Znalecký posudek č. 019106/2026

v oboru ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí

O obvyklé ceně nemovité věci – pozemku parcelní číslo 2310/1 v katastrálním území Železná u Smolova, obci Bělá nad Radbuzou, okrese Domažlice

Objednatel posudku:	**Exekutorský úřad Praha 4** **JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M.** **soudní exekutor** **IČO: 888 87 537** Školská 695/38 110 00 Praha 1, Nové Město Usnesení č.j. 189 EX 3359/25-57 ze dne 04. 03. 2026 (doručeno 04. 03. 2026)
Účel posudku:	**Stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro účely exekučního řízení**
Posudek vypracoval:	Ing. Michal Hradil, znalec IČO: 025 97 233 Botanická 59/65 602 00 Brno
Datum, ke kterému se ocenění provádí:	11. 03. 2026
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění

Tento znalecký posudek obsahuje 28 stran textu včetně titulní strany a příloh a předává se objednateli v jednom vyhotovení v listinné podobě a v jednom vyhotovení v elektronické podobě.

V Brně dne 24. 04. 2026

Výtisk: el. verze

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Obsah:

1. ZADÁNÍ 3
1.1. Zadání posudku 3
1.2. Účel posudku 3
1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem 3
2. VÝČET PODKLADŮ 3
2.1. Specifikace zdrojů podkladů 3
2.2. Podklady dodané zadavatelem 3
2.3. Podklady zjištěné znalcem 3
2.4. Místní šetření 4
2.5. Literatura 4
2.6. Věrohodnost zdrojů dat 4
3. NÁLEZ 4
3.1. Postup pro sběr a zpracování dat 4
3.2. Výčet sebraných dat a jejich popis 5
3.2.1. Vlastnické a evidenční údaje 5
3.2.2. Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení 5
3.2.3. Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko 5
3.2.4. Kopie katastrální mapy 5
3.2.5. Kopie územního plánu 6
3.3. Popis oceňované nemovité věci 6
3.3.1. Základní popis lokality 6
3.3.2. Dopravní dostupnost a parkování 6
3.3.3. Účel užití předmětu ocenění 7
3.3.4. Stavební pozemek 7
3.3.5. Rodinný dům 7
3.3.6. Příslušenství rodinného domu a venkovní úpravy 8
4. POSUDEK 8
4.1. Základní pojmy a popis použitých metodik 8
4.2. Určení obvyklé ceny nemovité věci ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. 9
4.2.1. Popis 9
4.2.2. Výměry pro ocenění 10
4.2.3. Porovnávací metoda 10
4.2.4. Závěrečná analýza obvyklé ceny 19
4.3. Určení zjištěné ceny nemovité věci dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. 20
4.3.1. Ocenění stavebního pozemku dle § 3 a 4 20
4.3.2. Rozestavěná stavba rodinného domu dle § 13 a § 25 21
4.3.3. Ocenění venkovních úprav dle § 18 22
4.3.4. Určení zjištěné ceny 23
5. ODŮVODNĚNÍ 23
5.1. Rekapitulace cen 23
5.2. Interpretace výsledků analýzy 23
5.3. Kontrola postupu 23
5.4. Podmínky správnosti závěru 24
6. ZÁVĚR 24
7. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU Č. 019106/2026 25
7.1. Mapové podklady 25
7.2. Fotodokumentace 26
7.3. Výpis z katastru nemovitostí 27

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

1. ZADÁNÍ

1. 1. Zadání posudku

Posudek je vypracován na základě usnesení vydaného Exekutorským úřadem Praha 4, JUDr. et PhDr. Jiřím Leskovjanem, LL.M., soudním exekutorem, č.j. 189 EX 3359/25-57 ze dne 04. 03. 2026:
Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ocenil níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti, určil a ocenil jejich příslušenství, zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé: Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na listu vlastnictví č. 108, tedy pozemek parcelní číslo 2310/1 v katastrálním území Železná u Smolova, obci Bělá nad Radbuzou, okrese Domažlice.

1. 2. Účel posudku

Posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny nemovité věci jako podklad pro dražební konání v exekučním řízení č.j. 189 EX 3359/25.

1. 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2. 1. Specifikace zdrojů podkladů

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické, zjištěné z veřejných informačních databází orgánů státní správy.

2. 2. Podklady dodané zadavatelem

Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 108 pro katastrální území Železná u Smolova ze dne 04. 03. 2026
Usnesení č.j. 189 EX 3359/25-57 ze dne 04. 03. 2025

2. 3. Podklady zjištěné znalcem

Informace z platného Územního plánu obce Bělá nad Radbuzou
Informace z portálu www.mapy.cz
Informace z portálu www.risy.cz
Informace z portálu www.cuzk.cz
Informace z Malého lexikonu obcí 2025
Místní šetření a fotodokumentace ze dne 11. 03. 2026
Projektová dokumentace novostavby rodinného domu z července 2023
Společné povolení stavby ze dne 26. 06. 2024 vydané Městským úřadem Poběžovice

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

2. 4. Místní šetření

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 11. 03. 2026. Povinná byla v místě zastižena, neumožnila však znalci vstup do rozestavěného rodinného domu, který byl zjištěn na pozemku, ohledání stavby proběhlo pouze z exteriéru. Stejného dne znalec nahlédl do archivu Odboru výstavby a životního prostředí Městského úřadu Poběžovice, kde pořídil kopii dokumentace předmětného rodinného domu pro stavební povolení. Stavební povolení je ke dni ocenění platné, stavba není zkolaudována. Zadavatel poskytl znalci část záznamu z prohlídky interiéru rozestavěného domu pořízeného vykonavatelem soudního exekutora prokazující stav dokončení stavby.

2. 5. Literatura

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění
Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášek 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.
Bradáč A. a kol., Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1
Zazvonil Zbyněk, Odhad hodnoty nemovitostí. I. Vydání, Ekopress, s.r.o., Praha 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
Ort Petr, Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. I. Vydání, Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha 2013, ISBN 978-80-87212-77-9

2. 6. Věrohodnost zdrojů dat

Znalec provedl osobně místní šetření, kterým zjistil skutečný stav nemovité věci v omezeném rozsahu, pouze z exteriéru, ke dni ocenění. Věrohodnost dalších podkladů nemohl znalec ověřit, protože se na jejich tvorbě nepodílel.

3. NÁLEZ

3. 1. Postup pro sběr a zpracování dat

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení orgánu veřejné moci. Úkolem znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou cenou, ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.
Oceňovaná nemovitá věc je zapsána na listu vlastnictví č. 108 vedeném pro katastrální území Železná u Smolova.
Oceňovaná nemovitá věc byla fyzicky identifikována při prohlídce na místě samém. Předmětem ocenění je nemovitý majetek, pozemek, včetně všech jeho součástí, tedy hlavně neevidované rozestavěné stavby rodinného domu. Výměra pozemku byla převzata z veřejné evidence v katastru nemovitostí, výměry rodinného domu byly převzaty z projektové dokumentace, ověření na místě nebylo možné.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

3. 2. Výčet sebraných dat a jejich popis

3. 2. 1. Vlastnické a evidenční údaje

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 108 je

paní Jana Sasková, nar. dne 03. 10. 1969

trvale bytem 301 00 Plzeň, Jižní Předměstí, Plovární 478/1

vlastníkem oceňované nemovité věci – pozemku parcelní číslo 2310/1 – trvalý travní porost o celkové výměře 2.500,0 m^2 v katastrálním území Železná u Smolova, obci Bělá nad Radbuzou, okrese Domažlice.

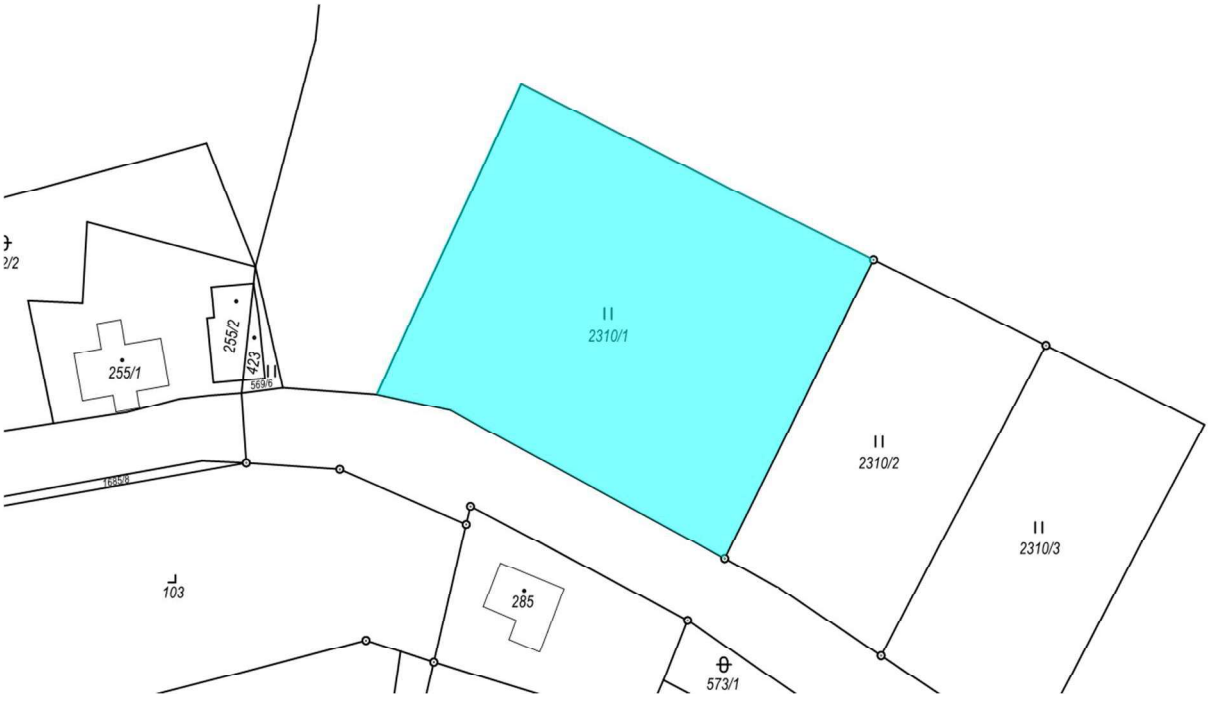
3. 2. 2. Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení

Dle předloženého listu vlastnictví je k pozemku parcelní číslo 2310/1 v katastrálním území Železná u Smolova evidováno věcné břemeno zřizování a provozování vedení, zařízení distribuční soustavy ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s. Jedná se o napojení stavebního pozemku na inženýrské sítě, toto věcné právo má zanedbatelný vliv na cenu nemovité věci. Pozemek se nachází v chráněné krajinné oblasti, III. a IV. zóně. Finanční závazky evidované na listu vlastnictví nemají ve smyslu § 16c zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění vliv na cenu nemovité věci dle tohoto posudku. Rozestavěná stavba na pozemku není evidována ani zkolaudována, stavební povolení je ke dni ocenění platné.

