

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 37-7937/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitostí - pozemku st.p.č. 87 jehož součástí je budova čp. 89 a pozemek p.č. 93/2, kat. území a obec Pernarec, Plzeň-sever, kraj Plzeňský

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Jan Ryšavý</b>
Adresa:	Na Průhonu 731/57A, 353 01 Mariánské Lázně
IČ: 10339566	telefon: 00420 602 360 613 e-mail: jan.rysavy@email.cz

<b>Zadavatel:</b>	<b>Česká pošta, s.p., RČ/IČO: 47114983</b>
Adresa:	Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1

**OBVYKLÁ CENA**

**2 900 000 Kč**

**Počet stran: 28** vč 8 stran příloh

**Počet vyhotovení: 2**

**Podle stavu ke dni:** 20.09.2022

**Vyhotoveno:** V Mariánských Lázních 30.09.2022

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitostí zjištěné podle cenového předpisu a ceně obvyklé v místě a čase

### 1.2. Účel znaleckého posudku

pro stanovení tržní hodnoty

### 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

doložení zaměření stavby - půdorysy s výpisem vnitř. prostor

nabídkový list vyhotovil REALITY - České pošty, s.p.

Sdělení účastníků místního šetření ohledně tech. stavu, stavebních úprav/rekonstrukce hodnocených nemovitostí

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.10.2022 za přítomnosti Ing. Rostislav Míka.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Postup určení ceny obvyklé zahrnuje :

- a/ výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 podobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění
- b/ srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- c/ určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění
- d/ úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně zdůvodněna
- e/ výběr odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen vč. zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů
- f/ určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnoceného souboru upravených dat

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

- výpis z KN, LV č.40 pro k.ú. Pernarec ze dne 30.6.2022 - platnost k datu  
hodnocení ověřena na cuzk.cz
- kopie kat. mapy a ortofotomapa - zdroj cuzk.cz
- mapa lokality - zdroj mapy.cz
- zaměření stavby pro pasportizaci (půdorysy podlaží) - zdroj zadavatel

- objednávka č. 4710102305 ze dne 19.9.2022
- místní šetření za účasti zástupce zadavatele Ing. Rost. Míky ze dne 20.9.2022 vč. zaměření a fotodokumentace

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

##### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

##### Obvyklá cena (tržní hodnota, 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

##### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující 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.

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro odhad obvyklé ceny se použijí tyto oceňovací metody:

Pro hodnocení - stanovení OC uvedených hodnocených nemovitých se použije výpočet ceny administrativní, z toho pak výpočet věcné hodnoty a jako zásadní pro výslednou OC pak metoda porovnávací.

Pro stanovení ceny administrativní je budova zařazena podle svého převládajícího využití jako nemovitost k bydlení - bytový dům, když je to budova o třech nadzemních podlažích, s podsklepením a dvěma bytovými podlažími v podkroví.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Plzeň-sever, obec Pernarec, k.ú. Pernarec

Adresa nemovité věci: Pernarec 89, 330 36 Pernarec

#### Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, právo hospodařit s majetkem státu přeneseno na Českou poštu, s.p.,  
Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1

#### Místopis

Obec Pernarec je vesnické sídlo střední velikosti na severním plzeňsku od Plzně i Stříbra asi 30km a s městy v okolí je propojeno jen autobus. spoji.

Obec má základní až vyšší obč. vybavenost (MŠ, ZŠ, obchod, zdrav. středisko, sportoviště a restaurace) a je kompletně zajišťovaná, komunikace zpevněná - jedná se tak o upravenou, čistou, živou obec v příjemném přírodním prostředí, v rozumné dojezdové do Plzně, popř. Stříbra a jedná se tak v zásadě o vzdálenější zonu bydlení pro dojíždění do města, či za prací do průmyslových center plzeňska.

Hodnocený dům RD s býv. poštovním úřadem byl vystavěn v roce 1935 na okraji vilové čtvrti obce Pernarec jako nárožní při místní uliční komunikaci procházející podélně celou obcí.

Obec sama se stala postupně cílem stavebníků, což dokumentuje i výstavba nových RD i RD vzniklých tu již dříve v letech osmdesátých.

