

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 25019/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k nemovitým věcem evidovaným na LV 4, LV 232, LV 320, LV 341, LV 349, LV 370, LV 380, LV 393, LV 394, LV 395, LV 401 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována v zadní znaleckého posudku), vše v k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany.

Zadavatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202
DIČ: CZ7803135681

Číslo jednací zadavatele:

139 EX 10328/18-129

Číslo položky v evidenci posudků:

019913/2023

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s
§336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů,
podle stavu ke dni 6.3.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 28 stran a 224 stran příloh.

V Praze, dne 20.4.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 31.1.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 10328/18-129**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 70/9** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., (LV 279), pozemku **p.č. St. 143** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, rod. dům (LV 279) a pozemku **p.č. St. 160** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st. (LV 34), LV 4;

II) pozemku **p.č. 1132** - trvalý travní porost, LV 232;

III) pozemku **p.č. St. 69/17** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 373), LV 320;

IV) pozemku **p.č. 1205** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 1207** - ostatní plocha, LV 341;

V) pozemku **p.č. 656/8** - zahrada, pozemku **p.č. 656/9** - zahrada, pozemku **p.č. 656/10** - zahrada, pozemku **p.č. 656/11** - zahrada a pozemku **p.č. 656/12** - zahrada, LV 349;

VI) pozemku **p.č. 656/13** - zahrada, LV 370;

VII) z pozemku **p.č. St. 70/10** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 79), LV 380;

VIII) pozemku **p.č. 670/4** - zahrada, LV 393;

IX) pozemku **p.č. 664** - zahrada, pozemku **p.č. 767/1** - zahrada a pozemku **p.č. 1022** - trvalý travní porost, LV 394;

X) pozemku **p.č. 670/5** - orná půda, pozemku **p.č. 670/9** - orná půda, pozemku **p.č. 1133** - orná půda a pozemku **p.č. 1204** - trvalý travní porost, LV 395;

XI) pozemku **p.č. St. 69/1** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. St. 69/15** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. St. 69/16** - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku **p.č. St. 71/7** - zastavěná plocha a nádvoří, LV 401;

vše v k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **139 EX 10328/18-129**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnížší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.***“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba 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*.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška*.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
 - stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
 - kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
 - rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 6.3.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 4, pro k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, vyhotovený objednavatelem dne 31.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 232, pro k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, vyhotovený objednavatelem dne 31.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 320, pro k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, vyhotovený objednavatelem dne 31.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 341, pro k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, vyhotovený objednavatelem dne 31.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 349, pro k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, vyhotovený objednavatelem dne 31.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 370, pro k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, vyhotovený objednavatelem dne 31.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 380, pro k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, vyhotovený objednavatelem dne 31.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 393, pro k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, vyhotovený objednavatelem dne 31.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 394, pro k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, vyhotovený objednavatelem dne 31.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 395, pro k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, vyhotovený objednavatelem dne 31.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 401, pro k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, vyhotovený objednavatelem dne 31.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 6.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Újezd u Svatého Kříže.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Plzeňský
Okres: Rokycany
Obec: Újezd u Svatého Kříže
Katastrální území: Újezd u Svatého Kříže (738123)

List vlastnictví číslo: 4

Vlastník:

Mertl František	Podíl: 4/392
č.p. 605, 33845 Strašnice	

List vlastnictví číslo: 232

Vlastník:

Mertl František	Podíl: 4/392
č.p. 605, 33845 Strašnice	

List vlastnictví číslo: 320

Vlastník:

Mertl František	Podíl: 4/392
č.p. 605, 33845 Strašnice	

List vlastnictví číslo: 341

Vlastník:

Mertl František	Podíl: 4/392
č.p. 605, 33845 Strašnice	

List vlastnictví číslo: 349

Vlastník:

Mertl František	Podíl: 4/392
č.p. 605, 33845 Strašnice	

List vlastnictví číslo: 370

Vlastník:

Mertl František	Podíl: 4/392
č.p. 605, 33845 Strašnice	

List vlastnictví číslo: 380

Vlastník:

Mertl František
č.p. 605, 33845 Strašnice

Podíl: 4/392

List vlastnictví číslo: 393

Vlastník:

Mertl František
č.p. 605, 33845 Strašnice

Podíl: 4/392

List vlastnictví číslo: 394

Vlastník:

