

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 012350/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně rozestavěného rodinného domu na pozemku parc.č. St. 440 a pozemků parc.č. St. 440 - zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 194/13 - zahrada a to se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Mutějovice, v obci Mutějovice, v okrese Rakovník.

**Znalec:** Ing. Jitka Križáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1861-02-2024

**Zadavatel:** soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
Evropská 663/132  
160 00 Praha 6

**Číslo jednací:** 067 EX 1103/04-615

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>3 600 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 24 a 19 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 17.01.2024

**Vyhotoveno:** V Praze 14.02.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovení obvyklé ceny rozestavěného rodinného domu na pozemku parc.č. St. 440 a pozemků parc.č. St. 440 - zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 194/13 - zahrada a to se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Mutějovice, v obci Mutějovice, v okrese Rakovník.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 1103/04 vedeného Exekutorským úřadem Praha 5.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 17.01.2024 za přítomnosti pouze znalce Ing. Jitky Křižákové.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

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

Výpis z katastru nemovitostí LV 495 pro k.ú. Mutějovice k datu 7.9.2023

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 1103/04-615 ze dne 15.12.2023

Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Záznam z venkovní obhlídky

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce Mutějovice

Povodňová mapa

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na [cuzk.cz](http://cuzk.cz)

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 488/2020 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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 488/2020 Sb. 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."

## 3. NÁLEZ

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

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Mutějovice, k.ú. Mutějovice  
Adresa nemovité věci: nová, 270 07 Mutějovice

#### Vlastnické a evidenční údaje

SJM Bechyně Jiří a Staňková Bechyňová Alena, LV: 495, podíl 1 / 1

Bechyně Jiří, Malá Strana 190, 270 07 Mutějovice

Staňková Bechyňová Alena, V Břínkách 208, 252 41 Zlatníky-Hodkovice

#### Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí.

#### Místopis

Obec Mutějovice se nachází v okrese Rakovník, kraj Středočeský, zhruba 10 km severně od Rakovníka. Žije zde 823 obyvatel. Nejvyšším bodem obce je vrch Zadní Rovina (524 m n. m.).

Do obce vedou silnice III. třídy. Obec leží na železniční trati Lužná u Rakovníka – Chomutov. Dopravní obslužnost v obci zajišťují vlakové i autobusové spoje.

Statistické údaje

Statut: Obec

Počet částí: 2

Katastrální výměra: 1321 ha

Počet obyvatel: 823

Z toho v produkt. věku: 402

Průměrný věk: 38.2

Pošta: Ano  
Škola: Ano  
Zdravotnické zařízení: Ano  
Policie: Ne  
Kanalizace (ČOV): Ne  
Vodovod: Ano  
Plynofikace: Ano

Oceňovaný rozestavěný rodinný dům se nachází na severovýchodním okraji obce v ulici Nová v obci Mutějovice. Jedná se o menší obec se rozšířenou občanskou vybaveností. Okolní zástavbu tvoří samostatně stojící rodinné domy. Autobusová zastávka leží ve vzdálenosti necelých 500 metrů od domu, vlaková stanice je vzdálena necelé 2 km.

## 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  
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:  okrajová část - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

163/6 Obec Mutějovice, Malá Strana 190, 27007 Mutějovice

## Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí z okolních veřejně přístupných míst a pozemků. Povinná obdržela dne 4.1.2024 doporučený dopis o místním šetření, v uvedený den a hodinu se však na místo nedostavila a neumožnila znalci přístup do nemovitosti. Zprávu o plánované obhlídce obdržel i právní zástupce povinné JUDr. Miloslav Boudys. Ani ten neposkytl znalci žádnou součinnost.

Předmětem ocenění je pravděpodobně již delší dobu rozestavěná novostavba nepodsklepeného rodinného domu, přibližně obdélníkového půdorysu, se dvěma nadzemními podlažimi, zastřešená nízkou vazníkovou střechou krytou šindelem. Dům je pravděpodobně po svém dokončení napojitelný na inženýrské sítě (vodovod, plyn a elektřinu). Všechny tyto sítě jsou v obci dostupné. Jedná se o rodinný dům, jehož výstavba byla zahájena na základě stavebního povolení vydaného v roce 1990, v roce 2004 byla stavba zapsána do katastru nemovitostí jako stavba rozestavěná. Jedná se o zastřešenou hrubou stavbu. Stavební otvory jsou osazeny pouze zčásti.

Jedná se o dlouhodobě rozestavěnou stavbu.

Pozemky parc.č. St. 440 a parc.č. 194/13 jsou v jednotném funkčním celku s rozestavěnou stavbou rodinného domu a slouží jako zastavěná plocha a nádvoří a zahrada. Zahrada je porostlá náletovými křovinami bez hodnoty. Pozemky jsou neoplocené, neupravené.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, tedy přípojky inženýrských sítí na hranici

pozemku. Žádné další součásti ani příslušenství nebyly zjištěny.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

---

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Kolaudace dosud neproběhla, jedná se o zozestavěnou novostavbu rodinného domu ve fázi hrubé zastřešené stavby.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Na LV 495 pro k.ú. Mutějovice ze dne 7.9.2023 je evidováno zástavní právo smluvní, zástavní práva zákonná, zástavní práva exekutorská a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.

Dle výpisu z katastru nemovitostí - LV 495 pro k.ú. Mutějovice existuje soubor omezení vlastnického práva (omezení převodu nemovitosti, nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o exekučních řízeních - viz příložený LV 495

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

### **Ostatní rizika:**

---

ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář: Stavba je pravděpodobně rozestavěná již několik desítek let.

Ostatní rizika nebylo možno ověřit z důvodu, že povinná nekomunikuje se znalcem a ani nevpustila znalce na místní šetření.

### **3.4. Obsah**

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

1. Rozestavěný rodinný dům na pozemku parc.č. St. 440
2. Pozemky na LV 495

#### **Obsah ocenění na tržních principech**

##### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. Rozestavěný rodinný dům na pozemku parc.č. St. 440

##### **2. Hodnota pozemků**

- 2.1. Pozemky na LV 495



## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rozestavěný rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	nová 270 07 Mutějovice
LV:	495
Kraj:	Středočeský
Okres:	Rakovník
Obec:	Mutějovice
Katastrální území:	Mutějovice
Počet obyvatel:	823
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 938,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - Bez vlivu na cenu. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR. Bez vlivu na cenu.	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR. Bez vlivu na cenu.	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů. Bez vlivu na cenu.	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů. Bez vlivu na cenu.	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů. Bez vlivu na cenu.	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 666,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č.