3. 2. 3. Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko

Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuvy půdy. Pozemek se nenachází v poddolovaném území. Dle projektové dokumentace bylo v místě určeno střední radonové riziko.

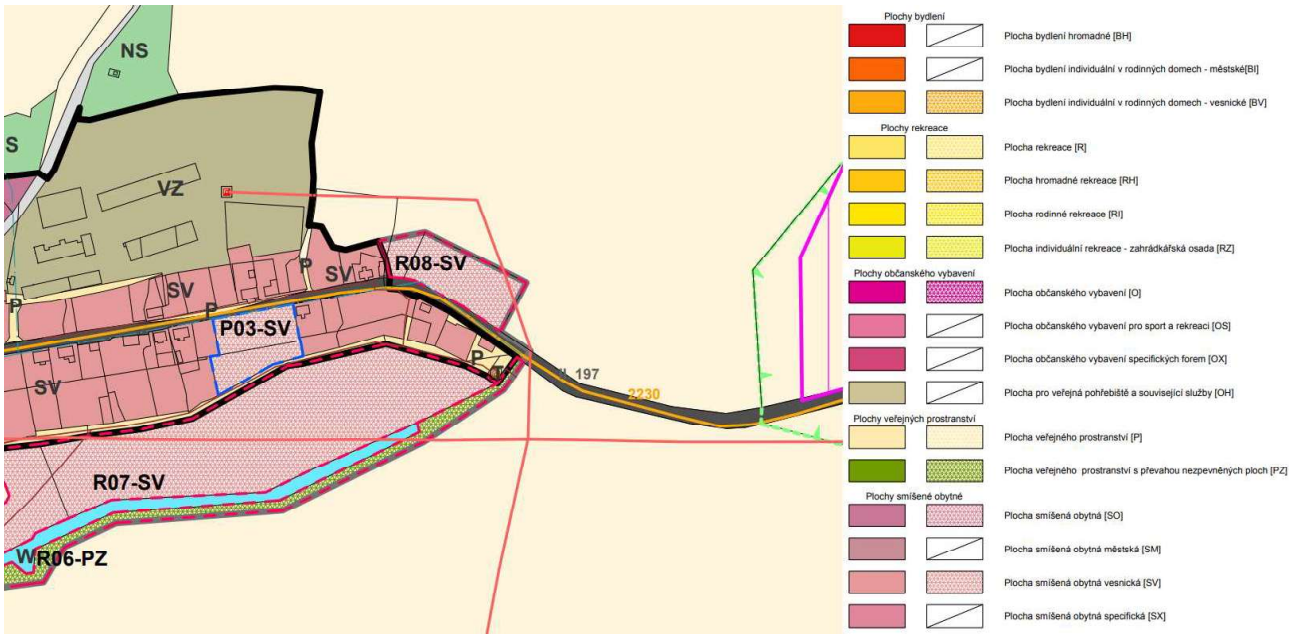
3. 2. 4. Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz s pozemkem parcelní číslo 2310/1 v katastrálním území Železná u Smolova, obci Bělá nad Radbuzou, okrese Domažlice.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

3. 2. 5. Kopie územního plánu



Výřez platného územního plánu obce Bělá nad Radbuzou s pozemkem parcelní číslo 2310/1 v katastrálním území Železná u Smolova.

3. 3. Popis oceňované nemovité věci

3. 3. 1. Základní popis lokality

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci Bělá nad Radbuzou, katastrálním území Železná u Smolova. Město Bělá nad Radbuzou náleží pod okres Domažlice, Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Domažlice. Bělá nad Radbuzou leží přibližně dvacet šest kilometrů severozápadně od města Domažlice. Na území této obce má dle platných údajů Českého statistického úřadu hlášeno trvalý pobyt 1 754 obyvatel.
Z občanské vybavenosti je v obci mateřská škola a základní škola. Pro využití volného času je v obci sportovní hřiště a další sportoviště. V obci má ordinaci několik lékařů. Z další občanské vybavenosti je v obci poštovní úřad, kulturní sál, domov pro seniory a základní síť obchodů a služeb.
Z technické vybavenosti je v obci zřízen mimo elektrickou rozvodnou síť také obecní vodovod a kanalizace.
Oceňovaný pozemek se nachází v místní části Železná, která je samostatnou okrajovou části obce, situovanou na státní hranici s Německem. V lokalitě není dostupná občanská vybavenost obce, která se nachází převážně v sídelním katastru obce.

3. 3. 2. Dopravní dostupnost a parkování

Nemovitá věc je přístupná po místní zpevněné komunikaci. Z veřejné komunikace je zbudován vjezd na pozemek, parkování je možné na zpevněných plochách na pozemku.
Obec Bělá nad Radbuzou je napojena na síť silnic, územím obce prochází silnice II. třídy č. 197. Obcí prochází také železniční trať Domažlice – Tachov.
Hromadnou dopravu v obci zajišťují autobusy meziměstských linek a vlakové spoje. Nejbližší zastávka autobusu je vzdáleny přibližně 550 m od oceňované nemovité věci.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

3. 3. 3. Účel užití předmětu ocenění

Oceňovaná nemovitá věc, stavební pozemek, leží v zastavitelném území obce, v lokalitě určené pro výstavbu rodinných domů. Jedná se o stavební pozemek, jehož součástí je ke dni ocenění neevidovaná rozestavěná stavba rodinného domu.

3. 3. 4. Stavební pozemek

Předmětem ocenění je pozemek parcelní číslo 2310/1, evidovaný jako trvalý travní porost v katastrálním území Železná u Smolova, obci Bělá nad Radbuzou, okrese Domažlice. Dle platného územního plánu obce se pozemek nachází v zastavitelném území obce, ve stabilizovaných plochách smíšených obytných vesnických.
Pro pozemek bylo ke dni ocenění vydáno platné stavební povolení a jeho součástí je neevidovaná rozestavěná stavba rodinného domu.
V místě je možnost napojení staveb na elektrickou energii, vodovod a kanalizaci. Pozemek je dobře dopravně dostupný z místní veřejné komunikace, ze které byl zbudován vjezd na pozemek. Výměra pozemku je dostatečná, tvar nemá negativní vliv na jeho využití. Pozemek je rovinný, v místě nejsou ztížené základové podmínky. Občanská vybavenost obce v místě není dostupná, obyvatelstvo v okolí je bezproblémové.
V obci Bělá nad Radbuzou není zpracovaná platná cenová mapa stavebních pozemků.

3. 3. 5. Rodinný dům

Předmětem ocenění je neevidovaný rozestavěný rodinný dům, který je součástí pozemku parcelní číslo 2310/1 v katastrálním území Železná u Smolova, obci Bělá nad Radbuzou, okrese Domažlice. Objekt je samostatně stojícím rodinným domem, okolní zástavbu tvoří obdobné rodinné domy. Dům má jedno nadzemním podlaží, není podsklepený a je zastřešen sedlovou střechou s možností zřízení podkroví.
Oceňovaná stavba byla naprojektována v roce 2023, stavební povolení bylo vydáno v roce 2024, ke dni ocenění nebyla stavba evidována jako rozestavěná budova, přesto že již splňuje podmínky pro evidenci rozestavěné stavby v katastru nemovitostí. O její existenci tak vypovídá hlavně předložená projektová dokumentace, vydané společné územní rozhodnutí a povolení a fotodokumentace pořízená při místním šetření. Ke dni místního šetření stavba nebyla zcela dokončena.
Stavba je založena na betonových základových pásech s izolací proti radonu a zemní vlhkosti. Konstrukční systém je rámový z dřevěných hranolů, obvodové stěny vyplněny sendvičovými panely včetně tepelné izolace. Konstrukci sedlové střechy tvoří dřevný krov, opatřen teplenou izolací z minerální vlny. Střešní krytina skládaná plechová. Klempířské konstrukce z poplastovaného plechu, oplechování střechy, žlaby, svody a parapety. Na stavbě je instalován bleskosvod. Výplně otvorů tvoří moderní plastová okna, zasklená izolačním trojsklem. Vstupní dveře do objektu plastové, částečně prosklené. Vnitřní příčky a podhledy provedeny v systému SDK. Vnitřní dveře v obložkových zárubních, dveře plné i prosklené na bázi dřevních hmot. Povrchové úpravy stěn tvoří v interiéru nátěry a keramické obklady ve standardním rozsahu a provedení v sociálním zázemích. Fasádní omítka tvořena probarvenou silikátovou strukturovanou omítkou. Sokl ke dni ocenění bez finální povrchové úpravy. Nášlapné vrstvy podlah interiéru tvořeny keramickou dlažbou a vinylovými šablonami.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Stavba je napojena na elektrickou energii, vodovod a kanalizaci. Dům má být vytápěn kamny na tuhá paliva, ke dni ocenění je vytápěn pouze provizorně elektrickými přímotopy. Ohřev teplé užitkové vody zajištěn elektrickým bojlerem se zásobníkem. Rodinný dům je obdélníkového půdorysu. Vstup do domu je v úrovni terénu, ke dni ocenění po venkovním provizorním schodišti. Na vstup do domu navazuje zádveří, ze kterého je přístupná koupelna s WC a obývací pokoj s kuchyňským koutem, na který navazuje technická místnost. V prostoru kuchyňského koutu je otvor do půdního prostoru s dřevěným žebříkovým schodištěm. Půdní prostor tvoří jeden prostor a dle projektové dokumentace není určený jako obytný.
Koupelna je vybavena vanou, umyvadlem a splachovacím WC. Kuchyňský kout ke dni ocenění není vybaven. V technické místnosti se nachází elektrický bojler.
Dle informací předložených zadavatelem ve stavbě chybí navržený zdroj tepla, krbová kamna, kuchyňská linka, část finální elektroinstalace objektu a povrchová úprava soklu. Jinak je stavba dokončena v souladu s projektovou dokumentací.

3. 3. 6. Příslušenství rodinného domu a venkovní úpravy

K rozestavěnému domu byly provedeny přípojky elektřiny, vodovodu a kanalizace. Z navržených vedlejších staveb jsou provedeny pouze základové pásy vedlejší stavby, venkovní úprav v zanedbatelném rozsahu provedeny pouze jako dočasné zpevněné plochy.

