

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5933 - 055 / 2026

Obor/odvětví/specializace EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace pro odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovité věci - bytové jednotky č. 659/13 a podílu o velikosti 7648/176146 na společných částech bytového domu č.p. 659, 660, 661 a na pozemku st.p.č. 1311 v k.ú. Rokycany, část obce Nové Město, obec Rokycany, okres Rokycany.

Znalec: Bc. Zbyněk Sova
Plzeňská 1511
349 01 Stříbro
telefon: 602 473 045
e-mail: zbyneksova@seznam.cz

Zadavatel: Exekutorský úřad v Rokycanech
Mgr. Petr Micka, soudní exekutor
Pivovarská 257
337 01 Rokycany

OBVYKLÁ CENA	4 500 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 47 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 25.6.2026

Vyhotoveno: Ve Stříbře 2.8.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovité věci - bytové jednotky č. 659/13 a podílu o velikosti 7648/176146 na společných částech bytového domu č.p. 659, 660, 661 a na pozemku st.p.č. 1311 v k.ú. Rokycany, část obce Nové Město, obec Rokycany, okres Rokycany.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny oceňované nemovité věci pro účely exekučního řízení 168 EX552/25-24.

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

Zadavatelem nebyly sdělené žádné skutečnosti, které by měly vliv na obvyklou cenu.

1.4. Prohlídka

Prohlídka bytové jednotky č. 659/13 nebyla povinným p. Janem Veselým umožněna. Skutečný stav bytového domu byl zjištěn pouze z venku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření za účasti znalce

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN prokazující stav evidovaný k datu 19.2.2026, LV č. 6579
- výpis z KN prokazující stav evidovaný k datu 19.2.2026, LV č. 4917
- informace o pozemku p.č. 2652/2, platnost dat k 24.6.2026, LV č. 10001
- snímek katastrální mapy, platnost k datu 2.8.2026
- mapa oblasti
- fotodokumentace nemovitosti
- skutečnosti zjištěné na místě
- prohlášení vlastníka V-9613/2001 ze dne 14.5.2001, právní účinky vkladu práva ke dni 22.5.2001
- ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku nebyla předložena žádná nájemní, či pachtovní smlouva
- usnesení Exekutorského úřadu Rokycany, č. j. 168 EX 552/25/24 ze dne 1.6.2026

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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

2) 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen

10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekčním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Použitelnost znaleckého posudku

Znalecký posudek je použitelný pouze pro účely exekučního řízení č.j. 168 EX 552/25-24.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, realitní inzerce a z veřejně dostupných zdrojů dále uvedených srovnatelných reprezentantů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 6579 a LV č. 4917 prokazující stav evidovaný k datu 19.2.2026 pro k.ú. Rokycany vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zadavatele z důvodu vypořádání podílového spoluvlastnictví. Zdroj dat je věrohodný, jedná se o veřejný server.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Plzeňský, okres Rokycany, obec Rokycany, k.ú. Rokycany
Adresa nemovité věci: Barákova 659, 337 01 Rokycany

Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 6579 pro k.ú. Rokycany Katastru nemovitostí Rokycany prokazující stav evidovaný k datu 19.2.2026 je vlastníkem oceňované nemovité věci - bytové jednotky č. 659/13:

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo:

Veselý Jan, Barákova 659, Nové Město, 337 01 Rokycany

B Nemovitost

Jednotky

Č.jed.

659/13

Způsob využití

byt

Podíl na společ. částech a pozemku

7648/176146

Budova **Bor, č.p. 659, 660, 661, byt. dům LV 4917**

na parcele

St. 1311

LV 4917

Parcela St. 1311 zastavěná plocha a nádvoří

657 m²

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla předložena. Předloženo bylo prohlášení vlastníka ze dne 14.5.2001, kde jsou uvedeny výměry jednotlivých místností bytové jednotky č. 659/13. Tyto výměry jsou použity ve znaleckém posudku, neboť prohlídka bytu povinným panem Janem Veselým nebyla umožněna.

Místopis

Město Rokycany mají podle údajů MLO včetně sloučených obcí 14 381 obyvatel a je oficiálně rozděleno do 4 místních částí, a to na Střed (vlastní město), Plzeňské Předměstí, **Nové Město** a Borek. Ve městě je městský úřad, stavební úřad, obchodní řetězec, Penny Market, Lidl, Albert, Kaufland, Billa, Norma, další obchody, provozovny služeb, 3 hotely, restaurační zařízení, 6 penzionů, ubytovna, 3 základní školy, gymnázium, střední odborná škola, 2 střední odborné učiliště, umělecká škola, mateřské školy, nemocnice, divadlo, krytý i venkovní bazén, přírodní koupaliště, zimní i normální stadion, tenisový areál, další sportoviště, pošta, městská policie, 3 muzea, divadlo. Pracovní příležitosti jsou částečně v místě. Mezi nejdůležitější podniky patří Kovohutě, výrobní hala ProWell. Další pracovní příležitosti jsou v Hrádku, a hlavně v Plzni na Borských polích.

Samotná městská část obce Nové Město je užívána pro bydlení i podnikání. Je zde doprava MHD. Vzdálenost do centra města je cca 1,2 km od oceňované nemovitosti - bytová jednotka č. 659/13.

Situace

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

Přístup přes pozemky

2652/2

pozemek vedený na LV č. 10001 jako ostatní plocha-ostatní komunikace ve vlastnictví Města Rokycany

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka č. 659/13 - byt č. 13 se nachází ve 4. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 659, 660, 661 v ul. Barákova. Okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy a budovy občanské vybavenosti. Bytová jednotka č. 659/13 je byt 3+1 o podlahové ploše 76,48 m² s příslušenstvím podle údajů uvedených v prohlášení vlastníka ze dne 14.5.2001.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Nebyla zjištěna žádná rizika.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Nebyla zjištěna žádná rizika.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Na LV č. 6579 pro k.ú. Rokycany prokazující stav evidovaný k datu 19.2.2026 je vyznačeno v bodě:

