

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7414-574/2022

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci:

- spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 na rodinném domě č.p. 16, stojícího na pozemku parc. č. 101 a pozemků parc.č. 101 a parc.č. 102, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 8)
- spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 na pozemcích parc.č. 525/65 a 525/70, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 137)
- spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 na pozemcích parc.č. 437/1 a 437/2, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 148)
- spoluvlastnického podílu ve výši 4/72 na pozemcích parc.č. 452/2, 452/14, 452/15, 452/16, 452/17, 452/18, 465/12, 473/1, 473/2, 479/10, 479/11, 525/72, 525/73, 525/91, 525/92, 532/3, 532/4, 535/1, 535/2, 535/3, 536/3, 645/7, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 339)
- spoluvlastnického podílu ve výši 20/108 na pozemcích parc.č. 1927 a 2019/21, katastrální území Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice (LV č. 1436)
- spoluvlastnického podílu ve výši 20/216 na pozemku parc.č. 122/4, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 41)
- spoluvlastnického podílu ve výši 20/108 na pozemcích parc.č. 103/4, 103/5, 106/4, 111/42, 410, 412, 444/8, 449/21, 480/10, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 43)
- spoluvlastnického podílu ve výši 20/648 na pozemku parc.č. 122/5, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 31)

pro účely exekučního řízení

Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jiří Král
Exekutorský úřad Ostrava
Dvořákova 1515/2
702 00 Ostrava
Č.j. 043 EX 2183/13

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 11.11.2022 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D.
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 46 včetně titulního listu a je vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 4.

V Ostravě 6.12.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Určit a ocenit jejich příslušenství
- Zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi,
- Vyjádřit se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto odůvodnit

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- spoluvlastnický podíl ve výši 1/18 na rodinném domě č.p. 16, stojícího na pozemku parc. č. 101 a pozemků parc.č. 101 a parc.č. 102, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 8)
- spoluvlastnický podíl ve výši 1/9 na pozemcích parc.č. 525/65 a 525/70, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 137)
- spoluvlastnický podíl ve výši 1/36 na pozemcích parc.č. 437/1 a 437/2, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 148)
- spoluvlastnický podíl ve výši 4/72 na pozemcích parc.č. 452/2, 452/14, 452/15, 452/16, 452/17, 452/18, 465/12, 473/1, 473/2, 479/10, 479/11, 525/72, 525/73, 525/91, 525/92, 532/3, 532/4, 535/1, 535/2, 535/3, 536/3, 645/7, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 339)
- spoluvlastnický podíl ve výši 20/108 na pozemcích parc.č. 1927 a 2019/21, katastrální území Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice (LV č. 1436)
- spoluvlastnický podíl ve výši 20/216 na pozemku parc.č. 122/4, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 41)
- spoluvlastnický podíl ve výši 20/108 na pozemcích parc.č. 103/4, 103/5, 106/4, 111/42, 410, 412, 444/8, 449/21, 480/10, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 43)
- spoluvlastnický podíl ve výši 20/648 na pozemku parc.č. 122/5, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 31)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou
- v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, ocenit je jako soubor

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpisy z KN LV č. 8, 137, 148, 339, 1436, 41, 43 a 31 ze dne 19.10.2022.

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jiřího Krále sp.zn. 043 EX 2183/13-58 o ustanovení znalce ze dne 19.10.2022.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 11.11. 2022 za účasti znalce.

Znalecký posudek č. 22874, vyhotovil Znalecká společnost s.r.o., podle stavu ke dni 17.6.2022

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku, které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

a) Jako vlastník je v KN na LV č. 8 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hospodářské družstvo vlastníků půdy, č. p. 21, 33301 Ves Touškov	34/72
Hurt Jan, č. p. 53, 33165 Žihle	13/72
Hurt Jozef, 90634 Prievaly 243, Slovensko	3/18
Hurtová Eva, Lipnická 388, 33561 Spálené Poříčí	1/18
Hurtová Helena, Učňovská 120, Nová Huť, 33842 Hrádek	1/8

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Hurt Jan
Nářízení exekuce - Hurtová Eva
Nářízení exekuce - Hurtová Helena
Zahájení exekuce - Hurt Jan
Zahájení exekuce - Hurtová Eva

b) Jako vlastník je v KN na LV č. 137 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hurtová Eva, Lipnická 388, 33561 Spálené Poříčí	1/9
Jaklín Jiří Ing., Josefa Knihy 170, Střed, 33701 Rokycany	7/9
Třemošenská a.s., Brožíkova 862, 33011 Třemošná	1/9

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno cesty
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Hurtová Eva
Zahájení exekuce - Hurtová Eva
Změna číslování parcel

c) Jako vlastník je v KN na LV č. 148 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dvořáková Anděla, č. p. 119, 33011 Dolany	1/2
Hurt Václav, č. p. 16, 33011 Dolany	1/4
Hurtová Eva, Lipnická 388, 33561 Spálené Poříčí	1/36
Jaklín Jiří Ing., Josefa Knihy 170, Střed, 33701 Rokycany	7/36
Třemošenská a.s., Brožíkova 862, 33011 Třemošná	1/36

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Hurtová Eva
Zahájení exekuce - Hurtová Eva
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

d) Jako vlastník je v KN na LV č. 339 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Frantová Hana, Habrová 20, 33011 Dolany	1/8
Hurt Jan, č. p. 53, 33165 Žihle	13/72
Hurtová Eva, Lipnická 388, 33561 Spálené Poříčí	4/72
Jaklín Jiří Ing., Josefa Knihy 170, Střed, 33701 Rokycany	46/72

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nañízení exekuce - Hurt Jan
Nañízení exekuce - Hurtová Eva
Zahájení exekuce - Hurt Jan
Zahájení exekuce - Hurtová Eva

e) Jako vlastník je v KN na LV č. 1436 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hurtová Alena, Klostermannovo náměstí 10, 34004 Železná Ruda	33/108
Hurtová Eva, Lipnická 388, 33561 Spálené Poříčí	20/108
Schleiss Václav, Petrovice 27, 34401 Újezd	55/108

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nañízení exekuce - Hurtová Eva
Zahájeny pozemkové úpravy
Zahájení exekuce - Hurtová Eva

f) Jako vlastník je v KN na LV č. 41 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dufek Jan, č. p. 21, 34401 Luženičky	1/4
Faitová Anna, č. p. 21, 34401 Luženičky	1/4
Hurtová Alena, Klostermannovo náměstí 10, 34004 Železná Ruda	33/216
Hurtová Eva, Lipnická 388, 33561 Spálené Poříčí	20/216
Marcelová Jana, Na Korábu 93, Klatovy II, 33901 Klatovy	11/216
Schleiss Václav, Petrovice 27, 34401 Újezd	44/216

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Hurtová Eva
Zahájení exekuce - Hurtová Eva

g) Jako vlastník je v KN na LV č. 43 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hurtová Alena, Klostermannovo náměstí 10, 34004 Železná Ruda	33/108
Hurtová Eva, Lipnická 388, 33561 Spálené Poříčí	20/108
Schleiss Václav, Petrovice 27, 34401 Újezd	55/108

