



Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

176 EX 00309/25

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB

JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor
26. dubna 10
350 02 Cheb

V praze dne: 03.12.2025

Věc: Vyúčtování znaleckých prací ve výše uvedené věci, znalecký posudek č.:

081663/2025

Výše uvedeným usnesením jsme byli jako znalecká kancelář Znalecká společnost s.r.o. přizváni k ocenění nemovité věci na LV č.:

507

v k.ú.: **Břevnov**

Na základě výsledků ocenění jsme vyhotovili znalecký posudek č.:

081663/2025

následně jsme provedli vyúčtování znalečného dle Vyhlášky č. 504/2020 Sb.

Úkony při výkonu znalecké činnosti:

a1) Zajištění a studium podkladů pro posudek (zjišťování skutečnosti z veřejných zdrojů: KN, realitní kanceláře, mapových a jiných databázových serverů, etc).

3,5

hod á 800,00 ve výši

2 800,00 Kč

a2) Zpracování posudku (popis oceňované nemovité věci, výběr nejvhodnějších porovnávacích vzorků z databáze dle novely zákona č. 151/1997 Sb. § 2, odst. 2, stanovení koeficientů a samotné vyhotovování posudku, dokončení posudku, úprava pro tisk, scanování, zasílání prostřednictvím České pošty nebo elektronicky prostřednictvím emailu či datové schránky rozděleno dle různé náročnosti úkonu).

14

hod á 1.000,00 ve výši

14 000,00 Kč

a3) Provedení místního šetření v celkové výši.

1

hod á 800,00 ve výši

800,00 Kč



Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

Hotové výdaje:

b1) Cestovní náhrady do místa ohledání nemovité věci (na adrese
Voříškova 1561/30, 162 00 Břevnov spotřeba paliva viz TP, cesta 0 Km.
ve výši **0,00 Kč**

b2) Paušální náhrada za tisk

černobílý tisk strana formátu A4 0 stran á 3,00 ve výši **0,00 Kč**

tisk barevný strana s obrazovým obsahem formátu A4 0 stran á 17,00 ve výši **0,00 Kč**

Náhrady za ztrátu času:

c) Cesta do místa ohledání nemovité věci.
0 15 minut á 50,00 ve výši **0,00 Kč**

DPH:

d) výše DPH 21 %
ve výši **3 696,00 Kč**

Záloha:

e) Záloha nebyla poskytnuta

Z ust. § 17 odst. 1 písm. a) a b) vyhlášky č. 504/2020 Sb. vyúčtování znalečného musí být přehledné a přezkoumatelné. Znalec ve vyúčtování znalečného uvede jednotlivé úkony, které znalec provedl při výkonu znalecké činnosti týkající se určitého znaleckého posudku, hotové výdaje, cesty a zpoždění, včetně způsob výpočtu a výši odměny za výkon znalecké činnosti, náhrady jednotlivých hotových výdajů, nebo náhrady za ztrátu času včetně času stráveného na cestě za jednotlivé cesty a za jednotlivá zpoždění, viz výše.



Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

U úkonů při výkonu znalecké činnosti bylo nutné provést shromažďování podkladů, např. zjišťování skutečností z veřejných zdrojů, již je třeba využití menší míry odborných znalostí, to jsme zohlednili snížením hodinové sazby za tyto úkony na částku 800 Kč (§ 2 vyhlášky č. 370/2022 Sb.). Dle našeho názoru účtovaná doba těchto přípravných prací odpovídá jejich náročnosti a rozsahu (účtována položka a1/).

Námi vypracovaný znalecký posudek je znaleckým posudkem k ocenění nemovitých věcí, k jehož vypracování byl zapotřebí vysoký stupeň odborných znalostí z daného oboru (ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí), k jehož vypracování však nebyla vyžadována žádná zvláštní odborná specializace. Znalecké kanceláři je tak možno určit odměnu za vlastní zpracování posudku na samé horní hranici hodinové sazby, tj. ve výši 1.000 Kč (§ 2 vyhlášky č. 370/2022 Sb.), nikoliv však zvýšenou o 20%, tak jak je uváděno za mimořádně obtížný znalecký posudek nebo o 50 % za urychlené zpracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyl vznesen požadavek na urychlené vypracování znaleckého posudku. Doba vypracování posudku nikterak z našeho pohledu nevybočuje z doby, v níž jsou vypracovávány obdobně složité a rozsáhlé znalecké posudky. (účtována položka a2/).

