

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001833/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/30 - pozemek p.č. 4371 a 5585/43 v k.ú. Kralovice u Rakovníka, obci Rakovník, zapsané na LV č. 1156, vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina
Zdíkov 79
384 73 Stachy

Číslo jednací: 040 EX 2766/08-166

OBVYKLÁ CENA

podíl id. 1/30

5 200 Kč

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 12.2.2025

Vyhotoveno: V Trutnově 08.03.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluhl. podílu id. 1/30 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 12.2.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 1156
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 12.2.2025. Povinná Roušalová Eva byla obeslána doporučenou zásilkou se žádostí o součinnost, zásilka byla vhozena do schránky dne 31.1.2025. Ke dni ocenění nereagovala. Prostřednictvím exekutora byli obesláni spoluvlastníci pozemků. Ke dni ocenění nikdo nereagoval. Pozemek je volně přístupný.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 EX 2766/08-166
9. Dálkový náhled www.cuzk.cz - zobchodované pozemky - V-1203/2024-435, V-277/2023-435, V-414/2024-435, V-1960/2024-435, V-728/2024-435, V-1358/2024-435, V-688/2023-435
10. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- | | |
|---|---|
| Bradáč, A. a kol. | Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009 |
| Chapness, P. | Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l. |
| Ort, P. | Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013 |
| Ort, P. | Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015 |
| Ort, P. | Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010 |
| Bradáč, A. a kol. | Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009 |
| Zazvonil Zbyněk | Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007 |
| Dušek David | Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006 |
| Zazvonil Zbyněk | Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006 |
| Bradáč a kol. | Soudní znaleství, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010 |
| Hálek Vítězslav | Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009 |
| Zazvonil Zbyněk | Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010 |
| IOM VŠE Praha | Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012 |
| Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb. | |

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v

aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu www.cuzk.cz bylo zjištěno, že v posledních 24 měsících se v oceňovaném k.ú. zobchodovalo více jak 20 převodů zemědělských pozemků, ve velké části se jednalo a množství pozemků v několik k.ú., které se zobchodovaly 1 smlouvou. Ze získaných vzorků byly vybrány 7, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Z těchto vzorků byl V-277/2023-435 vyřazen, z toho důvodu, že sjednaná kupní cena byla výrazně nižší než v místě cena obvyklá. Do porovnávací metody bylo použito 6 vzorků.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Plzeň-sever, obec Kralovice, k.ú. Kralovice u Rakovníka
Adresa nemovité věci: Kralovice, 331 41 Kralovice

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 1156

Vlastnické právo	Podíl
Andrejkovič Ivana, Děčín XXIV-Krásný Studenec 221, 40502 Děčín	1/60
Calta Michal Ing., Brněnská 2678, 47006 Česká Lípa	7/160
Haidl Jakub, V Lukách 108, 47123 Zákupy	7/160
Kalina Jiří, Brněnská 2580, 47006 Česká Lípa	7/80
Kalina Karel, č. p. 323, 33141 Kralovice	1/2
Křivancová Helena, č. p. 29, 26723 Libomyšl	1/40
Máchová Vladislava Ing., Květinová 337, Kamenná, 40701 Jílové	1/15
Mareš Ivan Ing., Rubensova 1538/35, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	1/15
Mareš Miroslav Ing., Dobrovského 905/19, 36017 Karlovy Vary	1/15
Roušal Luboš, Okružní 255, Kamenná, 40701 Jílové	1/60
Roušalová Eva, Jungmannova 625/11, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín	1/30
Roušalová Romana, J. Bendy 1465/40, 37005 České Budějovice	1/60
Volmanová Miloslava, Čajkovského 1670/13, 37005 České Budějovice	1/60

Dokumentace a skutečnost

Pozemek p.č. 4371 a 5585/43 je v ÚPD veden jako plocha FP - louky a pastviny. Pozemek je situován mimo zastavěné území obce, v lokalitě bez okolní zástavby.

