

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: 26842/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 84** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Čerňovice, č.p. 26, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 84), pozemku **p.č. St. 81** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 81) a pozemku **p.č. 569/6** - zahrada, LV č. 398;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 44/1** - zahrada a pozemku **p.č. 2530/1** - ostatní plocha, LV č. 398;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 42/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 570/6** - zahrada, LV č. 398;

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité věci - pozemku **p.č. 595/4** - ostatní plocha, LV č. 537;

V) pozemku **p.č. 595/2** - ostatní plocha, LV č. 745;

vše v k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okres Plzeň-sever.

Zadavatel posudku:

Mgr. Dušan Šnaider
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 6
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČ: 63641461

Číslo jednací zadavatele:

174 EX 314/24-51; 174 EX 314/24-71

Číslo položky v evidenci posudků:

012588/2025

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 platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 18. 2. 2025 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 dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 17. 3. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 9. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6**, č.j. **174 EX 314/24-51; 174 EX 314/24-71**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 84** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 100 m², jehož součástí je stavba: **Čerňovice, č.p. 26, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 84), pozemku **p.č. St. 81** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 55 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 81) a pozemku **p.č. 569/6** - zahrada o výměře 847 m², LV č. 398;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 44/1** - zahrada o výměře 3.320 m² a pozemku **p.č. 2530/1** - ostatní plocha o výměře 281 m², LV č. 398;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 42/1** - trvalý travní porost o výměře 1.048 m² a pozemku **p.č. 570/6** - zahrada o výměře 1.137 m², LV č. 398;

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité - pozemku **p.č. 595/4** - ostatní plocha o výměře 361 m², LV č. 537;

V) pozemku **p.č. 595/2** - ostatní plocha o výměře 453 m², LV č. 745;

vše v k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okres Plzeň-sever.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **174 EX 314/24-51; 174 EX 314/24-71**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 398, pro k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okres Plzeň-sever, vyhotovený objednavatelem dne 9.2.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 537, pro k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okres Plzeň-sever, vyhotovený objednavatelem dne 13.3.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 745, pro k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okres Plzeň-sever, vyhotovený objednavatelem dne 13.3.2025.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okres Plzeň-sever, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 18. 2. 2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Čerňovice týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 18. 2. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a spolumajitelky předmětu ocenění paní Miluše Veringerové, která neumožnila prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny spolumajitelkou pouze ústně.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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

Kraj	Plzeňský
Okres	Plzeň-sever
Obec	Čerňovice
Katastrální území	Čerňovice (620581)
Číslo popisné	26
PSČ	330 36
Počet obyvatel	199
List vlastnictví číslo	398
Vlastníci:	
1.	Kalinová Eva podíl 1 / 3 Vinohradská 1756/114, Vinohrady, 13000 Praha 3
2.	Vágnerová Kamila podíl 1 / 3 Pecháčkova 950/20, Skvrňany, 31800 Plzeň
3.	Veringerová Miluše podíl 1 / 3 č. p. 26, 33036 Čerňovice
List vlastnictví číslo	537
Vlastníci:	
1.	Kalinová Eva podíl 1 / 6 Vinohradská 1756/114, Vinohrady, 13000 Praha 3
2.	Obec Čerňovice podíl 1 / 2 č. p. 72, 33036 Čerňovice
3.	Vágnerová Kamila podíl 1 / 6 Pecháčkova 950/20, Skvrňany, 31800 Plzeň
4.	Veringerová Miluše, č. p. 26, 33036 Čerňovice podíl 1 / 6

List vlastnictví číslo 745
 Vlastník Kalinová Eva
 Vinohradská 1756/114, Vinohrady, 13000 Praha 3

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku se jedná o ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 84** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 100 m², jehož součástí je stavba: **Čerňovice, č.p. 26, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 84), pozemku **p.č. St. 81** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 55 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 81) a pozemku **p.č. 569/6** - zahrada o výměře 847 m², LV č. 398;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 44/1** - zahrada o výměře 3.320 m² a pozemku **p.č. 2530/1** - ostatní plocha o výměře 281 m², LV č. 398;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 42/1** - trvalý travní porost o výměře 1.048 m² a pozemku **p.č. 570/6** - zahrada o výměře 1.137 m², LV č. 398;

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitě - pozemku **p.č. 595/4** - ostatní plocha o výměře 361 m², LV č. 537;

V) pozemku **p.č. 595/2** - ostatní plocha o výměře 453 m², LV č. 745;
 vše v k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okres Plzeň-sever.