C Věcná práva zatěžující nemovitost v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek podle smlouvy, které mohou vznikat do 15.11.2032

do souhrnné výše 3.500 000,00 Kč

Oprávnění pro

Šabata Pavel

Povinnost k

Jednotka: 659/13

V-347/2025-408

V-2251/2025-408

Zákaz zcizení a zatížení

Oprávnění pro

Šabata Pavel

Povinnost k

Jednotka: 659/13

V-347/2025-408

V-2251/2025-408

Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Micka

Povinnost k
Veselý Jan

Z-1854/2025-408

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 659/13

Z-1855/2025-408

Zahájení exekuce
- pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Micka
Povinnost k
Veselý Jan

Z-3206/2025-408

**Exekuční příkaz k prodeji
nemovitosti**
Povinnost k
Jednotka: 659/13

Z-3204/2025-408

Poznámka:
Výše uvedená omezení na LV č. 6579 prokazující stav evidovaný k datu 19.2.20226 nejsou ve znaleckém posudku dále již uvažována. Obvyklá cena je navržena bez těchto omezení.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nebyla zjištěna žádná rizika.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 659/13
2. Pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 659/13
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Bytová jednotka č. 659/13

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy oceňované nemovitosti. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 659/13, k.ú. Rokycany, část obce Nové Město, obec Rokycany, okres Rokycany
Adresa předmětu ocenění:	Baráková 659 337 01 Rokycany
LV:	6579
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Rokycany
Obec:	Rokycany
Katastrální území:	Rokycany
Počet obyvatel:	14 381
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 3 438,00 Kč/m²	

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - Poptávka je vyšší než nabídka.	III	0,06
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,113}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití - - možnost pronájmu	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - žádaná lokalita v blízkosti průmyslových zón Nová Hospoda a Vysočany	III	0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,330}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,480}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,410}$$

1. Bytová jednotka č. 659/13

Pravděpodobný popis:

Vstup do bytu nebyl neumožněn.

Byt I. kategorie o dispozici 3+1, členěný na kuchyň, 3 pokoje s příslušenstvím (předstíň, koupelna, WC a komora). Bytová jednotka č. 659/13 označená jako byt. č. 13 o celkové podlahové ploše s příslušenstvím 76,48 ve 4. nadzemním podlaží v bytovém domě č.p. 659, 660, 661. Budova se sestává ze čtyřech nadzemních podlaží, se třemi vchody, s valbovou střechou. V 1. nadzemním podlaží se nachází ve vchodě č.p. 659 - 4 bytové jednotky, ve vchodě č.p. 660 a 661 - 2 bytové jednotky, ve 2. nadzemním podlaží se nachází ve vchodě č.p. 659 - 4 bytové jednotky, ve vchodě č.p. 660 a 661 - 2 bytové jednotky, ve 3. nadzemním podlaží se nachází ve vchodě č.p. 659 - 4 bytové jednotky, ve vchodě č.p. 660 a 661 - 2 bytové jednotky a ve 4. NP se nachází ve vchodě č.p. 659 - 1 bytová jednotka, ve vchodě č.p. 660 - 1 bytová jednotka a ve vchodě č.p. 661 rovněž 1 bytová jednotka. V 1. podzemní podlaží se nachází sklepy, sušárna, předávací stanice a 4 společné prostory a chodby. Celkem se nachází v bytovém domě č.p. 659, 660 a 661 - 27 bytových jednotek. Základy objektu jsou z monolitického betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihelného zdiva tl. do 45 cm. Stropy jsou z keramických tvarovek s rovným podhledem. Krytina je betonových tašek, klempířské konstrukce jsou z lakovaného pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované. Fasáda je zateplená včetně strukturovaných omítek. Vnější obklady soklu chybí. Vnitřní obklady v bytové jednotce č. 659/13 jsou běžné keramické. Schodiště je dvouramenné železobetonové prefabrikované s teracovým povrchem. Bleskosvod ano. Okna v bytové jednotce č. 659/13 jsou plastová s izolačním dvojsklem. Dveře v bytové jednotce č. 659/13 jsou dřevěné hladké plné a prosklené do ocelových zárubní. Povrchy podlah v bytové jednotce č. 659/13 jsou s povrchem z PVC a textilních krytin. Podlahy ostatních místností v bytové jednotce č. 659/13 jsou z keramické dlažby. Elektroinstalace světelná i motorový proud. Rozvod studené a teplé vody. Vytápění je etážové plynovým kotlem se zásobníkem ohřevu TUV. Vnitřní vybavení v bytové jednotce č. 659/13 je vana plechová, umyvadlo a WC kombi. Vybavení kuchyně v bytové jednotce č. 659/13 je kombinovaný sporák, kuchyňská linka a digestoř. Instalační jádro v bytové jednotce č. 659/13 je zděné. Výtah v bytovém domě chybí. Stáří objektu stanovují na základě předložených dokladů, odhadem a prohlídkou původních konstrukcí na cca 65 roků. Objekt je užíván od roku cca 1961. V roce cca 2023 byla provedeny strukturované omítky včetně zateplení, výměna střešní krytiny a klempířských konstrukcí. Technický stav bytového domu odpovídá stáří a dosud provedeným stavebním úpravám. Bytová jednotka č. 659/13 kromě výměny oken je původní, která vyžaduje další stavební úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Rokycany
Stáří stavby:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	52 713,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	10,04 *	1,00 =	10,04 m ²
pokoj:	10,78 *	1,00 =	10,78 m ²
pokoj:	12,00 *	1,00 =	12,00 m ²
pokoj:	25,63 *	1,00 =	25,63 m ²
předstíň:	10,62 *	1,00 =	10,62 m ²
koupelna:	3,91 *	1,00 =	3,91 m ²
WC:	1,80 *	1,00 =	1,80 m ²
komora:	1,70 *	1,00 =	1,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	76,48 m ²		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = \mathbf{0,675}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,643}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,330}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 52\,713,- \text{ Kč/m}^2 * 0,643 = 33\,894,46 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 76,48 \text{ m}^2 * 33\,894,46 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,330 = 3\,654\,551,65 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 654 551,65 Kč

2. Pozemky

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl 7648/176146 na pozemku (zastavěná plocha a nádvoří) st.p.č. 1311 o výměře 657 m², který je zastavěný stavbou bytového domu. Bytový dům č.p. 659, 660, 661 je napojen na veřejný elektrorozvod, vodovod, kanalizaci a plynovod.