Dle BPEJ:

42611 - Třída ochrany III, průměrně produkční půdy, využitelné v územním plánování

Klimatický region: 4 - mírně teplý, suchý (MT1)

Bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do čtvrtého klimatického regionu, zaujímající největší část Plzeňské pahorkatiny (Plzeňsko a Rakovnicko), na Moravě pak jihovýchod a dále část Českomoravské vysočiny (severozápadně od Znojma).

Půdy se střední rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy středně hluboké až hluboké, středně až dobře odvodněné, hlinitopísčité až jílovitohlinité.

Sklonitost a expozice: 1 - mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever

(severozápad až severovýchod)

Skeletovitost a hloubka půdy: 1 - bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká

Místopis

Kralovice jsou město v severní části okresu Plzeň-sever. Katastrální území obce měří 3979 ha. Obec je součástí Mikroregionu Kralovicko. Město se skládá ze šesti částí: Kralovice, Bukovina, Hradecko, Mariánský Týnec, Řemešín a Trojany. Od 1. července 1985 do 31. prosince 1992 k městu patřily i Bílov, Potvorov a Vysoká Libyně.

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☒ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☒ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon ☒ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: ☐ okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

5585/45 Město Kralovice, Markova tř. 2, 33141 Kralovice
4342/16 Město Kralovice, Markova tř. 2, 33141 Kralovice

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 4371 a 5585/43, které jsou situovány v severní okrajové části obce Kralovice. Pozemky se nalézají mimo zastavěnou část obce, v lokalitě bez okolní zástavby, bez geodetického zaměření jsou v terénu z části identifikovatelné - východní hranici tvoří pozemek p.č. 4342/16 jedná se o nezpevněnou veřejnou komunikaci a západní hranici tvoří zpevněná komunikace p.č. 5585/45, obě přístupové komunikace jsou ve vlastnictví obce. Na pozemku se nenachází trvalé porosty dřevin. V ÚPD je pozemek vedený jako plocha FP - louky a pastviny, pozemky jsou hospodářsky užívány, nachází se v honu orných půd.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Způsob ochrany nemovitosti

ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
zemědělský půdní fond

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: **LV č. 1156**

Vlastnické právo	Podíl
Andrejkovič Ivana, Děčín XXIV-Krásný Studenec 221, 40502 Děčín	1/60
Calta Michal Ing., Brněnská 2678, 47006 Česká Lípa	7/160
Haidl Jakub, V Lukách 108, 47123 Zákupy	7/160
Kalina Jiří, Brněnská 2580, 47006 Česká Lípa	7/80
Kalina Karel, č. p. 323, 33141 Kralovice	1/2
Křivancová Helena, č. p. 29, 26723 Libomyšl	1/40
Máchová Vladislava Ing., Květinová 337, Kamenná, 40701 Jílové	1/15
Mareš Ivan Ing., Rubensova 1538/35, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	1/15
Mareš Miroslav Ing., Dobrovského 905/19, 36017 Karlovy Vary	1/15
Roušal Luboš, Okružní 255, Kamenná, 40701 Jílové	1/60
Roušalová Eva, Jungmannova 625/11, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín	1/30
Roušalová Romana, J. Bendy 1465/40, 37005 České Budějovice	1/60
Volmanová Miloslava, Čajkovského 1670/13, 37005 České Budějovice	1/60

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

42611 4583 - Třída ochrany III

Omezení vlastnického práva - Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Narízení exekuce - Roušalová Eva

Probíhá řízení o pozůstalosti

Nedostatečně identifikovaný vlastník – údaje o nemovitosti předány do evidence ÚZSVM. Více na www.uzsvm.cz