I) Rodinný dům č.p. 26 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 84, p.č. St. 81 a p.č. 569/6, LV č. 398

Jedná se o zděný rodinný dům dvěma nadzemními podlažními v uliční části a přízemní s využitým podkrovím ve dvorním traktu pod sedlovou střechou krytou šindelem. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Čerňovice, v řadové zástavbě jako přadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Čerňovice 26, 330 36 Čerňovice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2440/43 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje, na pozemku p.č. 595/4 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví povinné (LV č. 537) a je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku, a dále na pozemku p.č. 570/4 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví České republiky.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, vlastní žumpu na vyvážení a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	šindel	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	lakované
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	kontaktní zateplovací systém	

Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	dřevěná Euro okna
Podlahy obytných místností:	*
Podlahy ostatních místností:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	zemní plyn (přípojka na pozemku - nerozveden do RD), propanbutan (v RD)
Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření přes 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2012 byla vyměněna nová střešní krytina a klempířské konstrukce, byla vyměněna okna za nová dřevěná Euro okna a objekt byl instalován kontaktní zeteplovací systém. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrný.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 81 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází objekt bez čp/če - jiná st. Jedná se o přízemní vedlejší stavbu pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Na její zadní část navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Za těmito dále je situována přízemní, dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Vedle rodinného domu, dále vpravo, se nachází přízemní dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou standardní krytinou, za kterou je situována přízemní, dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v ocelových rámech na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- dřevěné latě na betonových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce na betonových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- vrátka z ocelové konstrukce 2x
- zpevněné plochy
- studna
- žumpa
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- objekt po provedených rekonstrukcích

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

II) Pozemky p.č. 42/1, p.č. 44/1, p.č. 570/6 a p.č. 2530/1 s příslušenstvím, LV č. 398

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 44/1** - zahrada o výměře 3.320 m², pozemku **p.č. 2530/1** - ostatní plocha o výměře 281 m², pozemku **p.č. 42/1** - trvalý travní porost o výměře 1.048 m², a dále pozemku **p.č. 570/6** - zahrada o výměře 1.137 m², vše na LV č. 398, vše v k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okres Plzeň-sever, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Čerňovice.

Dle sdělení účastnice místního šetření a informací ČSÚ se v obci Čerňovice nachází tyto inženýrské sítě: elektro a plynové vedení.

Pozemek p.č. 570/6 je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2440/43 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje, na pozemku p.č. 595/4 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví povinné (LV č. 537) a je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku, a dále na pozemku p.č. 570/4 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví České republiky. Dle platného územního plánu obce Čerňovice (zveřejněného na aktuálních www stránkách Plzeňského kraje) je pozemek zahrnut v plochách stabilizovaných „ZS.2 - plochy systému sídelní zeleně - zeleň soukromá, zahrady“.

Pozemky p.č. 44/1, p.č. 2530/1 a p.č. 42/1 jsou situovány v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2440/43 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje, na pozemku p.č. 595/4 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví povinné (LV č. 537) a je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku, a dále přes pozemek p.č. 595/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví povinné a je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku, a dále přes pozemek p.č. 38/1 - trvalý travní porost, který je ve vlastnictví České republiky. Dle

platného územního plánu obce Čerňovice (zveřejněného na aktuálních www stránkách Plzeňského kraje) jsou pozemky zahrnuty v plochách stabilizovaných

- p.č. 44/1 - „BV - plochy bydlení - bydlení venkovské“,
- p.č. 2530/1 - „BV - plochy bydlení - bydlení venkovské“,
- p.č. 38/1 - „ZS.2 - plochy systému sídelní zeleně - zeleň soukromá, zahrady“.

Při místním šetření bylo zjištěno příslušenství pozemku, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na betonových sloupcích (na pozemku p.č. 570/6)
- drátěné pletivo na ocelových sloupcích (na pozemku p.č. 44/1)
- vrata z dřevěných latí (na pozemku p.č. 570/6)
- studna (na pozemku p.č. 570/6)

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

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.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 26 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 84, p.č. St. 84 a p.č. 569/6

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. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

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 **nížší** 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),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Pňovany, okres Plzeň-sever

Pozemek: St. 42, LV 1057 Součástí je stavba: Pňovany, č.p. 30, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2023 12:45:18. Zápis V-1650/2023-407
proveden dne 16.05.2023.Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 42, LV 1057 Součástí je stavba: Pňovany, č.p. 30, rod.dům; 25/1, LV 1057

2. Rodinný dům, k.ú. Pňovany, okres Plzeň-sever

Pozemek: St. 126, LV 550 Součástí je stavba: Pňovany, č.p. 117, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2025 11:54:34. Zápis V-242/2025-407
proveden dne 11.02.2025.

