

## 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: 24854/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - jednotky č. 161/3 v budově č.p. 161, 162, příslušející k části obce Hořejší Předměstí, na pozemcích p.č. St. 1639 a p.č. St. 1640, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 6372/137499, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7600 a listu vlastnictví č. 7481, vše v k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice.

### Zadavatel posudku:

Mgr. et Mgr. Lenka Kozlová  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Plzeň-jih  
Náměstí T.G. Masaryka 345/9  
301 00 Plzeň  
IČ: 02709694  
DIČ: CZ6957264666

### Číslo jednací zadavatele:

190 EX 586/15-188

### Číslo položky v evidenci posudků:

011000/2023

### 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 20.2.2023 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 v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo: 1

Celkem posudek obsahuje 13 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 3.3.2023

## A. NÁLEZ

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 7.2.2023, vydané Exekutorským úřadem Plzeň-jih, **Mgr. et Mgr. Lenka Kozlová**, č.j. **190 EX 586/15-188**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 161/3 v budově č.p. 161, 162, příslušející k části obce Hořejší Předměstí, na pozemcích p.č. St. 1639 a p.č. St. 1640, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 6372/137499, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7600 a listu vlastnictví č. 7481, vše v k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **190 EX 586/15-188**. 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.).

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

#### 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 prodejkch 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 přikládáná 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 směřeny 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.“

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 20.2.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného, pana Josefa Taubera, který pracovníkovi znalecké kanceláře neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny povinným pouze ústně. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 7600, pro k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice, vyhotovený objednavatelem, dne 5.2.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice, vyhotovená objednavatelem, dne 7.2.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 25.6.2010 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Znalecký posudek č. 19304-339/2019 ze dne 8.3.2019 vyhotovený naší znaleckou kanceláří pro účely jiného exekučního řízení.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.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.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Plzeňský  
Obec: Domažlice  
Katastrální území: Domažlice (630853)

List vlastnictví číslo: 7600

Vlastník:

*Společné jmění manželů*

SJM Tauber Josef a Tauberová Jitka, Kosmonautů 161, Hořejší Předměstí, 34401 Domažlice

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 161/3 v budově č.p. 161, 162, příslušející k části obce Hořejší Předměstí, na pozemcích p.č. St. 1639 a p.č. St. 1640, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 6372/137499, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7600 a listu vlastnictví č. 7481, vše v k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, typového, bytového domu celkem se čtyřmi nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Kosmonautů. 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. 2423/3 a p.č. 2423/1, které jsou ve vlastnictví Města Domažlice. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a

dle dostupných údajů byl objekt původně postaven před více jak 40-ti lety. V roce 2010 byla provedena rekonstrukce stoupaček. V roce 2014 byla provedena výměna původních oken za nová včetně parapetů. V roce 2017 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem, byla provedena oprava střešní krytiny a výměna žlabů a svodů.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. 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>	*	
<b>Krov, střecha:</b>	standardní	
<b>Krytiny střech:</b>	*	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody parapety	<i>lakované poplastované</i>
<b>Úprava vnitřních povrchů:</b>	*	
<b>Úprava vnějších povrchů:</b>	kontaktní zateplovací systém	
<b>Vnitřní obklady:</b>	*	
<b>Schody:</b>	betonové	
<b>Dveře:</b>	*	
<b>Okna:</b>	plastová zdvojená	
<b>Povrchy podlah:</b>	*	
<b>Vytápění:</b>	ÚSTŘEDNÍ	dálkový zdroj
<b>Elektroinstalace:</b>	*	
<b>Bleskosvod:</b>	ANO	
<b>Vnitřní vodovod:</b>	*	
<b>Vnitřní kanalizace:</b>	*	
<b>Vnitřní plynovod:</b>	*	
<b>Ohřev vody:</b>	*	
<b>Vybavení kuchyní:</b>	*	
<b>Vnitřní hygienické vybavení:</b>	*	
<b>Výtahy:</b>	-	
<b>Ostatní:</b>	*	
<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 bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

**Podlahové plochy (PP):**

kuchyně		8,00 m <sup>2</sup>
pokoj	+	20,00 m <sup>2</sup>
pokoj	+	13,00 m <sup>2</sup>
pokoj	+	9,00 m <sup>2</sup>
předsíň	+	4,00 m <sup>2</sup>
koupelna	+	2,10 m <sup>2</sup>
WC	+	1,00 m <sup>2</sup>
sklep	+	6,62 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy - celkem:</b>	=	<b>63,72 m<sup>2</sup></b>

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

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

## 6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Ocenění

##### 1) Ocenění porovnávací metodou

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

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

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání  $m^2$  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. 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.