Přístup přes zpevněný pozemek p.č. 2652/1 vedený na LV č. 10001 jako ostatní plocha-ostatní komunikace ve vlastnictví Města Rokycany.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,330}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
-------------	----	-------

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,330 = 1,410$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 438,-	1,410		4 847,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1311	657	4 847,58	3 184 860,06
Stavební pozemek - celkem				657	3 184 860,06
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	3 184 860,06 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	7 648 / 176 146

Pozemky - cena zjištěná celkem = **138 281,94 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 659/13

Věcná hodnota dle THU

Pravděpodobný popis:

Vstup do bytu nebyl neumožněn.

Byt I. kategorie o dispozici 3+1, členěný na kuchyň, 3 pokoje s příslušenstvím (předsíň, koupelna, WC a komora). Bytová jednotka č. 659/13 označená jako byt. č. 13 o celkové podlahové ploše s příslušenstvím 76,48 ve 4. nadzemním podlaží v bytovém domě č.p. 659, 660, 661. Budova se sestává ze čtyřech nadzemních podlaží, se třemi vchody, s valbovou střechou. V 1. nadzemním podlaží se nachází ve vchodě č.p. 659 - 4 bytové jednotky, ve vchodě č.p. 660 a 661 - 2 bytové jednotky, ve 2. nadzemním podlaží se nachází ve vchodě č.p. 659 - 4 bytové jednotky, ve vchodě č.p. 660 a 661 - 2 bytové jednotky, ve 3. nadzemním podlaží se nachází ve vchodě č.p. 659 - 4 bytové jednotky, ve vchodě č.p. 660 a 661 - 2 bytové jednotky a ve 4. NP se nachází ve vchodě č.p. 659 - 1 bytová jednotka, ve vchodě č.p. 660 - 1 bytová jednotka a ve vchodě č.p. 661 rovněž 1 bytová jednotka. V 1. podzemní podlaží se nachází sklepy, sušárna, předávací stanice a 4 společné prostory a chodby. Celkem se nachází v bytovém domě č.p. 659, 660 a 661 - 27 bytových jednotek. Základy objektu jsou z monolitického betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihelného zdiva tl. do 45 cm. Stropy jsou z keramických tvarovek s rovným podhledem. Krytina je betonových tašek, klempířské konstrukce jsou z lakovaného pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované. Fasáda je zateplená včetně strukturovaných omítek. Vnější obklady soklu chybí. Vnitřní obklady v bytové jednotce č. 659/13 jsou běžné keramické. Schodiště je dvouramenné železobetonové prefabrikované s teracovým povrchem. Bleskosvod ano. Okna v bytové jednotce č. 659/13 jsou plastová s izolačním dvojsklem. Dveře v bytové jednotce č. 659/13 jsou dřevěné hladké plné a prosklené do ocelových zárubní. Povrchy podlah v bytové jednotce č. 659/13 jsou s povrchem z PVC a textilních krytin. Podlahy ostatních místností v bytové jednotce č. 659/13 jsou z keramické dlažby. Elektroinstalace světelná i motorový proud. Rozvod studené a teplé vody. Vytápění je etážové plynovým kotlem se zásobníkem ohřevu TUV. Vnitřní vybavení v bytové jednotce č. 659/13 je vana plechová, umyvadlo a WC kombi. Vybavení kuchyně v bytové jednotce č. 659/13 je kombinovaný sporák, kuchyňská linka a digestoř. Instalační jádro v bytové jednotce č. 659/13 je zděné. Výtah v bytovém domě chybí. Stáří objektu stanovují na základě předložených dokladů, odhadem a prohlídkou původních konstrukcí na cca 65 roků. Objekt je užíván od roku cca 1961. V roce cca 2023 byla provedeny strukturované omítky včetně zateplení, výměna střešní krytiny a klempířských konstrukcí. Technický stav bytového domu odpovídá stáří a dosud provedeným stavebním úpravám. Bytová jednotka č. 659/13 kromě výměny oken je původní, která vyžaduje další stavební úpravy.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyň	Obytné prostory	10,04 m ²	1,00	10,04 m ²
pokoj	Obytné prostory	10,78 m ²	1,00	10,78 m ²
pokoj	Obytné prostory	12,00 m ²	1,00	12,00 m ²
pokoj	Obytné prostory	25,63 m ²	1,00	25,63 m ²
předsíň	Obytné prostory	10,62 m ²	1,00	10,62 m ²
koupelna	Obytné prostory	3,91 m ²	1,00	3,91 m ²
WC	Obytné prostory	1,80 m ²	1,00	1,80 m ²
komora	Ostatní prostory	1,70 m ²	1,00	1,70 m ²
Celková podlahová plocha		76,48 m²		76,48 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základy z monolitického betonu s izolací proti zemní vlhkosti
2. Svislé konstrukce	zděné tl do 45 cm
3. Stropy	keramické s rovným podhledem
4. Krov, střecha	střecha valbová

5. Krytiny střech	betonové tašky
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný lakovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	strukturované omítky se zateplením
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	dvouramenné železobetonové prefabrikované s teracovým povrchem
11. Dveře	hladké do ocelových zárubní
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Povrchy podlah	PVC, textilní krytiny
15. Vytápění	etážové s plynovým kotlem
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem ohřevu TUV
22. Vybavení kuchyní	kombinovaný sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC kombi, umyvadlo, plechová vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	odvětrání, STA, digestoř
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	50 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	76,48 m ²
Reprodukční cena	3 824 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	206 496	206 114	5,53
2. Svislé konstrukce	18,20	695 968	695 968	18,62
3. Stropy	8,40	321 216	321 216	8,60
4. Krov, střecha	4,90	187 376	187 376	5,01
5. Krytiny střech	2,30	87 952	87 952	2,35
6. Klempířské konstrukce	0,70	26 768	26 768	0,72
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	217 968	217 968	5,83
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	110 896	110 896	2,97
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	37 475	0	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	12 619	12 619	0,34
10. Schody	2,90	110 896	110 896	2,97
11. Dveře	3,30	126 192	126 192	3,38
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	202 672	202 672	5,42
14. Povrchy podlah	3,00	114 720	114 720	3,07
15. Vytápění	4,80	183 552	183 552	4,91
16. Elektroinstalace	5,10	195 024	195 024	5,22
17. Bleskosvod	0,40	15 296	15 296	0,41

18. Vnitřní vodovod	3,20	122 368	122 368	3,27
19. Vnitřní kanalizace	3,10	118 544	118 544	3,17
20. Vnitřní plynovod	0,40	15 296	15 296	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	84 128	84 128	2,25
22. Vybavení kuchyní	1,90	72 656	72 656	1,94
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	149 136	149 136	3,99
24. Výtahy	1,30	49 712	0	0,00
25. Ostatní	5,70	217 968	217 968	5,83
26. Instalační pref. jádra	3,70	141 488	141 488	3,79

Upravená reprodukční cena		3 736 813 Kč
Podlahová plocha		76,48 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)		48 860 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	76,48
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	48 860
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 736 813
Stáří	roků	65
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 868 407

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl 7648/176146 na pozemku (zastavěná plocha a nádvoří) st.p.č. 1311 o výměře 657 m², který je zastavěn stavbou bytového domu. Bytový dům č.p. 659, 660, 661 je napojen na veřejný elektrorozvod, vodovod, kanalizaci a plynovod.