121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,720}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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, s možností	VII	0,01

parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,742}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

## 1. Rozestavěný rodinný dům na pozemku parc.č. St. 440

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	164,00	3,20 m
2.NP	164,00	3,20 m
<b>328,00 m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	(164)*(3,20) =	524,80
NP	2.NP	(164)*(3,20) =	524,80
Z	zastřešení	164*1,6/2 =	131,20
Obestavěný prostor - celkem:			<b>1 180,80 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu vybavení K<sub>4</sub> a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10	7,10	100,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30	22,30	100,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40	8,40	100,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20	5,20	100,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20	3,20	100,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80	0,80	100,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20	6,20	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10	3,10	0,00	0,00
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40	0,40	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,30	0,00	0,00
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40	2,40	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30	3,30	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,20	50,00	2,60
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,20	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10	1,10	0,00	0,00
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40	4,40	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10	4,10	0,00	0,00
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,60	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00	3,00	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80	1,80	0,00	0,00
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50	0,50	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80	2,80	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,50	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10	5,10	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,40	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60	3,60	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

100,00 Rozestavěnost: **49,60**

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:

**1,0000**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 1 975,-

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 1,0000

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,0820

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

= **4 869,56**

**Plná cena:** 1 180,80 m<sup>3</sup> \* 4 869,56 Kč/m<sup>3</sup>

= **5 749 976,45 Kč**

### Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

\* 0,4960

**Nedokončená stavba**

= **2 851 988,32 Kč**

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 100 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 30,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,700
=	<b>1 996 391,82 Kč</b>
*	1,030
=	<b>2 056 283,57 Kč</b>

Rozestavěný rodinný dům na pozemku parc.č. St. 440 - zjištěná cena

= **2 056 283,57 Kč**

## 2. Pozemky na LV 495

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,030$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	666,-	1,030		685,98	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 440	164	685,98	112 500,72
§ 4 odst. 1	zahrada	194/13	372	685,98	255 184,56

Stavební pozemky - celkem	536	<b>367 685,28</b>
<b>Pozemky na LV 495 - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>367 685,28 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Rozestavěný rodinný dům na pozemku parc.č. St. 440

Věcná hodnota dle THU
-----------------------

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	164,00	3,20 m
2.NP	164,00	3,20 m
	<b>328,00 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	$(164) \cdot (3,20) =$	524,80
NP	2.NP	$(164) \cdot (3,20) =$	524,80
Z	zastřešení	$164 \cdot 1,6/2 =$	131,20
Obestavěný prostor - celkem:			<b>1 180,80 m<sup>3</sup></b>

Jednotková cena	7 600 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	1 180,80 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	8 974 080 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	637 160	637 160	13,42
2. Zdivo	22,30	2 001 220	2 001 220	42,16
3. Stropy	8,40	753 823	753 823	15,88
4. Střecha	5,20	466 652	466 652	9,83
5. Krytina	3,20	287 171	287 171	6,05
6. Klempířské konstrukce	0,80	71 793	71 793	1,51
7. Vnitřní omítky	6,20	556 393	0	0,00
8. Fasádní omítky	3,10	278 196	0	0,00
9. Vnější obklady	0,40	35 896	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	206 404	0	0,00
11. Schody	2,40	215 378	0	0,00
12. Dveře	3,30	296 145	296 145	6,24
13. Okna	5,20	466 652	0	0,00
13. Okna	5,20	466 652	233 326	4,91
14. Podlahy obytných místností	2,20	197 430	0	0,00
15. Podlahy ostatních místností	1,10	98 715	0	0,00
16. Vytápění	4,40	394 860	0	0,00

17. Elektroinstalace	4,10	367 937	0	0,00
18. Bleskosvod	0,60	53 844	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	269 222	0	0,00
20. Zdroj teplé vody	1,80	161 533	0	0,00
21. Instalace plynu	0,50	44 870	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	251 274	0	0,00
23. Vybavení kuchyně	0,50	44 870	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	5,10	457 678	0	0,00
25. Záchod	0,40	35 896	0	0,00
26. Ostatní	3,60	323 067	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 747 288 Kč	
Množství			1 180,80 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 020 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	164
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 180,80
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 020
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 020
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 746 816
Stáří	roků	30
Další životnost	roků	70
Opotřebení	%	30,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>3 322 771</b>

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemky na LV 495

#### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Porovnávaný pozemek č. 1 - realitní inzerce</b>
<b>Lokalita:</b>	Nesuchyně 22, Rakovník, Středočeský kraj, Střední Čechy, 27007, Česká republika
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku pro bydlení, 806 m <sup>2</sup> , Nesuchyně, okres Rakovník. Nabízíme k prodeji dobře umístěný pozemek určený k výstavbě rodinného domu v malebné obci Nesuchyně, který má obrovský potenciál. Parcela má výměru 806 m <sup>2</sup> . Maximální zastavitelná plocha této parcely hlavní stavbou je podle pravidel územního plánu obce Nesuchyně 161 m <sup>2</sup> . Dá se zde postavit samostatná budova se dvěma podlažími a podkrovím tak, aby zapadla do místní zástavby. V těsné blízkosti parcely jsou k dispozici inženýrské sítě elektřina a voda. V současné době probíhá v obci výstavba obecní kanalizace a čističky odpadních vod, která do budoucna pozitivně ovlivní kvalitu života v obci. V obci je možné využít několik dodavatelů připojení na internet. V Nesuchyni je mateřská škola, prodejna potravin Jednota, sokol, několik restaurací, dětské hřiště, hřbitov, hotel a minigolf. Základní škola a také mateřská škola se nachází ve vedlejší vesnici Mutějovice, která je vzdálena 4 km od Nesuchyně. Poloha Nesuchyně je z dopravního hlediska skvělá. Kousek za obcí je ve výstavbě další úsek karlovarské dálnice D6, na kterou budou nájezdy přibližně 4 km od domu na obě strany (Praha / Karlovy Vary). Úsek dálnice bude uveden do provozu na podzim 2024. Cesta autem po dálnici na okraj Prahy trvá půl hodiny. Autobusem se za necelou hodinku dostanete do Prahy na Zličín nebo za dvacet minut do Rakovníka. Přibližně 2 km od domu je železniční zastávka Mutějovice, která leží na trati z Jirkova do Lužné u Rakovníka.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku - větší	1,02
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 400 000	806	1 736,97	0,97	<b>1 684,86</b>

**Název: Porovnávaný pozemek č. 2 - realitní inzerce****Lokalita:** 22917, Krupá, Rakovník, Středočeský kraj, Střední Čechy, 27009, Česká republika