Zahájení exekuce - Kalina Jiří

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že pozemek užívá vlastník*

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

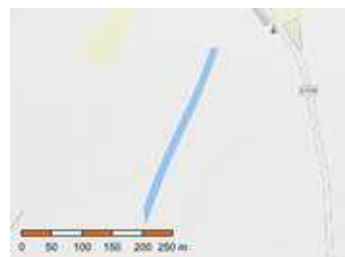
Pozemky

Porovnávací metoda

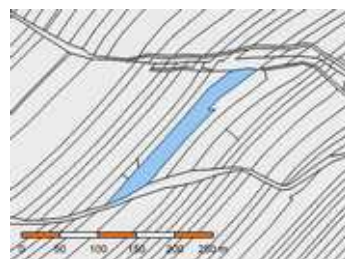
Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Nezastavitelný - zemědělský pozemek				
Lokalita: Kralovice u Rakovníka				
Popis: Pozemek p.č. 2077/256 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-688/2023-435				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
96 000	3 198	30,02	1,00	30,02

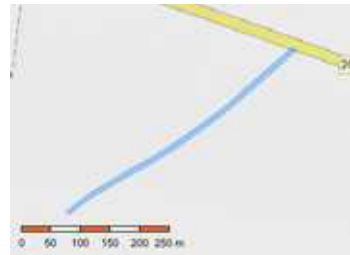


Název: Nezastavitelný - zemědělský pozemek				
Lokalita: Kralovice u Rakovníka				
Popis: Pozemek p.č. 2990/86 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1358/2024-435				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.



[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
200 000	4 848	41,25	1,00	41,25

Název: Nezastavitelný - zemědělský pozemek				
Lokalita: Kralovice u Rakovníka				
Popis: Pozemek p.č. 3133/1 a 3585 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-728/2024-435				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
215 000	6 734	31,93	1,00	31,93



Název: Nezastavitelný - zemědělský pozemek				
Lokalita: Kralovice u Rakovníka				
Popis: Pozemek p.č. 4382/2 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1960/2024-435				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
153 000	7 372	20,75	1,00	20,75

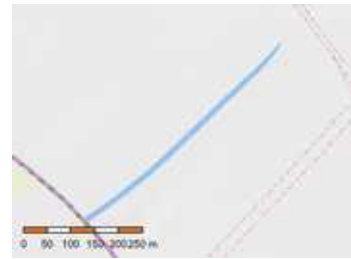


Název: Nezastavitelný - zemědělský pozemek				
Lokalita: Kralovice u Rakovníka				
Popis: Pozemek p.č. 4452 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-414/2024-435				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.



[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
131 552	4 111	32,00	1,00	32,00

Název: Nezastavitelný - zemědělský pozemek				
Lokalita: Kralovice u Rakovníka				
Popis: Pozemek p.č. 549/21, 787/17, 2310, 3564/3, 4435, 4816, 4958, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1203/2024-435				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 467 270	32 606	45,00	1,00	45,00



Minimální jednotková porovnávací cena	20,75 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	33,49 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	45,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Realizované ceny pozemků nezastavitelných zemědělských pozemků se v místě pohybují v intervalu od 20-45,-Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty indikovaná při střední úrovni ve výši 33,49- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	4371	4 583	33,49		153 485
ostatní plocha	5585/43	33	33,49		1 105
Celková výměra pozemků		4 616	Hodnota pozemků celkem		154 590

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	154 590 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena podíl id. 1/30	5 200 Kč
slovy: Pět tisíc dvě stě Kč	

Silné stránky

Přístup z veřejné zpevněné komunikace

Slabé stránky

Předmět ocenění je malý podíl na pozemku - id. 1/30

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **spoluv. podílu id. 1/30 na pozemku situovaném mimo zastavěné území obce, v lokalitě bez okolní zástavby, dle ÚPD vedené jako zemědělská plocha, přístupném z veřejné zpevněné komunikace, dle BPEJ Třída ochrany III**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, podíl na nemovité věci je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	154 590,- Kč
spoluvl. podíl id. 1/30	5 153,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 1156

- obvyklá cena spoluv. podíl id. 1/30 na nemovité věci a jejich příslušenství	5200,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno	0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna	0,-Kč