Přístup přes zpevněný pozemek p.č. 2652/1 vedený na LV č. 10001 jako ostatní plocha-ostatní komunikace ve vlastnictví Města Rokycany.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemků pro stavbu BD nebo RD se zázemím pro podnikání je stanovena na základě nabízených pozemků v době ocenění prostřednictvím realitní inzerce s reality, kde se nabídková cena pohybovala od cca 3 200,- Kč m² do cca 5 500,- Kč/m². Po redukci 5 % od cca 3 000,- Kč m² do cca 5 200,- Kč/m². Pro daný případ je navržena cena pozemku 5 000,- Kč/m², tj. okolo horní hranice cenového rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	716	168	5 000,00	7 648 / 176 146	142 630
Celková výměra pozemků		168	Hodnota pozemků celkem		142 630

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 659/13

Oceňovaná nemovitá věc

Obdobné nemovitosti (původní nebo po částečných stavebních úpravách nebo po celkové rekonstrukci) se prodávají prostřednictvím realitních kanceláří od cca 57 000,- Kč/m² do cca 74 000,- Kč/m².

Užitná plocha:	76,48 m ²
Výměra pozemku:	657,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.

Bytová jednotka č. 783/4 o dispozici 3+1, ul. Kozlerova, k.ú. Rokycany, obec Rokycany, okres Rokycany

Lokalita:

ul. Kozlerova, k.ú. Rokycany, obec Rokycany, okres Rokycany

Popis:

Pravděpodobný popis: Jedná se o bytovou jednotku o dispozici 3+1 ve zděném domě ve 2. NP, podlahová plocha 63,00 m² + sklep cca 8,60 m². Bytová jednotka po celkové rekonstrukci. Jádru je zděné. Bytový dům je bez výtahu a je zateplený. Vytápění je ústřední s vlastním plynovým kotlem. Stáří cca 65 roků. Nemovitost prodaná za částku 4 295 000,- Kč, což je 63 819,- Kč/m², zdroj: kupní smlouva: V-3938/2025-408 + Valuo, datum podání: 31.12.2025.

Podlaží:

2. NP

Dispozice:

3+1

Typ stavby:

zděný dům, zateplený, bez výtahu

Užitná plocha:

67,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva V-3938/2025-408

1,00

K2 Lokalita - obdobná

1,00

K3 Velikost objektu - oceňovaná nemovitost větší

0,99

K4 Provedení a vybavení - srovnávací nemovitost lepší

0,99

K5 Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší

0,97

K6 Vliv pozemku - obdobný

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší

0,97

<

2.	Bytová jednotka č. 783/4 o dispozici 3+1, ul. Kozlerova, k.ú. Rokycany, obec Rokycany, okres Rokycany			
Lokalita:	ul. Kozlerova, k.ú. Rokycany, obec Rokycany, okres Rokycany			
Popis:	Pravděpodobný popis: Jedná se o bytovou jednotku o dispozici 2+1 ve zděném domě ve 2. NP, podlahová plocha 50,00 m ² + sklep cca 7,50 m ² . Bytová jednotka po			

celkové rekonstrukci dokončené v 04/2026. Jádru je zděné. Bytový dům je bez výtahu a je zateplený. Vytápění je ústřední s vlastním plynovým kotlem. Stáří cca 65 roků. Nemovitost prodaná za částku 3 990 000,- Kč, což je 74 233,- Kč/m², zdroj: kupní smlouva: V-1713/2026-408 + Valuo, datum podání: 25.5.2026.

Podlaží: 2. NP

Dispozice: 3+1

Typ stavby: zděný dům, zateplený, bez výtahu

Užitná plocha: 53,75 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva V-1713/2026-408

1,00

K2 Lokalita - obdobná

1,00

K3 Velikost objektu - oceňovaná nemovitost větší

0,98

K4 Provedení a vybavení - srovnávací nemovitost lepší

0,98

K5 Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší

0,95

K6 Vliv pozemku - obdobný

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší

0,95



Zdroj: kupní smlouva
V-3938/2025-408

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva V-1713/2026-408; Lokalita - obdobná; Velikost objektu - oceňovaná nemovitost větší; Provedení a vybavení - srovnávací nemovitost lepší; Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší; Vliv pozemku - obdobný; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší;

Váha: 1

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.5.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 990 000	53,75	74 233	0,87	64 583

3. Bytová jednotka č. 837/2 o dispozici 2+1, ul. Čechova, k.ú. Rokycany, obec Rokycany, okres Rokycany

Lokalita: ul. Čechova, k.ú. Rokycany, obec Rokycany, okres Rokycany

Popis: Pravděpodobný popis: Jedná se o bytovou jednotku o dispozici 2+1 ve zděném domě v 1. NP, podlahová plocha 56,00 m² + sklep cca 10,40 m². Bytová jednotka kromě výměny oken původní běžně udržovaná. Jádru je zděné. Bytový dům je bez výtahu a je nezateplený. Vytápění je ústřední s vlastním plynovým kotlem. Stáří cca 65 roků. Nemovitost prodaná za částku 3 500 000,- Kč, což je 57 190,- Kč/m², zdroj: kupní smlouva: V-929/2026-408 + Valuo, datum podání: 23.3.2026.