4. POSUDEK

4. 1. Základní pojmy a popis použitých metodik

Cena zjištěná
Cena zjištěná, nebo také cena administrativní, je určena podle cenového předpisu platného ke dni ocenění. Tedy dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a dle vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2019, vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb. s účinností ke dni 01. 01. 2026.
Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Obvyklá cena
Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena v § 2 definována následujícím způsobem:
„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."
Obvyklá cena je určena 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.

Porovnávací metoda
Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek.
Předpokladem pro užití metody je existence databáze prodejů porovnatelných nemovitých věcí. Z takovéto databáze následně proběhne výběr vhodných vzorků, tedy vzorků odpovídajících stejnému segmentu trhu. Následně je užita metoda přímého, či nepřímého porovnání vzorků dle vhodných parametrů, aby mohl být proveden odhad výsledné porovnávací hodnoty.

Metoda přímého porovnání
Metoda spočívá v přímém porovnání s vytvořenou databází. Pro výpočet upravených cen je užita multikriteriální metoda, jejíž princip spočívá v přepočtu jednotkových cen z databáze pomocí koeficientů úpravy, odpovídajícím různým vlastnostem porovnávaných nemovitých věcí. Koeficienty úpravy respektují rozdíly mezi porovnávanými nemovitými věcmi a oceňovanou nemovitou věcí, a upravují jejich cenu tak, aby co nejvíce odpovídala vlastnostem věci oceňované. Je-li posuzovaná věc v určitém kritériu lepší než uvedený příklad, hodnota koeficientu je vyšší než 1,0, je-li naopak posuzovaná věc v kritériu horší, hodnota koeficientu je menší než 1,0. Různé koeficienty mají různý vliv na cenu nemovitých věcí. Samotné stanovení koeficientů úpravy a jejich hodnoty je na odborné úvaze znalce. Z takto získaných cen je statistickým vyhodnocením odhadnuta cena metodou porovnání.
Dle vyhlášky musí být pro metodu porovnávací užity údaje pouze z uskutečněných prodejů, jediným vhodným zdrojem jsou tedy cenové údaje uveřejněné v katastru nemovitostí, které vychází z informací uvedených v kupních smlouvách. I zde se mohou nacházet zkreslené nebo nepravdivé údaje, není však v silách znalce toto posoudit. Při sběru dat je pouze možné vyloučit informace, které se výrazně odlišují od ostatních, jelikož na ně velmi pravděpodobně měli vliv mimořádné okolnosti trhu.

4. 2. Určení obvyklé ceny nemovité věci ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

4. 2. 1. Popis

Předmětem ocenění je pozemek parcelní číslo 2310/1 v katastrálním území Železná u Smolova, jehož součástí je neevidovaná rozestavěná stavba rodinného domu. Navržený rodinný dům je samostatně stojícím domem, který má jedno nadzemní podlaží, není podsklepený a je zastřešený sedlovou střechou. Stavba je ke dni ocenění v rozestavěném stavu, chybí však dokončit pouze části vnitřního vybavení stavby a drobné nedodělky. Objekt je ke dni ocenění užíván vlastníkem k bydlení v omezeném rozsahu, i když není zkolaudován. K objektu byly provedeny přípojky inženýrských sítí. Jedná se o stavbu v průběhu výstavby, kompletní části domu nebyly nějak poškozeny.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 2. 2. Výměry pro ocenění

Celková plocha stavebního pozemku činí 2.500,0 m^2. Dle projektové dokumentace činí zastavěná plocha stavby 48,0 m^2. Obestavěný prostor stavby dle projektové dokumentace činí 312,0 m^3.

4. 2. 3. Porovnávací metoda

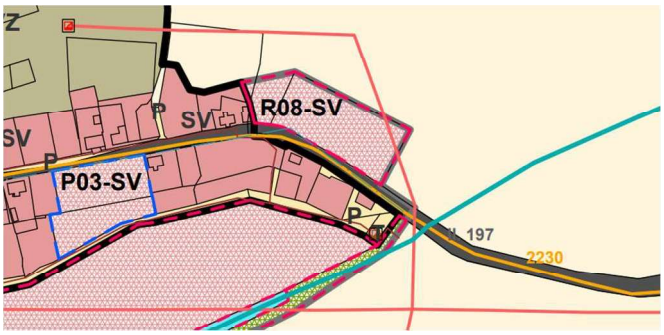
Analýza trhu – stavební pozemky

Prodeje stavebních pozemků jsou v obci Bělá nad Radbuzou běžné, poptávka po stavebních pozemcích je ke dni ocenění menší než nabídka. Množství stavebních pozemků v obci je dostatečné, na straně nabídky je tedy dostatek pozemků k prodeji.

Databáze uskutečněných prodejů stavebních pozemků

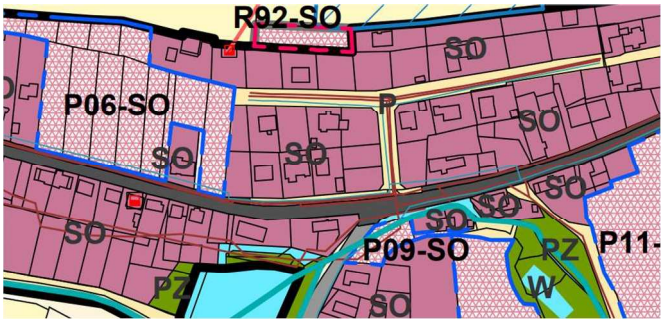
Označení	Prodej č. 1	**Zdroj**	KN – V – 1694/2025 – 401	**Datum**	02/05/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Stavební pozemek ve stejném katastrálním území, stejná lokalita obce		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 1.250,0 m^2, vhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí		Možnost napojení na všechny inž. sítě v obci		
K_4	Úprava dle omezení a příslušenství		Pozemek bez příslušenství		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP návrhová plocha smíšená obytná		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Stavební pozemek, starší prodej		
Celková sjednaná cena			984 000,00 Kč		





Označení	Prodej č. 2	**Zdroj**	KN – V – 1787/2025 – 401	**Datum**	12/05/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Stavební pozemek v sídelním katastrálním území, lepší lokalita v obci		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 560,0 m^2, vhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí		Možnost napojení na všechny inž. sítě v obci		
K_4	Úprava dle omezení a příslušenství		Pozemek s oplocením a vedlejší stavbou		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP stabilizovaná plocha smíšená obytná		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Stavební pozemek, starší prodej		
Celková sjednaná cena			1 300 000,00 Kč		

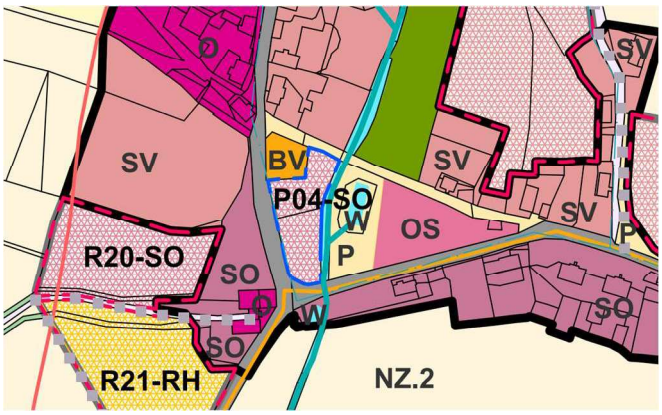




+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

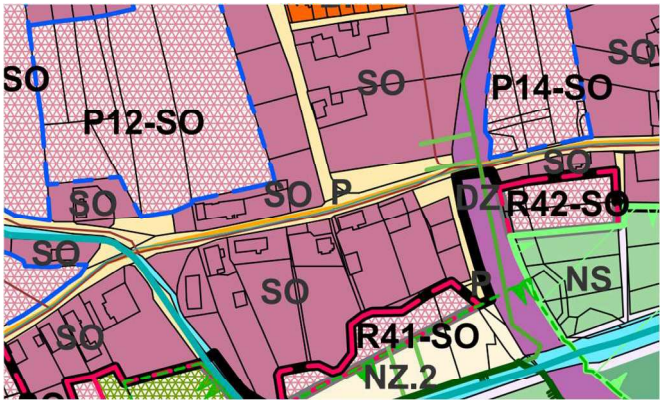
Označení	Prodej č. 3	**Zdroj**	KN - V - 1879/2025 - 401	**Datum**	20/05/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Stavební pozemek v katastrálním území Smolov, mírně horší lokalita v obci		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 1.265,0 m^2, vhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí		Možnost napojení na všechny inž. sítě v obci		
K_4	Úprava dle omezení a příslušenství		Pozemek s trvalými porosty		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP návrhová plocha smíšená obytná		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Stavební pozemek, starší prodej		
Celková sjednaná cena			850 000,00 Kč		





Označení	Prodej č. 4	**Zdroj**	KN - V - 2223/2025 - 401	**Datum**	11/06/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Stavební pozemek v sídelním katastrálním území, lepší lokalita v obci		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 686,0 m^2, vhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí		Možnost napojení na všechny inž. sítě v obci		
K_4	Úprava dle omezení a příslušenství		Pozemek s trvalými porosty		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP stabilizovaná plocha smíšená obytná		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Stavební pozemek, starší prodej		
Celková sjednaná cena			930 000,00 Kč		

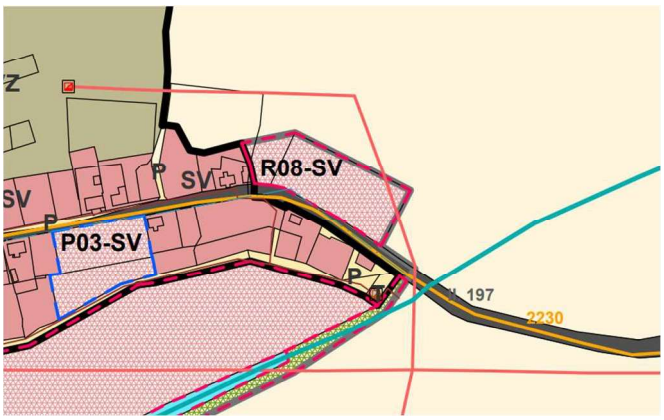




+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

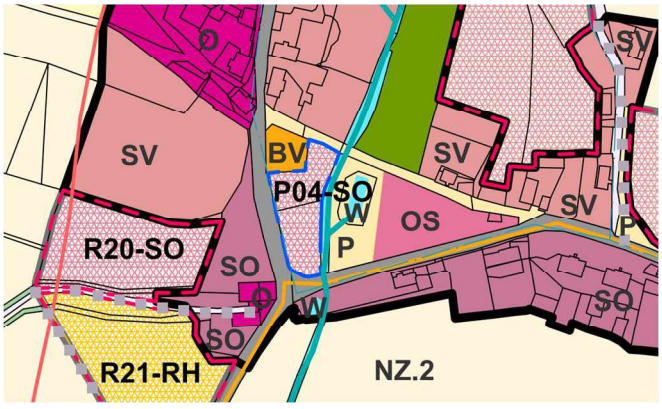
Označení	Prodej č. 5	**Zdroj**	KN - V - 2237/2025 - 401	**Datum**	12/06/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Stavební pozemek ve stejném katastrálním území, stejná lokalita obce		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 1.250,0 m^2, vhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí		Možnost napojení na všechny inž. sítě v obci		
K_4	Úprava dle omezení a příslušenství		Pozemek bez příslušenství		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP návrhová plocha smíšená obytná		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Stavební pozemek, starší prodej		
Celková sjednaná cena			999 000,00 Kč		