V místě jsou tu vybudovány IS, na které je RD napojen - dobrá asfaltová komunikace, vrchní el. rozvod, vodovod, plynovod. Kanalizace je svedena do žumpy.

#### Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

#### Celkový popis nemovité věci

Samostatná budova - býv. budova pošty s bytem je umístěna na křižovatce hlavní ulice a ulice podružné vedoucí do rodinné zástavby, vše v západní části obce nedaleko od ZŠ.

Budova je podsklepená, dvoupodlažní stavba bez podkrovní.

V suterénu jsou prostory skladů a tech. zázemí - kotel na TP pro byt v patře.

V přízemí jsou v bývalých byt. prostorách bytu 2+1 prostory používané jako poštovní úřad se soc. zázemím a vstup do budovy.

V patře (2.np) je byt 3+kk s terasou.

Ve 3.np je již jen půdní prostor v sedlové stanové střeše.

V budově jsou převážně prostory sloužící k bydlení - komerční prostory jsou jen v části přízemí.

K budově náleží rovinný zainvestovaný rohový pozemek se zahradou a vrostlými ovocnými i okras. stromy. Zde je pak i žumpa a nepoužívaná studna.

## 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

### **Ostatní rizika: nejsou**

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## 3.4. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. budova
2. venkovní úpravy
3. pozemek
  - 3.1. Oceňované pozemky
  - 3.2. Trvalé porosty

### **Obsah tržního ocenění majetku**

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. budova
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
  - 2.1. venkovní úpravy
- 3. Hodnota pozemků**
  - 3.1. pozemek
- 4. Porovnávací hodnota**
  - 4.1. Porovnávací hodnota

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: budova pošty Pernarec 89, kraj Plzeňský  
 Adresa předmětu ocenění: Pernarec 89  
 330 36 Pernarec  
 LV: 40  
 Kraj: Plzeňský  
 Okres: Plzeň-sever  
 Obec: Pernarec  
 Katastrální území: Pernarec  
 Počet obyvatel: 744  
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **720,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{182,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Centrální část lidnaté obce na plzeňsku - poloha má výrazně kladný vliv na cenu	III	0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,886}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,230}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - poloha na okraji upravené vilové zástavby okraje obce	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,343}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,190$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,652$

## 1. budova

Zděná samostatně stojící stavba je podsklepená, má dvě nadzemní podlaží, je bez podkroví.

Konstrukčně jde o klasicky provedenou masivní zděnou stavbu, podle datování na fasádě z roku 1935. Jde o původní stavbu rod. domu zastřešenou stanovou střechou nad půdorysem tvaru zhruba čtverce s přístavbou vstupu a terasy na úrovni 1.np

Budova byla dosud užívaná v přízemí jako poštovní úřad, ve 2.np pak je byt 3+kk, nicméně i přízemní prostory jsou koncipovány jako byt 2+1. Ve 3.np je již jen půda. Vnitřní prostory RD nejsou nyní již užívané a naposledy sloužily jen v přízemí jako pošta se soc. zázemím na podlaží. Prostory v patře nejsou užívané, ale jsou užívání schopné po vybavení kuchyně - nyní zde je jen sporák.

Budova jako celek je pak s nověji upravenými soc. zařízeními v obou podlažích a bylo zřízeno připojení na zemní plyn a vytápění přízemí etáž. plyn. kotlem. Budova je pak s dobově opravenou fasádou a byla provedena výměna malé části oken za dřevěná zdvojená. Tyto staveb. úpravy datují do roku 1990-95.

Budova byla vystavěna v době vzniku jako rodinný dům a k tomuto účelu může bez zásadních staveb. úprav i nadále sloužit.

Popis dispozice :

1.pp - suterén

chodba, sklepy, kotelná s kotlem na TP pro byt, sklad paliva.

1.np - přízemí

společný vstup z ulice do chodby ke schodišti, provozní místnost s přepážkou - pošta, kancelář 2x, soc. zařízení - sprcha, umyvadlo, WC, na verandě býv. suchý WC.

2.np

byt 3+kk s koupelnou s vanou, umyvadlem a WC, samostat. místnost - býv. suchý WC, terasa 2x

Stáří a znehodnocení :

Stavba je podle datování je z roku 1935, kdy byla vystavěna jako rodinný dům. Stavba je celkově dobře až průměrně udržovaná. Stavební úpravy před více jak 20ti roky nemají vliv na celkovou životnost.