Mertl František
č.p. 605, 33845 Strašnice

Podíl: 4/392

List vlastnictví číslo: 395

Vlastník:

Mertl František
č.p. 605, 33845 Strašnice

Podíl: 4/392

List vlastnictví číslo: 401

Vlastník:

Mertl František
č.p. 605, 33845 Strašnice

Podíl: 4/392

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovitě věci evidované na LV 4, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 70/9** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st. (LV 279), pozemku **p.č. St. 143** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, rod. dům (LV 279) a pozemku **p.č. St. 160** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st. (LV 34), vše v k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Újezd u Svatého Kříže, v místní části Bohemia. Pozemky jsou situovány v rovinném až mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1170 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje a dále po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1173 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Újezd u Svatého Kříže a dále po veřejně přístupné účelové komunikaci na pozemcích různých vlastníků.

Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ se v obci Újezd u Svatého Kříže nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Újezd u Svatého Kříže (zveřejněného na aktuálních [www stránkách obce Újezd u Svatého Kříže](#)) jsou pozemky zahrnuty v plochách stabilizovaných:

- p.č. St. 70/9 - „BV - bydlení v rodinných domech - venkovské“
- p.č. St. 143 - „BV - bydlení v rodinných domech - venkovské“
- p.č. St. 160 - „ZS - zeleň soukromá a vyhrazená.“

Na pozemku **p.č. St. 70/9** se nachází objekt bez čp/če - jiná st. (LV 279), na pozemku **p.č. St. 143** je situován objekt bez čp/če - rod. dům (LV 279) a na pozemku **p.č. St. 160** se nachází objekt bez čp/če - jiná st. (LV 34). Tyto jsou ve vlastnictví jiných subjektů a nejsou předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění zatížen věcným břemenem požívání ve prospěch pana Richarda Švacha, paní Marie Kunclové a paní Anny Prantlové. Při místním šetření nebyly pracovníkem znaleckého ústavu zjištěny žádné skutečnosti k existenci trvání věcného břemene. Bez znalosti adresy a rodného čísla/data narození nebylo možné oprávněné z věcného břemene identifikovat. Věcná břemena nebyla oceněna. Učiněno tak bylo především na základě úsudku, že vzhledem k vysoké míře pravděpodobnosti i s ohledem na stáří listin, výše uvedené osoby již nežijí.

II) Nemovitě věci evidované na LV 232, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k nemovité věci - pozemku **p.č. 1132** - trvalý travní porost, v k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, který je situován v odlehlé severovýchodní části katastrálního území a je přístupný po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1173 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Újezd u Svatého Kříže. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

III) Nemovité věci evidované na LV 320, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k nemovité věci - pozemku **p.č. St. 69/17** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 373), v k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, který je situován v okrajové, zastavěné části obce Újezd u Svatého Kříže, v místní části Bohemia. Pozemek je situován v rovinném terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1170 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje a dále po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1173 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Újezd u Svatého Kříže a dále po veřejně přístupné účelové komunikaci na pozemcích různých vlastníků.

Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ se v obci Újezd u Svatého Kříže nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Újezd u Svatého Kříže (zveřejněného na aktuálních [www stránkách obce Újezd u Svatého Kříže](http://www.stránkách-obce-újezd-u-svatého-kříže.cz)) je pozemek zahrnut v plochách stabilizovaných: „BV - bydlení v rodinných domech - venkovské.“

Na pozemku p.č. St. 69/17 se nachází objekt bez čp/če - garáž (LV 373), který je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění zatížen věcným břemenem požívání ve prospěch pana Richarda Švacha, paní Marie Kunclové a paní Anny Prantlové. Při místním šetření nebyly pracovníkem znaleckého ústavu zjištěny žádné skutečnosti k existenci trvání věcného břemene. Bez znalosti adresy a rodného čísla/data narození nebylo možné oprávněné z věcného břemene identifikovat. Věcná břemena nebyla oceněna. Učiněno tak bylo především na základě úsudku, že vzhledem k vysoké míře pravděpodobnosti i s ohledem na stáří listin, výše uvedené osoby již nežijí.

IV) Nemovité věci evidované na LV 341, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1205** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 1207** - ostatní plocha, vše v k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, které jsou situovány v odlehle severovýchodní části katastrálního území a jsou přístupné po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1173 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Újezd u Svatého Kříže a přes pozemek p.č. 1175 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví České republiky. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Při místním šetření bylo zjištěno, žese na pozemku nachází část přístřešku dřevěné konstrukce a se sedlovou střechou krytou standardní krytinou.