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

pozemky: St. 126, LV 550 Součástí je stavba: Pňovany, č.p. 117, rod.dům; St. 470, LV 550 Součástí je
stavba: bez čp/če, jiná st.; St. 471, LV 550 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 307, LV 550

3. Rodinný dům, k.ú. Plešnice, okres Plzeň-sever

Pozemek: St. 75, LV 227 Součástí je stavba: Plešnice, č.p. 64, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.380.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 14:44:34. Zápis V-3040/2023-407
proveden dne 10.08.2023.

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

pozemky: St. 75, LV 227 Součástí je stavba: Plešnice, č.p. 64, rod.dům; 86/2, LV 227; 942/7, LV 227;
947/24, LV 227

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Pňovany, okres Plzeň-sever		
Cena nemovité věci (CN)	5 100 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,15	1.963 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,95	24.4.2023
Upravená cena (UC)	4 668 192,22 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Pňovany, okres Plzeň-sever

Cena nemovité věci (CN)	4 600 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	1.222 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	1,00	20.1.2025
Upravená cena (UC)	4 600 000,– Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Plešnice, okres Plzeň-sever

Cena nemovité věci (CN)	5 380 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	788 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,95	19.7.2023
Upravená cena (UC)	4 903 167,01 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		4 600 000,– Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	4 723 786,41 Kč
Maximální cena		4 903 167,01 Kč

Obvyklá cena 4 725 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 3
Cena po úpravě	=	1 575 000,– Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 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. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	$\times$	0,800
Cena po úpravě	=	1 260 000,– Kč

Obvyklá cena 1 260 000,– Kč

II. Obvyklá cena - pozemky p.č. 44/1 a p.č. 2530/1

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Úlice, okres Plzeň-sever

Pozemek: 1861/20, LV 647

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024 09:41:52. Zápis proveden dne 03.07.2024.

V-2438/2024-407

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1861/20, LV 647

2. Pozemek, k.ú. Úlice, okres Plzeň-sever

Pozemek: 1861/51, LV 665

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2025 11:37:33. Zápis proveden dne 20.02.2025.

V-332/2025-407

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1861/51, LV 665

3. Pozemek, k.ú. Plešnice, okres Plzeň-sever

Pozemek: 306/157, LV 458

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2024 13:53:40. Zápis proveden dne 21.06.2024.

V-2264/2024-407

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 306/29, LV 435; 306/157, LV 458

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Úlice, okres Plzeň-sever		
Cena nemovité věci (CN)	1 100 000,- Kč	
Výměra (V)	1 501,00 m ²	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,98	11.6.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	828,59 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Úlice, okres Plzeň-sever		
Cena nemovité věci (CN)	1 500 000,- Kč	
Výměra (V)	1 501,00 m ²	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	24.1.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	1 107,30 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Plešnice, okres Plzeň-sever		
Cena nemovité věci (CN)	1 900 000,- Kč	
Výměra (V)	1 690,00 m ²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,98	30.5.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	993,25 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		828,59 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	976,38 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 107,30 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	980,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	980,- Kč
Obvyklá cena		980,- Kč

III. Obvyklá cena - pozemky p.č. 570/6 a p.č. 42/1

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost míry využití porovnatelného vzorku v návaznosti na územní plán,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Čerňovice, okres Plzeň-sever

Pozemek: **977/47, LV 434**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

107.800,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 13:19:05. Zápis proveden dne 02.07.2024.

V-2421/2024-407

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

977/47, LV 434

2. Pozemek, k.ú. Čerňovice, okres Plzeň-sever

Pozemek: **977/42, LV 649**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

94.850,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2024 08:33:03. Zápis proveden dne 08.07.2024.

V-2480/2024-407

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

977/42, LV 649

3. Pozemek, k.ú. Pňovany, okres Plzeň-sever

Pozemek: **112/6, LV 566**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

151.600,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2023 08:13:23. Zápis proveden dne 28.11.2023.

V-4714/2023-407

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

112/6, LV 566

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Čerňovice, okres Plzeň-sever		
Cena nemovité věci (CN)	107 800,– Kč	
Výměra (V)	308,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{využitelnosti}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,98	10.6.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	375,94 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Čerňovice, okres Plzeň-sever		
Cena nemovité věci (CN)	94 850,– Kč	
Výměra (V)	271,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{využitelnosti}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,98	13.6.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	375,94 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Pňovany, okres Plzeň-sever		
Cena nemovité věci (CN)	151 600,– Kč	
Výměra (V)	379,00 m ²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelná
K _{využitelnosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	3.11.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	364,55 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{přístupu} \times K_{využitelnosti} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		364,55 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	372,14 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		375,94 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	370,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	370,– Kč

Obvyklá cena **370,– Kč**

IV. Obvyklá cena - pozemky p.č. 595/4 a p.č. 595/2

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (pozemky ostatních ploch).