Podlaží: 1. NP

Dispozice: 2+1

Typ stavby: zděný dům, zateplený, bez výtahu

Užitná plocha: 61,20 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva V-929/2026-408

1,00

K2 Lokalita - obdobná

1,00

K3 Velikost objektu - oceňovaná nemovitost větší

0,99

K4 Provedení a vybavení - srovnávací nemovitost lepší

1,00

K5 Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší

0,99

K6 Vliv pozemku - obdobný

1,00



Zdroj: kupní smlouva
V-929/2026-408

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší 0,99				
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - kupní smlouva V-929/2026-408; Lokalita - obdobná; Velikost objektu - oceňovaná nemovitost větší; Provedení a vybavení - srovnávací nemovitost lepší; Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší; Vliv pozemku - obdobný; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1 Upravená j. cena
k 23.3.2026	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 500 000	61,20	57 190	0,97	55 474

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Bytová jednotka č. 783/4 o dispozici 3+1, ul. Kozlerova, k.ú. Rokycany, obec Rokycany, okres Rokycany											58 713,-
4 295 000,-	67	63 819,-	1,00	1,00	0,99	0,99	0,97	1,00	0,97	0,92	
2. Bytová jednotka č. 783/4 o dispozici 3+1, ul. Kozlerova, k.ú. Rokycany, obec Rokycany, okres Rokycany											64 583,-
3 990 000,-	54	74 233,-	1,00	1,00	0,98	0,98	0,95	1,00	0,95	0,87	
3. Bytová jednotka č. 837/2 o dispozici 2+1, ul. Čechova, k.ú. Rokycany, obec Rokycany, okres Rokycany											55 474,-
3 500 000,-	61	57 190,-	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	1,00	0,99	0,97	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro daný případ je navržena obvyklá cena 4 500 000,- Kč, což je cca 58 800,- Kč/m², což je okolo spodní hranice cenového rozpětí.

Minimální jednotková porovnávací cena	55 474 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	59 590 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	59 590 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	64 583 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	59 590 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	76,48 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 557 443 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 659/13	3 654 552,- Kč
2. Pozemky	138 282,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **3 792 834,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **3 792 830,- Kč**

slovy: Tři miliony sedm set devadesát dva tisíc osm set třicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	3 792 830 Kč
--	---------------------

slovy: Tři miliony sedm set devadesát dva tisíc osm set třicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 659/13	1 868 407,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	142 630,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Bytová jednotka č. 659/13	4 557 443,- Kč

Porovnávací hodnota	4 557 443 Kč
----------------------------	---------------------

Věcná hodnota	2 011 037 Kč
----------------------	---------------------

z toho hodnota pozemku	142 630 Kč
------------------------	------------

Obvyklá cena	4 500 000 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Čtyři miliony pět set tisíc Kč

Silné stránky

trvalá poptávka po obdobných bytech v dané lokalitě v blízkosti Plzně i nájezdů na dálnici D 5, kompletní občanská vybavenost v místě, dosud provedené stavební úpravy bytového domu, bytový dům je zateplený.

Slabé stránky

starší BD bez výtahu, bytová jednotka č. 659/13 pravděpodobně dosud bez zásadních stavebních úprav.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Hodnota oceňované nemovitosti - bytové jednotky č. 659/13 a podílu o velikosti 7648/176146 na společných částech bytového domu č.p. 659, 660 661 a na pozemku st.p.č. 1311 v k.ú. Rokycany, část obce Nové Město, obec Rokycany, okres Rokycany (obvyklá cena) je navržena na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, zejména porovnávací metodou. Přihlédnuto je rovněž k trvalé poptávce po obdobných bytech v dané lokalitě z důvodu blízkosti Plzně i nájezdů na dálnici D 5,

kompletní občanská vybavenost v místě, dosud provedené stavební úpravy bytového domu č.p. 659, 660, 661, bytový dům zateplený, ale na druhé straně se jedná o bytovou jednotku č. 659/13 pravděpodobně dosud bez zásadních stavebních úprav, starší BD bez výtahu.

Rozdíly mezi cenou dle cenového předpisu a výsledkem porovnáním lze odůvodnit jednak růstem cen (základní ceny v ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně) a jednak faktem, že statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola jednotlivých dílčích výpočtů a postupů, která ověřila obecnou správnost postupu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně nemovité věci - bytové jednotky č. 659/13 a podílu o velikosti 7648/176146 na společných částech bytového domu č.p. 659, 660, 661 a na pozemku st.p.č. 1311 v k.ú. Rokycany, část obce Nové Město, obec Rokycany, okres Rokycany.

Obvyklá cena

4 500 000 Kč

slovy: Čtyři miliony pět set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že obdobné nemovité věci jsou v dané lokalitě prodávány. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z realizovaných prodejů, respektive údajů Katastru nemovitostí, vlastní a inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na obvyklou cenu a po zvážení všech okolností byla obvyklá cena bez závad navržena ve výši 4 500 000,- Kč.

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN prokazující stav evidovaný k datu 19.2.2026, LV č. 6579	3
výpis z KN prokazující stav evidovaný k datu 19.2.2026, LV č. 4917	4
informace o pozemku p.č. 2652/2, platnost dat k 24.6.2026, LV č. 10001	1
snímek katastrální mapy, platnost k datu 2.8.2026	2
mapa oblasti	2
fotodokumentace nemovitosti	4
vyrozumění o ohledání nemovitých věcí ze dne 16.6.2026 - nevyzvednuto	3

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Dle § 57 vyhlášky č. 503/20 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat stanovení obvyklé hodnoty dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé hodnoty, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen realitní inzerce a z údajů zjištěných na místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebnětechnického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli přizváni.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 053 / 2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995, Spr. 1176/95, pro základní obor EKONOMIKA - odvětví ceny a odhady, specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5933 - 055 / 2026.