V) Nemovité věci evidované na LV 349, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 656/8** - zahrada, pozemku **p.č. 656/9** - zahrada, pozemku **p.č. 656/10** - zahrada, pozemku **p.č. 656/11** - zahrada a pozemku **p.č. 656/12** - zahrada, vše v k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Újezd u Svatého Kříže, v místní části Bohemia. Pozemky jsou situovány v rovinném až mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1170 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje a dále po

nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1173 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Újezd u Svatého Kříže a dále po veřejně přístupné účelové komunikaci na pozemcích různých vlastníků.

Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ se v obci Újezd u Svatého Kříže nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Újezd u Svatého Kříže (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce Újezd u Svatého Kříže) jsou pozemky zahrnuty v plochách stabilizovaných: „BV - bydlení v rodinných domech - venkovské.“

Při místním šetření bylo zjištěno, že výše uvedené pozemky tvoří zahrady k přilehlým rodinným domům a bylo zjištěno příslušenství:

pozemek p.č. 656/8:

- oplocení z drátěného pletiva a dřevěných latí na ocelových sloupcích a zděné podezdívce,
- přízemní dřevěná vedlejší stavba „králíkárna“ a dřevěný přístřešek

pozemek p.č. 656/9:

- oplocení z drátěného pletiva na ocelových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce

pozemek p.č. 656/10:

- oplocení z drátěného pletiva na ocelových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce,

pozemek p.č. 656/11:

- oplocení z plotových dílců na betonových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce
- zděná vedlejší stavba

pozemek p.č. 656/12:

- oplocení z drátěného pletiva na ocelových sloupcích
- vrátka ocelové konstrukce
- udírna

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění zatížen věcným břemenem požívání ve prospěch pana Richarda Švacha, paní Marie Kunclové a paní Anny Prantlové. Při místním šetření nebyly pracovníkem znaleckého ústavu zjištěny žádné skutečnosti k existenci trvání věcného břemene. Bez znalosti adresy a rodného čísla/data narození nebylo možné oprávněné z věcného břemene identifikovat. Věcná břemena nebyla oceněna. Učiněno tak bylo především na základě úsudku, že vzhledem k vysoké míře pravděpodobnosti i s ohledem na stáří listin, výše uvedené osoby již nežijí.

VI) Nemovité věci evidované na LV 370, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k nemovité věci - pozemku **p.č. 656/13** - zahrada, v k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, který je situován v okrajové, zastavěné části obce Újezd u Svatého Kříže, v místní části Bohemia. Pozemek je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1170 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje a dále po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1173 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Újezd u Svatého Kříže a dále po veřejně přístupné účelové komunikaci na pozemcích různých vlastníků.

Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ se v obci Újezd u Svatého Kříže nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Újezd u Svatého Kříže (zveřejněného na aktuálních [www stránkách obce Újezd u Svatého Kříže](#)) je pozemek zahrnut v plochách stabilizovaných: „BV - bydlení v rodinných domech - venkovské.“

Při místním šetření bylo zjištěno, že pozemek tvoří zahradu k přilehlému rodinnému domu a bylo zjištěno příslušenství pozemku sestávající z těchto venkovních úprav a vedlejších staveb: oplocení z drátěného pletiva na ocelových sloupcích a betonové podezdívce, zpevněné plochy, 2x přístřešek ocelové konstrukce a plechová garáž.

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění zatížen věcným břemenem požívání ve prospěch pana Richarda Švacha, paní Marie Kunclové a paní Anny Prantlové. Při místním šetření nebyly pracovníkem znaleckého ústavu zjištěny žádné skutečnosti k existenci trvání věcného břemene. Bez znalosti adresy a rodného čísla/data narození nebylo možné oprávněné z věcného břemene identifikovat. Věcná břemena nebyla oceněna. Učiněno tak bylo především na základě úsudku, že vzhledem k vysoké míře pravděpodobnosti i s ohledem na stáří listin, výše uvedené osoby již nežijí.

VII) Nemovité věci evidované na LV 380, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k nemovité věci - pozemku **p.č. St. 70/10** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 79), v k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, který je situován v okrajové, zastavěné části obce Újezd u Svatého Kříže, v místní části Bohemia. Pozemek je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1170 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje a dále po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1173 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Újezd u Svatého Kříže a dále po veřejně přístupné účelové komunikaci na pozemcích různých vlastníků.

Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ se v obci Újezd u Svatého Kříže nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Újezd u Svatého Kříže (zveřejněného na aktuálních [www stránkách obce Újezd u Svatého Kříže](#)) je pozemek zahrnut v plochách stabilizovaných: „BV - bydlení v rodinných domech - venkovské.“

Na pozemku p.č. St. 70/10 se nachází objekt bez čp/če - garáž (LV č. 79), který je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění zatížen věcným břemenem požívání ve prospěch pana Richarda Švacha, paní Marie Kunclové a paní Anny Prantlové. Při místním šetření nebyly pracovníkem znaleckého ústavu zjištěny žádné skutečnosti k existenci trvání věcného břemene. Bez znalosti adresy a rodného čísla/data narození nebylo možné oprávněné z věcného břemene identifikovat. Věcná břemena nebyla oceněna. Učiněno tak bylo především na základě úsudku, že vzhledem k vysoké míře pravděpodobnosti i s ohledem na stáří listin, výše uvedené osoby již nežijí.

VIII) Nemovité věci evidované na LV 393, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k nemovité věci - pozemku **p.č. 670/4** - zahrada, v k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, který je situován v okrajové, zastavěné části obce Újezd u Svatého Kříže, v místní části Bohemia. Pozemek je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1170 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje a dále po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1173 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Újezd u Svatého Kříže a dále po veřejně přístupné účelové komunikaci na pozemcích různých vlastníků.

Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ se v obci Újezd u Svatého Kříže nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Újezd u Svatého Kříže (zveřejněného na aktuálních [www stránkách](#) obce Újezd u Svatého Kříže) je pozemek zahrnut v plochách stabilizovaných: „ZS - zeleň soukromá a vyhrazená.“

Dle místního šetření bylo na pozemku zjištěno příslušenství sestávající z těchto venkovních úprav a vedlejších staveb: oplocení z drátěného pletiva na betonových sloupcích, vrata ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva a 4x přízemní dřevěná kůlna.

IX) Nemovité věci evidované na LV 394, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 664** - zahrada, pozemku **p.č. 767/1** - zahrada a pozemku **p.č. 1022** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, které jsou situovány v odlehlé, zastavěné části obce Újezd u Svatého Kříže, v místní části Bohemia. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1170 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje a dále po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1173 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Obec Újezd u Svatého Kříže a dále po veřejně přístupné účelové komunikaci na pozemcích různých vlastníků.

Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ se v obci Újezd u Svatého Kříže nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Újezd u Svatého Kříže (zveřejněného na aktuálních [www stránkách](#) obce Újezd u Svatého Kříže) jsou pozemky zahrnuty v plochách stabilizovaných:

- p.č. 664 - „BV - bydlení v rodinných domech - venkovské“
- p.č. 767/1 - „ZS - zeleň soukromá a vyhrazená“
- p.č. 1022 - „NZ - plochy zemědělské.“

Při místním šetření bylo zjištěno, že pozemky p.č. 664 a p.č. 767 tvoří zahrady k přilehlým rodinným domům a bylo zjištěno příslušenství pozemků sestávající z těchto venkovních úprav a vedlejších staveb:

pozemek p.č. 664:

- vedlejší stavba

pozemek p.č. 767/1: - pozemek tvoří části zahrad k přilehlým rodinným domům

- oplocení z drátěného pletiva na ocelových sloupcích
- oplocení z dřevěných latí na ocelových sloupcích
- zpevněné plochy
- vrátka ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrátka dřevěná
- skleník
- dřevěný přístřešek

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění zatížen věcným břemenem požívání ve prospěch pana Richarda Švacha, paní Marie Kunclové a paní Anny Prantlové. Při místním šetření nebyly pracovníkem znaleckého ústavu zjištěny žádné skutečnosti k existenci trvání věcného břemene. Bez znalosti adresy a rodného čísla/data narození nebylo možné oprávněné z věcného břemene identifikovat. Věcná břemena nebyla oceněna. Učiněno tak bylo především na základě úsudku, že vzhledem k vysoké míře pravděpodobnosti i s ohledem na stáří listin, výše uvedené osoby již nežijí.