Srovnatelné nemovitě věci

1. Pozemky, k.ú. Čerňovice, okres Plzeň-sever

Pozemek: 2430/18, LV 608

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č.j. NZ-400/2023 (JUDr. Jan Stránský, notář v Plzni) ze dne 30.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2023 16:38:41. Zápis proveden dne 21.09.2023.

V-3671/2023-407

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

pozemky: 2430/18, LV 608; 2430/19, LV 608; 2527, LV 608

2. Pozemky, k.ú. Čerňovice, okres Plzeň-sever

Pozemek: 1285/17, LV 146

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 21.900,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2024 10:26:38. Zápis proveden dne 20.02.2024.

V-347/2024-407

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

pozemky: 1285/17, LV 146; 2462/6, LV 146

3. Pozemek, k.ú. Malovice u Erpužic, okres Plzeň-sever

Pozemek: 1331/9, LV 467

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 11.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č.29082427 ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2024 08:22:35. Zápis proveden dne 15.10.2024.

V-3159/2024-410

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

pozemky: 1331/9, LV 467

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Čerňovice, okres Plzeň-sever		
Cena nemovité věci (CN)	8 500,— Kč	
Výměra (V)	85,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	30.8.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	105,26 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Čerňovice, okres Plzeň-sever

Cena nemovité věci (CN)	21 900,– Kč	
Výměra (V)	219,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	26.1.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	100,– Kč	

3. Pozemek, k.ú. Malovice u Erpužic, okres Plzeň-sever

Cena nemovité věci (CN)	11 000,– Kč	
Výměra (V)	55,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	20.9.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	200,– Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		100,– Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	135,09 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		200,– Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	135,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	135,– Kč
Obvyklá cena		135,– Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 398

- a) Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k RD č.p. 26 s pozemky a s příslušenstvím činí:
1 260 000,- Kč (zaokrouhleno)

b) Pozemky p.č. 42/1, p.č. 44/1, p.č. 570/6 a p.č. 2530/1 s příslušenstvím, LV č. 398

Pozemek p.č. 44/1 a p.č. 2530/1	
Výměra pozemků	3.601 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	980,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	3 528 980,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 k pozemkům Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 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. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%. (3 528 980,- Kč / 3 * 0,80 = 941 061,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemkům p.č. 44/1 a p.č. 2530/1 činí (zaokrouhleno):	
941 000,- Kč	
Pozemky zahrad p.č. 42/1 a p.č. 570/6	
Výměra pozemků	2.185 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	370,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	808 450,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 k pozemkům Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 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. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%. (808 450,- Kč / 3 * 0,80 = 215 587,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemkům p.č. 44/2 a p.č. 570/6 činí (zaokrouhleno):	
216 000,- Kč	

Celková obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 398 činí:
1 260 000,- + 941 000,- + 216 000,- = **2 417 000,- Kč**

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 537

Pozemek p.č. 595/4	
Výměra pozemku	361 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ²	135,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	48 735,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 k pozemku Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 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. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%. (48 735,- Kč / 6 * 0,80 = 6 498,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k pozemku p.č. 595/4 činí (zaokrouhleno):	6 000,- Kč

III) Nemovitě věci evidované na LV č. 745

Pozemek p.č. 595/2	
Výměra pozemku	453 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ²	135,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. 595/2 činí (zaokrouhleno):	61 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 398 určená ze sjednaných cen	2 417 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 537 určená ze sjednaných cen	6 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 745 určená ze sjednaných cen	61 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	2 484 000,- 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.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 9. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 314/24-51; 174 EX 314/24-71**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 84** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 100 m², jehož součástí je stavba: **Čerňovice, č.p. 26, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 84), pozemku **p.č. St. 81** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 55 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 81) a pozemku **p.č. 569/6** - zahrada o výměře 847 m², LV č. 398;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 44/1** - zahrada o výměře 3.320 m² a pozemku **p.č. 2530/1** - ostatní plocha o výměře 281 m², LV č. 398;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 42/1** - trvalý travní porost o výměře 1.048 m² a pozemku **p.č. 570/6** - zahrada o výměře 1.137 m², LV č. 398;

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitě - pozemku **p.č. 595/4** - ostatní plocha o výměře 361 m², LV č. 537;

V) pozemku **p.č. 595/2** - ostatní plocha o výměře 453 m², LV č. 745;

vše v k.ú. Čerňovice, obec Čerňovice, okres Plzeň-sever.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