Označení	Prodej č. 6	**Zdroj**	KN - V - 2738/2025 - 401	**Datum**	22/07/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Stavební pozemek v katastrálním území Smolov, mírně horší lokalita v obci		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 1.274,0 m^2, nevhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí		Možnost napojení na všechny inž. sítě v obci		
K_4	Úprava dle omezení a příslušenství		Pozemek s trvalými porosty		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP návrhová plocha smíšená obytná		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Stavební pozemek, starší prodej		
Celková sjednaná cena			509 600,00 Kč		

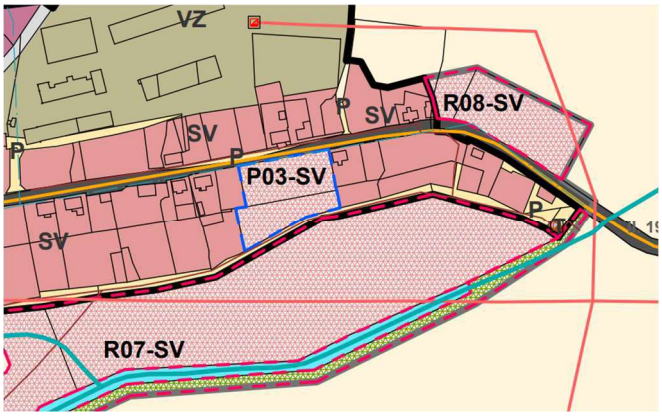




+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

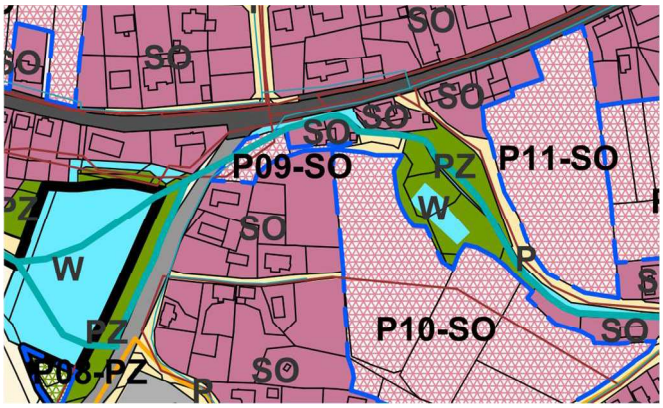
Označení	Prodej č. 7	**Zdroj**	KN - V - 2777/2025 - 401	**Datum**	24/07/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Stavební pozemky ve stejném katastrálním území, stejná lokalita obce		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 2.734,0 m^2, vhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí		Možnost napojení na všechny inž. sítě v obci		
K_4	Úprava dle omezení a příslušenství		Pozemky s trvalými porosty		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP stabilizoavaná a návrhová plocha smíšená obytná		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Stavební pozemky, starší prodej		
Celková sjednaná cena			1 233 000,00 Kč		





Označení	Prodej č. 8	**Zdroj**	KN - V - 3829/2025 - 401	**Datum**	14/10/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Stavební pozemky v sídelním katastrálním území, lepší lokalita v obci		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 2.519,0 m^2, vhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí		Možnost napojení na všechny inž. sítě v obci		
K_4	Úprava dle omezení a příslušenství		Pozemky bez příslušenství		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP stabilizovaná plocha smíšená obytná		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Stavební pozemky		
Celková sjednaná cena			1 000 000,00 Kč		





Odhad obvyklé ceny metodou porovnání – stavební pozemek

Ocenění nemovité věci, stavebního pozemku v lokalitě, je provedeno metodou přímého porovnání s databází pozemků pro obdobné účely. Jako jednotka porovnání bude určena cena za m^2 plochy pozemků. Pro porovnání byly použity příklady uskutečněných prodejů stavebních pozemků ve stejné obci získané z katastru nemovitostí.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Pro oceňovanou nemovitou věc byly určeny následující koeficienty úpravy:

K_1 – koeficient úpravy dle polohy – koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, uvedené příklady se nachází ve stejné obci v různých místních částech, uvedené příklady jsou stejně jako oceňovaný pozemek se zpevněným příjezdem, v zastavěných územích obce v různé vzdálenosti od centra s různou dostupností občanského vybavení obce.

K_2 – koeficient úpravy dle velikosti pozemku s ohledem na jeho tvar – koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, oceňovaný pozemek má nadstandardní rozsah pro stavební pozemky v místě.

K_3 – koeficient úpravy dle technického vybavení stavebního pozemku – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, standardní možností napojení pozemků v lokalitě se rozumí možnost napojení staveb na elektrickou energii, vodovod a kanalizaci. Uvedené příklady mají převážně obdobnou možnost napojení na inženýrské sítě jako oceňovaný pozemek, tedy na všechny sítě v obci.

K_4 – koeficient úpravy dle omezení užívání a příslušenství pozemku – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, standardní stavební plochy jsou bez příslušenství a omezení užívání, stejně tak je uvažován oceňovaný stavební pozemek. Některé pozemky v příkladech byly ke dni prodeje částečně zarosteny trvalými porosty bez hospodářského významu, které je nutno odstranit před počátkem výstavby.

K_5 – koeficient úpravy dle zařazení pozemku v územním plánu – koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, oceňovaný pozemek je veden jako návrhová plocha smíšena obytná, stejně jako pozemky ve všech uvedených příkladech, ve stabilizovaných nebo návrhových plochách.

K_6 – koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, jedná se o celkové zhodnocení faktorů, které nespadají do žádné z výše uvedených kategorií. V tomto konkrétním případě je provedena úprava cen u starších prodejů vlivem dlouhodobého zvyšování cen nemovitých věcí.

Při statistickém vyhodnocení byly z výpočtu vyřazeny příklady prodejů č. 2 a č. 8, jako nejvyšší a nejnižší hodnota, jelikož nebyla splněna nulová hypotéza Grubbsova parametrického testu na hladině významnosti 0,05.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Výpočet

Určení ceny pozemku parcelní číslo 2310/1 v k.ú. Železná u Smolova metodou porovnání											
Označení	Cena Kč	Plocha m^2	K_O	JC_R Kč/m^2	K_1	K_2	K_3	K_4	K_5	K_6	JC_U Kč/m^2
Prodej č. 1	984 000,00	1 250,0	1,00	787,20	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	785,23
~~Prodej č. 2~~	~~1 300 000,00~~	~~560,0~~	~~1,00~~	~~2 321,43~~	~~0,90~~	~~0,92~~	~~1,00~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~1,05~~	~~1 816,43~~
Prodej č. 3	850 000,00	1 265,0	1,00	671,94	1,02	0,95	1,00	1,03	1,00	1,05	704,17
Prodej č. 4	930 000,00	686,0	1,00	1 355,69	0,90	0,93	1,00	1,03	1,00	1,04	1 215,50
Prodej č. 5	999 000,00	1 250,0	1,00	799,20	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,04	789,61
Prodej č. 6	509 600,00	1 274,0	1,00	400,00	1,02	0,95	1,00	1,03	1,00	1,03	411,20
Prodej č. 7	1 233 000,00	2 734,0	1,00	450,99	1,00	1,01	1,00	1,05	1,00	1,03	492,62
~~Prodej č. 8~~	~~1 000 000,00~~	~~2 519,0~~	~~1,00~~	~~396,98~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~1,00~~	~~1,00~~	~~1,00~~	~~1,00~~	~~357,28~~
Průměr základních upravených jednotkových cen										Kč/m^2	733,06
Výběrová směrodatná odchylka jendotkové ceny										Kč/m^2	258,49
Grubbův test pro nulovou hypotézu na hladině významnosti 0,05											Vyhovuje
Celková plocha oceňovaného pozemku										m^2	2 500,00
Spodní hranice odhadu ceny oceňované nemovité věci metodou porovnání										Kč	1 186 000,00
Horní hranice odhadu ceny oceňované nemovité věci metodou porovnání										Kč	2 479 000,00
Průměrná odhadovaná cena oceňované nemovité věci metodou porovnání										**Kč**	**1 833 000,00**

Cena	Sjednaná cena prodeje, popřípadě požadovaná cena pokud se jedná o nabídku
Plocha	Celková plocha pozemků
K_O	Objektivizační koeficient na pramen ceny, uskutečněné prodeje K_O = 1,00; nabídkové ceny redukovány dle typu nabídky
JC_R	Jednotková cena po redukci objektivizačním koeficientem na pramen ceny
JC_U	Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = JC_R * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$
K_1	Koeficient úpravy dle polohu pozemku a jeho dopravní dostupnost
K_2	Koeficient úpravy dle velikost pozemku s ohledem na jeho tvar
K_3	Koeficient úpravy dle technické vybavení stavebního pozemku - dostupnost inženýrských sítí
K_4	Koeficient úpravy dle omezení užívání a příslušenství pozemku
K_5	Koeficient úpravy dle zařazení pozemku v územním plánu obce
K_6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

Cena posuzované nemovité věci, stavebního pozemku, se dle metody porovnání pohybuje v rozmezí 1.186.000,00 Kč až 2.479.000,00 Kč, cena metodou porovnání je tedy určena jako statisticky nejpravděpodobnější hodnota 1.833.000,00 Kč. Z metody porovnání zároveň vyplívá, že jednotková cena stavebních pozemků v místě průměrně činí 733,00 Kč/m^2.

Cena stavebního pozemku metodou porovnání je určena jako 1.833.000,00 Kč.

Analýza trhu – rodinné domy bez pozemků

Prodeje novostaveb rodinných domů nejsou v obci obvyklé. Jedná o lokalitu atypických jednobytových domů, v lokalitě ke dni ocenění probíhá minimální výstavba novostaveb pro účely bydlení, tyto se pak běžně neobchodují. Příslušenství staveb v lokalitě je různého rozsahu. Předpokladem pro výpočet bude dokončení rozestavěného domu v souladu s projektovou dokumentací, segmentem trhu jsou tedy stavby rodinných domů. Ke dni ocenění nabídka rodinných domů v místě převyšuje poptávku.