X) Nemovitě věci evidované na LV 395, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 670/5 - orná půda, pozemku p.č. 670/9 - orná půda, pozemku p.č. 1133 - orná půda a pozemku p.č. 1204 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Újezd u Svatého Kříže, v místní části Bohemia. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1170 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Plzeňského kraje a dále po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1173 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Újezd u Svatého Kříže a dále po veřejně přístupné účelové komunikaci na pozemcích různých vlastníků.

Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ se v obci Újezd u Svatého Kříže nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Újezd u Svatého Kříže (zveřejněného na aktuálních [www stránkách obce Újezd u Svatého Kříže](#)) jsou pozemky zahrnuty v plochách stabilizovaných:

- p.č. 670/5 - „BV - bydlení v rodinných domech - venkovské“
- p.č. 670/9 - „NZ - plochy zemědělské“
- p.č. 1133 - „NZ - plochy zemědělské“
- p.č. 1204 - „NZ - plochy zemědělské.“

Při místním šetření bylo zjištěno, že pozemek p.č. 690/9 je užíván jako zahrada přilehlého rodinného domu a bylo zjištěno příslušenství pozemku sestávající z těchto venkovních úprav a vedlejších staveb:

pozemek p.č. 690/9:

- oplocení z dřevěných latí na ocelových sloupcích
- vrátka dřevěná
- 2x plechová garáž

- dřevěná kůlna 5x
- dřevěná vedlejší stavba

XI) Nemovité věci evidované na LV 401, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 69/1** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. St. 69/15** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. St. 69/16** - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku **p.č. St. 71/7** - zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Újezd u Svatého Kříže, v místní části Bohemia. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1170 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje a dále po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1173 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: obce Újezd u Svatého Kříže a dále po veřejně přístupné účelové komunikaci na pozemcích různých vlastníků.

Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ se v obci Újezd u Svatého Kříže nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Újezd u Svatého Kříže (zveřejněného na aktuálních [www stránkách obce Újezd u Svatého Kříže](#)) jsou pozemky zahrnuty v plochách stabilizovaných: „BV - bydlení v rodinných domech - venkovské.“

Při místním šetření bylo zjištěno, že pozemky tvoří zahrady k přilehlým rodinným domům a bylo zjištěno příslušenství pozemků sestávající z těchto venkovních úprav a vedlejších staveb:

pozemky p.č. St. 69/1 a p.č. St. 69/15:“

- stavby řadových garáží a kůlen, které nejsou předmětem evidence v KN
- vedlejší stavby 12x
- kůlny 6x
- oplocení z dřevěných latí na betonových sloupcích
- oplocení z dřevěných latí na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- zpevněné plochy
- skleník 2x

pozemek p.č. 69/16 (na pozemku je situována část rodinného domu ve vlastnictví jiného subjektu):

- vedlejší stavba, dřevěná kůlna a skleník.

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění zatížen věcným břemenem požívání ve prospěch pana Richarda Švacha, paní Marie Kunclové a paní Anny Prantlové. Při místním šetření nebyly pracovníkem znaleckého ústavu zjištěny žádné skutečnosti k existenci trvání věcného břemene. Bez znalosti adresy a rodného čísla/data narození nebylo možné oprávněné z věcného břemene identifikovat. Věcná břemena nebyla oceněna. Učiněno tak bylo především na základě úsudku, že vzhledem k vysoké míře pravděpodobnosti i s ohledem na stáří listin, výše uvedené osoby již nežijí.

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

6. Obsah znaleckého posudku

Obvyklá cena - pozemky zahrad, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - zemědělské pozemky, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Obvyklá cena - pozemky zahrad, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

1) Ocenění porovnávací metodou

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Radnice u Rokycan, okres Rokycany

Pozemek: 489/2, LV 1678

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

96.600,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 3208/19 - PR 98/19 ze dne 28.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2021 08:20:00. Zápis proveden dne 21.05.2021.

V-1674/2021-408

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 489/2, LV 1678

2) Pozemky, k.ú. Skomelno okres Rokycany

Pozemek: 208/2, LV 237

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.340.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2022 16:49:55. Zápis proveden dne 21.06.2022.

V-1863/2022-408

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 208/1, LV 237; 208/2, LV 237

3) Pozemek, k.ú. Nadryby, okres Plzeň-sever

Pozemek: 53/2, LV 83

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

310.880,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2021 14:49:57. Zápis proveden dne 20.05.2021.