**Popis:** Prodej stavebního pozemku 1069 m<sup>2</sup> v Krupé u Rakovníka. Pozemek má celkovou plochu 1069 m<sup>2</sup> a nachází se na okraji obce s výhledem na okolní krajinu. Pozemek je vhodný na výstavbu rodinného domu nebo vily. Díky své poloze a velikosti je ideální pro ty, kteří hledají klidné vesnické bydlení v kombinaci s výbornou dopravní obslužností. V blízkosti město Rakovník (7 min), Praha - Zličín (20 min). Pozemek je plně zasítovaný a připravený k okamžité výstavbě. Všechny potřebné inženýrské sítě jsou již napojeny. Voda, elektřina i plyn jsou přivedeny k hranici pozemku. Taktéž možné napojení na kanalizaci. Pozemek je situován na slunném místě a není oplocen. Příjezdová cesta je zatím nezpevněná, avšak v blízké době bude realizována asfaltová.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku - větší	1,05
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 490 000	1 069	2 329,28	1,00	<b>2 329,28</b>

**Název: Porovnávaný pozemek č. 3 - realitní inzerce****Lokalita:** Chrášťany u Rakovníka 10, Nový Dvůr, Rakovník, Středočeský kraj, Střední Čechy, 27001, Česká republika

**Popis:** Stavební pozemek v klidné lokalitě obklopené přírodou s výbornou dostupností Prahy. Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji stavební pozemek v Chrášťanech u Rakovníka a to o výměře 662 m<sup>2</sup> s novými přípojkami elektřiny a obecního vodovodu na hranici pozemku. Přístup z asfaltové veřejné komunikace s naprostým minimem provozu (slepá ulice) a veřejným osvětlením. Charakter pozemku je přibližně rovinný s optimálním obdélníkovým tvarem. Kanalizace bude řešena domovní čističkou odpadních vod. Pozemek je nabízen jako zasítovaný a připravený k výstavbě rodinného domu se zpracovanou architektonickou studií a souhlasným stanoviskem odborů územního rozvoje a životního prostředí. V místě vzniknou pouze tři stavební pozemky, přičemž sousední pozemek o výměře 737 m<sup>2</sup> je aktuálně též v nabídce. Dostupnost automobilem je velmi příznivá jak do Rakovníka



10 min, tak do Prahy 35 min po nově budované dálnici D6. Základní občanská vybavenost je v Chrástěanech - ZŠ, MŠ, potraviny,.. kde je též vlaková a autobusová zastávka s přímou dostupností Rakovníka. Obchodní centrum vč. hypermarketu je vzdáleno 9 min. Lokalita Nového dvoru jakožto části obce Chrástěany je vhodná pro komfortní bydlení a to nejen pro rodiny s dětmi, pesjkaře, či kohokoliv kdo ocení příznivou kombinaci odpočinku od městského ruchu s výhodnou dopravní dostupností Prahy a Rakovníka. V sousedství les, stávající rodinné domy, louky, dále pak potok a rybník. Nedaleké lesy CHKO Křivoklátsko zjišťují zdravé životní prostředí i zázemí pro turistiku, sport či relax.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavení poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 650 000	662	2 492,45	0,95	<b>2 367,83</b>

**Název:** Porovnávaný pozemek č. 4 - realizovaný prodej, p.č.: 434/31

**Lokalita:** Olešná u Rakovníka, okres Rakovník

**Popis:** Informace o transakci:

Řízení (KN): V-1181/2023-212

Kupní smlouva: (77444307010)

Cena transakce: 2 159 880 Kč

Podání: 21. 3. 2023

Nemovitosti na listině

Informace o parcele:

Cena parcely : 2 159 880 Kč

2 596 Kč/m<sup>2</sup>

Typ parcely: Pozemková

Druh pozemku: Orná půda

Číslo parcely: 434/31

Katastrální území: Olešná u Rakovníka (710202)

Výměra parcely: 832 m<sup>2</sup>

LV parcely na KN: 584

V-1181/2023-212 ( LISTINY )podání:21.3.2023

cena:2 159 880 Kč

LV: 584


katastr. pracoviště: Rakovník (212)


Plocha Cena/m<sup>2</sup> Cena

PARCELA: 434/31 (orná půda), kú: Olešná u Rakovníka 832 m<sup>2</sup>

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku - větší	1,02

poloha pozemku - lepší			0,90	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
				
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 159 880	832	2 596,01	0,92	<b>2 388,33</b>

<b>Název:</b>	<b>Porovnávaný pozemek č. 5 - realizovaný prodej, p.č.: 443/16</b>			
<b>Lokalita:</b>	Olešná u Rakovníka, okres Rakovník			
<b>Popis:</b>	Informace o transakci:			
	Řízení (KN): V-4035/2023-212			
	Kupní smlouva: (81028659010)			
	Cena transakce: 3 100 000 Kč			
	Podání: 4. 10. 2023			
	Nemovitosti na listině			
	Informace o parcele:			
	Cena parcely : 3 100 000 Kč			
	3 651 Kč/m <sup>2</sup>			
	Typ parcely: Pozemková			
	Druh pozemku: Orná půda			
	Číslo parcely: 443/16			
	Katastrální území: Olešná u Rakovníka (710202)			
	Výměra parcely: 849 m <sup>2</sup>			
	LV parcely na KN: 507			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku - větší			1,02	
poloha pozemku - lepší			0,90	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
				
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 100 000	849	3 651,35	0,92	<b>3 359,24</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	1 684,86 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 425,91 Kč/m <sup>2</sup>

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st 440	164	2 425,91		397 849
zahrada	194/13	372	2 425,91		902 439
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>536</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 300 288</b>

**4.3. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Rozestavěný rodinný dům na pozemku parc.č. St. 440	2 056 284,- Kč
2. Pozemky na LV 495	367 685,- Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 2 423 969,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 423 970,- Kč**

slovy: Dvamilionychtyřistadvacetřítisícdevětsedmdesát Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>2 423 970 Kč</b>
--	---------------------

slovy: Dvamilionychtyřistadvacetřítisícdevětsedmdesát Kč

**Rekapitulace ocenění na tržních principech**

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Rozestavěný rodinný dům na pozemku parc.č. St. 440	3 322 771,- Kč
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. Pozemky na LV 495	1 300 288,- Kč

<b>Zjištěná cena</b>	<b>2 423 970 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>4 623 059 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	1 300 288 Kč

**Silné stránky**

Lokalita vhodná k bydlení, obec se základní občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností.