Využití stavby pro účely bydlení je nejlepším možným využitím oceňované nemovité věci.

Pro určení ceny staveb bez pozemků bude užito vypočtené jednotkové ceny standardních stavebních pozemků v místě ve výši 733,00 Kč/m^2.

Ing. Michal Hradil, znalec
Ekonomika, oceňování nemovitých věcí

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Databáze uskutečněných prodejů rodinných domů

Označení	Prodej č. 1	**Zdroj**	KN - V - 2256/2025 - 401	**Datum**	13/06/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy stavby		Stavba rodinného domu ve stejní obci, v sídelní části obce v blízkosti centra		
K_2	Úprava dle pozemků		Plocha pozemků celkem činila 562,0 m^2		
K_3	Úprava dle technického stavu		Starší objekt po částečné rekonstrukci v horším technickém stavu, dřevostavba		
K_4	Úprava dle velikosti objektu		Přízemní objekt, zastavěná plocha 68,0 m^2		
K_5	Úprava dle příslušenství		Standardní vybavení, vedlejší stavba, standardní venkovní úpravy		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Dvojdomek, starší prodej		
Celková sjednaná cena			2 490 000,00 Kč		
Plocha pozemků (m^2)		562,0	Jednotková cena pozemků (Kč/m^2)		733,00
Cena stavby bez pozemku			2 078 054,00 Kč		





Označení	Prodej č. 2	**Zdroj**	KN - V - 2262/2025 - 401	**Datum**	16/06/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy stavby		Stavba rodinného domu ve stejní obci, místní části Újezd Svatého Kříže v okrajové části obce		
K_2	Úprava dle pozemků		Plocha pozemků celkem činila 253,0 m^2		
K_3	Úprava dle technického stavu		Starší objekt po částečné rekonstrukci v horším technickém stavu, zděná stavba		
K_4	Úprava dle velikosti objektu		Přízemní objekt, zastavěná plocha 78,0 m^2		
K_5	Úprava dle příslušenství		Podstandardní vybavení, minimální venkovní úpravy		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Samostatně stojící rodinný dům, starší prodej		
Celková sjednaná cena			800 000,00 Kč		
Plocha pozemků (m^2)		253,0	Jednotková cena pozemků (Kč/m^2)		733,00
Cena stavby bez pozemku			614 551,00 Kč		





+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Označení	Prodej č. 3	**Zdroj**	KN - V - 4804/2025 - 401	**Datum**	19/12/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy stavby		Stavba rodinného domu ve stejní obci, místní části Újezd Svatého Kříže v okrajové části obce		
K_2	Úprava dle pozemků		Plocha pozemků celkem činila 2.771,0 m^2		
K_3	Úprava dle technického stavu		Moderní objekt v mírně horším technickém stavu, zděná stavba		
K_4	Úprava dle velikosti objektu		Přízemní objekt s využívaným podkrovím, zastavěná plocha 168,0 m^2		
K_5	Úprava dle příslušenství		Nadstandardní vybavení, vedlejší stavby, standardní venkovní úpravy		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Samostatně stojící rodinný dům, prodej podílu velikosti id. 1/2		
Celková sjednaná cena			4 600 000,00 Kč		
Plocha pozemků (m^2)		2 771,0	Jednotková cena pozemků (Kč/m^2)		733,00
Cena stavby bez pozemku			2 568 857,00 Kč		





Označení	Prodej č. 4	**Zdroj**	KN - V - 4842/2025 - 401	**Datum**	23/12/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy stavby		Stavba rodinného domu ve stejní obci, místní části Smolov v okrajové části obce		
K_2	Úprava dle pozemků		Plocha pozemků celkem činila 507,0 m^2		
K_3	Úprava dle technického stavu		Starší objekt po částečné rekonstrukci v horším technickém stavu, zděná stavba		
K_4	Úprava dle velikosti objektu		Přízemní objekt, zastavěná plocha 92,0 m^2		
K_5	Úprava dle příslušenství		Standardní vybavení, vedlejší stavba, minimální venkovní úpravy		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Samostatně stojící rodinný dům		
Celková sjednaná cena			2 940 000,00 Kč		
Plocha pozemků (m^2)		507,0	Jednotková cena pozemků (Kč/m^2)		733,00
Cena stavby bez pozemku			2 568 369,00 Kč		





+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Odhad ceny obvyklé metodou porovnání – rodinný dům

Ocenění nemovité věci je provedeno metodou přímého porovnání s databází uskutečněných prodejů rodinných domů ve stejné obci. Jako jednotka porovnání bude určena cena za m^2 zastavěné plochy staveb. Pro porovnání byly použity příklady uskutečněných prodejů obdobných staveb ve stejné lokalitě, ze kterých byla odečtena cena stavebních pozemků.

Pro oceňovanou nemovitou věc byly určeny následující koeficienty úpravy:

K_1 – koeficient úpravy dle polohy – koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, všechny uvedené příklady se nacházejí ve stejné obci, v různých místních částech, vyhodnocuje se dopravní dostupnost jednotlivých lokalit, dostupnost hromadné dopravy a občanského vybavení, které je situované převážně v centru obce. V neposlední řadě je v rámci polohy vyhodnocen také vliv okolní zástavby.

K_2 – koeficient úpravy dle velikosti a technického vybavení pozemků v jednotném funkčním celku – koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, předmětem ocenění je stavba bez pozemků, hodnota pozemků je odečtena od všech uvedených příkladů pro výpočet ceny stavby. Uvedené příklady mají obdobnou možnost napojení na inženýrské sítě.

K_3 – koeficient úpravy dle technického stavu – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, posuzovaný objekt je moderní novostavbou rodinného domu, pro účely určení ceny stavby se předpokládá kompletní dokončení domu v souladu s projektovou dokumentací. Uvedené příklady jsou starší stavby v horším technickém stavu, kompletně dokončené a zkolaudované ke dni prodeje. Technickým stavem se rozumí celkový stav objektu, jelikož u příkladů nelze zjišťovat drobné závady a případné lokální poruchy. Hlavním faktorem je tedy předpokládaná další životnost staveb a případná nutnost investic do renovace objektů. Oceňovaná stavba je dřevostavbou, má tedy předpokládanou kratší celkovou životnost než stavby zděné.

K_4 – koeficient úpravy dle velikosti objektu – koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, jelikož je měrnou jednotkou pro porovnání zastavěná plocha staveb, jejich absolutní velikost je již zohledněná v přepočtu celkové ceny na jednotkovou cenu. Na trhu obecně platí, že se zvětšujícím se rozsahem, klesá jednotková cena, koeficient zdánlivě tedy působí obráceně. Jednotková cena staveb výrazně většího rozsahu musí být koeficientem zvětšena, jednotková cena staveb výrazně menšího rozsahu naopak snížena. Uvedené příklady jsou různého rozsahu, příklady jsou převážně přízemní stavby, v jednom z příkladů s využívaným podkrovím.

K_5 – koeficient úpravy dle příslušenství a vybavení stavby – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, příslušenstvím se rozumí hlavně vedlejší stavby a venkovní úpravy, jako zpevněné plochy nebo oplocení pozemků, vybavením pak technické vybavení stavby. Posuzovaná stavba nemá provedené venkovní úpravy. Ke stavbě jsou provedeny přípojky inženýrských sítí. Stavba má být standardně vybavena.

K_6 – koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, jedná se o celkové zhodnocení faktorů, které nespadají do žádné z výše uvedených kategorií. V tomto konkrétním případě je provedena úprava cen u starších prodejů vlivem dlouhodobého zvyšování cen nemovitých věcí. V neposlední řadě je zohledněno, že se v některých příkladech jednalo pouze o prodej podílů, které jsou na trhu výrazně méně atraktivní

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Výpočet

Určení ceny rodinného domu na pozemku p.č. 2310/1 v k.ú. Železná u Smolova metodou porovnání											
Označení	Cena Kč	ZP m^2	K_O	JC_R Kč/m^3	K_1	K_2	K_3	K_4	K_5	K_6	JC_U Kč/m^2
Prodej č. 1	2 078 054,00	68,0	1,00	30 559,62	0,90	1,00	1,15	1,02	0,90	1,05	30 487,39
Prodej č. 2	614 551,00	78,0	1,00	7 878,86	0,98	1,00	1,20	1,03	1,05	1,05	10 521,71
Prodej č. 3	2 568 857,00	168,0	1,00	15 290,82	0,98	1,00	1,05	1,10	0,85	1,10	16 182,68
Prodej č. 4	2 568 369,00	92,0	1,00	27 917,05	1,02	1,00	1,15	1,04	0,95	1,00	32 353,74
Průměr základních upravených jednotkových cen										Kč/m^2	22 386,38
Výběrová směrodatná odchylka jendotkové ceny										Kč/m^2	9 276,73
Grubbsův test pro nulovou hypotézu na hladině významnosti 0,05											Vyhovuje
Celkový obestavěný prostor stavby dle evidence										m^3	48,00
Spodní hranice ohadu ceny oceňované nemovité věci metodou porovnání										Kč	629 000,00
Horní hranice odhadu ceny oceňované nemovité věci metodou porovnání										Kč	1 520 000,00
Průměrná odhadovaná cena oceňované nemovité věci metodou porovnání										**Kč**	**1 075 000,00**

Cena	Sjednaná cena prodeje, popřípadě požadovaná cena pokud se jedná o nabídku
ZP	Zastavěná plocha staveb dle evidence
K_O	Objektivizační koeficient na pramen ceny, uskutečněné prodeje K_O = 1,00; nabídkové ceny redukovány dle typu nabídky
JC_R	Jednotková cena po redukci objektivizačním koeficientem na pramen ceny
JC_U	Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = JC_R * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$
K_1	Koeficient úpravy dle polohy stavby
K_2	Koeficient úpravy dle velikosti a tehcnického vybavení pozemků v jednotném funkčním celku
K_3	Koeficient úpravy dle technického stavu stavby
K_4	Koeficient úpravy dle velikosti objektu
K_5	Koeficient úpravy dle příslušenství a vybavení stavby
K_6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

Cena posuzované nemovité věci, stavby rodinného domu, se dle metody porovnání pohybuje v rozmezí 629.000,00 Kč až 1.520.000,00 Kč, cena metodou porovnání je tedy určena jako statisticky nejpravděpodobnější hodnota 1.075.000,00 Kč.