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Hurtová Eva
Zahájení exekuce - Hurtová Eva

h) Jako vlastník je v KN na LV č. 31 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dufek Jan, č. p. 21, 34401 Luženičky	1/12
Faitová Anna, č. p. 21, 34401 Luženičky	1/12
Hurt Jan, č. p. 53, 33165 Žihle	11/648
Hurtová Alena, Klostermannovo náměstí 10, 34004 Železná Ruda	33/648
Hurtová Eva, Lipnická 388, 33561 Spálené Poříčí	20/648
Kozinová Ivana, Máchova 186, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice	1/24
Kůst Pavel, č. p. 32, 34401 Luženičky	4/12
Ptáčník Michal Ing., Břetislavova 111, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice	1/12
Schleiss Václav, Petrovice 27, 34401 Újezd	44/648
Sosnová Miroslava, č. p. 16, 33824 Smědčice	1/24
Švecová Jaroslava Mgr., Radyňská 525/16, Východní Předměstí, 32600 Plzeň	1/24
Tomanová Eva, Kunešova 510, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice	1/12
Vlková Magda, č. p. 80, 34401 Luženičky	1/24

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nañízení exekuce - Hurt Jan
Nañízení exekuce - Hurtová Eva
Zahájení exekuce - Hurt Jan
Zahájení exekuce - Hurtová Eva

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

a) Nemovité věci na LV č. 8

Název: Rodinný dům č.p. 16 a pozemky
Adresa: Dolany č.p. 16
Okres: Plzeň-sever
Obec: Dolany
Katastrální území: Dolany u Plzně

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Plzeň-sever, v obci Dolany, cca 100 m od zastávky bus „Dolany“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 4/1 (ve vlastnictví obce Dolany). V obci Dolany je k dispozici omezená občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 350 m. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici v Plzni, ve vzdálenosti cca 13 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 1/18 na rodinném domě č.p. 16, stojícího na pozemku parc. č. 101 a pozemků parc.č. 101 a parc.č. 102, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 8).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení
- dostatečná výměra pozemků ve funkčním celku

Negativa oceňované nemovité věci:

- jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/18
- nutnost dalších investic na celkovou rekonstrukci stavby rodinného domu a vedlejší stavby

Popis

a.1) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 8:

<i>Pozemky</i> <i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
101	1135	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Na pozemku stojí stavba: Dolany, č.p. 16, rod.dům				
102	924	zahrada		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond
<i>Stavby</i>				
<i>Typ stavby</i>				
<i>Část obce, č. budovy</i>		<i>Způsob využití</i>	<i>Na parcele</i>	<i>Způsob ochrany</i>
Dolany, č.p. 16		rod.dům	101	

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou rovinné a nachází se na nich stavba rodinného domu, trvalé porosty a venkovní úpravy. Pozemky jsou neudržované.

Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 2 059 m².

a.2) stavby:

- Rodinný dům č.p. 16 na pozemku parc.č. 101

Oceňovaná stavba je samostatně stojící, částečně podsklepená, se dvěma NP a půdou, pod sedlovou střechou. Na obytnou část domu navazuje hospodářská část (hospodářská budova s garáží). Svislé obvodové konstrukce jsou zděné. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z tašek. Krov střechy je dřevěný. Klempířské konstrukce jsou provedeny (žlaby a svody) z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou břizolittové, částečně opadané. Okna jsou instalována původní dřevěná dvojí. Vstupní dveře jsou dřevěné prosklené. Další informace o stavu a vybavení interiéru převzal znalec z posudku č. 22874, vyhotovil Znalecká společnost s.r.o., podle stavu ke dni 17.6.2022: Vnitřní dveře dřevěné plné nebo částečně prosklené. Podlahy tvoří keramické dlažby, krytiny PVC nebo textilní krytiny. Vytápění objektu bylo ústřední s rozvody do radiátorů (část demontována). Zdrojem teplé vody je el. bojler.

Dispozice:

1.PP – sklepní prostory

1.NP – schodiště, chodba, WC, spíž, 3 pokoje, kuchyně, koupelna

2.NP – 4 pokoje, chodba, komora, koupelna a chodba se schody

Půdní prostory

Nápojení na inženýrské sítě: elektro (odpojeno), další přípojky nebylo možno ověřit

Celková zastavěná plocha domu činí cca 310 m², z toho zastavěná plocha obytné části domu činí cca 150 m². Celková obytná plocha 1. a 2.NP činí cca 220 m².

Stavba je dlouhodobě neužívána, nachází se ve špatném stavu, je určena ke kompletní rekonstrukci.

a.3) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

a) venkovní úpravy

- přípojky IS, oplocení vč. vrat, zpevněné plochy

b) trvalé porosty

- stromy a keře, různého druhu a stáří

Ostatní součásti a příslušenství nebylo možno identifikovat.

b) Nemovité věci na LV č. 137

Název: Pozemky na LV č. 137
Okres: Plzeň-sever
Obec: Dolany
Katastrální území: Dolany u Plzně

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Plzeň-sever, mimo severně od souvisle zastavěného území obce Dolany, v lánu pole.

Na pozemcích se nenachází žádné stavby, venkovní úpravy, ani trvalé porosty.

Pozemky jsou dle Územního plánu obce zařazeny v plochách NZ (plochy zemědělské), jedná se o zemědělské pozemky.

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 1/9 na pozemcích parc.č. 525/65 a 525/70, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 137).

b.1) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 37:

<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
525/65	5753	orná půda		zemědělský půdní fond
525/70	5511	orná půda		zemědělský půdní fond

Celková výměra pozemků činí 11 264 m2.

c) Nemovité věci na LV č. 148

Název: Pozemky na LV č. 148
Okres: Plzeň-sever
Obec: Dolany
Katastrální území: Dolany u Plzně

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Plzeň-sever, v obci Dolany, za rodinným domem č.p. 15. Pozemky jsou v Katastru nemovitostí vedeny v druhu pozemku ostatní plocha, ostatní komunikace. Tyto pozemky však v současné době jako cesta neslouží. Tvoří remíz mezi polnostmi s výrazně sníženým hospodářským využitím. Tvoří úzký pruh v krajině. Na severní hranici jsou umístěny sloupky elektrického vedení.

Na pozemky je pro účely ocenění nahlíženo jako na zemědělské pozemky (s omezeným využitím).

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 1/36 na pozemcích parc.č. 437/1 a 437/2, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 148).

c.1) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 148:

<i>Pozemky</i> <i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
437/1	4735	ostatní plocha	ostatní komunikace	
437/2	331	ostatní plocha	ostatní komunikace	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Celková výměra pozemků činí 5 066 m2.

d) Nemovitě věci na LV č. 339

Název: Pozemky na LV č. 339
Okres: Plzeň-sever
Obec: Dolany
Katastrální území: Dolany u Plzně

Oceňované nemovitě věci se nachází v okrese Plzeň-sever, v obci Dolany. Pozemky parc.č. 645/7, 525/72, 525/73, 535/1, 532/3, 532/4, 535/2, 525/91, 535/3, 536/3, 525/92, 479/10 a 479/11 se nachází severně od souvisle zastavěného území města.