**Slabé stránky**

Dlouhodobě rozestavěná stavba.

**Obvyklá cena**

**3 600 000 Kč**

slovy: Třimilionyšestsettisíc Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Obvyklou cenu dle zákona č. 151/1997 Sb. nebylo možno určit, neboť neexistuje evidence realizovaných prodejů rozestavěných staveb rodinných domů. Byla tedy určena obvyklá cena s atributy tržní hodnoty, která byla stanovena kombinací porovnávací hodnoty pozemků a věcné (nákladové) ceny rozestavěné stavby, u které byla zohledněna její dlouhodobá rozestavěnost. Tato dlouhodobá rozestavěnost byla promítnuta do výsledné ceny snížením věcné hodnoty stavby o 30%.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné 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 cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny rozestavěného rodinného domu na pozemku parc.č. St. 440 a pozemků parc.č. St. 440 - zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 194/13 - zahrada a to se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Mutějovice, v obci Mutějovice, v okrese Rakovník.

#### Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena rozestavěného rodinného domu na pozemku parc.č. St. 440 a pozemků parc.č. St. 440 - zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 194/13 - zahrada a to se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Mutějovice, v obci Mutějovice, v okrese Rakovník činí

**Obvyklá cena**

**3 600 000 Kč**

slovy: Třimilionyšestsettisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí - LV 495	12
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	2
Mapa lokality	1
Povodňová mapa	1
Územní plán	1

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Bez přizvaných konzultantů

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 19/2024.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 012350/2024.

V Praze 14.02.2024

Ing. Jitka Križáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 012350/2024

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí - LV 495	12
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	2
Mapa lokality	1
Povodňová mapa	1
Územní plán	1



# Výpis z katastru nemovitostí - LV 495

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2023 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 110304 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. soudní exekutor

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 542121 Mutějovice

Kat.území: 700428 Mutějovice

List vlastnictví: 495

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

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

Vlastnické právo

SJM Bechyně Jiří a Staňková Bechyňová Alena, Malá Strana  
190, 27007 Mutějovice, V Břínkách 208, Zlatníky, 25241  
Zlatníky-Hodkovice

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	440	164	zastavěná plocha a nádvoří		
			Na pozemku stojí stavba: rozestav.		
	194/13	372	zahrada		zemědělský půdní fond
			Stavby		
			Typ stavby		
			Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany
			rozestav.	St.	440

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

ve výši 1.250.000,- Kč  
právní účinnost dne 2.5.1995

Oprávnění pro

Frenn Trading B.V., id.č.16039519, Strawinskylaan 965  
WTC, 1077XX Amsterdam, Nizozemsko

Povinnost k

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13

Listina Smlouva V2 614/1995.

POLVZ:41/1995

Z-6500041/1995-212

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 05.02.2004.

Z-1512/2004-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo zákonné

k uspokojení pohledávky ve výši 40.074,- Kč  
ve věci povinného : Jiří Bechyně r.č.

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Rakovník, Dukel.  
hrdinů 2595, Rakovník II, 26901 Rakovník

Povinnost k

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2023 08:15:02

Okres: CZ020C Rakovník Obec: 542121 Mutějovice  
Kat.území: 700428 Mutějovice List vlastnictví: 495  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) čj. 42012/220-9011-2010-283/JIR ze dne 11.03.2013. Právní moc ke dni 08.04.2013.

Z-2772/2013-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo zákonné

k uspokojení pohledávky ve výši 148.605,- Kč  
ve věci povinného : Jiří Bechyně r.č.

*Oprávnění pro*

Okresní správa sociálního zabezpečení Rakovník, Dukel.  
hrdinů 2595, Rakovník II, 26901 Rakovník

*Povinnost k*

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) čj. 42012/220-9011-2012-256/Mk ze dne 11.03.2013. Právní moc ke dni 08.04.2013.

Z-2771/2013-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo zákonné

k uspokojení pohledávky ve výši 29.356,- Kč  
ve věci povinného : Jiří Bechyně r.č.

*Oprávnění pro*

Okresní správa sociálního zabezpečení Rakovník, Dukel.  
hrdinů 2595, Rakovník II, 26901 Rakovník

*Povinnost k*

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) čj. 42012/220-9011-2009-108/09/Šíp ze dne 11.03.2013. Právní moc ke dni 08.04.2013.

Z-2776/2013-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo zákonné

k uspokojení pohledávky ve výši 121.390,- Kč  
ve věci povinného : Jiří Bechyně r.č.

*Oprávnění pro*

Okresní správa sociálního zabezpečení Rakovník, Dukel.  
hrdinů 2595, Rakovník II, 26901 Rakovník

*Povinnost k*

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) čj. 42012/220-9011-2012/518/12/Mk ze dne 11.03.2013. Právní moc ke dni 08.04.2013.

Z-2775/2013-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo zákonné

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.  
strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2023 08:15:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 542121 Mutějovice

Kat.území: 700428 Mutějovice

List vlastnictví: 495

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

**Typ vztahu**

k uspokojení pohledávky ve výši 87.406,- Kč

ve věci povinného : Jiří Bechyně r.č.

*Oprávnění pro*Okresní správa sociálního zabezpečení Rakovník, Dukel.  
hrdinů 2595, Rakovník II, 26901 Rakovník*Povinnost k*Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§  
104i zákona č. 582/1991 Sb.) čj. 42012/220-9011-2009-558/Mk ze dne 11.03.2013.  
Právní moc ke dni 08.04.2013.

Z-2774/2013-212

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

## o Zástavní právo zákonné

k uspokojení pohledávky ve výši 109.916,- Kč

ve věci povinného : Jiří Bechyně r.č.

*Oprávnění pro*Okresní správa sociálního zabezpečení Rakovník, Dukel.  
hrdinů 2595, Rakovník II, 26901 Rakovník*Povinnost k*Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§  
104i zákona č. 582/1991 Sb.) čj. 42012/220-9011-2010-559/Mk ze dne 11.03.2013.  
Právní moc ke dni 08.04.2013.

Z-2773/2013-212

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

## o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky ve výši 130.000,- Kč a příslušenství

ve věci povinného : Jiří Bechyně r.č.

*Oprávnění pro*Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Úřad  
pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo  
nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO:  
69797111*Povinnost k*Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního  
práva na nemovitosti 167 EX-762/2013 -28 (23EXE1249/13-18) ze dne 01.08.2013.

Z-7577/2013-212

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

## o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky ve výši 130.000,- Kč a příslušenství

ve věci povinné : Alena Bechyňová, r.č.