Vzhledem k celkovému jednotnému opotřebení konstrukcí PDŽ i PKŽ je opotřebení stanoveno lineární metodou.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví



Střecha: se šikmou nebo strmou střechou  
 Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.pp	$9,80*9,70+3,25*1,00+1,90*2,67 =$	103,38	2,35 m
1.np	$9,73*9,55+3,10*1,00+1,90*5,30 =$	106,09	3,05 m
2.np	$9,73*9,55+3,10*1,00+1,90*5,30 =$	106,09	3,05 m
		<b>315,56 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	spodní stavba	$(9,80*9,70+3,25*1,00+1,90*2,67)*(2,35+0,10) =$	253,29
NP	vrchní stavba	$9,73*9,55*(3,05+3,05+0,30)+3,10*1,00*(3,05+1,00+1,90*1,45*(3,05+0,30/2))+1,90*3,85*1,00 =$	623,38
Z	zastřešení	$9,73*9,55*4,15/3 =$	128,54
Obestavěný prostor - celkem:			<b>1 005,21 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	mělké založení bez izolace	P	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové a nespalné v suterénu	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, stanová střecha	S	100
5. Krytina	osinkocementová - šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné štukové omítky	S	100
8. Fasádní omítky	dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady, standardní rozsah	S	100
11. Schody	standardní	S	100
12. Dveře	náplňové a hladké	S	100
13. Okna	dřevěná, dvojí rámová	S	100
14. Podlahy obytných místností	dřevěné	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba a beton	S	100
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem plynovým a na TP	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	SV a TVU	S	100
20. Zdroj teplé vody	karma	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100

22. Kanalizace	kompletní do jímky	S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, vana, sprch. kout, WC	S	100
25. Záchod	splachovací 2x	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	4,30	100	0,46	1,98
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,78
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9378</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 900,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9378
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 607,83</b>
<b>Plná cena:</b> 1 005,21 m <sup>3</sup> * 3 607,83 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>3 626 626,79 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 145 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 87 / 145 = 60,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 60,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

*	0,400
=	<b>1 450 650,72 Kč</b>
*	1,652
=	<b>2 396 474,99 Kč</b>

**Budova - zjištěná cena**

= **2 396 474,99 Kč**

## 2. venkovní úpravy

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 4,50 %

### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
budova	2 396 474,99 Kč
<b>Celkem</b>	<b>2 396 474,99 Kč</b>

### Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

2 396 474,99

4,50 % z ceny staveb

\* 0,0450

**Venkovní úpravy - zjištěná cena**

= **107 841,37 Kč**

## 3. pozemek

### 3.1. pozemky

Pozemek je rovinný, zčásti zainvestovaný, dobře přístupný ze zpevněné uliční veřejné komunikace.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,230$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,343$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Bez vlivu na cenu.	I	-0,01

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,230 * 0,990 * 1,343 = 1,635$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1		182,-	1,635		297,57
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	87	449	297,57	133 608,93
§ 4 odst. 1	zahraďa	93/2	776	297,57	230 914,32
Stavební pozemky - celkem			1 225		<b>364 523,25</b>

### 3.2. Trvalé porosty

Trvalé porosty - cena zjištěna podle zaměření pokryvné plochy z mapových podkladů - jde o smíšené okrasné a ovocné stromoví.

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	364 523,25
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	1 225,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	440,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	130 930,80
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	8 510,50

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem** = **8 510,50 Kč**

**Pozemek - rekapitulace**

**3.1. Pozemky:** **364 523,25 Kč**

**Pozemek - zjištěná cena celkem** = **373 033,75 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. budova

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 900,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9378
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 607,83</b>
<b>Plná cena:</b> 1 005,21 m <sup>3</sup> * 3 607,83 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>3 626 626,79 Kč</b>

##### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 145 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 87 / 145 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100) \* 0,400

**Budova - zjištěná cena** = **1 450 650,72 Kč**

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

#### 2.1. venkovní úpravy

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 4,50 %

##### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
budova	1 450 650,72 Kč
<b>Celkem</b>	<b>1 450 650,72 Kč</b>

##### Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	1 450 650,72
4,50 % z ceny staveb	* 0,0450

**Venkovní úpravy - zjištěná cena** = **65 279,28 Kč**

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. pozemek

##### Porovnávací metoda

Pozemky v jednom FC se stavbou k bydlení v centrální části obce, pozemky nárožní, tvarem obdelníkové, zainvestované zčásti, dobře dostupné. Lokalita v obytné zástavbě obce - klidná poloha se stabilizovanou zástavbou.

##### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro porovnání jsou použity údaje o prodeji parcel pro výstavbu rod. domů v podobných sídlech blíže ke městu Stříbro. Jedná se o developersky připravené lokality vesměs samotnými obcemi jako jsou pozemky v Kladrubech u Stříbra, Kostelci, Záchlumí, Benešovice, nebo Erpužicích, či blízkých Trpístech. Zasítované pozemky zde obvykle v intervalu 580-900,- Kč/m<sup>2</sup>.

Jednotková cena je tu při střední hranici s ohledem na neúplné veřejné IS, polohu v lidnatém sídle.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	87	449	750,00		336 750
zahrada	93/2	776	750,00		582 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 225</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>918 750</b>

### 4. Porovnávací hodnota

#### 4.1. Porovnávací hodnota

##### Oceňovaná nemovitá věc

Budova čp. 89 v Pernarci je umístěna v centrální části obce v jejím širším centru při hlavní ulici procházející celou obcí. Okolní zástavba bez výhradně rezidenční, prolínají i budovy obč. vybavenosti - blízká budova ZŠ.

Je napojena na neúplné veřejné IS. Výměra pozemku mírně nadprůměrná umožňuje užívání okrasné i užitkové zahrady.

Tech. stav RD je průměrný, morálně zčásti opotřeбенé vybavení - zařiz. předměty zejména v bytě v patře, kde není budova již delší dobu užívána.

RD je porovná s prodeji domů pro bydlení (větší RD) v této obci a blízkých obcích okolních na stříbrsku.

Jednotkové ceny jsou poplatné poloze a tech. stavu, ale i doposud vyšší poptávce po standardním vlastnickém bydlení.

Pro porovnání je použita upravená podl. plocha - tzv. započitatelná plocha podle BA.

Výpočet započ. PP :

1.pp - suterén : sklepy a kotelna 71,65m <sup>2</sup> /2	35,83m <sup>2</sup>
1.np - přízemí) : bytové prostory (býv. pošta)	79,56m <sup>2</sup>
2.np (bydlení) : byt 3+kk	65,03m <sup>2</sup>
2.np terasy	7,79m <sup>2</sup> /2
	3,90m <sup>2</sup>

**ZaP celkem** 184,62m<sup>2</sup>

<b>Užitná plocha:</b>	184,32 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 005,21 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	106,09 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1 225,00 m <sup>2</sup>

### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Pro porovnání je volen kromě standardně používaných koeficientů pro porovnání i kf - právní závady - ty jsou u hodnocené nemovitosti - uvnitř vlastního pozemku je cizí stavba na cizím pozemku bez řešeného přístupu

### **Srovnatelné nemovité věci:**

Název:

RD Pernarec

Lokalita:

Pernarec

Popis:

RD umístěn ve vilové čtvrti na západním okraji obce s přístupem po uliční zpevněné asfalt. komunikaci i. V ulici pak vedou inž. sítě - vodovod, zemní plyn a napojení na el.vrchní rozvod.

Poloha v obci je k bydlení vhodná - navazuje na centrální část obce. Okolní zástavba je bez výjimky rodinnými domy zpravidla stavěnými kolem třicátých let min. stol.

RD je po opravě asi z let osmdesátých - fasáda, okna, povrchy, rozvody EI, ZTI, zřízeno ÚT s kotlem na TP. Nyní je RD užíván pro bydlení v jednom bytě 4+1, tech. zázemí je umístěno v suterénu, či v přízemí - býv. stáje.

Technický stav je nyní průměrný.

