 Kč**
slovy: Jeden milion tři sta padesát tisíc Kč	

Silné stránky
Širší centrum obce

Slabé stránky
Výrazně zhoršený technický stav RD, na konci životnosti
Malý stísněný pozemek, hustá zástavba

Komentář ke stanovení výsledné ceny
Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy
Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **pozemku se stavbou dožitého RD, s předpokládaným bytem ve stavu před modernizaci, po drobných úpravách (v části plastová okna), v širším centru obce Těškov, v prostoru husté zástavby staveb pro bydlení, s dobrou dopravní dostupností a obslužností,** v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.
S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Návrh obvyklé ceny	1 352 568,- Kč
zaokrouhleno	1 350 000,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu porovnávací hodnoty - na nemovitých zapsaných na části LV č. 131, zaokrouhleno
- obvyklá cena nemovité věci a jejich příslušenství (vedlejší stavba zděné dílny, dřevník, venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN a VK, studna, oplocení, zpevněné plochy) 1 350 000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno 0,-Kč

- práv a závad s nemovitou věcí spojených - právo zřídit, provozovat a udržovat na pozemku inženýrskou síť, rozsah podle geometrického plánu č. 357-354/2022 Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., - bez vlivu na hodnotu 0,-Kč

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:
A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu
- nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovité věci - pozemek st.p.č. 35 se stavbou RD čp. 37, vše v k.ú. a obci Těškov, zapsané na LV č. 131, vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany**; se zohledněním práv a závad :

Obvyklá cena	**1 350 000 Kč**
slovy: Jeden milion tři sta padesát tisíc Kč	

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.
Závěr je vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	2
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	2
Pozvánka	1
Cenové údaje získané prostřednictvím cuzk.cz	2
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *02.04.2025 11:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 1956/10 pro Mgr. Kamil Košina soudní exekutor
Exekutorský úřad Prachatice se sídlem ve Zdíkově

Okres: **CZ0326 Rokycany** Obec: **546526 Těškov**

Kat.území: **641324 Těškov** List vlastnictví: **131**

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

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

Vlastnické právo
Rídl Jaroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice **660413/2029**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 35	**279**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Těškov, č.p. 37, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 35**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**
- právo zřídit, provozovat a udržovat na pozemku inženýrskou síť
- rozsah podle geometrického plánu č. 357-354/2022
Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
Povinnost k
Parcela: St. 35

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-0007395/17 ze dne 15.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2023 08:20:00. Zápis proveden dne 11.04.2023.**
V-819/2023-408

Pořadí k **16.03.2023 08:20**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Nařízení exekuce**
pověřený soudní exekutor Mgr. Kamil Košina, Zdíkov 79, 384 73 Stachy
Povinnost k
Rídl Jaroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 660413/2029

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 35 EXE-11866/2010 -17 ze dne 28.05.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2025 12:42:04. Zápis proveden dne 04.03.2025; uloženo na prac. Rokycany**
Z-698/2025-408

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 35

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *02.04.2025 11:35:02*

Okres: **CZ0326 Rokycany** Obec: **546526 Těškov**

Kat.území: **641324 Těškov** List vlastnictví: **131**

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

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Kamil Košina, Exekutorský úřad Prachatice 040 EX-1956/2010 -264 ze dne 28.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2025 12:42:15. Zápis proveden dne 04.03.2025; uloženo na prac. Rokycany**

Z-701/2025-408

o **Nařízení exekuce**
pověřený soudní exekutor Mgr. Kamil Košina, Zdíkov 79, 384 73 Stachy
Povinnost k
Rídl Jaroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 660413/2029

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pradubicích 16 EXE-26089/2010 -11 ze dne 11.06.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2025 13:02:15. Zápis proveden dne 04.03.2025; uloženo na prac. Rokycany**

Z-699/2025-408

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 35

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Kamil Košina, Exekutorský úřad Prachatice 040 EX-2145/2010 -204 ze dne 28.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2025 13:02:26. Zápis proveden dne 04.03.2025; uloženo na prac. Rokycany**

Z-700/2025-408

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Rokycanech 7 D-512/2024 -97 - soudní komisař Mgr. Michal Kypta, ze dne 11.02.2025. Právní moc ke dni 11.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2025 10:20:08. Zápis proveden dne 27.02.2025.**

V-438/2025-408

Pro: **Rídl Jaroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice** *RČ/IČO:* **660413/2029**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