*Oprávnění pro*Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Úřad  
pro zastupování státu ve věcech majetkových, RašínovoNemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2023 08:15:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 542121 Mutějovice

Kat.území: 700428 Mutějovice

List vlastnictví: 495

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

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO:  
69797111

*Povinnost k*

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167 EX-762/2013 -28 (23EXE1249/13-18) ze dne 01.08.2013.  
Z-7577/2013-212

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
k uspokojení pohledávky ve výši 53.710,- Kč s příslušenstvím  
ve věci povinného : Jiří Bechyně r.č.

*Oprávnění pro*

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky,  
Drahobejllova 1404/4, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO:  
47114975

*Povinnost k*

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 085 EX-5590/2015 -15 ze dne 26.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2015 18:42:11. Zápis proveden dne 24.07.2015.

V-4143/2015-212

*Pořadí k 26.06.2015 18:42*

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
k zajištění pohledávky ve výši 217.236,80 Kč včetně příslušenství  
ve věci povinného: Bechyně Jiří r.č., k nemovitostem v SJM

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci  
1685/17, Nusle, 14021 Praha

*Povinnost k*

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 688785/20/2121-00540-209446 (ÚzP v Rakovníku) ze dne 28.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2020 15:02:20. Zápis proveden dne 24.03.2020; uloženo na prac. Rakovník

V-852/2020-212

*Pořadí k 28.02.2020 15:02*

*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 688785/20/2121-00540-209446 (ÚzP v Rakovníku) ze dne 28.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2020 15:02:20. Zápis proveden dne 24.03.2020; uloženo na prac. Rakovník

V-852/2020-212

*Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 4



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2023 08:15:02

Okres: CZ020C Rakovník Obec: 542121 Mutějovice  
Kat.území: 700428 Mutějovice List vlastnictví: 495  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Listina* Exekuční příkaz EX-1254/2004 -20 (Nc2688/2004-38) ze dne 31.05.2004.  
Z-5596/2004-212

o Nařízení exekuce

*Povinnost k*

Bechyně Jiří, Malá Strana 190, 27007 Mutějovice,  
RČ/IČO:

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 9 Nc-2427/2006 -16 Okr. soud v Rakovníku ze dne 06.09.2006; uloženo na prac. Rakovník

Z-440/2007-212

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Bechyně Jiří, Malá Strana 190, 27007 Mutějovice,  
RČ/IČO:  
Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

*Listina* Exekuční příkaz 025 EX-6557/2006 -7 (9 Nc 2427/2006-16) ze dne 05.01.2007.  
Z-446/2007-212

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ve věci povinného : Jiří Bechyně r.č.

*Povinnost k*

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167 EX-762/2013 -28 (23EXE1249/13-18) ze dne 01.08.2013.  
Z-7577/2013-212

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ve věci povinné : Alena Bechyňová, r.č.

*Povinnost k*

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167 EX-762/2013 -28 (23EXE1249/13-18) ze dne 01.08.2013.  
Z-7577/2013-212

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 590/12,  
160 00 Praha 6

*Povinnost k*

Bechyně Jiří, Malá Strana 190, 27007 Mutějovice,  
RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX 762/13-29 k 23 EXE-1249/2013 18 Okresní soud v Rakovníku ze dne 01.08.2013; uloženo na prac. Praha  
Z-55490/2013-101

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 590/12,

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.  
strana 6

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2023 08:15:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 542121 Mutějovice

Kat.území: 700428 Mutějovice

List vlastnictví: 495

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

---

*Typ vztahu*

160 00 Praha 6

*Povinnost k*

Staňková Bechyňová Alena, V Břínkách 208, Zlatníky,  
25241 Zlatníky-Hodkovice, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX 762/13-29 k 23 EXE-  
1249/2013 18 Okresní soud v Rakovníku ze dne 01.08.2013; uloženo na prac. Praha  
Z-55490/2013-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10  
190 00 Praha 9

*Povinnost k*

Bechyňe Jiří, Malá Strana 190, 27007 Mutějovice,  
RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 5590/15-10 K 23 EXE-  
2042/2015 18 ze dne 25.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2015  
18:35:22. Zápis proveden dne 30.06.2015; uloženo na prac. Praha  
Z-36031/2015-101

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ve věci povinného : Jiří Bechyňe r.č.

*Povinnost k*

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 085 EX-5590/2015 -16 ze dne  
26.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2015 18:42:11. Zápis  
proveden dne 24.07.2015; uloženo na prac. Rakovník  
V-4143/2015-212

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Exekutorský úřad Litoměřice, Masarykova  
679/33, 412 01 Litoměřice

*Povinnost k*

Bechyňe Jiří, Malá Strana 190, 27007 Mutějovice,  
RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-9450/2016 -15 ze dne  
13.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2016 07:31:05. Zápis proveden  
dne 18.07.2016; uloženo na prac. Rakovník  
Z-2663/2016-212

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni  
01.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2016 07:06:54. Zápis proveden  
dne 15.09.2016; uloženo na prac. Rakovník  
Z-3282/2016-212

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Exekutorský úřad Litoměřice, Masarykova  
679/33, 412 01 Litoměřice

*Povinnost k*

Bechyňe Jiří, Malá Strana 190, 27007 Mutějovice,  
RČ/IČO:

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.*

strana 7

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2023 08:15:02

Okres: CZ020C Rakovník Obec: 542121 Mutějovice  
Kat.území: 700428 Mutějovice List vlastnictví: 495  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-9448/2016 -15 ze dne 14.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2016 07:11:42. Zápis proveden dne 18.07.2016; uloženo na prac. Rakovník

Z-2682/2016-212

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc dne 01.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2016 07:06:59. Zápis proveden dne 16.09.2016; uloženo na prac. Rakovník

Z-3263/2016-212

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
ve věci povinného : Jiří Bechyně r.č.

*Povinnost k*

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-9448/2016 -20 ze dne 15.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2016 10:52:01. Zápis proveden dne 22.07.2016; uloženo na prac. Rakovník

Z-2689/2016-212

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 01.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2016 07:06:59. Zápis proveden dne 16.09.2016; uloženo na prac. Rakovník

Z-3283/2016-212

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
ve věci povinného : Jiří Bechyně r.č.

*Povinnost k*

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-9450/2016 -18 ze dne 14.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2016 15:41:17. Zápis proveden dne 26.07.2016; uloženo na prac. Rakovník

Z-2674/2016-212

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 01.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2016 07:06:54. Zápis proveden dne 16.09.2016; uloženo na prac. Rakovník

Z-3262/2016-212

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

*Povinnost k*

Bechyně Jiří, Malá Strana 190, 27007 Mutějovice,  
RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-3696/2016 -14 ze dne 09.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2016 15:06:22. Zápis proveden dne 11.08.2016; uloženo na prac. Chomutov

Z-6661/2016-503

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
ve věci povinného : Jiří Bechyně r.č.