Pozemek:

1 518,00 m<sup>2</sup>

Užitná plocha:

145,00 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha:

172,00 m<sup>2</sup>

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena

1,00

K2 Velikosti objektu - nižší výměra

0,95

K3 Poloha - shodná

1,00

K4 Provedení a vybavení - podobné

1,10

K5 Celkový stav - IS, dostupnost - shodné

1,00

K6 Vliv pozemku - bez vlivu

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - další stavba - stodola

0,95

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:

Redukce pramene ceny - kupní cena; Velikosti objektu - nižší výměra; Poloha - shodná; Provedení a vybavení - podobné; Celkový stav - IS, dostupnost - shodné; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - další stavba - stodola;

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 25.2.2022

[m<sup>2</sup>]

Kč/m<sup>2</sup>

K<sub>C</sub>

[Kč/m<sup>2</sup>]

2 250 000

145,00

15 517

0,99

15 362

Zdroj: V 633/2022-407



Zdroj: V 633/2022-407

<b>Název:</b>	<b>RD Kšice</b>
<b>Lokalita:</b>	Kšice - stříbrsko
<b>Popis:</b>	RD je původní stavbou asi z roku 1930, která byla doplněna přístavbou verandy a koupelny v roce 1980 a tehdy také postupně došlo k modernizaci vybavení - to je již opět morálně i technicky zastaralé (okna, podlahy, ÚT,...

Stavba RD není nyní po smrti původního majitele užívána, ani udržována.

Je zde napojení na veřejné IS - kanalizaci, vodovod je veden ze studny, je i možnost napojení na veřejný vodovodní řád. Dále je zde vrchní el. rozvod.

K nemovitosti náleží přízemní přístavba k RD - je to hospodářská přístavba s chlívkou a zděná přízemní stavba skladu - obě jsou vedeny v KN, ale jejich tech. stav je na hranici životnosti konstrukcí.

Obec Kšice je menší vesnice na stříbrsku - severním tachovsku, spolu s okolními osadami - především Lomnička mají asi 190 obyvatel. Obec leží na trase podružné silnice ve směru Stříbo - Cebiv - Konst. Lázně na severním okraji tachovska směrem k Plzni. V obci je jen základní obč. vybavenost (obchod a restaurace, pro ostatní - je nutné dojet do relativně blízkého města Stříbra - asi 4km.

Technická infrastruktura je neúplná - veřejný vodovod, kanalizace do obecní ČOV, vrchní el. rozvody.

Přístup do Kšic je po silnici III. tř. ve směru od Stříbra a zajíždějí sem autobus. spoje.

Technický stav konstrukcí je průměrný až zhoršený - nutná je oprava.

**Pozemek:** 1 042,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 654,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 109,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 68,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena 1,00

K2 Velikosti objektu - nižší výměra 0,85

K3 Poloha - bez vlivu 1,00

K4 Provedení a vybavení - horší tech. stav 1,05

K5 Celkový stav - IS, dostupnost - podobné 1,00

K6 Vliv pozemku - bez vlivu 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu 1,00

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - kupní cena; Velikosti objektu - nižší výměra; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - horší tech. stav; Celkový stav - IS, dostupnost - podobné; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.1.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 500 000	109,00	22 936	0,89	20 413



Zdroj: V 5917/2021-410

**Název:** RD Okrouhlé Hradiště

**Lokalita:** bezdružicko

**Popis:** RD v obci Okrouhlé Hradiště 2,5 km od Konst. Lázní, kde je občanská vybavenost. Dům užitné plochy 261 m<sup>2</sup> a obytné pak 126 m<sup>2</sup>, je vhodný k rekonstrukci a díky jeho dispozici je možnost jej využít jako vícegenerační. Je zde nově zavedená elektřina, veřejný vodovod a kanalizace na hranici pozemku. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva, v obývací části pak krbová kamna. Dům je částečně podsklepen. Pozemek lehce svažitého rázu o celkové výměře 2403 m<sup>2</sup>, kde je také stodola a kopaná studna.