### Identifikace porovnatelných vzorků:

#### 1) Byt, ul. Hruškova, Domažlice

Jednotka: **Bezděkovské Předměstí, 450/3, LV 6140**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.950.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2022 13:02:16. Zápis proveden dne 16.08.2022.

**V-3082/2022-401**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Bezděkovské Předměstí, 450/3, LV 6140**

#### 2) Byt, ul. Hruškova, Domažlice

Jednotka: **Bezděkovské Předměstí, 450/7, LV 5558**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.650.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2022 10:04:11. Zápis proveden dne 12.04.2022.

**V-1238/2022-401**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Bezděkovské Předměstí, 450/7, LV 5558**

#### 3) Byt, ul. 28. října, Domažlice

Jednotka: **Hořejší Předměstí, 85/3, LV 8299**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.130.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2022 10:45:00. Zápis proveden dne 12.07.2022.

**V-2648/2022-401**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Hořejší Předměstí, 85/3, LV 8299**

### Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{konstrukce}$	$K_{stavu}$	$K_{vybavení\ bytu}$	$K_{datum\ realizace\ (HB\ index)}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Byt, ul. Hruškova, Domažlice</b>					2 950 000,- Kč	59,10 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,05	1,00	1,01	47 067,80 Kč	1,0
<b>2) Byt, ul. Hruškova, Domažlice</b>					2 650 000,- Kč	58,60 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,05	1,00	0,95	45 335,18 Kč	1,0
<b>3) Byt, ul. 28. října, Domažlice</b>					3 130 000,- Kč	69,70 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	45 360,35 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{vybavení\ bytu} \times K_{datum\ realizace\ (HB\ index)})$



Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	45 335,18 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	45 921,11 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	47 067,80 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	45 900,- Kč
Jednotkové množství:	× 63,72 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 2 924 748,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 2 925 000,- Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- jednotka bez balkónu či lodžie
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

**D. ZÁVĚR**

Na základě usnesení, 7.2.2023, vydané Exekutorským úřadem Plzeň-jih, **Mgr. et Mgr. Lenka Kozlová**, č.j. **190 EX 586/15-188**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 161/3 v budově č.p. 161, 162, příslušející k části obce Hořejší Předměstí, na pozemcích p.č. St. 1639 a p.č. St. 1640, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 6372/137499, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7600 a listu vlastnictví č. 7481, vše v k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

**REKAPITULACE**

<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>2 925 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