Pozemky parc.č. 473/2, 473/1, 465/12, 452/14, 452/15, 452/16, 452/17, 452/18 a 452/2 se nachází za rodinným domem č.p. 37 směrem na západ.

Pozemky parc.č. 473/2 a 473/1 jsou pozemky lesů s trvalými porosty (dle dálkového náhledu do LHO se jedná o borovici lesní (zastoupení 80%) a dub letní (zastoupení 20%), stáří 39 let, zakmenění 9.

Pozemky parc.č. 465/12, 645/7, 479/10, 479/11, 525/72, 525/73, 525/92, 536/3, 535/3, 535/2, 525/91, 532/4, 532/3, 535/1, 452/2, 452/14, 452/15, 452/16, 452/17 a 452/18, jsou zařazeny v Územním plánu obce v plochách NZ (plochy zemědělské).

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 4/72 na pozemcích parc.č. 452/2, 452/14, 452/15, 452/16, 452/17, 452/18, 465/12, 473/1, 473/2, 479/10, 479/11, 525/72, 525/73, 525/91, 525/92, 532/3, 532/4, 535/1, 535/2, 535/3, 536/3, 645/7, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 339).

d.1) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 339:

<i>Pozemky Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
452/2	4956	orná půda		zemědělský půdní fond
452/14	4413	orná půda		zemědělský půdní fond
452/15	480	orná půda		zemědělský půdní fond
452/16	1755	orná půda		zemědělský půdní fond
452/17	21048	orná půda		zemědělský půdní fond
452/18	813	orná půda		zemědělský půdní fond
465/12	15342	orná půda		zemědělský půdní fond
473/1	221	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
473/2	4238	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
479/10	1743	orná půda		zemědělský půdní fond
479/11	5404	orná půda		zemědělský půdní fond
525/72	12636	orná půda		zemědělský půdní fond

525/73	188 orná půda	zemědělský půdní fond
525/91	643 orná půda	zemědělský půdní fond
525/92	5522 orná půda	zemědělský půdní fond
532/3	5001 trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
532/4	281 trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
535/1	108 orná půda	zemědělský půdní fond
535/2	2277 orná půda	zemědělský půdní fond
535/3	937 orná půda	zemědělský půdní fond
536/3	325 orná půda	zemědělský půdní fond
645/7	5524 orná půda	zemědělský půdní fond

Celková výměra zemědělských pozemků činí 89 396 m².

Celková výměra pozemků lesa činí 4 459 m².

e) Nemovité věci na LV č. 1436

Název: Pozemky na LV č. 1436
Okres: Domažlice
Obec: Domažlice
Katastrální území: Domažlice

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Domažlice, ve městě Domažlice, severně od souvisle zastavěného území města, v lánu pole.

Na pozemcích se nenachází žádné stavby, venkovní úpravy, ani trvalé porosty.

Pozemek parc.č. 2019/21 je dle Územního plánu obce zařazen v plochách Z-T (plochy zemědělské – trvalé travní porosty, louky a pastviny), pozemek parc.č. 1927 je zařazen v plochách Z-O (plochy zemědělské, orná půda), jedná se o zemědělské pozemky.

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 20/108 na pozemcích parc.č. 1927 a 2019/21, katastrální území Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice (LV č. 1436).

e.1) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 1436:

<i>Pozemky</i> <i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
1927	8239	orná půda		zemědělský půdní fond
2019/21	3717	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Celková výměra pozemků činí 11 956 m².

f) Nemovitě věci na LV č. 41

Název: Pozemky na LV č. 41
Okres: Domažlice
Obec: Luženičky
Katastrální území: Luženičky

Oceňovaný pozemek se nachází v okrese Domažlice, v obci Luženičky, jihovýchodně od souvisle zastavěného území obce.

Pozemek je úzkého dlouhého tvaru, na pozemku se nenachází žádné stavby, venkovní úpravy, ani trvalé porosty.

Na pozemek je pro účely ocenění nahlíženo jako na zemědělský pozemek (s omezeným využitím).

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 20/216 na pozemku parc.č. 122/4, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 41).

f.1) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 41:

<i>Pozemky</i> <i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
122/4	734	orná půda		zemědělský půdní fond

Celková výměra pozemků činí 734 m².

g) Nemovitě věci na LV č. 43

Název: Pozemky na LV č. 43
Okres: Domažlice
Obec: Luženičky
Katastrální území: Luženičky

Oceňovaný pozemek se nachází v okrese Domažlice, v obci Luženičky.

Pozemky parc.č. 103/4, 103/5, 106/4, 410, 412, 449/21 a 444/8 se nachází východně od souvisle zastavěného území obce.

Pozemky parc.č. 111/42 a 480/10 se nachází jižně od souvisle zastavěného území obce.

Součásti a příslušenství pozemků tvoří trvalé porosty.

Pozemek parc.č. 444/8 je v Územním plánu zařazen v plochách zeleně ochranné a izolační. Pozemky parc.č. 111/42, 480/10, 410, 412, 103/5, 106/4 a 103/4 jsou zařazeny v plochách Z-O (plochy zemědělské, orná půda). Na pozemky je nahlíženo jako na pozemky zemědělské.

Pozemek parc.č. 449/21 je pozemkem lesa. Na pozemek je pro účely ocenění nahlíženo jako na pozemek lesa (s omezeným využitím – malá velikost).

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 20/108 na pozemcích parc.č. 103/4, 103/5, 106/4, 111/42, 410, 412, 444/8, 449/21, 480/10, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 43).

g.1) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 43:

<i>Pozemky Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
103/4	903	trvalý travní porost	mez, stráž	zemědělský půdní fond
103/5	210	trvalý travní porost	mez, stráž	zemědělský půdní fond
106/4	110	orná půda		zemědělský půdní fond
111/42	1923	orná půda		zemědělský půdní fond
410	4406	orná půda		zemědělský půdní fond
412	4010	orná půda		zemědělský půdní fond
444/8	3026	orná půda		zemědělský půdní fond
449/21	8	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
480/10	22	ostatní plocha	jiná plocha	

Celková výměra zemědělských pozemků činí 14 610 m².

Celková výměra pozemků lesa činí 8 m².

h) Nemovitě věci na LV č. 31

Název: Pozemky na LV č. 31
Okres: Domažlice
Obec: Luženičky
Katastrální území: Luženičky

Oceňovaný pozemek se nachází v okrese Domažlice, v obci Luženičky, jihovýchodně od souvisle zastavěného území obce.

Pozemek je úzkého dlouhého tvaru, na pozemku se nenachází žádné stavby, venkovní úpravy, ani trvalé porosty.

Na pozemek je pro účely ocenění nahlíženo jako na zemědělský pozemek (s omezeným využitím).

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 20/648 na pozemku parc.č. 122/5, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 31).

h.1) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 31:

<i>Pozemky</i> <i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
122/5	207	orná půda		zemědělský půdní fond

Celková výměra pozemků činí 207 m2.