**Pozemek:** 2 403,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 158,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 125,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena sreality 0,90

K2 Velikosti objektu - podobné 1,00

K3 Poloha - podobná 1,00

K4 Provedení a vybavení - podobné 1,00

K5 Celkový stav - IS, dostupnost - podobné 1,00

K6 Vliv pozemku - vyšší výměra 0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - další stavby - stodola, kůlna



Zdroj: sreality



0,90

**Zdůvodnění koeficientu  $K_c$ :** Redukce pramene ceny - nabídková cena sreality; Velikosti objektu - podobné; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - podobné; Celkový stav - IS, dostupnost - podobné; Vliv pozemku - vyšší výměra; Úvaha zpracovatele ocenění - další stavby - stodola, kůlna;

Cena [Kč] k 7.10.2022	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. $K_c$	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 779 000	158,00	23 918	0,73	17 460

**Název:** RD Trpísty

**Lokalita:** Trpísty - stříbrsko

**Popis:** Jedná se o samostatně stojící budovu bývalé pošty se dvěma garážemi a zahradou. Budova je v KN vedena jako objekt občanské vybavenosti. Objekt je částečně pronajatý. Jedná se o zděnou budovu, bez zateplení. Okna jsou dřevěná. Podkroví je pochozí s možností půdní vestavby. Objekt není v současné době využíván.

K dispozici jsou základní IS kromě kanalizace, ta je svedena do žumpy. Vytápění je plynovým kotlem s rozvodem do topných těles.

**Pozemek:** 586,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 180,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 125,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena pro dražbu 1,00

K2 Velikosti objektu - podobné 1,00

K3 Poloha - podobná 1,00

K4 Provedení a vybavení - horší tech. stav 1,05

K5 Celkový stav - IS, dostupnost - podobné 1,00

K6 Vliv pozemku - nižší výměra 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - garáže 0,90

**Zdůvodnění koeficientu  $K_c$ :** Redukce pramene ceny - nabídková cena pro dražbu; Velikosti objektu - podobné; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - horší tech. stav; Celkový stav - IS, dostupnost - podobné; Vliv pozemku - nižší výměra; Úvaha zpracovatele ocenění - garáže;

Cena [Kč] k 7.10.2022	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. $K_c$	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 100 000	180,00	11 667	0,99	11 550



Zdroj: sreality

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnání na podkladě v současné době na trhu uplatněných RD podobného typu a polohy v podobné dojezdové vzdálenosti od Plzně, kdy se zvažuje vzdálenost, poloha, umístění v obci a tech. parametry RD.

OC pak je v korelaci k současným cenám na trhu, když se již jedná o průměrně až hůře vybavený RD v dobré lokalitě v zainvestované obci na okraji plzeňska.

Minimální jednotková porovnávací cena	11 550 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 196 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	20 413 Kč/m <sup>2</sup>

### Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Stanovená jednotková cena **15 750 Kč/m<sup>2</sup>**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	184,32 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 903 040 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. budova	3 626 626,79 Kč	1 450 650,72 Kč
2. venkovní úpravy	65 279,28 Kč	65 279,28 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>3 691 906,07 Kč</b>	<b>1 515 930,- Kč</b>

Rekapitulace výsledných cen

1. budova	2 396 475,- Kč
2. venkovní úpravy	107 841,40 Kč
3. pozemek	373 033,80 Kč
3.1. Oceňované pozemky	364 523,25 Kč
3.2. Trvalé porosty	8 510,50 Kč
	<b>= 373 033,80 Kč</b>

Výsledná cena - celkem: 2 877 350,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 877 350,- Kč

slovy: Dvamilionyosmsetsedmdesátsedmtisíctřistapadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
2 877 350 Kč
slovy: Dvamilionyosmsetsedmdesátsedmtisíctřistapadesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. budova	1 450 650,70 Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. venkovní úpravy	65 279,30 Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. pozemek	918 750,- Kč
<b>4. Porovnávací hodnota</b>	
4.1. Porovnávací hodnota	2 903 040,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 903 040 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>2 434 680 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	918 750 Kč

---

### Silné stránky

centrum lidnaté obce  
možnost dvojgenerač. bydlení  
užívání schopné bez zásadních staveb. úprav

### Slabé stránky

dožívající část prvků PKŽ - okna, krytina střechy, izolace spodní stavby

#### Obvyklá cena

**2 900 000 Kč**

slovy: Dvamilionydevětsettisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

OC je stanovena porovnávacím způsobem podle vzorku na trhu realizovaných a i nyní umístěných a charakterem obdobných RD v Pernarci a okolí do 10km.