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluhl. podíl id. 1/30 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Na základě získaných informací, popsanych parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - spoluhl. podíl id. 1/30 - pozemek p.č. 4371 a 5585/43 v k.ú. Kralovice u Rakovníka, obci Rakovník, zapsané na LV č. 1156, vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice; se zohledněním práv a závad :**

Obvyklá cena podíl id. 1/30

5 200 Kč

slovy: Pět tisíc dvě stě Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV	4
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
ÚPD	1
Usnesení o ustanovení	2
Žádost o součinnost	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2024 18:08:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 2766/08 pro Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor
Exekutorský úřad Prachatic se sídlem ve Zdikově

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559075 Kralovice

Kat.území: 672645 Kralovice u Rakovníka

List vlastnictví: 1156

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Andrejkovič Ivana, Děčín XXIV-Krásný Studenec 221, 40502 Děčín	846219/2376	1/60
Calta Michal Ing., Brněnská 2678, 47006 Česká Lípa	791212/2339	7/160
Haidl Jakub, V Lukách 108, 47123 Zákupy	840323/2321	7/160
Kalina Jiří, Brněnská 2580, 47006 Česká Lípa	491020/077	7/80
Kalina Karel, č.p. 323, 33141 Kralovice		1/2
Křivancová Helena, č.p. 29, 26723 Libomyšl	455813/034	1/40
Máchová Vladislava Ing., Květinová 337, Kamenná, 40701 Jilové	585507/1519	1/15
Mareš Ivan Ing., Rubensova 1538/35, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	550317/1663	1/15
Mareš Miroslav Ing., Dobrovského 905/19, Stará Role, 36017 Karlovy Vary	561015/1459	1/15
Roušal Luboš, Okružní 255, Kamenná, 40701 Jilové	820105/2376	1/60
Roušalová Eva, Jungmannova 625/11, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín	795503/2371	1/30
Roušalová Romana, J. Bendy 1465/40, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	746107/2377	1/60
Volmanová Miloslava, Čajkovského 1670/13, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	725412/2392	1/60

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4371	4583	orná půda		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, zemědělský půdní fond
5585/43	33	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Kalina Jiří, Brněnská 2580, 47006 Česká Lípa, RČ/IČO: 491020/077

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, kód: 435.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2024 18:08:00

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559075 Kralovice

Kat.území: 672645 Kralovice u Rakovníka

List vlastnictví: 1156

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

Typ vztahu

124 EX-10387/2013 -12 ze dne 11.09.2013; uloženo na prac. Litoměřice
Z-17094/2013-506

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Kalina Jiří, Brněnská 2580, 47006 Česká Lípa, RČ/IČO:
491020/077

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 3071/13-20 Okresní soud
v České Lípě ze dne 06.12.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2014
14:38:31. Zápis proveden dne 12.02.2014; uloženo na prac. Praha
Z-5792/2014-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 7/80

Povinnost k

Parcela: 4371, Parcela: 5585/43

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5, exekutor
JUDr. Podkonický, Ph.D. 067 EX-3071/2013 -333 ze dne 26.06.2024. Právní účinky
zápisu k okamžiku 27.06.2024 20:31:18. Zápis proveden dne 01.07.2024; uloženo
na prac. Kralovice

Z-2773/2024-435

o Předání údaje o nemovitosti do evidence ÚZSVM

Nedostatečně identifikovaný vlastník

Povinnost k

Parcela: 4371, Parcela: 5585/43

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Kalina Jiří, Brněnská 2580, 47006 Česká Lípa, RČ/IČO:
491020/077

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 48809/14-012 ze
dne 25.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2016 16:46:05. Zápis
proveden dne 29.02.2016; uloženo na prac. Šumperk

Z-1679/2016-809

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Košina, č.p. 79, 384 72 Zdíkov

Povinnost k

Roušalová Eva, Jungmannova 625/11, Děčín IV-Podmokly,
40502 Děčín, RČ/IČO: 795503/2371