2 484 000,- Kč

Cena slovy: dvamilionýčtyřistaosmdesátčtyřitisíce Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 16 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace





pozemek p.č. 570/6



pozemek p.č. 570/6



pozemky p.č. 44/1 a p.č. 2530/1

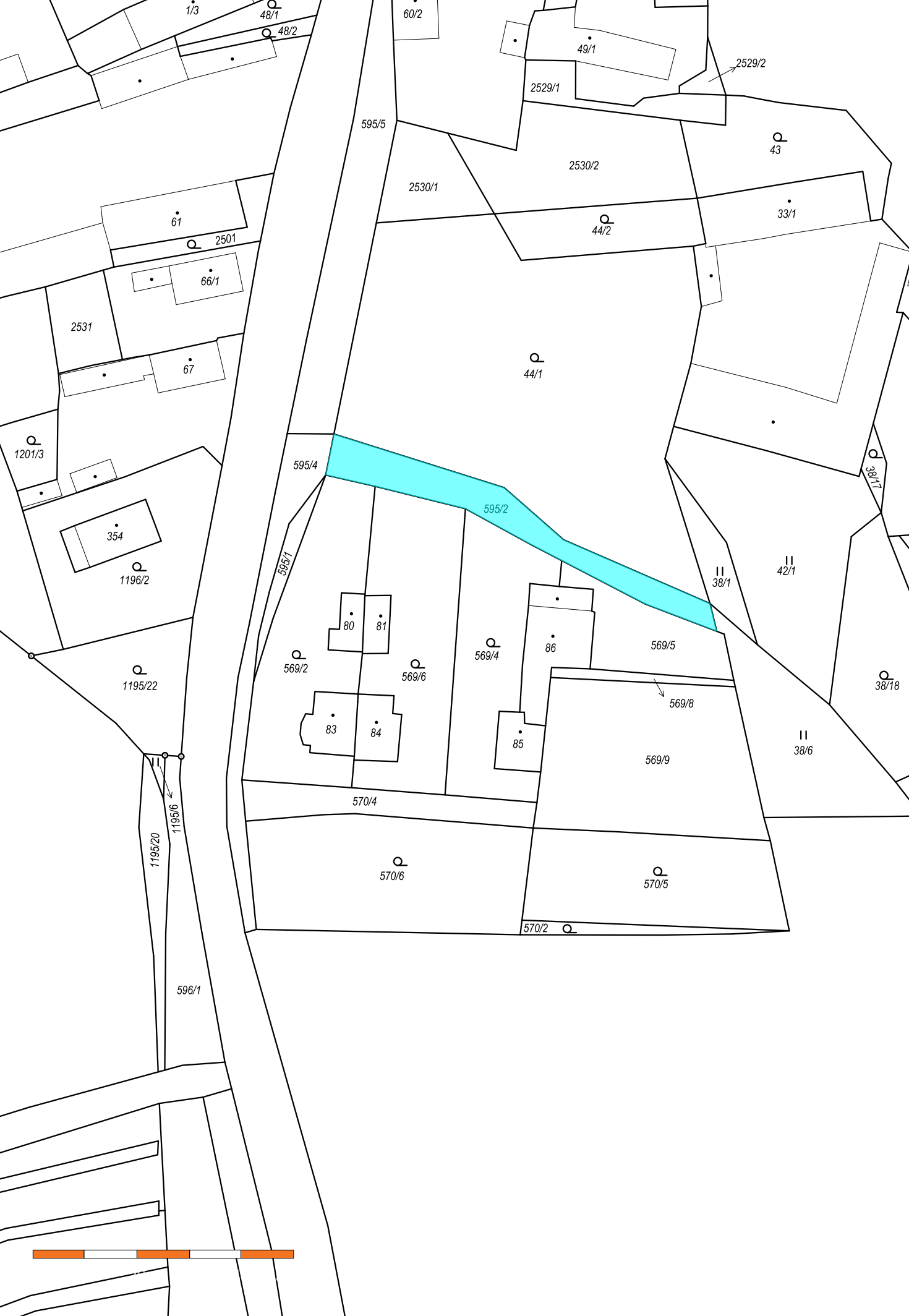


pozemky p.č. 44/1 a p.č. 2530/1









Eva Kalinová
rok narození : 1964
Vinohradská 1756/114
130 00 Praha

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 18.02.2025, příjezd pracovníka v čase 12:30 - 14:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

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

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 11.02.2025

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004 

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

Příloha : Kopie usnesení č.j. 174 EX 314-24

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1478350252
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 21.2.2025 v 23:59:59

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: Eva Kalinová - Eva Kalinová, Vinohradská 1756/114, Vinohrady, 13000
Praha 3, CZ
ID schránky: bpperv4
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: 174 EX 314/24
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: 174 EX 314/24
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

11.2.2025 v 13:54:49 EV0: Datová zpráva byla podána.
11.2.2025 v 13:54:49 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
21.2.2025 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky
příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na
rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst.
3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako
doručená fikcí. Připadl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo
doručení nejbližší následující pracovní den.

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **St. 42, LV 1057** Součástí je stavba: **Pňovany, č.p. 30, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2023 12:45:18. Zápis proveden dne 16.05.2023.