## 5. ZÁVĚR

**OBVYKLÁ CENA**

**2 900 000 Kč**

slovy: Dvamilionydevětsettisíc Kč

Znalecký posudek o ceně nemovitostí zjištěné podle cenového předpisu a ceně obvyklé v místě a čase

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 20.9.2022	3
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2

## **ZNALCKÁ DOLOŽKA**

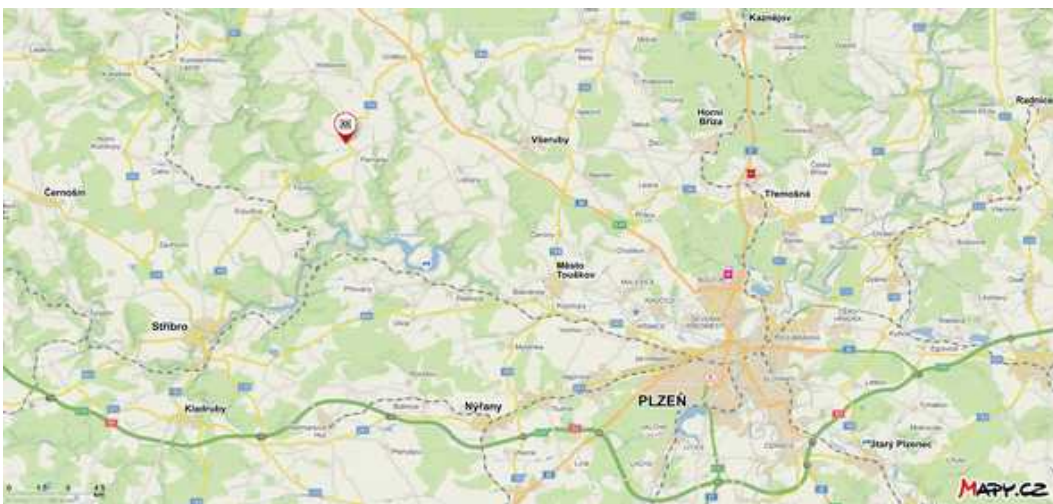
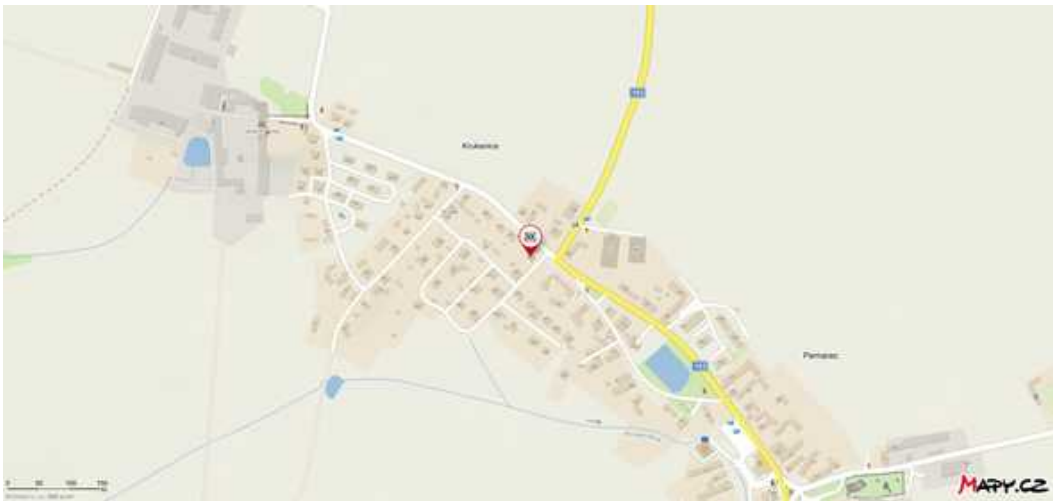
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.1.1991 pod č.j. 3421/90 v oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 37-7937/2022 evidence posudků.

V Mariánských Lázních 30.09.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Ryšavý  
Na Průhonu 731/57A  
353 01 Mariánské Lázně





od ulice



zadní strana



přízemí







patro



sklep - kotelna



sklep



žumpa



studna



zahrada



dům z boční ulice





prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2022 14:15:02

Obec: 559334 Pernarec

List vlastnictví: 40

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.**

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

Vyhotoveno: 30.06.2022 14:31:49

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.  
strana 2