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

- Srovnávané zemědělské pozemky (okr. Domažlice) pro ocenění nemovitých věcí na LV č. 31, 43,41 a 1436

V současné době se na Domažlicku běžně obchoduje se zemědělskými pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 10 až 30,- Kč/m² pozemku**, dle velikosti, bonity, možného dalšího využití, apod.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Pozemek zemědělský, Ždánov, 2 253 m²

Realizovaná cena: 45 060,- Kč za nemovitost, cena za m²: 20,- Kč za m²

Pozemek zemědělský parc.č. 383/6

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2022

Řízení č.: V-3014/2022-401

2) Pozemek zemědělský, Radonice u Milavčí, okr. Domažlice, 4 388 m²

Realizovaná cena: 131 640,- Kč za nemovitost, cena za m²: 30,- Kč za m²

Pozemek trvalého travního porostu parc.č. 933/4

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2022

Řízení č.: V-1540/2022-401

3) Pozemky zemědělské, Domažlice, 15 725 m²

Realizovaná cena: 172 357,- Kč za nemovitost, cena za m²: 11,- Kč za m²

Pozemky orné půdy a trvalého travního porostu parc.č. 4020, 4064/5, 4065, 4180/13, 5072/25

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2021

Řízení č.: V-2627/2021-401

- Srovnávané lesní pozemky (okr. Domažlice) pro ocenění nemovitých věcí na LV č. 43

V současné době se na Domažlicku běžně obchoduje se lesními pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 10 až 25,- Kč/m² pozemku**, dle velikosti, bonity, možného dalšího využití, apod.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Pozemky lesa, Milavče a Chrástavice, okr. Domažlice, 16 630 m²

Realizovaná cena: 420 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 25,- Kč za m²

Pozemky lesů parc.č. 669/18, 1279/15, 270/9, 270/28, 270/59, 271/7, 271/37, 271/149 a 668/18

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2021

Řízení č.: V-3648/2021-401

2) Pozemky lesa, Radonice u Milavči, okr. Domažlice, 4 914 m²

Realizovaná cena: 80 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 16,- Kč za m²

Pozemky lesů parc.č. 1115/10, 1076 a 1084

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2021

Řízení č.: V-3599/2021-401

3) Pozemek lesa, Spáňov, okr. Domažlice, 3 432 m²

Realizovaná cena: 41 184,- Kč za nemovitost, cena za m²: 12,- Kč za m²

Pozemky lesů parc.č. 272/1 a 303

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2021

Řízení č.: V-4666/2021-401

- Srovnávané zemědělské pozemky (okr. Plzeň-sever) pro ocenění nemovitých věcí na LV č. 137, 339 a 148

V současné době se v obci Dolany a okolí běžně obchoduje se zemědělskými pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 30 až 40,- Kč/m² pozemku**, dle velikosti, bonity, možného dalšího využití, apod.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Pozemek zemědělský, Dolanov u Plzně, 18 021 m²

Realizovaná cena: 594 693,- Kč za nemovitost, cena za m²: 33,- Kč za m²

Pozemek zemědělský parc.č. 452/3

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 8/2021

Řízení č.: V-4442/2021-407

2) Pozemky zemědělské, Česká Bříza, 64 345 m²

Realizovaná cena: 2 316 420,- Kč za nemovitost, cena za m²: 36,- Kč za m²

Pozemky zemědělské na LV č. 611

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2022

Řízení č.: V-3229/2022-407

3) Pozemek zemědělský, Chrást u Plzně, 21 665 m²

Realizovaná cena: 850 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 39,- Kč za m²

Pozemek orné půdy parc.č. 2339

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2022

Řízení č.: V-6557/2022-405

- Srovnávané lesní pozemky (okr. Plzeň-sever) pro ocenění nemovitých věcí na LV č. 339

V současné době se v obci Dolany a okolí běžně obchoduje se lesními pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 10 až 30,- Kč/m² pozemku**, dle velikosti, bonity, možného dalšího využití, apod.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Pozemek lesa, Nadryby, okr. Plzeň-sever, 983 m²

Realizovaná cena: 18 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 18,- Kč za m²

Pozemek lesa parc.č. 378/30

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 8/2021

Řízení č.: V-4256/2021-407

2) Pozemky lesa, Nynice, okr. Plzeň-sever, 19 880 m²

Realizovaná cena: 235 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 12,- Kč za m²

Pozemky lesa na LV č. 341

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2021

Řízení č.: V-3459/2021-407

3) Pozemky lesa, Záluží u Třemošné, okr. Plzeň-sever, 4 867 m²

Realizovaná cena: 148 010,- Kč za nemovitost, cena za m²: 30,- Kč za m²

Pozemky lesa parc.č. 744/50, 763/19, 763/26 a 953, a ostatní plocha parc.č. 51/49

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2022

Řízení č.: V-1179/2022-407

- Ocenění rodinného domu č.p. 16, stojícího na pozemku parc. č. 101 a pozemků parc.č. 101 a parc.č. 102, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 8)

V současné době se v obci Dolany a okolí běžně obchoduje se stavbami rodinných domů. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 3 200 tis. až 4 700 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti obytné plochy a pozemku, příslušenství apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

	oceňovaná Dolany č.p. 16	Srov. 1 Hromnice 28	Srov. 2 9. května 75, Třemošná	Srov. 3 Kříše 118, Břasy
ZÁKLADNÍ ÚDAJE				
plocha pozemku	2 059	1 056	455	1481
užitná podlahová plocha	220	250	195	240
prodejní cena celkem		4 698 000	3 200 000	3 300 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE				
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		zář.21	úno.22	lis.21
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,14	1,09	1,12
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		5 355 720 Kč	3 488 000 Kč	3 696 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY				
K1		lepší	lepší	srovnatelný
<i>korekce pro tech. Stav</i>		0,75	0,90	1,00
K2		srovnatelná	lepší	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	0,90	1,00
K3		srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	1,00	1,00
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		1,10	1,15	1,05
cena za m2 užitné plochy		17673,88	16661,91	16170,00
<i>K5 - korekce pro velikost domu</i>		1,05	0,95	1,05
průměrná zjištěná cena za m2 užitné plochy	17 122	18 558	15 829	16 979
Indikovaná hodnota nemovité věci	3 766 758			

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době. Ceny nemovitých věcí v minulosti trvale rostly. Tento růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od třetího čtvrtletí již na trhu dochází k pozvolnému poklesu cen. Znalec oproti cenám roku 2021 uvažuje s meziročním růstem ve výši cca 12%, což je cca 1% měsíčně.

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav – stavby v lepším stavu mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách nebo horším umístění mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1.