Ve Stříbře 2.8.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Bc. Zbyněk Sova
Plzeňská 1511
349 01 Stříbro

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.14.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5933 - 055 / 2026

počet stran A4 v příloze:

výpis z KN prokazující stav evidovaný k datu 19.2.2026, LV č. 6579	3
výpis z KN prokazující stav evidovaný k datu 19.2.2026, LV č. 4917	4
informace o pozemku p.č. 2652/2, platnost dat k 24.6.2026, LV č. 10001	1
snímek katastrální mapy, platnost k datu 2.8.2026	2
mapa oblasti	2
fotodokumentace nemovitosti	4
vyrozumění o ohledání nemovitých věcí ze dne 16.6.2026 - nevyzvednuto	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2026 18:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 168EX 552/25 pro Mgr. Petr Míka

Okres: CZ0326 Rokycany Obec: 559717 Rokycany
Kat.území: 740691 Rokycany List vlastnictví: 6579
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl
Vlastnické právo
Veselý Jan, Barákova 659, Nové Město, 33701 Rokycany

B Nemovitosti

Jednotky
Č.p./ Č.jednotky Způsob využití Způsob ochrany Typ jednotky Podíl na společných částech domu a pozemku
659/13 byt byt.z. 7648/176146
Vymezeno v:
Budova Nové Město, č.p. 659, 660, 661, byt.dům, LV 4917
na parcele St. 1311, LV 4917
Parcela St. 1311 zastavěná plocha a nádvoří 657m2

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

prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2026 18:00:00

Typ vztažní

prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2026 18:00:00

Plomby a upozornění - Bez zápisu

F. *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 20.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2018 11:35:04.
Zápis proveden dne 26.04.2018.

V-1084/2018-408

Pro: Veselý Jan, Barákova 659, Nové Město, 33701 Rokycany

$R\tilde{C}/I\tilde{C}O:$

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.02.2026 13:05:50

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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://czukz.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním opavodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2026 18:00:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 168EX 552/25 pro Mgr. Petr Míka

Okres: CZ0326 Rokycany

Obec: 559717 Rokycany

Kat.území: 740691 Rokycany

List vlastnictví: 4917

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

A. Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
-----------------------------	---------------	-------

SJ

Veselý Jan, Barákova 659, Nové Město, 33701 Rokycany	3824/88073
--	------------

SJ

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

prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2026 18:00:00

Obec: 559717 Rokycany

List vlastnictvi: 4917

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

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²]

uh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 1311

657 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Nové Město, č.p. 659, 660, 661, byt.dům

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Nové Město, č.p. 659,
660, 661

byt.dùm

St. 1311

7648/176146

Spoluuvlastníci

Veselý Jan

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2026 18:00:00

Okres: C20326 Rokycany Obec: 559717 Rokycany
Kat.území: 740691 Rokycany List vlastnictví: 4917
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.
strana: 3

prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2026 19:00:00

Tyo vitahu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

F. *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu*

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.02.2026 13:05:50

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 406.
strana 4

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2652/2
Obec:	Rokycany [559717]
Katastrální území:	Rokycany [740691]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	3061
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Rokycany, Masarykovo náměstí 1, Střed, 33701 Rokycany	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

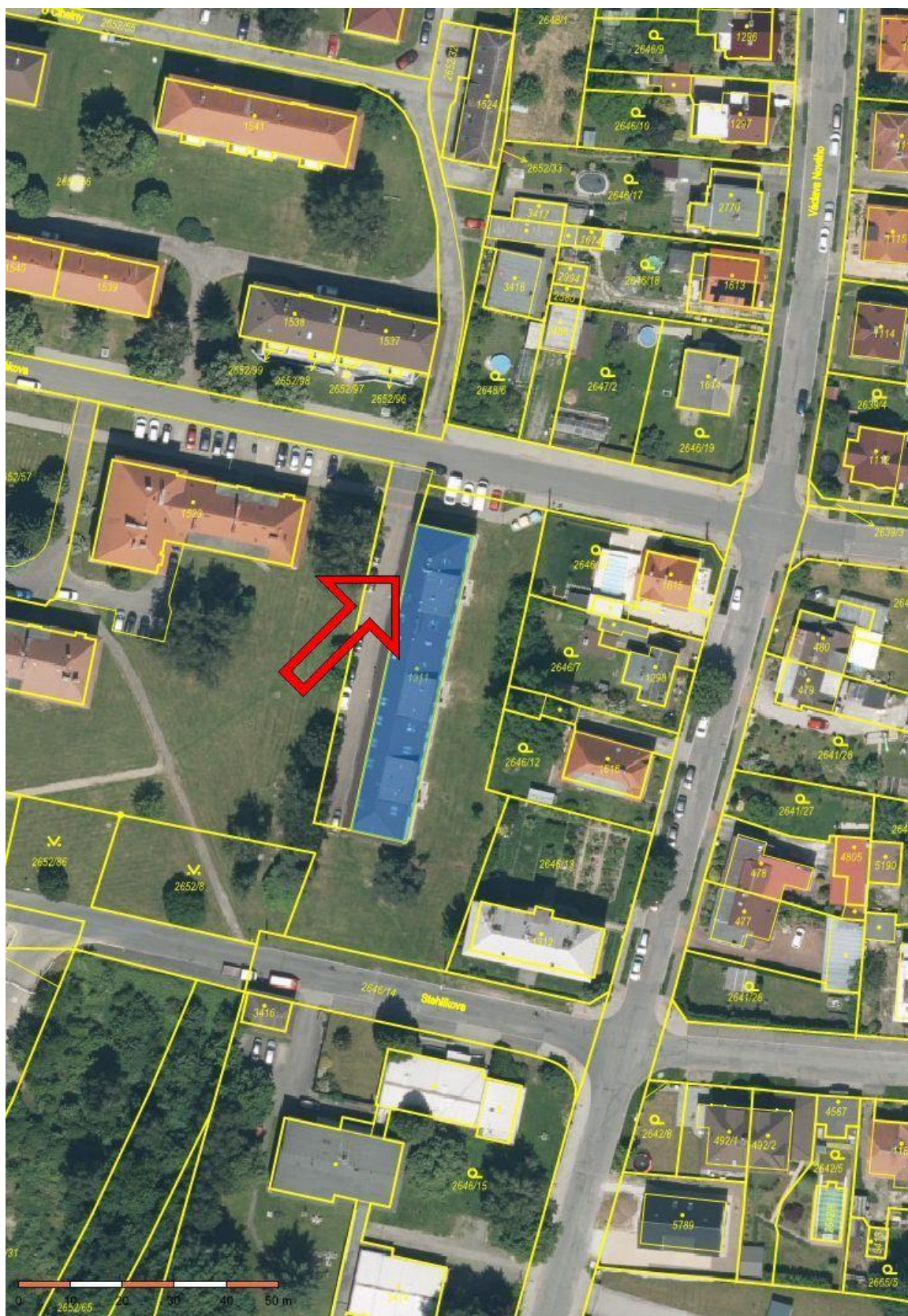
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj](#), [Katastrální pracoviště Rokycany](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.06.2026 22:40.