V-1650/2023-407

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

St. 42, LV 1057 Součástí je stavba: Pňovany, č.p. 30, rod.dům; 25/1, LV 1057

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: St. 126, LV 550 Součástí je stavba: Pňovany, č.p. 117, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2025 11:54:34. Zápis proveden dne 11.02.2025.

V-242/2025-407

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

pozemky:

St. 126, LV 550 Součástí je stavba: Pňovany, č.p. 117, rod.dům; St. 470, LV 550 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; St. 471, LV 550 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 307, LV 550

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **St. 75, LV 227** Součástí je stavba: **Plešnice, č.p. 64, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.380.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 14:44:34. Zápis proveden dne 10.08.2023.

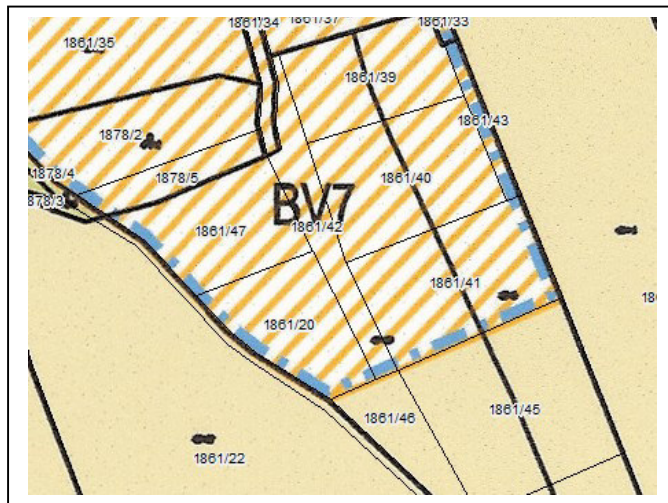
V-3040/2023-407

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

pozemky:

St. 75, LV 227 Součástí je stavba: **Plešnice, č.p. 64, rod.dům**; **86/2, LV 227**; **942/7, LV 227**; **947/24, LV 227**

Porovnatelný vzorek č. 4



Pozemek: **1861/20, LV 647**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

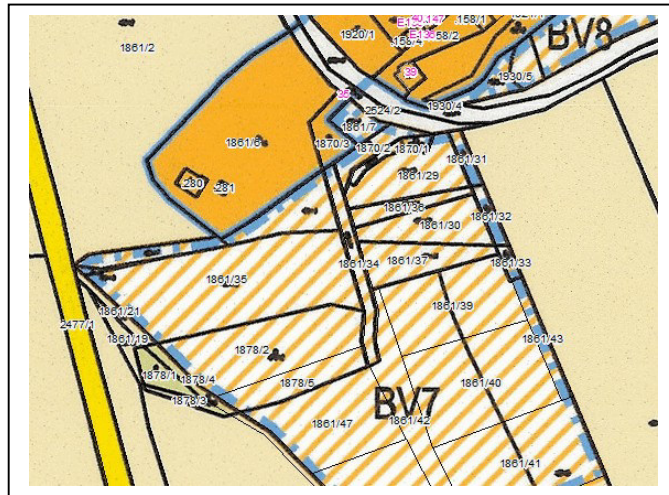
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024 09:41:52. Zápis proveden dne 03.07.2024.

V-2438/2024-407

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1861/20, LV 647**

Porovnatelný vzorek č. 5



Pozemek: **1861/51, LV 665**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2025 11:37:33. Zápis proveden dne 20.02.2025.

Číslo řízení

V-332/2025-407

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1861/51, LV 665**

Porovnatelný vzorek č. 6



Pozemek: **306/157, LV 458**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

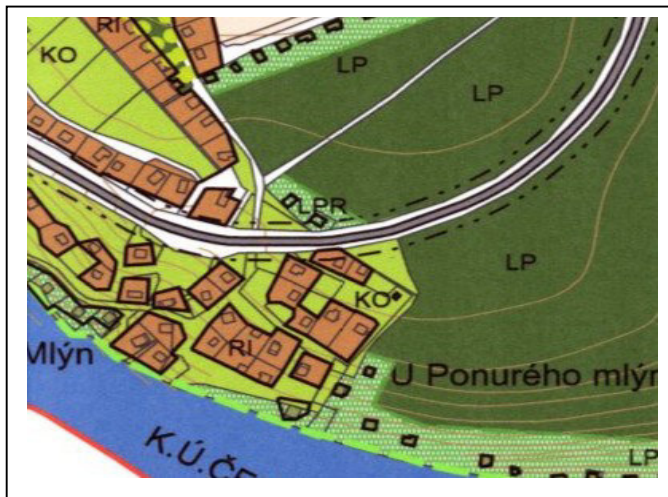
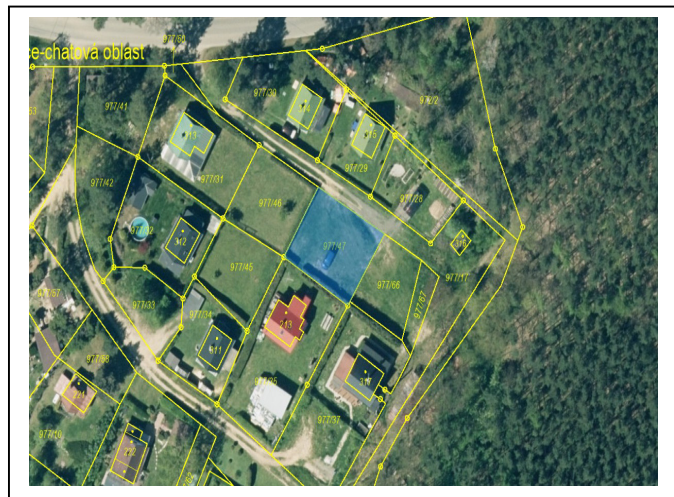
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2024 13:53:40. Zápis proveden dne 21.06.2024.