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m2)

Průměrná zjištěná cena za m2 = $(\text{prodejní cena} * \text{korekce pro typ transakce} * \text{korekce pro datum prodeje} * K1 * K2 * K3 * K4 * K5) / \text{užitná podlahová plocha}$

Indikovaná hodnota nemovité věci = průměrná zjištěná cena za m2 * užitná plocha stavby

Cena nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační): 3 766 758,- Kč

Cena nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno): 3 770 000,- Kč

- Ocenění pozemků parc.č. 525/65 a 525/70, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 137)

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 2 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukovaná cena za m ²	koeficient velikosti	koeficient lokality	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Dolany u Plzně	594 693	1,15	18 021	38	1,00	1,00	37,95
pozemek 2	Česká Bříza	2 316 420	1,05	64 345	38	0,80	1,00	30,24
pozemek 3	Chrást u Plzně	850 000	1,05	21 665	41	0,95	1,00	39,14
průměrná indexovaná hodnota								35,78
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								36,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
11 264	36,00	405 504

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koeficient velikosti * koeficient lokality

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil růst cen v čase (index větší než 1). Růst cen v poslední době odpovídá cca 1% měsíčně

Koeficient velikosti: pozemky s výrazně větší výměrou mají index menší než 1, a s výrazně menší výměrou mají index větší než 1 (o zemědělské pozemky s větší výměrou je větší zájem)

Koeficient lokality: srovnávané pozemky se nachází ve srovnatelných lokalitách, index je roven 1

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační): 405 504,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním (zaokrouhleno): 405 000,- Kč

- Ocenění pozemků parc.č. 437/1 a 437/2, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 148)

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 3 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukováná cena za m ²	koefficient velikosti (využití)	koefficient lokality	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Dolany u Plzně	594 693	1,15	18 021	38	0,90	1,00	34,16
pozemek 2	Česká Bříza	2 316 420	1,05	64 345	38	0,70	1,00	26,46
pozemek 3	Chrást u Plzně	850 000	1,05	21 665	41	0,90	1,00	37,08
průměrná indexovaná hodnota								32,56
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								33,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
5 066	33,00	167 178

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koefficient velikosti * koefficient lokality

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil růst cen v čase (index větší než 1). Růst cen v poslední době odpovídá cca 1% měsíčně

Koefficient velikosti (využití): pozemky s výrazně větší výměrou mají index menší než 1, a s výrazně menší výměrou mají index větší než 1 (o zemědělské pozemky s větší výměrou je větší zájem, srovnávané pozemky jsou větších výměr, index je menší než 1)

Koefficient lokality: srovnávané pozemky se nachází ve srovnatelných lokalitách, index je roven 1

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační): 167 178,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním (zaokrouhleno): 167 000,- Kč

- **Ocenění pozemků parc.č. 452/2, 452/14, 452/15, 452/16, 452/17, 452/18, 465/12, 473/1, 473/2, 479/10, 479/11, 525/72, 525/73, 525/91, 525/92, 532/3, 532/4, 535/1, 535/2, 535/3, 536/3, 645/7, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 339)**

- **Ocenění zemědělských pozemků**

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 4 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukovaná cena za m ²	koeficient velikosti (využití)	koeficient lokality	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Dolany u Plzně	594 693	1,15	18 021	38	1,20	1,00	45,54
pozemek 2	Česká Bříza	2 316 420	1,05	64 345	38	1,05	1,00	39,69
pozemek 3	Chrást u Plzně	850 000	1,05	21 665	41	1,20	1,00	49,43
průměrná indexovaná hodnota								44,89
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								45,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
89 396	45,00	4 022 820

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koeficient velikosti * koeficient lokality

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil růst cen v čase (index větší než 1). Růst cen v poslední době odpovídá cca 1% měsíčně

Koeficient velikosti (využití): pozemky s výrazně větší výměrou mají index menší než 1, a s výrazně menší výměrou mají index větší než 1 (o zemědělské pozemky s větší výměrou je větší zájem, srovnávané pozemky jsou menších výměr, index je větší než 1)

Koeficient lokality: srovnávané pozemky se nachází ve srovnatelných lokalitách, index je roven 1

Cena obvyklá zemědělských pozemků zjištěná srovnáním: 4 022 820,- Kč

- **Ocenění lesních pozemků**

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 5 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukovaná cena za m ²	koefficient velikosti	koefficient využití	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Nadryby	18 000	1,15	983	21	1,05	1,00	22,11
pozemek 2	Nynice	235 000	1,17	19 880	14	0,80	1,00	11,06
pozemek 3	Záluží u Třemošné	148 010	1,08	4 867	33	1,00	1,00	32,84
průměrná indexovaná hodnota								22,01
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								22,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
4 459	22,00	98 098

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koefficient velikosti * koefficient využití

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil růst cen v čase (index větší než 1). Růst cen v poslední době odpovídá cca 1% měsíčně

Koefficient velikosti: pozemky s výrazně větší výměrou mají index menší než 1, a s výrazně menší výměrou mají index větší než 1 (o lesní pozemky s větší výměrou je větší zájem)

Koefficient využití: pozemky mají srovnatelné využití, index je roven 1

Cena obvyklá lesních pozemků zjištěná srovnáním: 98 098,- Kč

Cena obvyklá nemovitých věcí na LV č. 339 činí:

- Cena obvyklá zemědělských pozemků zjištěná srovnáním: 4 022 820,- Kč
- Cena obvyklá lesních pozemků zjištěná srovnáním: 98 098,- Kč

tj. celkem (zaokrouhleno) 4 121 000,- Kč

- Ocenění pozemků parc.č. 1927 a 2019/21, katastrální území Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice (LV č. 1436)

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 6 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukovaná cena za m ²	koeficient velikosti	koeficient lokality	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Ždánov	45 060	1,04	2 253	21	1,10	1,00	22,88
pozemek 2	Radonice u Milavčí	131 640	1,07	4 388	32	1,05	1,00	33,71
pozemek 3	Domažlice	172 357	1,17	15 725	13	1,00	1,00	12,82
průměrná indexovaná hodnota								23,14
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								23,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
11 956	23,00	274 988

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koeficient velikosti * koeficient lokality

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil růst cen v čase (index větší než 1). Růst cen v poslední době odpovídá cca 1% měsíčně

Koeficient velikosti: pozemky s výrazně větší výměrou mají index menší než 1, a s výrazně menší výměrou mají index větší než 1 (o zemědělské pozemky s větší výměrou je větší zájem)

Koeficient lokality: srovnávané pozemky se nachází ve srovnatelných lokalitách, index je roven 1

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační): 274 988,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním (zaokrouhleno): 275 000,- Kč

- Ocenění pozemku parc.č. 122/4, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 41)

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 7 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukovaná cena za m ²	koeficient velikosti (využití)	koeficient lokality	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Ždánov	45 060	1,04	2 253	21	0,95	1,00	19,76
pozemek 2	Radonice u Milavčí	131 640	1,07	4 388	32	0,90	1,00	28,89
pozemek 3	Domažlice	172 357	1,17	15 725	13	0,80	1,00	10,26
průměrná indexovaná hodnota								19,64
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								20,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
734	20,00	14 680

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koeficient velikosti * koeficient lokality

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil růst cen v čase (index větší než 1). Růst cen v poslední době odpovídá cca 1% měsíčně