*Povinnost k*

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 8



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2023 08:15:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 542121 Mutějovice

Kat.území: 700428 Mutějovice

List vlastnictví: 495

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

### Typ vztahu

#### Povinnost k

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 135 EX-3696/2016 -19 ze dne 31.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2016 13:14:48. Zápis proveden dne 12.09.2016; uloženo na prac. Rakovník

Z-3230/2016-212

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Josef Cingroš, Exekutorský úřad Brno-město, Bohunická 728/24a, Brno-Horní Heršpice 619 00

#### Povinnost k

Bechyně Jiří, Malá Strana 190, 27007 Mutějovice,  
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 009 EX-1652/2016 -12 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 30.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2016 10:53:30. Zápis proveden dne 07.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-12724/2016-702

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ve věci povinného : Jiří Bechyně r.č.

#### Povinnost k

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 009 EX-1652/2016 -26 ze dne 04.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2016 10:53:31. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Rakovník

Z-3572/2016-212

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 13.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2016 12:11:36. Zápis proveden dne 29.11.2016; uloženo na prac. Rakovník

Z-4115/2016-212

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

#### Povinnost k

Bechyně Jiří, Malá Strana 190, 27007 Mutějovice,  
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-40210/2016 -9 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2016 15:37:51. Zápis proveden dne 21.11.2016; uloženo na prac. Přerov

Z-14598/2016-808

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ve věci povinného : Jiří Bechyně r.č.

#### Povinnost k

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 9

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2023 08:15:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 542121 Mutějovice

Kat.území: 700428 Mutějovice

List vlastnictví: 495

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

### Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 EX-40210/2016 -13 ze dne 15.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2016 15:37:48. Zápis proveden dne 24.11.2016; uloženo na prac. Rakovník

Z-4072/2016-212

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Evropská 663/132,  
160 00 Praha 6

##### Povinnost k

Bechyně Jiří, Malá Strana 190, 27007 Mutějovice,  
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 32296/16-10 ze dne 14.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2016 17:05:17. Zápis proveden dne 21.12.2016; uloženo na prac. Praha

Z-54812/2016-101

##### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ve věci povinného : Jiří Bechyně r.č.

##### Povinnost k

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-32296/2016 -13 ze dne 15.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2016 15:32:12. Zápis proveden dne 23.12.2016; uloženo na prac. Rakovník

Z-4489/2016-212

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

##### Povinnost k

Bechyně Jiří, Malá Strana 190, 27007 Mutějovice,  
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-7171/2018 -12 ze dne 11.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2019 14:06:07. Zápis proveden dne 17.01.2019; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-151/2019-407

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 19.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2019 14:32:26. Zápis proveden dne 01.03.2019; uloženo na prac. Rakovník

Z-622/2019-212

##### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ve věci povinného : Bechyně Jiří r.č.

##### Povinnost k

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 121 EX-7171/2018 -15 ze dne 15.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2019 14:33:48. Zápis proveden dne 24.01.2019; uloženo na prac. Rakovník

Z-186/2019-212

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.  
strana 10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2023 08:15:02

Okres: CZ020C Rakovník Obec: 542121 Mutějovice  
Kat.území: 700428 Mutějovice List vlastnictví: 495  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 18.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2019 14:32:26. Zápis proveden dne 01.03.2019; uloženo na prac. Rakovník

Z-622/2019-212

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárny 245/10,  
190 00 Praha 9

Povinnost k

Bechyně Jiří, Malá Strana 190, 27007 Mutějovice,  
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 482/21-27 k 28 EXE 1031/2021-15 ze dne 10.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2021 19:28:20. Zápis proveden dne 15.02.2021; uloženo na prac. Praha

Z-4873/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ve věci povinného : Jiří Bechyně r.č.

Povinnost k

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 Ex-482/2021 -28 ze dne 11.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2021 19:19:41. Zápis proveden dne 19.02.2021; uloženo na prac. Rakovník

Z-545/2021-212

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,  
160 00 Praha 6

Povinnost k

Bechyně Jiří, Malá Strana 190, 27007 Mutějovice,  
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 23780/21-10 k 28 EXE-1784/2021 12 ze dne 23.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2021 18:40:56. Zápis proveden dne 28.12.2021; uloženo na prac. Praha

Z-46515/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ve věci povinného : Jiří Bechyně r.č.

Povinnost k

Parcela: St. 440, Parcela: 194/13  
Stavba: rozestav. na parc. St. 440

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-23780/2021 -17 ze dne 05.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2022 12:14:34. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. Rakovník

Z-73/2022-212

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.  
strana 11

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2023 08:15:02

Okres: CZ020C Rakovník Obec: 542121 Mutějovice  
Kat.území: 700428 Mutějovice List vlastnictví: 495  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 730/1987.  
POLVZ:9/1988      Z-6500009/1988-212  
*Pro:* Bechyně Jiří a Staňková Bechyňová Alena, Malá Strana 190,  
27007 Mutějovice, V Břinkách 208, Zlatníky, 25241 Zlatníky-  
Hodkovice RČ/IČO:
  
- o Čestné prohlášení o rozestavěné budově ze dne 14.06.2004.  
Z-6140/2004-212  
*Pro:* Bechyně Jiří a Staňková Bechyňová Alena, Malá Strana 190,  
27007 Mutějovice, V Břinkách 208, Zlatníky, 25241 Zlatníky-  
Hodkovice RČ/IČO:
  
- o Stavební povolení Č.j. výst. 332/5-624/1990 (g.pl. 271-4/98) ze dne 16.05.1990. Právní  
moc ke dni 26.05.1990.  
Z-6140/2004-212  
*Pro:* Bechyně Jiří a Staňková Bechyňová Alena, Malá Strana 190,  
27007 Mutějovice, V Břinkách 208, Zlatníky, 25241 Zlatníky-  
Hodkovice RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
194/13	43311	372

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.**

Vyhotovil: Vyhotoveno: 07.09.2023 08:22:00  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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 <http://www.cuzk.cz/>.