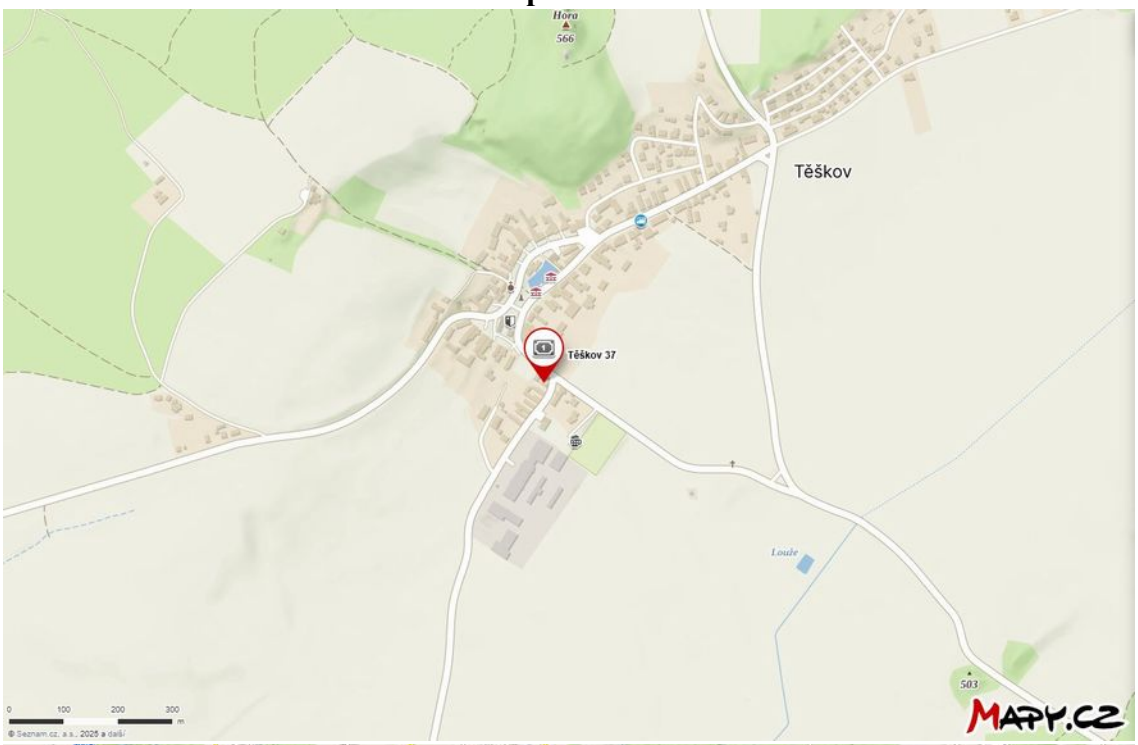
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 02.04.2025 11:51:14*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

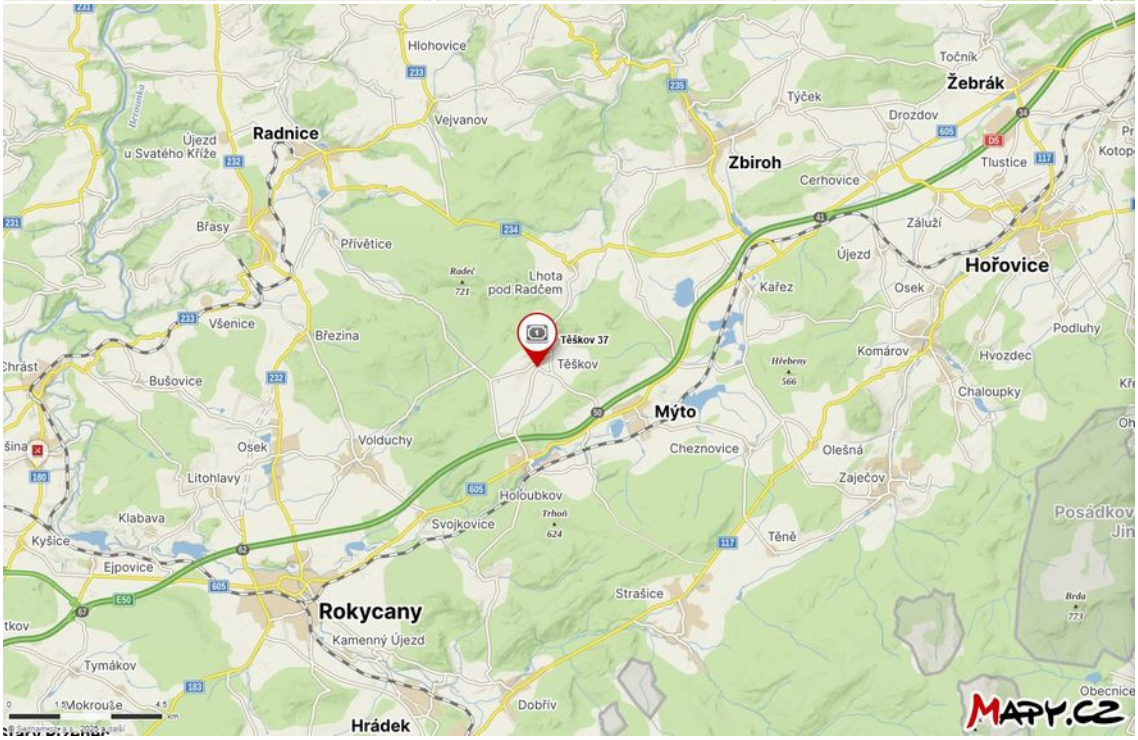
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