Stupeň dokončení

Pro určení stupně dokončení bude použita metodika dle oceňovací vyhlášky, viz kapitola 4.3.2., tedy dokončení 94,31 % stavby.

Výpočet ceny rozestavěné stavby rodinného domu			
Stavební objekt	Cena stavby porovnáním (Kč)	Dokončení (%)	Cena rozestavěné stavby z metody porovnání (Kč)
Rodinný dům	1 075 000,00	94,31%	1 013 832,50
Celková cena rozestavěné stavby			1 014 000,00

Cena rozestavěné stavby bez pozemku metodou porovnání je určena jako 1.014.000,00 Kč.

4. 2. 4. Závěrečná analýza obvyklé ceny

Cena oceňované nemovité věci se skládá z ceny stavebního pozemku a ceny nedokončené stavby rodinného domu. Ceny jednotlivých součástí zjištěné porovnávací metodou odráží nejlépe aktuální stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávky po obdobném druhu majetku. Údaje o uskutečněných prodejích pochází z věrohodného zdroje, katastru nemovitostí.
Cena stavebního pozemku byla metodou porovnání určena ve výši 1.833.000,00 Kč, cena rodinného domu metodou porovnání po zohlednění stupně dokončení stavby byla určena ve výši 1.014.000,00 Kč.
Obvyklá cena posuzované nemovité věci je určena jako 2.847.000,00 Kč.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 3. Určení zjištěné ceny nemovité věci dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

Dle § 1c výše uvedené vyhlášky je při určení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty nemovitých věcí také nutno určit cenu zjištěnou.

Pozemek je dle § 9 odstavce 2) zákona stavební, jelikož je pro něj vydáno platné stavební povolení pro umístění stavby, zároveň byla ke dni ocenění jeho součástí neevidovaná stavba rozestavěného rodinného domu.

4. 3. 1. Ocenění stavebního pozemku dle § 3 a 4

Údaje pro ocenění

Druh pozemku: trvalý travní porost
Celková výměra pozemku: 2.500,0 m^2
Dle §5 odstavce 5): R = (200 + 0,8 * 2.500) / 2.500 = 0,88

Ocenění dle § 3 a 4 vyhlášky

Pozemek parcelní číslo 2310/1					
Obec					**Bělá nad Radbuzou**
Katastrální území					**Železná u Smolova**
Kraj					Plzeňský kraj
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí 2025			1 754
Základní cena		Příloha č. 2 vyhlášky, tab. č. 1 ZC_v (Kč/m^2)			**2896**
Plocha pozemků		P (m^2)			**2500**
Znak	Název zanku	Označení	Popis znaku		Hodnota znaku
Úprava základních cen stavebních pozemků, příloha č. 2 vyhlášky, tabulka č. 2					
O_1	Velikost obce	III.	1001 - 2000 obyvatel		0,70
O_2	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce		0,60
O_3	Poloha obce	VI.	Ostatní obce		0,70
O_4	Technická infrastruktura v obci	II.	Elektřina, vodovod a kanalizace		0,85
O_5	Dopravní obslužnost obce	II.	Autobusová a vlaková zastávka		0,95
O_6	Občanská vybavenost v obci	IV.	Omezená vybavenost		0,90
Základní cena stavebního pozemku		$ZC = ZC_v*O_1*O_2*O_3*O_4*O_5*O_6$		ZC	**619**
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1					
P_1	Situace na dílčím trhu	I.	Poptávka nižší než nabídka		-0,02
P_2	Vlastnické vztahy	V.	Stavba součástí pozemku		0,00
P_3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu		0,00
P_4	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu		0,00
P_5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů		0,00
P_6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zandbatelný rizikem povodně		1,00
P_7	Význam obce	-	Nevyhodnocuje se		1,00
P_8	Poloha obce	-	Nevyhodnocuje se		1,00
P_9	Občanská vybavenost obce	-	Nevyhodnocuje se		1,00
Index trhu		$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1+\Sigma P_i)$		I_T	**0,9800**
Index omezujících vlivů pozemku, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 2					
P_1	Geometrický tvar a velikost	II.	Tvar bez vlivu na využití		0,00
P_2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost pozemku do 15%, ostatní orientace		0,00
P_3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky		0,00
P_4	Chráněná území a ochraná pásma	I.	Mimo chraněné území a ochranné pásma		0,00
P_5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání		0,00
P_6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů		0,00
Index omezujících vlivů pozemku		$I_O = 1+\Sigma P_i$		I_O	**1,0000**
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3					
P_1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel		1,01
P_2	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba		0,03
P_3	Poloha pozemku v obci	IV.	Části nesrostlé s obcí		-0,02
P_4	Možnost nap. na inž. sítě v obci	I.	Lze napojit na všechny sítě v obci		0,00
P_5	Občanská vybavenost v okolí	III.	Občanská vybavenost obce není dostupná		-0,05
P_6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, park. na poz.		0,01
P_7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000 m od pozemků		-0,04
P_8	Komerční využitelnost	II.	Bez možnosti komerčního využití		0,00
P_9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí		0,00
P_{10}	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost		0,00
P_{11}	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů		0,00
Index polohy		$I_P = P_1 * (1+\Sigma P_i)$		I_P	**0,9393**
Cena pozemku celkem		$CP = ZC * I_T * I_O * I_P * P * R$		CP (Kč)	**1 253 555,97**

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 3. 2. Rozestavěná stavba rodinného domu dle § 13 a § 25

Druh stavby: samostatně stojící rodinný dům, dřevostavba, nepodsklepený objekt

Zastavěná plocha dle projektové dokumentace: 48,0 m^2

Obestavěný prostor dle projektové dokumentace: **312,0 m^3**

Ocenění dle § 13 vyhlášky

Rozestavěný rodinný dům na pozemku parcelní číslo 2310/1 v katastrálním území Železná u Smolova					
Rodinný dům § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky				typ budovy	L
Základní cena dle typu rodinného domu z přílohy č. 11 vyhlášky			**ZC**	Kč/m^2	2 080,00
Obestavěný prostor stavby			**OP**	m^3	312,00
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	**K_5**	-	1,000
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	**K_i**	-	3,235
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S = standardní provedení, C = chybí, P = podstandní provedení, N = nadstandartní provedení, B = konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	-	Cenový podíl	n_i
1	Základy	Betonové pásy, izolované	S	0,08200	0,00000
2	Svislé konstrukce	Montované panely s izolací	S	0,21200	0,00000
3	Stropy	Dřevěné trámové s podhledy z SDK	S	0,07900	0,00000
4	Zastřešení	Dřevěný krov	S	0,07300	0,00000
5	Krytiny střech	Skládaná plechová	S	0,03400	0,00000
6	Klempířské konstrukce	Oplechování střechy, žlaby, svody, parapery	S	0,00900	0,00000
7	Vnitřní omítky	Omítky štukové	S	0,05800	0,00000
8	Fasádní omítky	Probarvená strukturovaná omítka	N	0,02800	0,02800
9	Vnější obklady	Strukturovaná omyvatelná omítka	S	0,00500	0,00000
10	Vnitřní obklady	Keramické ve standardním rozsahu a provedení	S	0,02300	0,00000
11	Schody	Dřevěné žebříkové	P	0,01000	-0,01000
12	Dveře	Plné i prosklené, interiérové v obložkových zárubních	N	0,03200	0,03200
13	Okna	Plastová, izolační trojsklo	N	0,05200	0,05200
14	Podlahy obytných místností	Vinylové šablony	N	0,02200	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	Keramická dlažba	S	0,01000	0,00000
16	Vytápění	Krbová kamna s výměníkem	S	0,05200	0,00000
17	Elektroinstalace	Světelná a motorová	S	0,04300	0,00000
18	Blezkosvod	Ano	S	0,00600	0,00000
19	Rozvod vody	Teplé i studené	S	0,03200	0,00000
20	Zdroj teplé vody	Centrální zásobník s ohřevem	S	0,01900	0,00000
21	Instalace plynu	Chybí	C	0,00500	-0,00926
22	Kanalizace	Ano	S	0,03100	0,00000
23	Vybavení kuchyní	Moderní kuchyně včetně vestavných spotřebičů	N	0,00500	0,00500
24	Vnitřní hygienické zázemí	Vana, umyvadlo	S	0,04100	0,00000
25	Záchod	Splachovací WC	S	0,00300	0,00000
26	Ostatní	Chybí	C	0,03400	-0,06297
	Celkem			1,00000	0,05677
Koeficient vybavení stavby			**K_4**	1+(0,54*Σn_i)	1,03066
Základní jednotková cena upravená		ZC * K_4 * K_5 * K_i	**ZCU**	Kč/m^2	6 935,08
Koeficient úpravy ceny stavby		I_T * I_P (dle pozemku)	pp	-	0,9205
Opotřebení stavby			o	novostavba	0,00%
Cena stavby celkem		**OP * ZCU * pp * (1-(o/100))**	**CB**	**Kč**	**1 991 756,59**

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Určení stupně rozestavěnosti dle § 25 vyhlášky

Rozestavěný rodinný dům na pozemku parcelní číslo 2310/1 v katastrálním území Železná u Smolova							
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky					typ budovy		B
pol. č.	Konstrukce a vybavení	Předpokládaná celková životnost konstrukce C_i	Skutečné stáří konstrucke B_i	Stupeň dokončení %	Upravený objemový podíl A_i	Dokončení z celku	n_i (B_i/C_i*100A_i)
1	Základy	150	0	100	0,07956	7,96	0,00000
2	Svislé konstrukce	100	0	100	0,20569	20,57	0,00000
3	Stropy	100	0	100	0,07665	7,67	0,00000
4	Zastřešení	100	0	100	0,07083	7,08	0,00000
5	Krytiny střech	60	0	100	0,03299	3,30	0,00000
6	Klempířské konstrukce	60	0	100	0,00873	0,87	0,00000
7	Vnitřní omítky	80	0	100	0,05627	5,63	0,00000
8	Fasádní omítky	60	0	100	0,04184	4,18	0,00000
9	Vnější obklady	60	0	0	0,00485	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	50	0	100	0,02232	2,23	0,00000
11	Schody	80	0	100	0,00446	0,45	0,00000
12	Dveře	50	0	100	0,04781	4,78	0,00000
13	Okna	80	0	100	0,07770	7,77	0,00000
14	Podl. obytných míst.	40	0	100	0,03287	3,29	0,00000
15	Podl. ostatních míst.	50	0	100	0,00970	0,97	0,00000
16	Vytápění	40	0	20	0,05045	1,01	0,00000
17	Elektroinstalace	50	0	90	0,04172	3,75	0,00000
18	Bleskosvod	50	0	100	0,00582	0,58	0,00000
19	Rozvod vody	50	0	100	0,03105	3,10	0,00000
20	Zdroj teplé vody	40	0	100	0,01843	1,84	0,00000
21	Instalace plynu	50	0	100	0,00000	0,00	0,00000
22	Kanalizace	50	0	100	0,03008	3,01	0,00000
23	Vybavení kuchyní	30	0	0	0,00747	0,00	0,00000
24	Vnitřní hyg. zázemí	50	0	100	0,03978	3,98	0,00000
25	Záchod	50	0	100	0,00291	0,29	0,00000
26	Ostatní	50	0	100	0,00000	0,00	0,00000
Dokončení a opotřebení stavby					1,00000	**94,31**	0,00%