Kopie katastrální mapy ze dne 14.2.2024



Pozemek p.č. St. 440, 194/13 v k.ú. č. 700428

Ortofotomapa

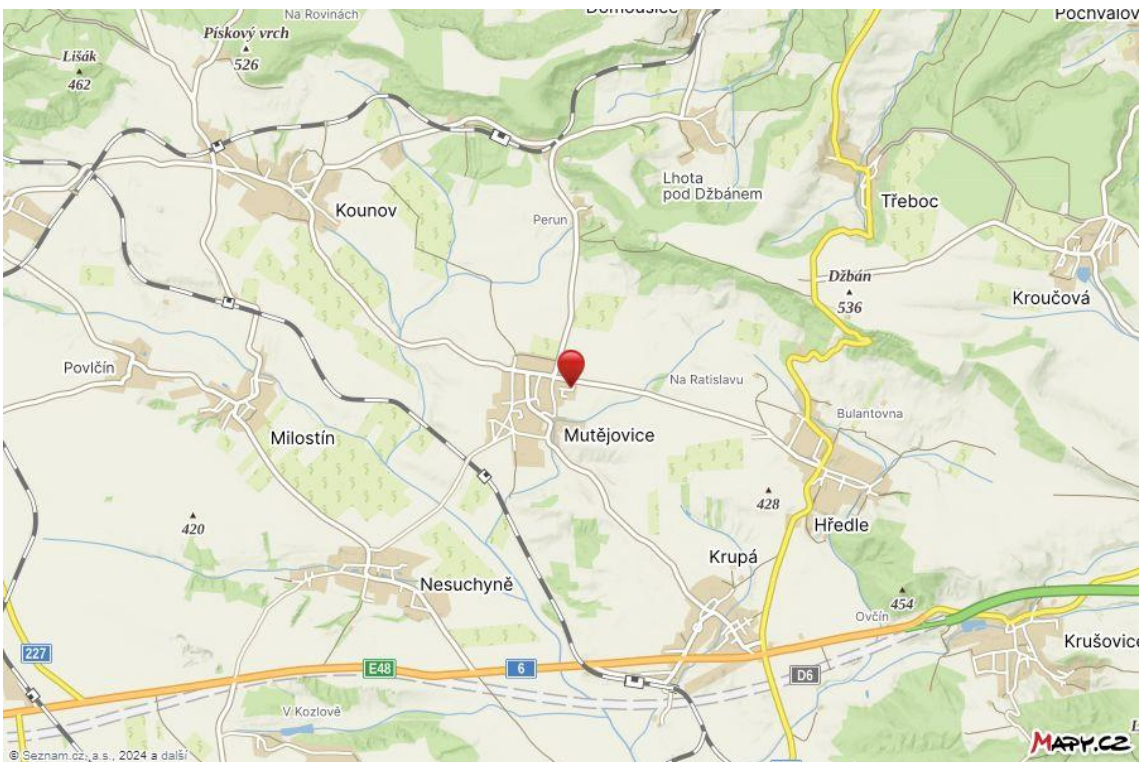
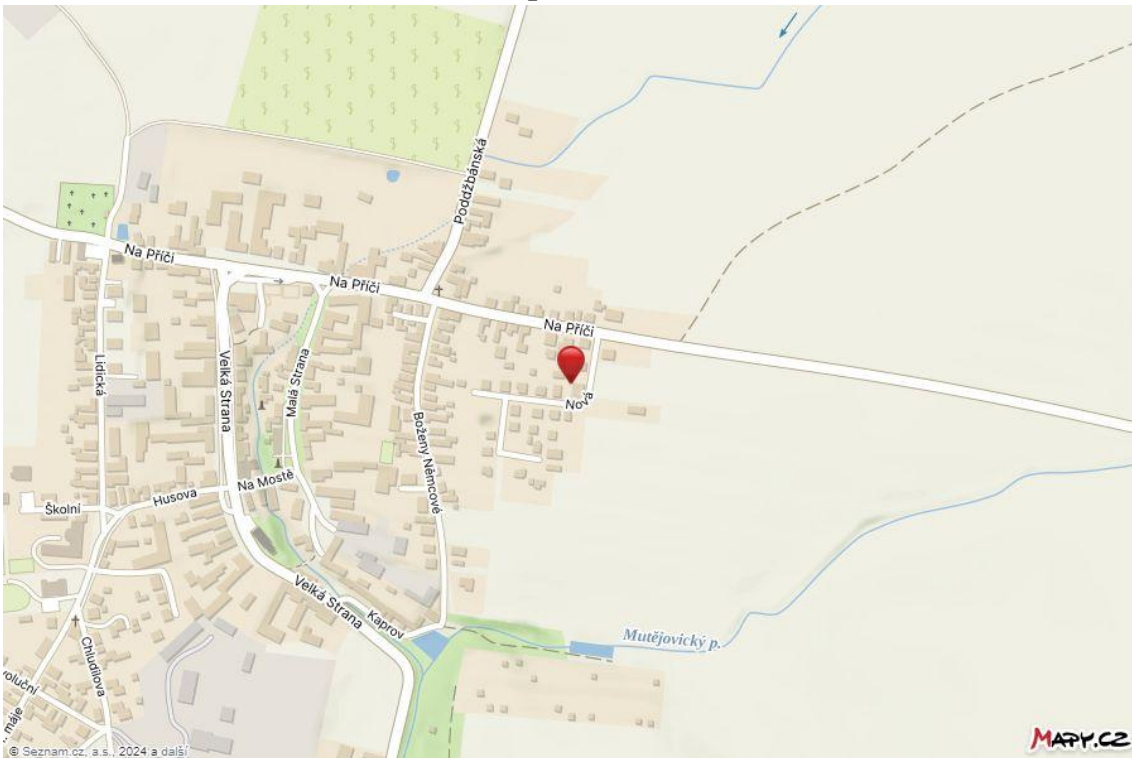