Koeficient velikosti (využití): pozemky s výrazně větší výměrou mají index menší než 1, a s výrazně menší výměrou mají index větší než 1 (o zemědělské pozemky s větší výměrou je větší zájem, srovnávané pozemky jsou větších výměr, index je menší než 1)

Koeficient lokality: srovnávané pozemky se nachází ve srovnatelných lokalitách, index je roven 1

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační): 14 680,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním (zaokrouhleno): 14 700,- Kč

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

srovnávané nemovitě věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukováná cena za m ²	koefficient velikosti	koefficient lokality	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Žďánov	45 060	1,04	2 253	21	1,10	1,00	22,88
pozemek 2	Radonice u Milavčí	131 640	1,07	4 388	32	1,05	1,00	33,71
pozemek 3	Domažlice	172 357	1,17	15 725	13	1,00	1,00	12,82
			průměrná indexovaná hodnota					23,14
			indexovaná hodnota (zaokrouhleno)					23,00

Výměra v m2	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
14 610	23,00	336 030

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil růst cen v čase (index větší než 1). Růst cen v poslední době odpovídá cca 1% měsíčně

Koeficient lokality: srovnávané pozemky se nachází ve srovnatelných lokalitách, index je roven 1

Cena obvyklá zemědělských pozemků zjištěna srovnáním: 336 030,- Kč

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

stovnávané nemovitě věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukováná cena za m²	koefficient velikosti	koefficient využití	výsledná cena za m²
pozemek 1	Chrastavice a Milavče	420 000	1,16	16 630	29	0,50	1,00	14,65
pozemek 2	Radonice u Milavči	80 000	1,16	4 914	19	0,80	1,00	15,11
pozemek 3	Spáňov	41 184	1,14	3 432	14	0,80	1,00	10,94
			průměrná indexovaná hodnota					13,57
				indexovaná hodnota (zaokrouhleno)				14,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
8	14,00	112

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koeficient velikosti * koeficient využití

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil růst cen v čase (index větší než 1). Růst cen v poslední době odpovídá cca 1% měsíčně

Koeficient velikosti: pozemky s výrazně větší výměrou mají index menší než 1, a s výrazně menší výměrou mají index větší než 1 (o lesní pozemky s větší výměrou je větší zájem)

Koeficient využití: pozemky mají srovnatelné využití, index je roven 1

Cena obvyklá lesního pozemku zjištěná srovnáním: 112,- Kč

Cena obvyklá nemovitých věcí na LV č. 43 činí:

- Cena obvyklá zemědělských pozemků zjištěná srovnáním: 336 030,- Kč
- Cena obvyklá lesního pozemku zjištěná srovnáním: 112,- Kč

tj. celkem (zaokrouhleno) 336 100,- Kč

- Ocenění pozemku parc.č. 122/5, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 31)

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 10 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukovaná cena za m ²	koeficient velikosti (využití)	koeficient lokality	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Ždánov	45 060	1,04	2 253	21	0,95	1,00	19,76
pozemek 2	Radonice u Milavčí	131 640	1,07	4 388	32	0,90	1,00	28,89
pozemek 3	Domažlice	172 357	1,17	15 725	13	0,80	1,00	10,26
průměrná indexovaná hodnota								19,64
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								20,00

Výměra v m2	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
207	20,00	4 140

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koeficient velikosti * koeficient lokality

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil růst cen v čase (index větší než 1). Růst cen v poslední době odpovídá cca 1% měsíčně

Koeficient velikosti (využití): pozemky s výrazně větší výměrou mají index menší než 1, a s výrazně menší výměrou mají index větší než 1 (o zemědělské pozemky s větší výměrou je větší zájem, srovnávané pozemky jsou větších výměr, index je menší než 1)

Koeficient lokality: srovnávané pozemky se nachází ve srovnatelných lokalitách, index je roven 1

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační): 4 140,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním (zaokrouhleno): 4 100,- Kč

II. Ocenění spoluvlastnických podílů

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

a) ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 na rodinném domě č.p. 16, stojícího na pozemku parc. č. 101 a pozemků parc.č. 101 a parc.č. 102, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 8)

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/18), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 40 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 3 770 000,- Kč

Cena spoluvl.podílu 1/18 209 444,44 Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 40%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 činí: 125 666,67 Kč

b) ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 na pozemcích parc.č. 525/65 a 525/70, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 137)

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/9), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 40 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 405 000,- Kč

Cena spoluvl.podílu 1/9 45 000,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 40%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 činí: 27 000,- Kč

c) ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 na pozemcích parc.č. 437/1 a 437/2, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 148)

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/36), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 40 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 167 000,- Kč

Cena spoluvl.podílu 1/36 4 638,88 Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 40%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 činí: 2783,33 Kč

d) ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 4/72 na pozemcích parc.č. 452/2, 452/14, 452/15, 452/16, 452/17, 452/18, 465/12, 473/1, 473/2, 479/10, 479/11, 525/72, 525/73, 525/91, 525/92, 532/3, 532/4, 535/1, 535/2, 535/3, 536/3, 645/7, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 339)

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 4/72), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 40 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 4 121 000,- Kč

Cena spoluvl.podílu 4/72 228 944,44 Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 40%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 4/72 činí: 137 366,67 Kč

e) ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 20/108 na pozemcích parc.č. 1927 a 2019/21, katastrální území Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice (LV č. 1436)

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 20/108), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 30 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 275 000,- Kč

Cena spoluvl.podílu 20/108 50 925,92 Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 30%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 20/108 činí: 35 648,15 Kč

f) ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 20/216 na pozemku parc.č. 122/4, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 41)

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 20/216), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 40 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 14 700,- Kč

Cena spoluvl.podílu 20/216 1 361,11 Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 40%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 20/216 činí: 816,67 Kč

g) ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 20/108 na pozemcích parc.č. 103/4, 103/5, 106/4, 111/42, 410, 412, 444/8, 449/21, 480/10, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 43)

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 20/108), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 30 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 336 100,- Kč

Cena spoluvl.podílu 20/108 62 222,22 Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 30%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 20/108 činí: 43 568,52 Kč

h) ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 20/648 na pozemku parc.č. 122/5, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 31)

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 20/648), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 40 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 4 100,- Kč

Cena spoluvl.podílu 20/648 123,45 Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 40%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 20/648 činí: 75,93 Kč

III) Ocenění věcného břemene na LV č. 137

Na LV č. 137 v části C je uvedeno věcné břemeno cesty.

Jelikož nelze zjistit roční užitek z těchto typů věcných břemen, je ocenění provedeno v souladu se zákonem a prováděcí vyhláškou paušální částkou ve výši 10 000,- Kč za každé věcné břemeno.