Výpočet ceny rozestavěné stavby rodinného domu			
Stavební objekt	Cena nákladovým způsobem (Kč)	Rozestavěnost (%)	Cena rozestavěné stavby nákladovým způsobem (Kč)
Rodinný dům	1 991 756,59	94,31%	1 878 425,64
Celková cena rozestavěné stavby			1 878 425,64

4. 3. 3. Ocenění venkovních úprav dle § 18

Ocenění dle § 18 vyhlášky

Venkovní úpravy na pozemku parcelní číslo 2310/1 v k.ú. Železná u Smolova								
Koeficent polohový	K_5	dle přílohy č. 20		Ostatní města			1,00	
Popis a zařazení venkovní úpravy	Stáří (let)	Životnost (let)	Opotř.	Základní cena (Kč/jednotka)	Množství	pp = I_T * I_P	K_i	Cena (Kč)
1.1.6.2 Přípojka vody DN 40 mm plast	1	55	2%	385,00	18,0 m	0,9205	3,578	22 409,65
2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 150 m	1	100	1%	1 240,00	11,0 m	0,9205	3,532	43 903,65
3.1.1 Přípjka 3fazová pro RD	1	60	2%	140,00	24,0 m	0,9205	3,276	9 963,56
Cena venkovních úprav celkem								**76 276,86**

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 3. 4. Určení zjištěné ceny

Rekapitulace ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.			
Objekt	Katastrální území	Podíl	Cena zjištěná (Kč)
§ 3, 4 Stavební pozemek	Železná u Smolova	1	1 253 555,97
§ 13, 25 Rodinný dům	Železná u Smolova	1	1 878 425,64
§ 18 Venkovní úpravy	Železná u Smolova	1	76 276,86
Zjištěná cena nemovité věci celkem (zaokrouhleno)			**3 208 260,00**

5. ODŮVODNĚNÍ

5. 1. Rekapitulace cen

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na listu vlastnictví č. 108, tedy pozemek parcelní číslo 2310/1 v katastrálním území Železná u Smolova, obci Bělá nad Radbuzou, okrese Domažlice.
Obvyklá cena nemovité věci ke dni ocenění činí 2.847.000,00 Kč.
Zjištěná cena nemovité věci ke dni ocenění činí 3.208.260,00 Kč.

5. 2. Interpretace výsledků analýzy

Databáze uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitých věcí, stavebních pozemků a staveb rodinných domů, byla sestavena z uskutečněných prodejů v místě s uvedenými cenovými údaji v katastru nemovitostí v posledních dvanácti měsících. Při sestavování databáze byly vyřazeny ceny, které dle dostupných údajů nasvědčovali působení mimořádných okolností nebo zvláštní obliby při prodeji. Sjednané ceny byly přepočteny na jednotkové ceny v souladu s výměrou pozemků v evidenci, případně s rozsahem staveb v evidenci. Tyto jednotkové ceny byly upraveny dle zjištěných informací o nemovitých věcech, tak aby co nejvíce odpovídali nemovité věci oceňované v rámci metody přímého porovnání. Následně byl statisticky vyhodnocen interval, ve kterém se obvyklá cena nemovité věci nachází a také nejpravděpodobnější hodnota ve středu tohoto intervalu (aritmetický průměr). Jednotlivé výsledky byly zaokrouhleny.
Předmětem ocenění je pozemek, jehož součástí je rozestavěná stavba moderního rodinného domu v obci Bělá nad Radbuzou, místní části Železná u Smolova, okrese Domažlice. Jedná se o menší město v hraniční oblasti, v lokalitě méně vyhledávané pro trvalé bydlení. Novostavby rodinných domů nejsou v místě běžně obchodovány. Stavební pozemky jsou v místě obchodovány běžně. Rozestavěné stavby v lokalitě nejsou prakticky převáděny. Objekt je samostatně stojícím rodinným domem, s nadstandardní plochou pozemků. Příslušenství stavby je podstandardní, vybavení stavby je však navrženo jako standardní pro moderní rodinné domy, ke dni ocenění částečně není dokončeno. Hlavní překážkou je skutečnost, že stavba ke dni ocenění nebyla dokončená. Dle dostupných informací bylo z pohledu nákladů dokončeno přibližně 94,31% stavby.

5. 3. Kontrola postupu

Znalec při zjištění ceny sebral všechna dostupná data o nemovité věci z veřejně dostupných databází a sebral data o prodeji relevantních obdobných nemovitých věcí v lokalitě v daném časovém intervalu. Z těchto dat byla metodou porovnání vyhodnocena obvyklá cena posuzované nemovité věci. V souladu s § 1a odstavcem 2) písmene a) vyhlášky bylo užito minimálně tří příkladů uskutečněných prodejů.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Následně byla dle metodiky vyhlášky k provádění zákona o oceňování majetku vypočtena také cena zjištěná ke dni ocenění.

5. 4. Podmínky správnosti závěru

Uvedené závěry platí za předpokladu, že podklady dodané zadavatelem a informace evidované v katastru nemovitostí jsou úplné a pravdivé.
Vlastník nemovité věci neumožnil řádné provedení místního šetření, neumožnil vstup do rozestavěného rodinného domu. Znalec proto stupeň rozestavěnosti odhaduje dle ohledání z exteriéru stavby a z informací poskytnutých zadavatelem, který provedl prohlídku interiéru. Vliv na správnost závěru by měl pouze zásadně rozdílný stav dokončení interiéru, který nebylo možno předvídat.

6. ZÁVĚR

Obvyklou cenu posuzované nemovité věci zapsané na **listu vlastnictví č. 108**, tj. pozemku **parcelní číslo 2310/1** v katastrální území Železná u Smolova, obci Bělá nad Radbuzou, okrese Domažlice, vyjádřenou ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. ke dni ocenění určuji ve výši:

2.847.000,00 Kč

Slovy: dvamilionyosmsetčtyřicetsedmtisíc korun českých

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

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjatý s ohledem na poměr k věci ani vůči osobám zúčastněným v řízení.

Odměna znalce byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném v platném znění.

Znalecká doložka
Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.
Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 019106/2026.

V Brně dne 24. 04. 2026

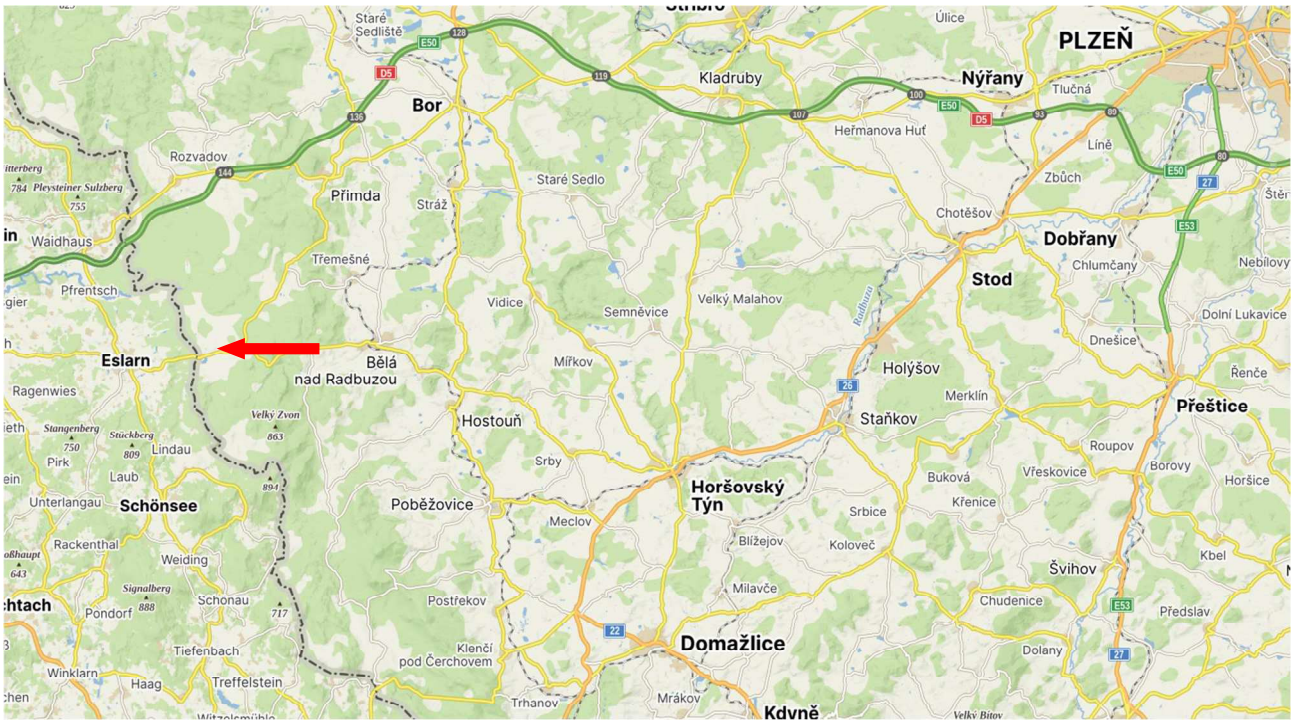
Ing. Michal Hradil
Digitálně podepsal Ing. Michal Hradil
Datum: 2026.04.24 10:23:45 +02'00'