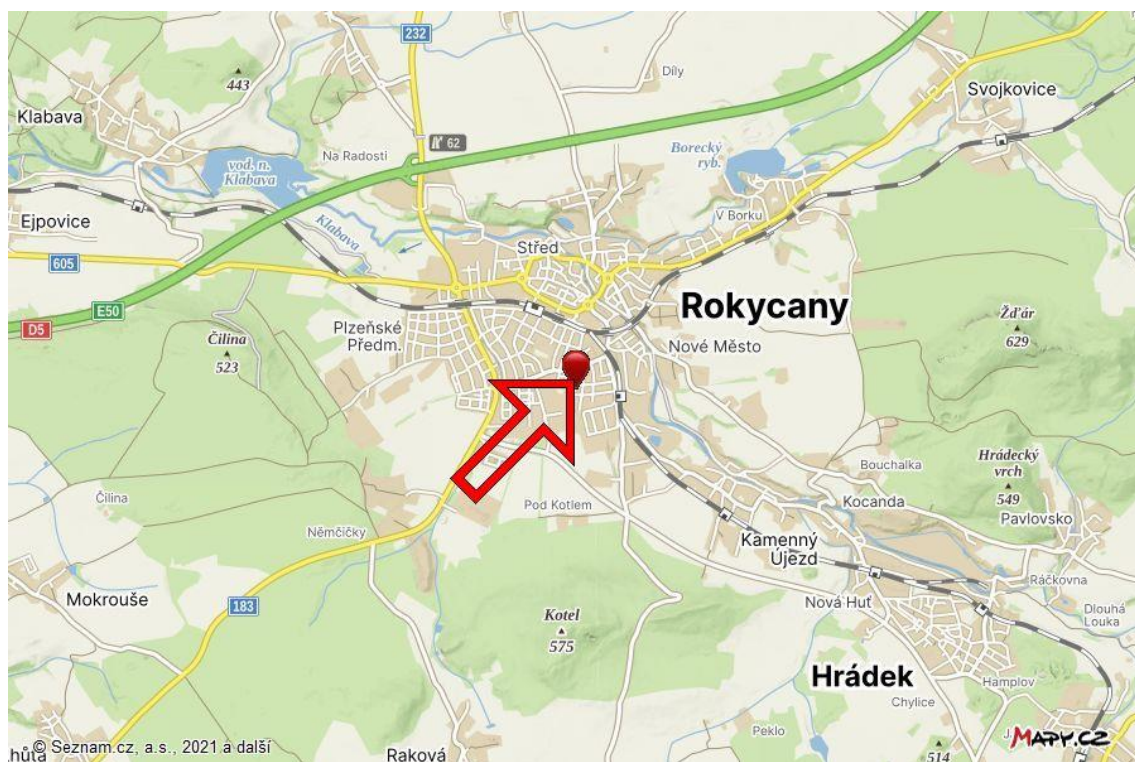
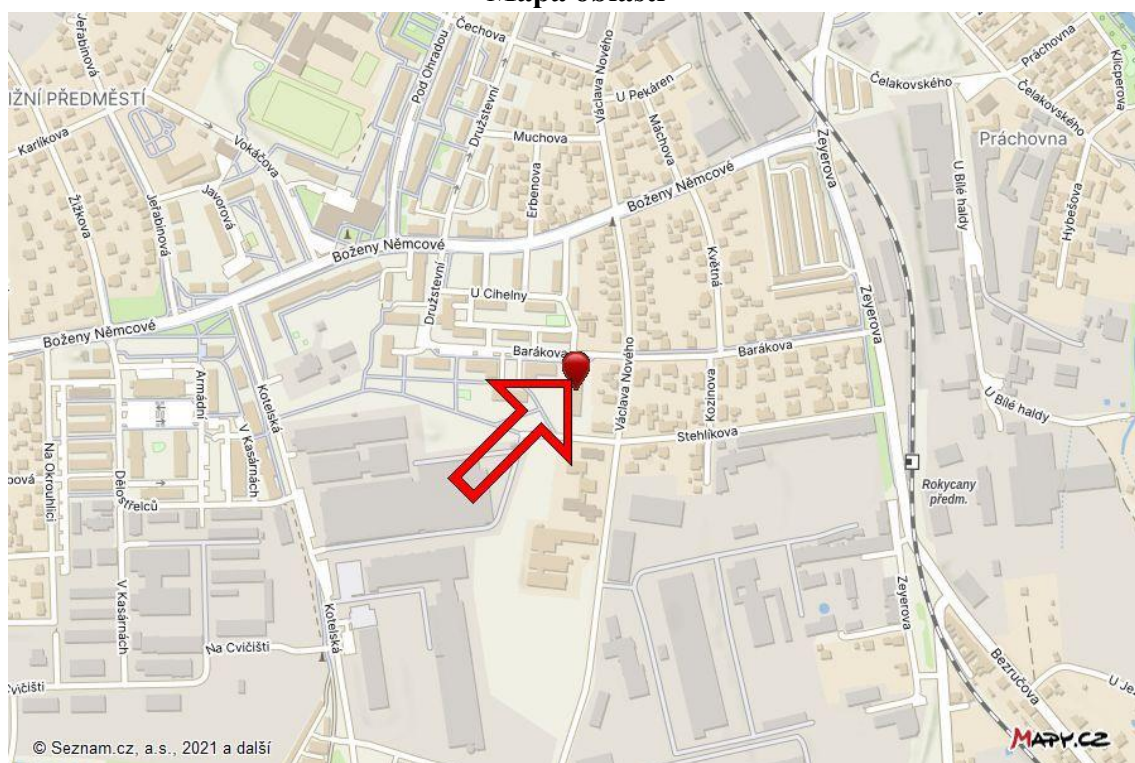
Kopie katastrální mapy ze dne 2.8.2026