Celkem 1x věcné břemeno, tj. $1 * 10\,000,- = 10\,000,-$ Kč

Cena věcného břemene v části C/LV činí: - 10 000,- Kč

**Cena věcného břemene ve výši spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 činí
(zaokrouhleno):**

- 1 111,- Kč

Rekapitulace

část ocenění	Tržní hodnota spoluvlastnického podílu
a)	125 666,67 Kč
b)	27 000,00 Kč
c)	2 783,33 Kč
d)	137 366,67 Kč
e)	35 648,15 Kč
f)	816,67 Kč
g)	43 568,52 Kč
h)	75,93 Kč
celkem	372 925,93 Kč
tj. zaokrouhleno	373 000,00 Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **rodinné domy** se v místě obchodují v rozmezí cca 3 200 tis. až 4 700 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K6, dále zohlednil růst cen v poslední době v koeficientu pro datum prodeje.

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **lesní pozemky** se v okr. Domažlice zobchodovaly v rozmezí cca 10 až 25,- Kč/m² pozemku a v okr. Plzeň-sever v rozmezí cca 10 až 30,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné zejména co do velikosti, případně využití použil znalec redukční koeficient velikosti a koeficient využití.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí. Znalec rovněž zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době.

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **zemědělské pozemky** se v okr. Domažlice zobchodovaly v rozmezí cca 10 až 30,- Kč/m² pozemku a v okr. Plzeň-sever v rozmezí cca 30 až 40,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné zejména co do velikosti (využití), případně lokality použil znalec redukční koeficient velikosti a koeficient využití.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí. Znalec rovněž zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době.

U spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetické podíly o srážku v závislosti na výši podílu. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu. Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Jelikož u věcných břemen zapsaných v části C/LV nelze zjistit roční užitek z tohoto typu věcných břemen, je ocenění věcných břemen provedeno paušální částkou ve výši 10 000,- Kč za každé věcné břemeno (dle zákona o oceňování a prováděcí vyhlášky).