V-2303/2021-407

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 53/2, LV 83

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	$K_{stavební využitelnosti}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Radnice u Rokycan, okres Rokycany			96 600,- Kč	161,00 m ²
1,20	0,74	1,05	643,50 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Skomelno okres Rokycany			1 340 000,- Kč	2 517,00 m ²
1,00	0,91	1,05	557,17 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Nadryby, okres Plzeň-sever			310 880,- Kč	991,00 m ²
1,00	0,74	1,10	385,38 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace} \times K_{stavební využitelnosti})$

Minimální jednotková cena za m ² :	385,38 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	528,68 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	643,50 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	530,— Kč
Jednotkové množství:	$\times$ 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	$=$ 530,— Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 530,— Kč

Obvyklá cena - zemědělské pozemky, k.ú. Újezd u Svatého Kříže**Identifikace porovnatelných vzorků:****1) Pozemky, k.ú. Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany**

Pozemek: 1141, LV 353

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

63.900,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 28.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2022 11:32:00. Zápis proveden dne 10.01.2023.

Číslo řízení

V-3988/2022-408

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1141, LV 353; 1142, LV 353; 1620/7, LV 1303 k.ú. Radnice u Rokycan

2) Pozemky, k.ú. Radnice u Rokycan okres Rokycany

Pozemek: 926/19, LV 1698

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

15.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 12.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2022 13:58:25. Zápis proveden dne 04.01.2023.

Číslo řízení

V-3944/2022-408

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

926/19, LV 1698; 942/1, LV 1698

3) Pozemek, k.ú. Skomelno, okres Rokycany

Pozemek: 410/2, LV 153

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

215.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 26.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2021 11:46:54. Zápis proveden dne 18.05.2021.

Číslo řízení

V-1610/2021-408

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

410/2, LV 153

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany		63 900,— Kč	2 161,00 m ²
1,00	1,00	29,57 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Radnice u Rokycan okres Rokycany		15 000,— Kč	478,00 m ²
1,00	1,00	31,38 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Skomelno, okres Rokycany		215 000,— Kč	8 595,00 m ²
1,00	0,85	29,43 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$$

Minimální jednotková cena za m²:

29,43 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

30,13 Kč

Maximální jednotková cena za m²:

31,38 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:Stanovená jednotková cena za m²:

30,— Kč

Jednotkové množství:

× 1,00 m²

Porovnávací hodnota:

= 30,— Kč

Výsledná porovnávací hodnota:**30,— Kč**

C. ODŮVODNĚNÍ

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

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 31.1.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 10328/18-129**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 70/9** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., (LV 279), pozemku **p.č. St. 143** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, rod. dům (LV 279) a pozemku **p.č. St. 160** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st. (LV 34), LV 4;

II) pozemku **p.č. 1132** - trvalý travní porost, LV 232;

III) pozemku **p.č. St. 69/17** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 373), LV 320;

IV) pozemku **p.č. 1205** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 1207** - ostatní plocha, LV 341;

V) pozemku **p.č. 656/8** - zahrada, pozemku **p.č. 656/9** - zahrada, pozemku **p.č. 656/10** - zahrada, pozemku **p.č. 656/11** - zahrada a pozemku **p.č. 656/12** - zahrada, LV 349;

VI) pozemku **p.č. 656/13** - zahrada, LV 370;

VII) z pozemku **p.č. St. 70/10** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 79), LV 380;

VIII) pozemku **p.č. 670/4** - zahrada, LV 393;

IX) pozemku **p.č. 664** - zahrada, pozemku **p.č. 767/1** - zahrada a pozemku **p.č. 1022** - trvalý travní porost, LV 394;

X) pozemku **p.č. 670/5** - orná půda, pozemku **p.č. 670/9** - orná půda, pozemku **p.č. 1133** - orná půda a pozemku **p.č. 1204** - trvalý travní porost, LV 395;

XI) pozemku **p.č. St. 69/1** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. St. 69/15** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. St. 69/16** - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku **p.č. St. 71/7** - zastavěná plocha a nádvoří, LV 401;

vše v k.ú. Újezd u Svatého Kříže, obec Újezd u Svatého Kříže, okres Rokycany.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

„Obvyklou cena“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 4/392 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem.