V-2264/2024-407

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **306/29, LV 435; 306/157, LV 458**

Porovnatelný vzorek č. 7



Pozemek: **977/47, LV 434**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

107.800,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

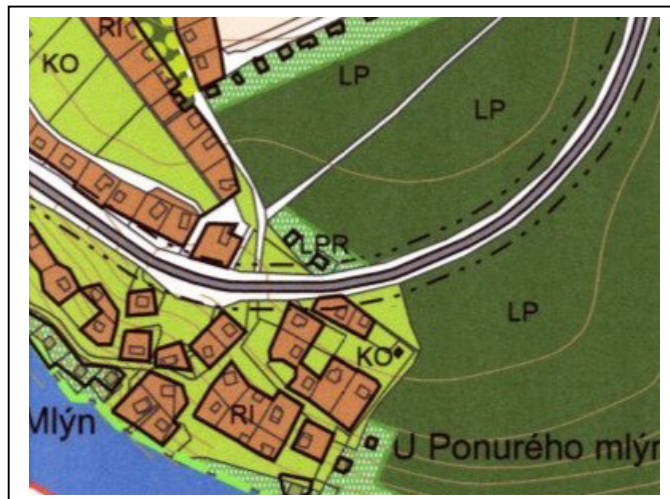
Smlouva kupní ze dne 10.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 13:19:05. Zápis proveden dne 02.07.2024.

V-2421/2024-407

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

pozemky: **977/47, LV 434**

Porovnatelný vzorek č. 8



Pozemek: **977/42, LV 649**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

94.850,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

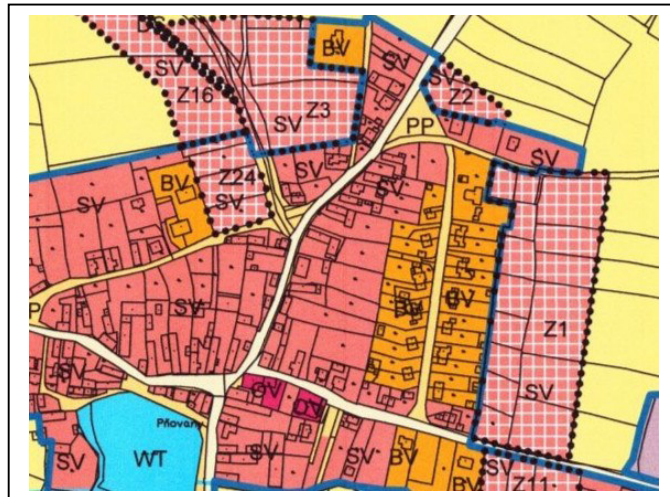
Smlouva kupní ze dne 10.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2024 08:33:03. Zápis proveden dne 08.07.2024.

V-2480/2024-407

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

977/42, LV 649

Porovnatelný vzorek č. 9



Pozemek: **112/6, LV 566**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

151.600,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

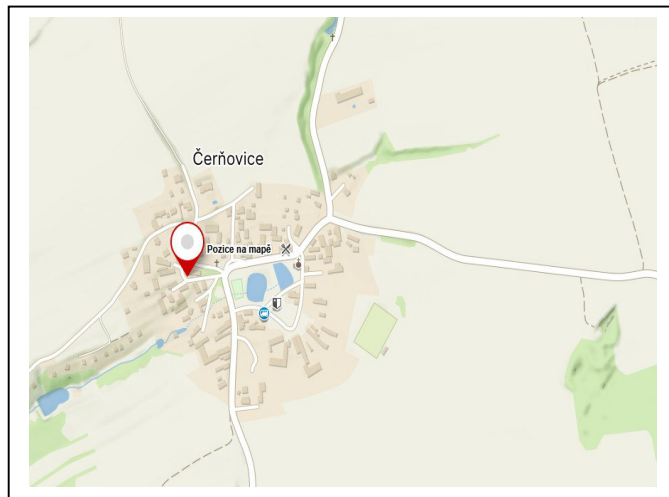
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2023 08:13:23. Zápis proveden dne 28.11.2023.