Snímek z katastrální mapy

Fotodokumentace

Mapa oblasti





Usnesení o ustanovení znalce

Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice
se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy
telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz
č. ú.: 285063450/0300
IČ: 43876439 ID datové schránky: tfsg8mx

Číslo jednací: 040 EX 1956/10-269
Značka oprávněného: 3138621508

U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdíkov, 384 72 pověřený provedením exekuce usnesením Okresního soudu v Pardubicích ze dne 28.05.2010, č.j. 35EXE11866/2010-17, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **B2 Impact Czech Republic s.r.o.**, Rybná 682/14, 110 00 Praha, IČ: 04191536, zast. Mgr. Lošan Marek, advokát, Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha, proti povinnému: **Rídl Jaroslav**, IČ: 10373446, nar. 13.04.1966, bytem Pernštýnské náměstí č.p. 1, 530 02 Pardubice, k uspokojení pohledávky 24.740,- Kč s příslušenstvím

t a k t o :

I. Soudní exekutor ustanovuje Ing. Michala Danielise, Zlatá Olešnice 151, 54101 Trutnov-Vnitřní Město. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních do 90 dnů od doručení tohoto usnesení znalci.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu

1) nemovitých věcí:

Okres: **CZ0326 Rokycany** Obec: **546526 Těškov**
Kat.území: **641324 Těškov** List vlastnictví: **131**

Nemovitosti
Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 35	279	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: **Těškov, č.p. 37, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 35**

2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí,

3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudního exekutora požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalci se povoluje přibrat ke zpracování znaleckého posudku konzultanta a použít v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku osobního automobilu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

II. Soudní exekutor podle §254 odst. 1) o.s.ř. a §127 odst. 3) o.s.ř., za použití §52 odst. 1) e.ř., ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle §127 odst. 3) o.s.ř., může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Soudní exekutor zároveň upozorňuje účastníky a znalce, že pokud nebude znalci umožněna prohlídka nemovitých věcí, které mají být oceněny, vypracuje znalec znalecký posudek na základě vnějšího ohledání (tj. ohledání z místa veřejně přístupného nebo z místa, na něž mu bude třetí osobou umožněn přístup) a fotografií takto zhotovených a na základě obsahu exekutorského spisu a dalších dokladů, které si opatří např. na příslušném katastrálním či stavebním úřadě či u obce, v níž se nemovitá věc nachází.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

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

Ve Zdíkově dne 02. dubna 2025

Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor v Prachaticích

Pozvánka

Ing.Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:
Rídl Jaroslav, IČ: 10373446, nar. 13.04.1966, bytem Pernštýnské náměstí č.p. 1, 530 02 Pardubice,

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora):
B2 Impact Czech Republic s.r.o., Rybná 682/14, 110 00 Praha, IČ: 04191536, zast. Mgr. Lošan Marek, advokát, Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha,

Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice
se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy
telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz č. ú.: 285063450/0300

Usnesením číslo jednací **040 EX 1956/10-269 ze dne 2.4.2025** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:
a) ocenit níže uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl povinného na nemovité věci a jejich součástech,
b) určit a ocenit jejich příslušenství,
c) zjistit a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená.

Nemovité věci na LV:

Okres: **CZ0326 Rokycany** Obec: **546526 Těškov**
Kat.území: **641324 Těškov** List vlastnictví: **131**

Nemovitosti
Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 35	279	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: **Těškov, č.p. 37, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 35**

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne: **23.5.2025 od 10:30 hodin**
Sraz účastníků k prohlídce: **u stavby RD čp. 37**

Žádám o doložení stavební dokumentace týkající se oceňované nemovité věci. V souladu s § 125 stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci (zjednodušenou dokumentaci – pasport) odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdává dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovi stavby.

Dále k jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva).

V Trutnově dne 13.5.2025

S pozdravem

Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1852/08/K2/908772 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k:

Oceňování majetku pro - věci movité ,- věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek, - podnik
mdanielis@volny.cz Mob: +420 777 300 093, DS: psax9w9

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250072.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 032724/2025.

V Trutnově 18.06.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.3.