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

**2 925 000,- Kč**

**Cena slovy: dvě miliony devětsetdvacetpět tisíc Kč**

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 3.3.2023

**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

**Ing. Tomáš Vingrálek**  
znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

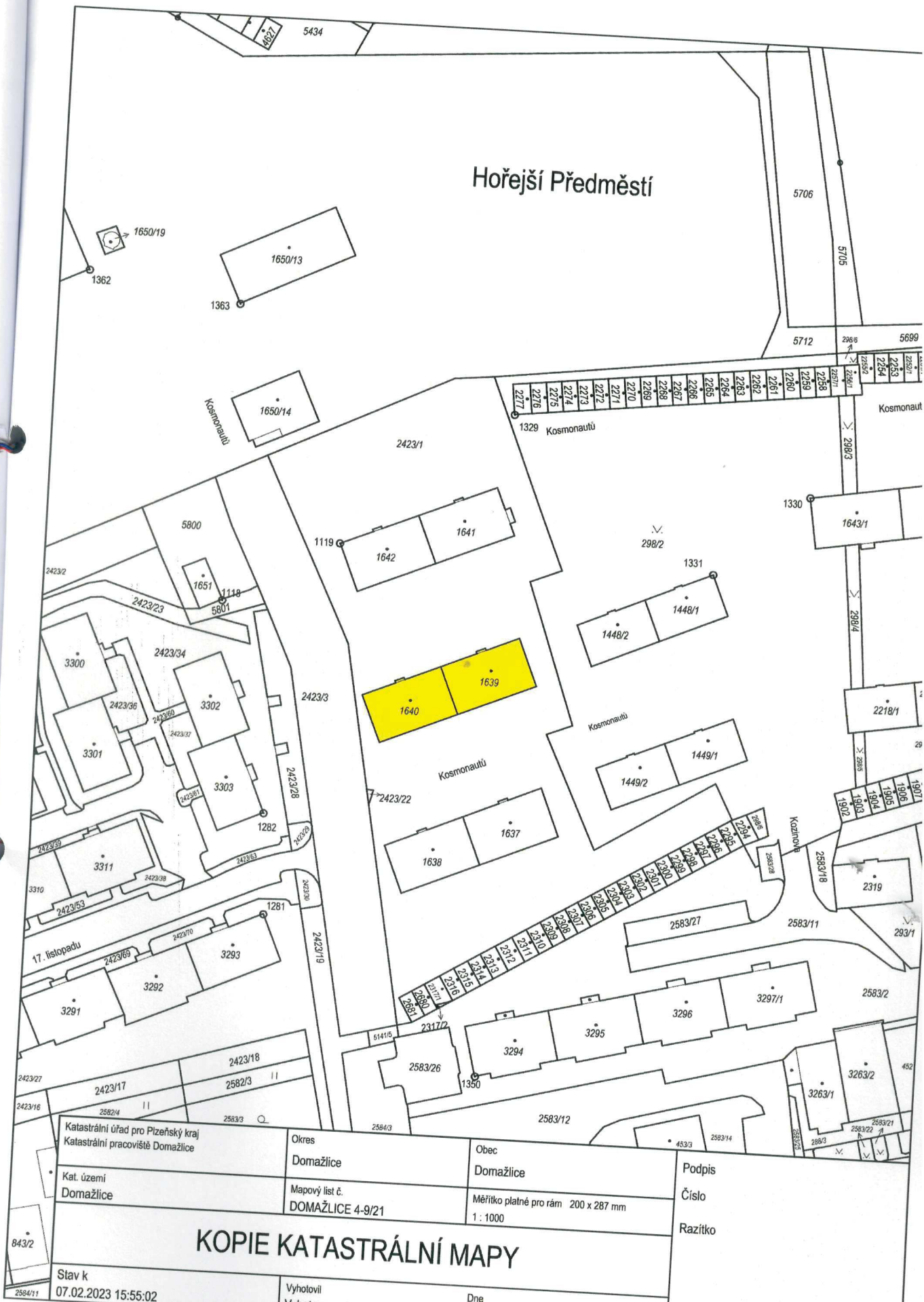
Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Plzeňský kraj  
Katastrální pracoviště Domažlice

Kat. území  
Domažlice

Okres  
Domažlice

Mapový list č.  
DOMAŽLICE 4-9/21

Obec  
Domažlice

Měřítka platná pro rám 200 x 287 mm  
1 : 1000

Podpis

Číslo

Razítko

# KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k  
07.02.2023 15:55:02

Vyhotovil

Dne

## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA


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

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

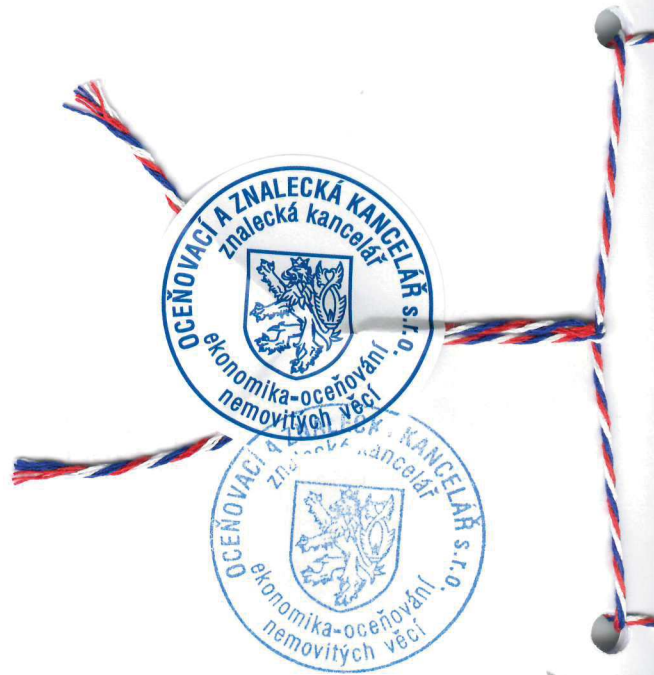
Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vy a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a záloh, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 3.3.2023



  
.....  
**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)





## Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument Posudek vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **1700235-000-230321120340**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **21**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Kozlová Lenka, Mgr. et Mgr. - soudní exekutorka, IČ: 02709694

Datum vyhotovení: **21.03.2023**

---

### Poznámka:

*Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.*



1700235-000-230321120340