I) Nemovitě věci evidované na LV 4, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Pozemky p.č. St. 70/9, p.č. St. 143, p.č. St. 160	
Výměra pozemků	99 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	530,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	52 470,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 4/392 k pozemkům:	
(52 470,- Kč / 392*4 = 535,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	500,- Kč

II) Nemovitě věci evidované na LV 232, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Pozemek p.č. 1132	
Výměra pozemku	1.137 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	30,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	34 110,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 4/392 k pozemku:	
(34 110,- Kč / 392*4 = 348,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k pozemku činí (zaokrouhleno):	300,- Kč

III) Nemovitě věci evidované na LV 320, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Pozemek p.č. St. 69/17	
Výměra pozemku	25 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	530,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	13 250,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 4/392 k pozemku:	
(13 250,- Kč / 392*4 = 135,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k pozemku činí (zaokrouhleno):	100,- Kč

IV) Nemovitě věci evidované na LV 341, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Pozemky p.č. 1205 a p.č. 1207	
Výměra pozemků	615 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	30,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	18 450,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 4/392 k pozemku:	
(18 450,- Kč / 392*4 = 188,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	200,- Kč

V) Nemovitě věci evidované na LV 349, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Pozemky p.č. 656/8, p.č. 656/9, p.č. 656/10, p.č. 656/11 a p.č. 656/12	
Výměra pozemků	503 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	530,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	266 590,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 4/392 k pozemku:	
(266 590,- Kč / 392*4 = 2 720,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	2 700,- Kč

VI) Nemovitě věci evidované na LV 370, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Pozemek p.č. 656/13	
Výměra pozemku	113 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	530,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	59 890,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 4/392 k pozemku:	
(59 890,- Kč / 392*4 = 611,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k pozemku činí (zaokrouhleno):	600,- Kč

VII) Nemovitě věci evidované na LV 380, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Pozemek p.č. St. 70/10	
Výměra pozemku	24 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	530,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	12 720,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 4/392 k pozemku:	
(12 720,- Kč / 392*4 = 130,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k pozemku činí (zaokrouhleno):	100,- Kč

VIII) Nemovitě věci evidované na LV 393, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Pozemek p.č. 670/4	
Výměra pozemku	697 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	530,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	369 410,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 4/392 k pozemku:	
(369 410,- Kč / 392*4 = 3 769,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k pozemku činí (zaokrouhleno):	3 800,- Kč

XI) Nemovitě věci evidované na LV 394, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Pozemky p.č. 664, p.č. 797/1	
Výměra pozemků	1.012 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	530,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	536 360,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 4/392 k pozemkům:	
(536 360,- Kč / 392*4 = 5 473,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	5 500,- Kč

Pozemek p.č. 1022	
Výměra pozemku	128 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	30,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	3 840,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 4/392 k pozemku:	
(3 840,- Kč / 392*4 = 39,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k pozemku činí (zaokrouhleno):	50,- Kč

Celková obvyklá cena ipředmětu ocenění na LV 394 činí:

$$5\,500,- + 50,- = 5\,550,- \text{ Kč}$$

X) Nemovitě věci evidované na LV 395, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Pozemek p.č. 670/5	
Výměra pozemku	8 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	530,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	4 240,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 4/392 k pozemku:	
(4 240,- Kč / 392*4 = 43,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k pozemku činí (zaokrouhleno):	50,- Kč

Pozemky p.č. 670/9, p.č. 1133, p.č. 1204	
Výměra pozemků	16.256 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	30,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	487 680,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 4/392 k pozemku:	
(487 680,- Kč / 392*4 = 4 976,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	5 000,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění na LV 395 činí:
5 000,- + 50,- = 5 050,- Kč

XI) Nemovitě věci evidované na LV 401, k.ú. Újezd u Svatého Kříže

Pozemky p.č. St. 69/1, p.č. St. 69/15, p.č. St. 69/16, p.č. St. 71/7	
Výměra pozemků	11.885 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	530,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	6 299 050,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 4/392 k pozemkům:	
(6 299 050,- Kč / 392*4 = 64 276,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/392 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	64 300,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

500,- + 300,- + 100,- + 200,- + 2 700,- + 600,- + 100,- + 3 800,- + 5 550,- + 5 050,- + 64 300,- =

83 200,- Kč

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	83 200,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,– Kč

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

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

83 200,– Kč

Cena slovy: osmdesáttřítisícedvěstě Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ondřej Mlčoch
Michaela Konečná

V Praze, dne 20.4.2023

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **019913/2023**.

V Praze, dne 20.4.2023

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com