Pro vypracování znaleckého posudku bylo nezbytné nemovité věci ohledat na místě samém a znalecké kanceláři tak náleží za tento úkon náhrada za výkon znalecké činnosti. Sazba je stanovena ve výši 800 Kč za 1 hod. (§ 2 vyhlášky č. 370/2022 Sb.). (účtována položka a3/).

Znalecké kanceláři náleží náhrada hotových výdajů, včetně paušálních, zejména náhrada věcných nákladů, cestovních výdajů, odměny konzultanta, pokud zadavatel schválil přibrání konzultanta, nákladů spojených s přibráním pracovníků pro pomocné práce, které nejsou administrativními pracemi, soudních a jiných poplatků, poštovního, úhrady telekomunikačních služeb a nákladů na překlady, opisy a fotokopie (§ 11 a § 12 vyhlášky č. 504/2020 Sb.). Seznam hotových výdajů (§ 13 vyhlášky č. 504/2020 Sb.), za které znalci náleží paušální náhrada, a výše těchto paušálních náhrad za hotové výdaje jsou stanoveny v příloze č. 2 k vyhlášce č. 504/2020 Sb.

Výše náhrady cestovních výdajů byla stanovena v intencích ust. § 12 vyhlášky č. 504/2020 Sb. Náhrada cestovních výdajů obsahuje řádnou specifikaci v souvislosti s cestou. V příloze tohoto vyúčtování proto uvádíme TP vozidla, kterým bylo místní šetření provedeno. (účtována položka b1 a b2/).

Znalecké kanceláři také náleží náhrada za ztrátu času, pokud je nutné provést úkon v místě, které není sídlem znalce, náleží mu náhrada za ztrátu času stráveného na cestě do tohoto místa a zpět a čekáním na provedení úkonu, pokud bylo jeho provedení v tomto místě zpožděno z důvodu, který nespočívá na straně znalce, pokud takové zpoždění činí více než 30 minut. Znalci nenáleží náhrada za ztrátu času, pokud znalec ve stejném časovém období vykonával znaleckou činnost, znalci náleží náhrada za ztrátu času ve výši 50 Kč za každou započatou čtvrt hodinu (§ 15 vyhlášky č. 504/2020 Sb.). (účtována položka c/).

Znalecké kanceláři podle § 17 odst. 1 písm. e) vyhlášky č. 504/2020 Sb. náleží i částka odpovídající dani z přidané hodnoty, jejíž je znalecká kancelář plátcem (účtována položka d/).



Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

<u>Rekapitulace</u>			
a1) Zajištění a studium podkladů	3,5	<i>hod á 800,00 ve výši</i>	2 800,00 Kč
a2) Zpracování posudku	14	<i>hod á 1.000,00 ve výši</i>	14 000,00 Kč
a3) Provedení místního šetření	1	<i>hod á 800,00 ve výši</i>	800,00 Kč
b1) Jízdné		<i>ve výši</i>	0,00 Kč
b2.1) Černobílý tisk strana formátu A4	0	<i>počet á 3,00 ve výši</i>	0,00 Kč
b2.2) Barevný strana s obrazovým obsahem formátu A4	0	<i>počet á 17,00 ve výši</i>	0,00 Kč
c) Náhrada za ztrátu času:	0	<i>15 minut á 50,00 ve výši</i>	0,00 Kč
Celkem		<i>ve výši</i>	17 600,00 Kč
d) DPH 21 %		<i>ve výši</i>	3 696,00 Kč
e) Záloha nebyla poskytnuta		<i>ve výši</i>	0,00 Kč
<u>Celková částka:</u>			21 296,00 Kč

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
jednatel