V-4714/2023-407

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **112/6, LV 566**

Porovnatelný vzorek č. 10



Pozemek: 2430/18, LV 608

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

8.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

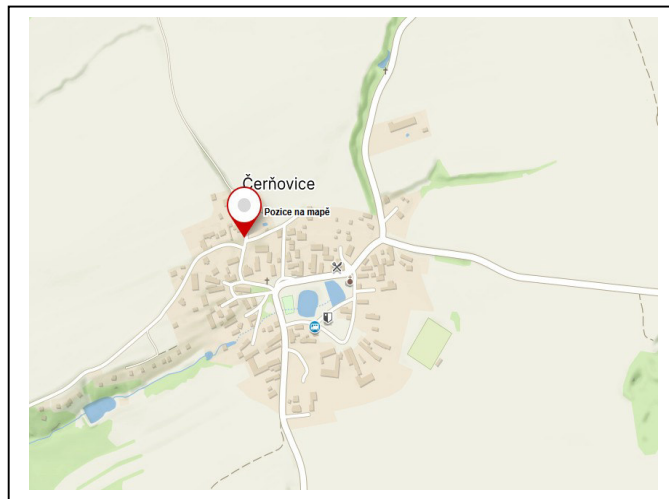
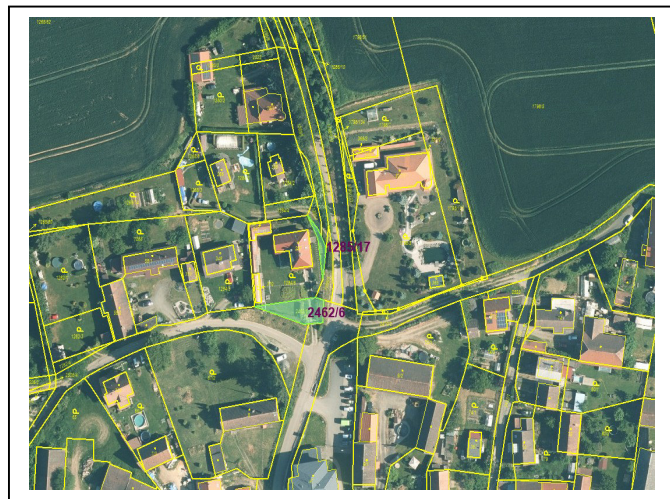
Smlouva kupní č.j. NZ-400/2023 (JUDr. Jan Stránský, notář v Plzni) ze dne 30.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2023 16:38:41. Zápis proveden dne 21.09.2023.

V-3671/2023-407

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

2430/18, LV 608; 2430/19, LV 608; 2527, LV 608

Porovnatelný vzorek č. 11



Pozemek: **1285/17, LV 146**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

21.900,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

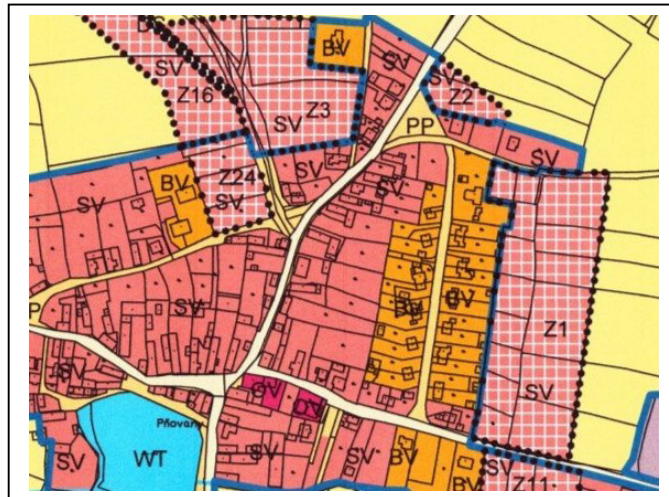
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2024 10:26:38. Zápis proveden dne 20.02.2024.

V-347/2024-407

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1285/17, LV 146; 2462/6, LV 146**

Porovnatelný vzorek č. 12



Pozemek: **112/6, LV 566**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

151.600,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2023 08:13:23. Zápis proveden dne 28.11.2023.

V-4714/2023-407

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **112/6, LV 566**

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

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

Znalecká doložka:

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 **012588/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 17. 3. 2025

.....

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