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí LV č. 8



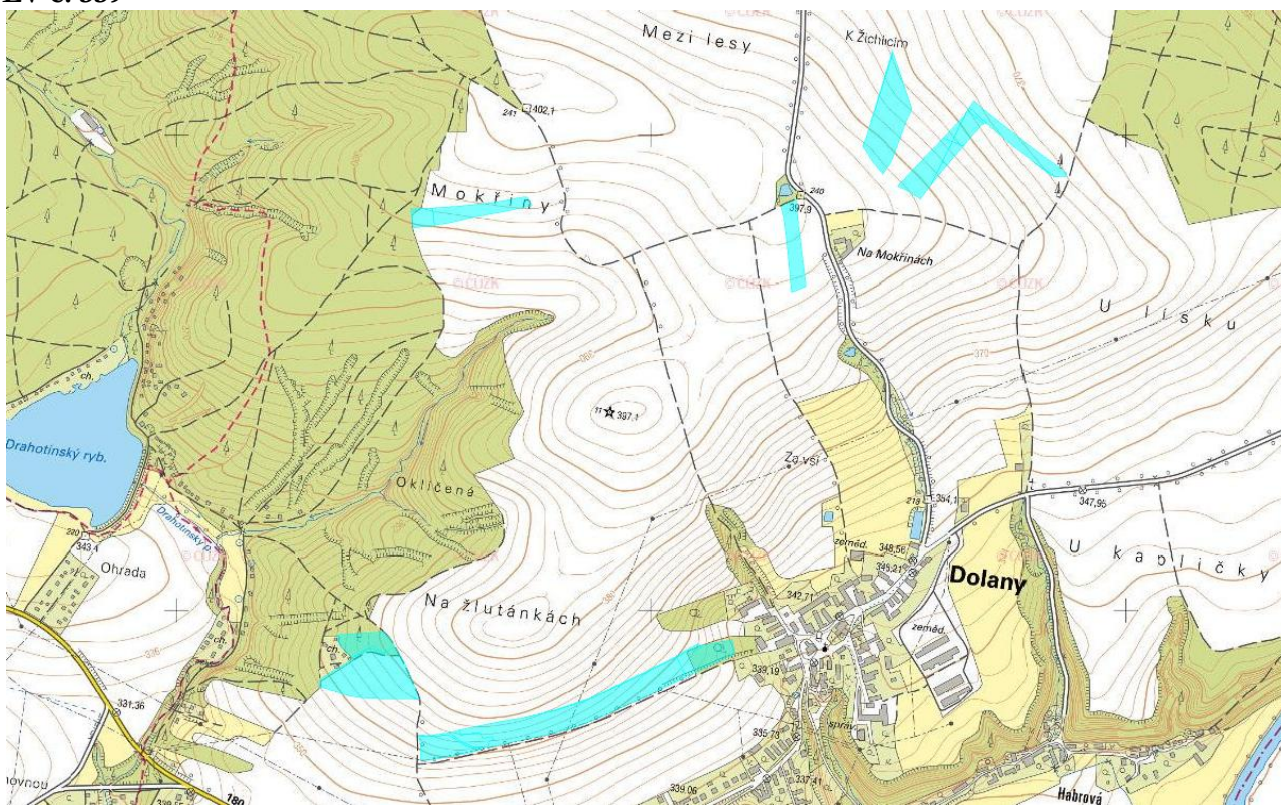
LV č. 137



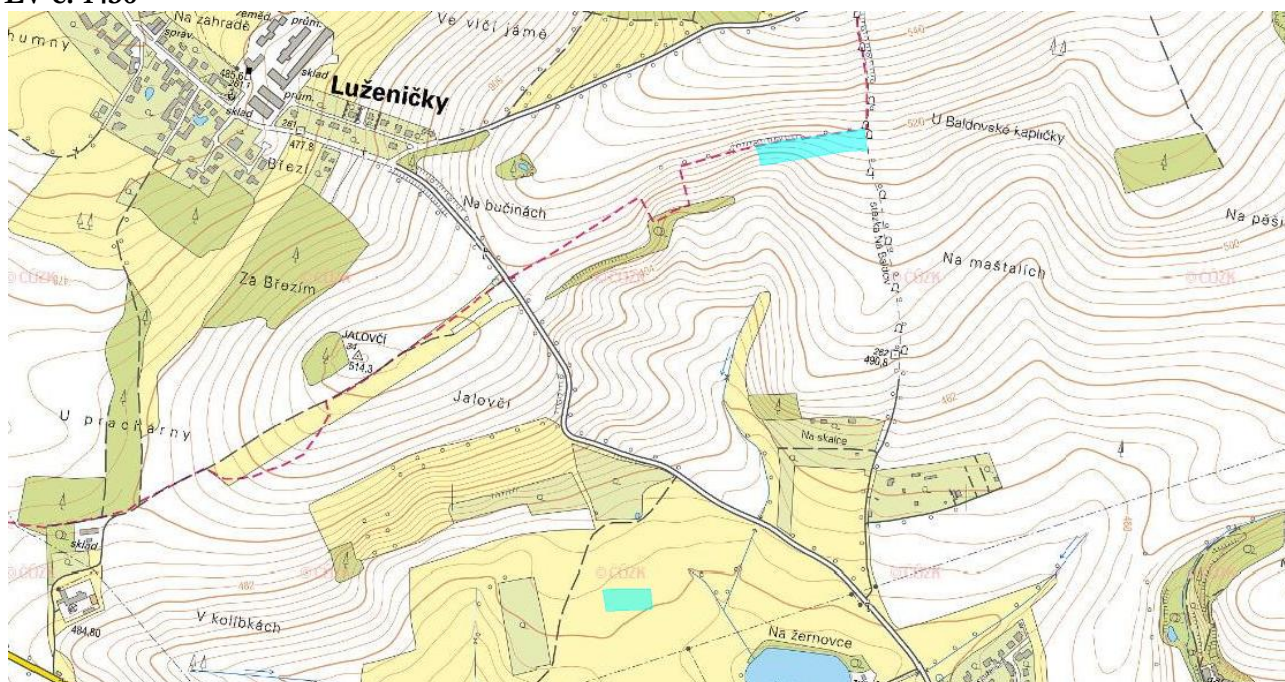
LV č. 148



LV č. 339



LV č. 1436



LV č. 41



LV č. 43



LV č. 31



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Hromnice 28

Realizovaná cena: 4 698 000,- Kč

Výměra UP: 250 m²

Výměra pozemků: 1 056 m²

Samostatně stojící rodinný dům. Vjezd na pozemek je z obecní komunikace. Následně vjezd na pozemek, parkování pro dva vozy + zděná garáž. Vše je kompletně oploceno. V přední části je menší nádvoří, odkud je vstup do domu. Dům je částečně podsklepený. Vedle domu je menší stavba fungující jako dílna, další zděná stavba určená jako sklad, původní dřevník, vše v původním stavu. Jsou tady i kotce pro chov králíků, včelín a prostor pro chov slepic. Na přední část pozemku pak navazuje zahrada, kde je skleník, několik ovocných stromů, okrasné květiny, záhony. Samotný dům je napojený na obecní vodovod, odpady přes kaskádový septik. Elektřina mimo samotného domu je v dílně a garáži. Vlastní studna - užitková voda na zálivku na pozemku pod zastřešením. V roce 2020 byla provedena částečná rekonstrukce domu, plastová okna v celém domu kompletní, nové rozvody topení, radiátory a další vnitřní úpravy. Dispozice přízemí je 2+1. Je tady velká kuchyně s kuchyňskou linkou se spotřebiči, jídelní prostor, fungující jako jídelna. Bojlery jsou v domě dva, v kuchyni a koupelně, oba nové z roku 2020. Dva samostatné pokoje. Koupelna je s vanou, oknem. Toaleta je pak samostatně v mezipatře. Po schodišti se pak jde do 1. patra, kde je opět dispozice 2+1. Horní patro není rekonstruované, ale udržované a připravené k rekonstrukci.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2021

Řízení č. **V-5065/2021-407**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, 9. Května 75, Třemošná

Realizovaná cena: 3 200 000,- Kč

Výměra UP: 195 m²

Výměra pozemků: 455 m²

Částečně podsklepený rodinný dům o dispozici 4+1 s garáží s možností půdní vestavby. Dům je v původním stavu vhodný k rekonstrukci a je napojený na veškeré inženýrské sítě.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2022

Řízení č. **V-1081/2022-407**



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Kříše 118, Břasy
Realizovaná cena: 3 300 000,- Kč

Výměra UP: 240 m²

Výměra pozemků: 1 481 m²

Rodinný dům určený ke kompletní rekonstrukci sestává z: 1PP - sklep, 1.NP - chodba, kuchyně, 4x pokoj, 2x koupelna a samostatné WC. Podkroví - chodba, dva pokoje a volný půdní prostor. K nemovitosti náleží doplňkové stavby (chlév s dílnou, stodola a sklad). Přístup zajištěn po zpevněné komunikaci. IS: vlastní studna, odpady betonová žumpa, el. v současné době odpojena. Je možné se napojit na veřejný vodovod a rozvod plynu. Kanalizace v obci není.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2021

Řízení č. **V-4507/2021-408**



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně

Jelikož nelze určit cenu obvyklou spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, byla určena tržní hodnota.

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 na rodinném domě č.p. 16, stojícího na pozemku parc. č. 101 a pozemků parc.č. 101 a parc.č. 102, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 8), spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 na pozemcích parc.č. 525/65 a 525/70, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 137), spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 na pozemcích parc.č. 437/1 a 437/2, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 148), spoluvlastnického podílu ve výši 4/72 na pozemcích parc.č. 452/2, 452/14, 452/15, 452/16, 452/17, 452/18, 465/12, 473/1, 473/2, 479/10, 479/11, 525/72, 525/73, 525/91, 525/92, 532/3, 532/4, 535/1, 535/2, 535/3, 536/3, 645/7, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 339), spoluvlastnického podílu ve výši 20/108 na pozemcích parc.č. 1927 a 2019/21, katastrální území Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice (LV č. 1436), spoluvlastnického podílu ve výši 20/216 na pozemku parc.č. 122/4, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 41), spoluvlastnického podílu ve výši 20/108 na pozemcích parc.č. 103/4, 103/5, 106/4, 111/42, 410, 412, 444/8, 449/21, 480/10, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 43), spoluvlastnického podílu ve výši 20/648 na pozemku parc.č. 122/5, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 31), určuji před zohledněním věcného břemene ve výši

373 000,- Kč

slovy: tři-sta-sedmdesát-tři-tisíce-korun-českých

2) Cena věcného břemene ve výši spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 v části C/LV č. 137 činí

- 1 111,- Kč

slovy: jeden-tisíc-jedno-sto-jedenáct-korun-českých

Znalci nejsou známy žádné další právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 na rodinném domě č.p. 16, stojícího na pozemku parc. č. 101 a pozemků parc.č. 101 a parc.č. 102, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 8), spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 na pozemcích parc.č. 525/65 a 525/70, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 137), spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 na pozemcích parc.č. 437/1 a 437/2, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 148), spoluvlastnického podílu ve výši 4/72 na pozemcích parc.č. 452/2, 452/14, 452/15, 452/16, 452/17, 452/18, 465/12, 473/1, 473/2, 479/10, 479/11, 525/72, 525/73, 525/91, 525/92, 532/3, 532/4, 535/1, 535/2, 535/3, 536/3, 645/7, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Dolany u Plzně, obec Dolany, okres Plzeň-sever (LV č. 339), spoluvlastnického podílu ve výši 20/108 na pozemcích parc.č. 1927 a 2019/21, katastrální území Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice (LV č. 1436), spoluvlastnického podílu ve výši 20/216 na pozemku parc.č. 122/4, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 41), spoluvlastnického podílu ve výši 20/108 na pozemcích parc.č. 103/4, 103/5, 106/4, 111/42, 410, 412, 444/8, 449/21, 480/10, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 43), spoluvlastnického podílu ve výši 20/648 na pozemku parc.č. 122/5, katastrální území Luženičky, obec Luženičky, okres Domažlice (LV č. 31), určuji po zohlednění věcného břemene ve výši

371 889,- Kč

slovy: tři-sta-sedmdesát-jeden-tisíc-osm-set-osmdesát-devět-korun-českých

4) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla určena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 7414-574/2022 evidence posudků.

V Ostravě 6.12.2022



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2022