Vypracoval: Ing. Michal Hradil

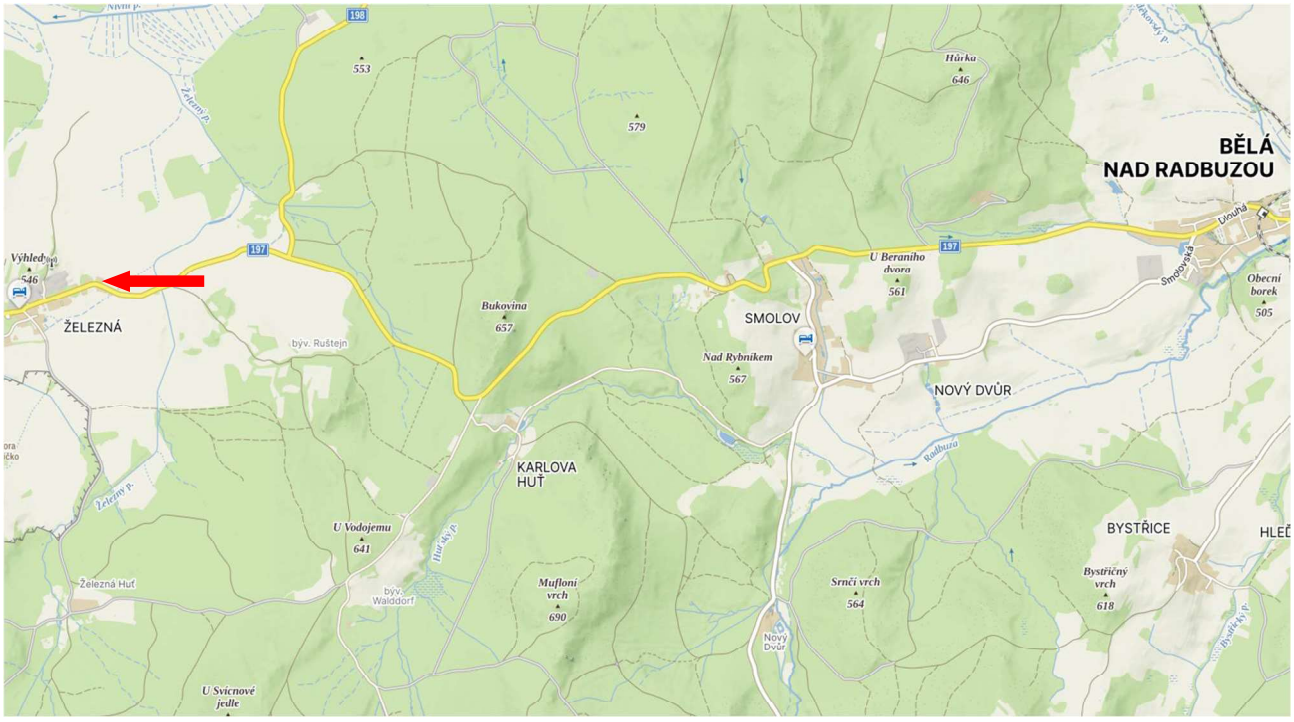
+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

7. Přílohy znaleckého posudku č. 019106/2026

7. 1. Mapové podklady



Umístění oceňované nemovité věci v mapě širšího okolí.



Umístění oceňované nemovité věci v mapě obce.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com



Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz podložená ortofotem s pozemkem parcelní číslo 2310/1 v katastrálním území Železná u Smolova, obci Bělá nad Radbuzou, okrese Domažlice.

7. 2. Fotodokumentace



Pohled na rozestavěný rodinný dům na pozemku parcelní číslo 2310/1 v katastrálním území Železná u Smolova.

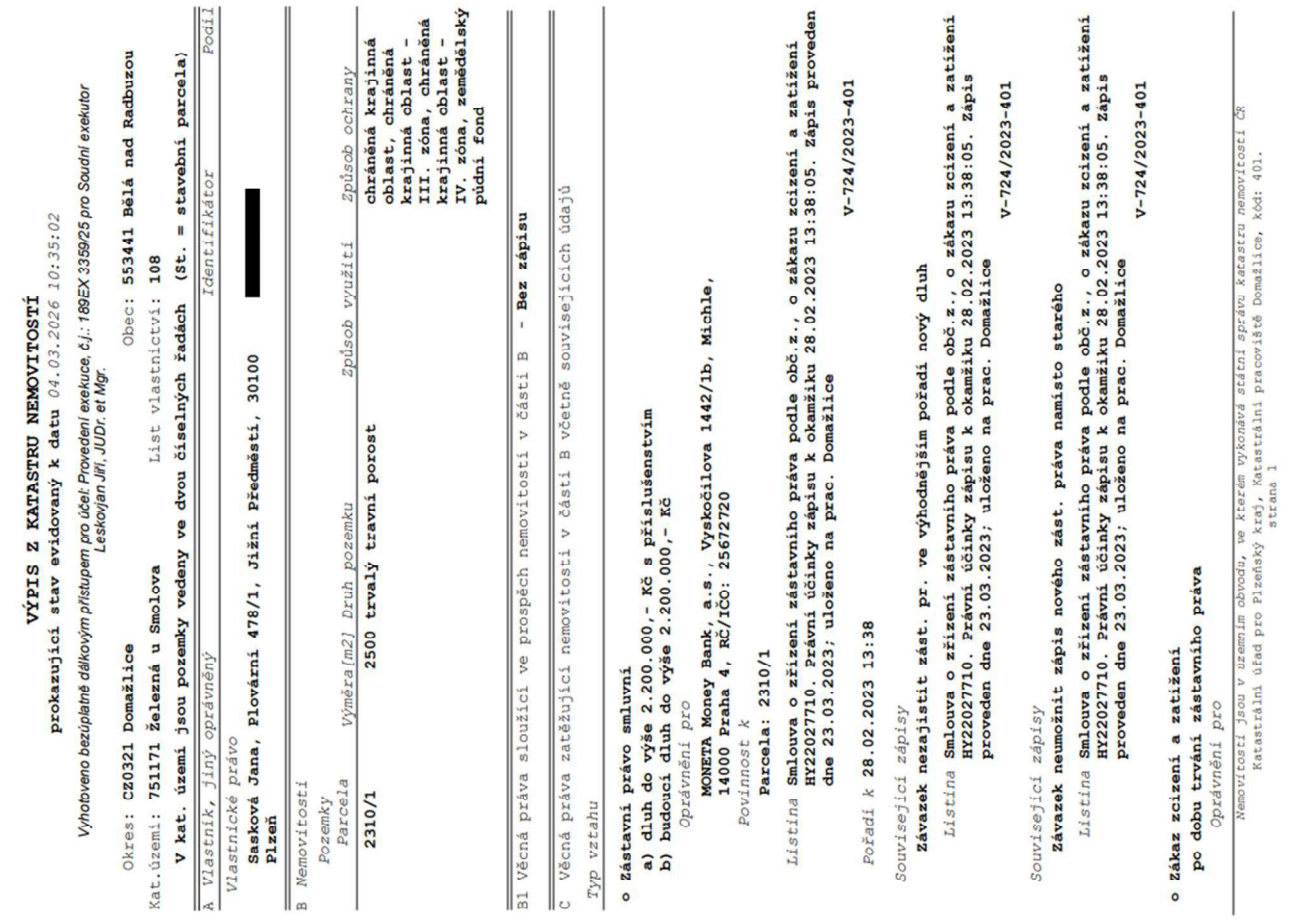
+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com



Pohled na rozestavěný rodinný dům na pozemku parcelní číslo 2310/1 v katastrálním území Železná u Smolova.

Prohlídka interiéru nebyla znalci vlastníkem umožněna.

7. 3. Výpis z katastru nemovitostí



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *04.03.2026 10:35:02*
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 189EX 3359/25 pro Soudní exekutor Leškovjan Jiří, JUDr. et Mgr.

Okres: **CZ0321 Domažlice** Obec: **553441 Bělá nad Radbuzou**
Kat.území: **751171 Železná u Smolova** List vlastnictví: **108**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*
Vlastnické právo
Saková Jana, Plovární 478/1, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň [redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky *Parcela*	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2310/1	**2500**	**trvalý travní porost**		**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond**

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 **Zástavní právo smluvní**
a) dluh do výše 2.200.000,- Kč s příslušenstvím
b) budoucí dluh do výše 2.200.000,- Kč
Oprávnění pro
MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720
Povinnost k
Parcela: 2310/1
Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z., o zákazu zcizení a zatížení HY22027710. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2023 13:38:05. Zápis proveden dne 23.03.2023; uloženo na prac. Domažlice V-724/2023-401**
Pořadí k **28.02.2023 13:38**
Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení HY22027710. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2023 13:38:05. Zápis proveden dne 23.03.2023; uloženo na prac. Domažlice V-724/2023-401**
Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení HY22027710. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2023 13:38:05. Zápis proveden dne 23.03.2023; uloženo na prac. Domažlice V-724/2023-401**

o **Zákaz zcizení a zatížení**
po dobu trvání zástavního práva
Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.
strana 1

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 553441 Bělá nad Radbuzou
Kat.území: 751171 Železná u Smolova List vlastnictví: 108
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro
MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720
Povinnost k
Parcela: 2310/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení HY22027710. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2023 13:38:05. Zápis proveden dne 23.03.2023; uloženo na prac. Domažlice
V-724/2023-401

Pořadí k 28.02.2023 13:38

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy dle GP 240-124/2023
Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
Povinnost k
Parcela: 2310/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2024 09:06:10. Zápis proveden dne 20.05.2024.
V-1679/2024-401

Pořadí k 25.04.2024 09:06

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38, 110 00 Praha 1

Povinnost k
Sasková Jana, Plovární 478/1, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň, RČ/IČO: [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 3359/25-8 ze dne 26.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2025 20:08:05. Zápis proveden dne 28.05.2025; uloženo na prac. Praha
Z-27026/2025-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 2310/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. 189 EX-3359/2025 - 10 ze dne 26.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2025 20:08:09. Zápis proveden dne 02.06.2025; uloženo na prac. Domažlice
- Z-1772/2025-401

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. 189 EX-3359/2025 - 45. Právní moc ke dni 30.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2025 17:03:06. Zápis proveden dne 23.10.2025; uloženo na prac. Domažlice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2026 10:35:02

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 553441 Bělá nad Radbuzou
Kat.území: 751171 Železná u Smolova List vlastnictví: 108
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- Z-4133/2025-401

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Oprávnění pro
Mateřánka Karel JUDr., Malé Karlovice 780, 75606 Velké Karlovice, RČ/IČO: [redacted]
Povinnost k
Parcela: 2310/1

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva JUDr. Lukáš Jícha 203 EX-14375/2025 - 6 (návrh podán dne 12.06.2025) ze dne 18.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2025 08:06:49. Zápis proveden dne 20.06.2025.
- Z-2128/2025-401

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2021 11:16:35. Zápis proveden dne 16.12.2021.
V-5580/2021-401
Pro: Sasková Jana, Plovární 478/1, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň *RČ/IČO:* [redacted]

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

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2310/1	85001	2500

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 04.03.2026 11:00:14*
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/.

Ing. Michal Hradil, znalec
Ekonomika, oceňování nemovitých věcí
Ing.Michal.Hradil@gmail.com +420 774 505 337