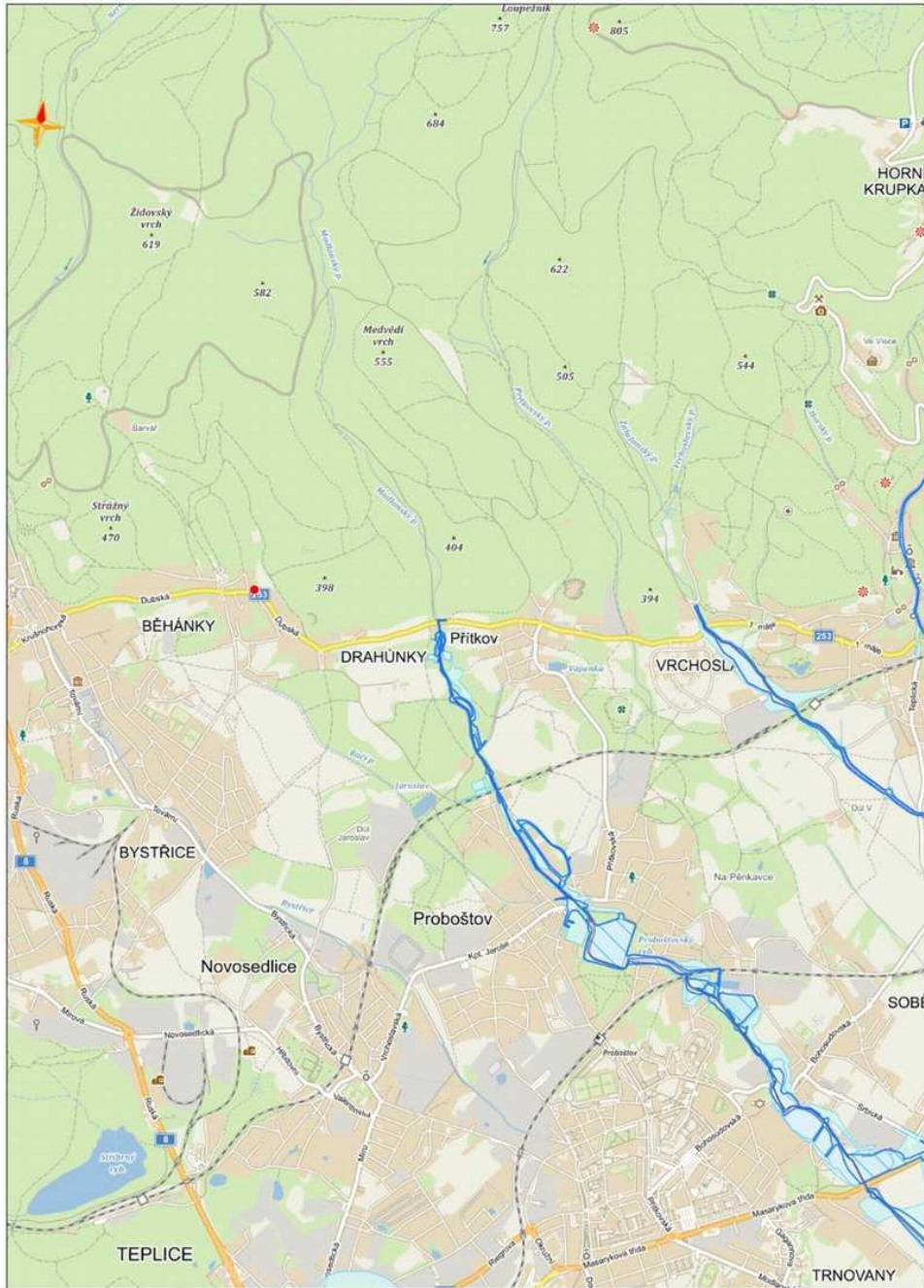


## Mapa oblasti



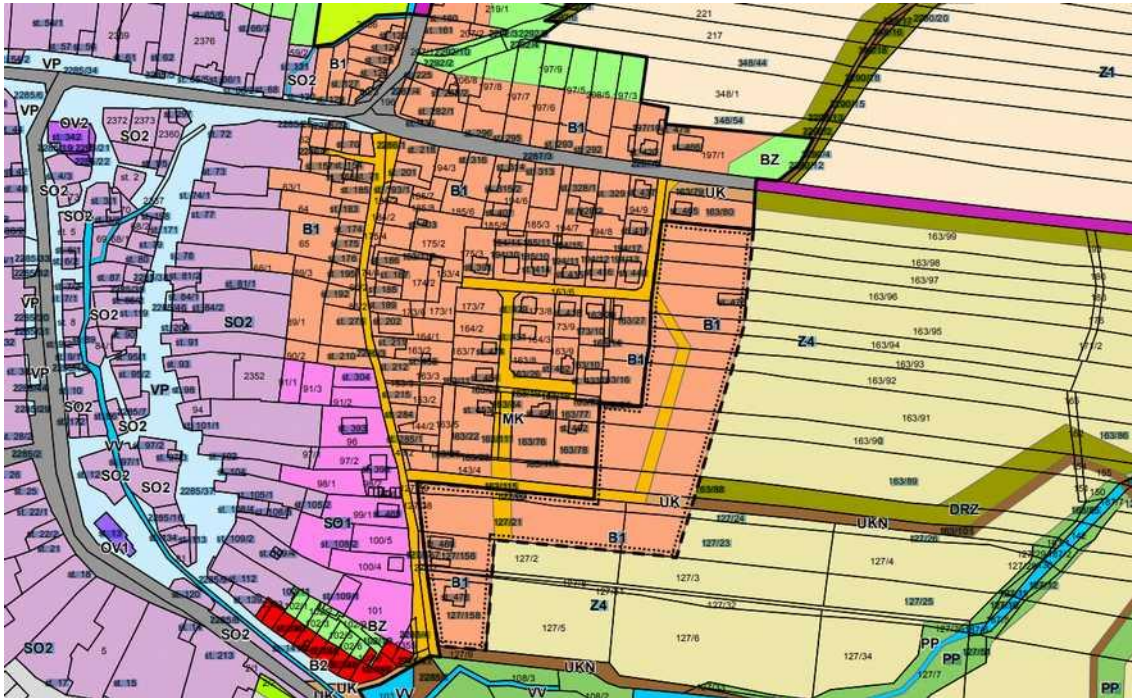
# Povodňová mapa

Geoportál GEPRO Standard - tiskový výstup



Měřítko 1:28571

# Územní plán



## Plochy bydlení

- B1 - nízkopodlažní bydlení
- B2 - nízkopodlažní bydlení v historické zástavbě
- B3 - bydlení v bytových domech
- B4 - nízkopodlažní bydlení Lhota
- B5 - nízkopodlažní bydlení Perun
- B6 - nízkopodlažní bydlení okraj Lhoty
- BZ - zahrady v obytné zóně

## Plochy smíšené obytné

- SO1 - smíšené venkovské území
- SO2 - smíšené venkovské území v historické zástavbě

## Plochy rekreace

- R1 - sportovní a rekreační plochy
- R2 - plochy pro rodinnou rekreaci

## Plochy občanského vybavení

- OV1 - občanské vybavení ve veřejném zájmu
- OV2 - občanské vybavení
- OV3 - občanské vybavení – hradní areál

## Plochy výroby a skladování

- SO3 - smíšené venkovské území typ B
- V - výrobní areál

## Plochy veřejného prostranství

- VP - plochy veřejného prostoru