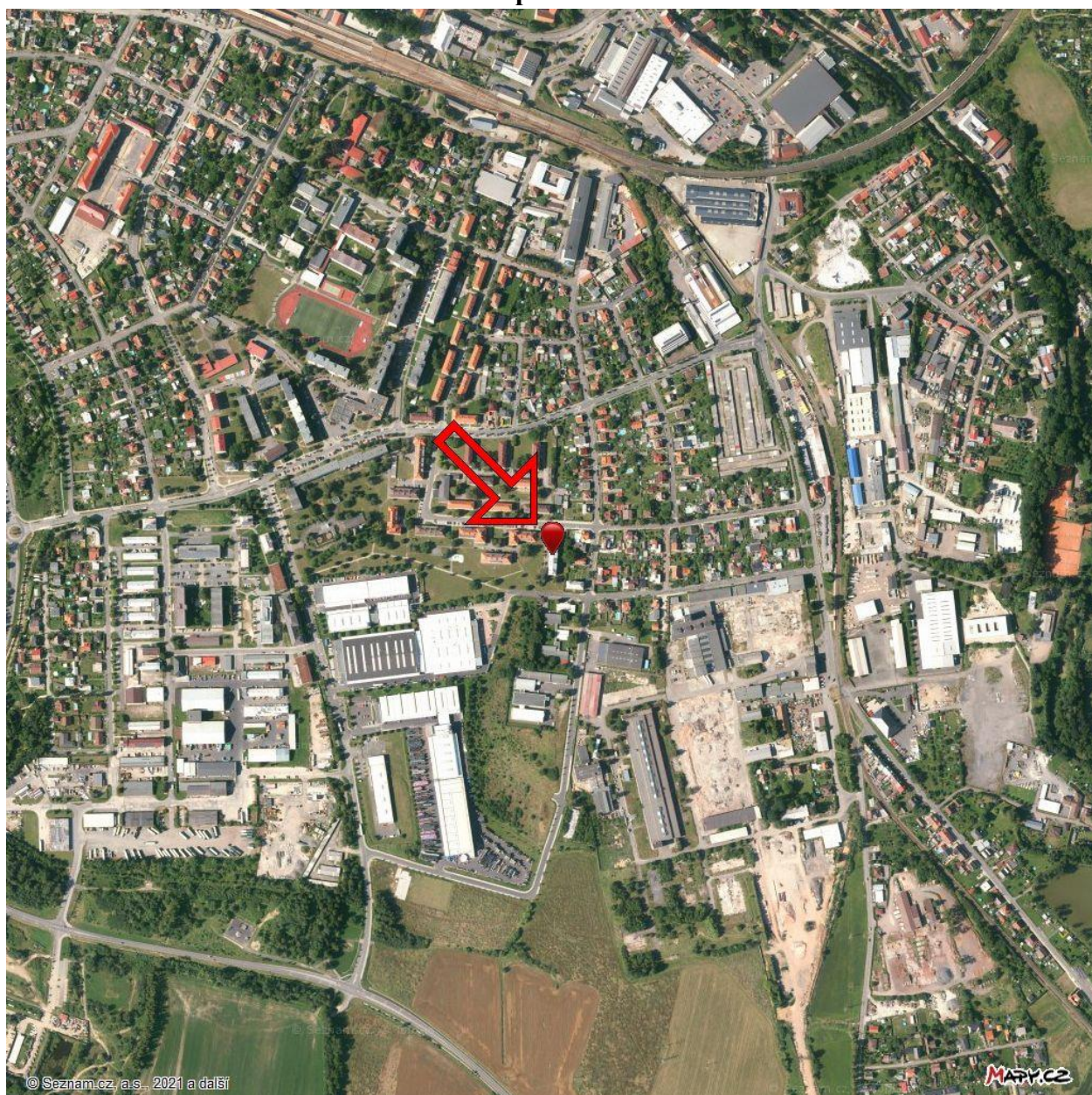
Pozemek st.p.č. 1311 v k.ú. č. 740691



Mapa oblasti



Mapa oblasti



Bytová jednotka č. 659/13, k.ú. Rokycany, část obce Nové Město, obec Rokycany, okres Rokycany



Pohled přední



Pohled zadní

Bytová jednotka č. 659/13, k.ú. Rokycany, část obce Nové Město, obec Rokycany, okres Rokycany



Pohled boční



Pohled číslo popisné

Bytová jednotka č. 659/13, k.ú. Rokycany, část obce Nové Město, obec Rokycany, okres Rokycany



Pohled zvonek



Pohled listovní schránka

Bytová jednotka č. 659/13, k.ú. Rokycany, část obce Nové Město, obec Rokycany, okres Rokycany



Pohled přístupový pozemek p.č. 2652/2



Pohled přístupový pozemek p.č. 2652/2

Bc. Zbyněk Sova
Plzeňská 1511
349 01 Stříbro



RR277400243CZ 112.00
17.06.26 279 749 0.008kg
VZ, DE

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC / CZECH REPUBLIC CZECH REPUBLIC

D + 1



RR 27740024 3 CZ

zpět

~~Jan Veselý
Barakova 659
337 01 Rokycany~~

NEZASTIŽENO
VÝZVA - UL.
DO
ULOŽENO



ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

- ☐ nepřijato
- ☒ nevyzvednuto
- ☐ odstěhoval se
- ☐ na uvedené adrese nežijí
- ☐ adresa nedostatečná
- ☐ jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit

ANO ☐ NE ☐



Bc. Zbyněk Sova
Plzeňská 1511
349 01 Stříbro
e-mail: zbyneksova@seznam.cz
Tel.: 602 473 045

Ian Veselý

Barákova 659
337 01 Rokycany

Vyrozumění o ohledání nemovitých věcí

Na základě usnesení Exekutorského úřadu v Rokycanech Mgr. Petra Micka, soudní exekutor ze dne 1.6.2026, jsem byl ustanoven znalcem ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitých věcí – bytové jednotky č. 659/13 včetně příslušenství v k.ú. Rokycany, obec Rokycany, okres Rokycany.

Termín ohledání se určuje na den 25.6.2026 mezi 14⁰⁰ – 14³⁰ hod. na adrese Barákova č.p. 659, Rokycany.

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

Nebude-li znalci umožněna prohlídka, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Ve Stříbře dne 16.6.2026

Bc. ZBYNĚK SOVA
Oceňování majetku
věci nemovité a movité
349 01 Stříbro, Plzeňská 1511
IČ: 167 26 146, DIČ: CZ6506040563
tel., fax: 374 622 051, mob. 602 473 045

Bc. Zbyněk Sova
soudní znalec