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Děčíně 7 Nc-4032/2008 -7 ze
dne 09.04.2008. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2024 10:36:36. Zápis
proveden dne 23.09.2024; uloženo na prac. Kralovice

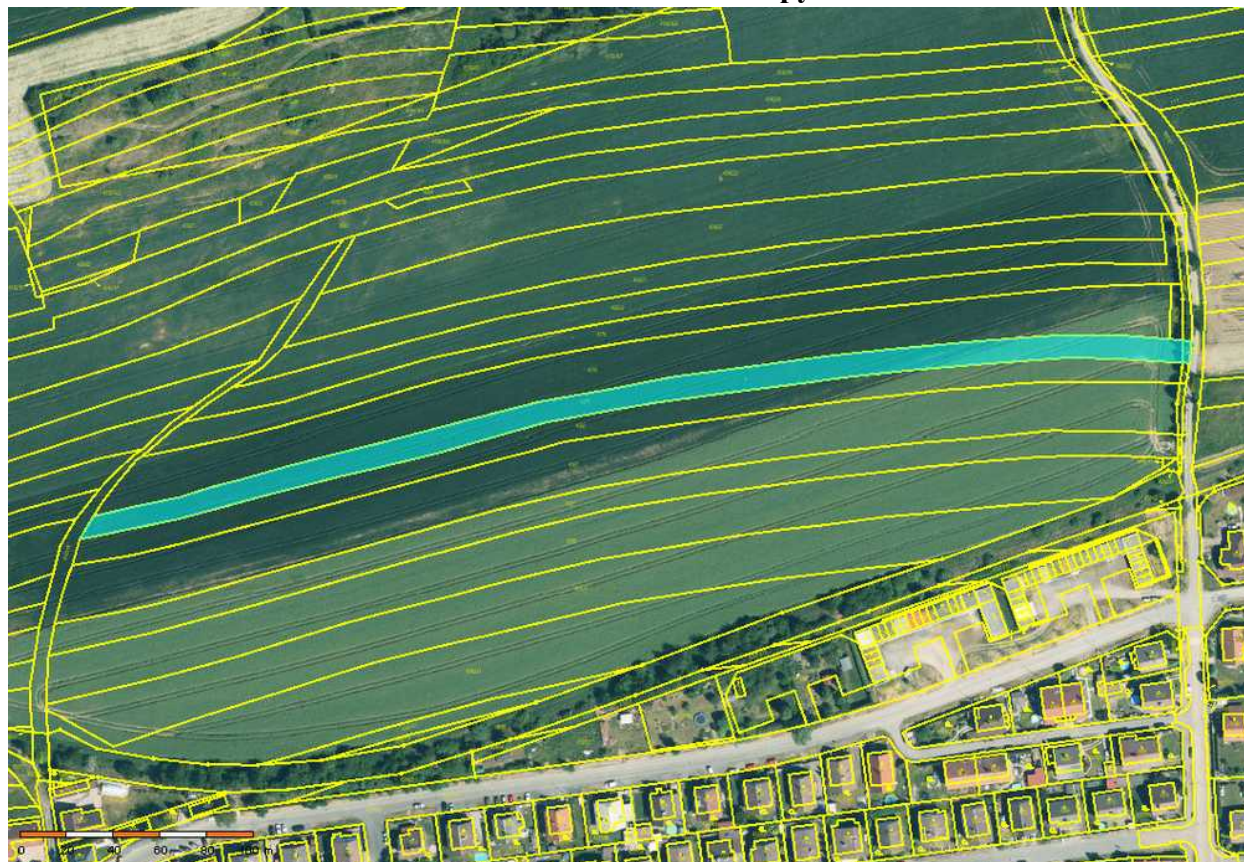
Z-3552/2024-435

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, kód: 435.
strana 2

Okres: CZ0325 Plzeň-sever Obec: 559075 Kralovice
Kat.území: 672645 Kralovice u Rakovníka List vlastnictví: 1156
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

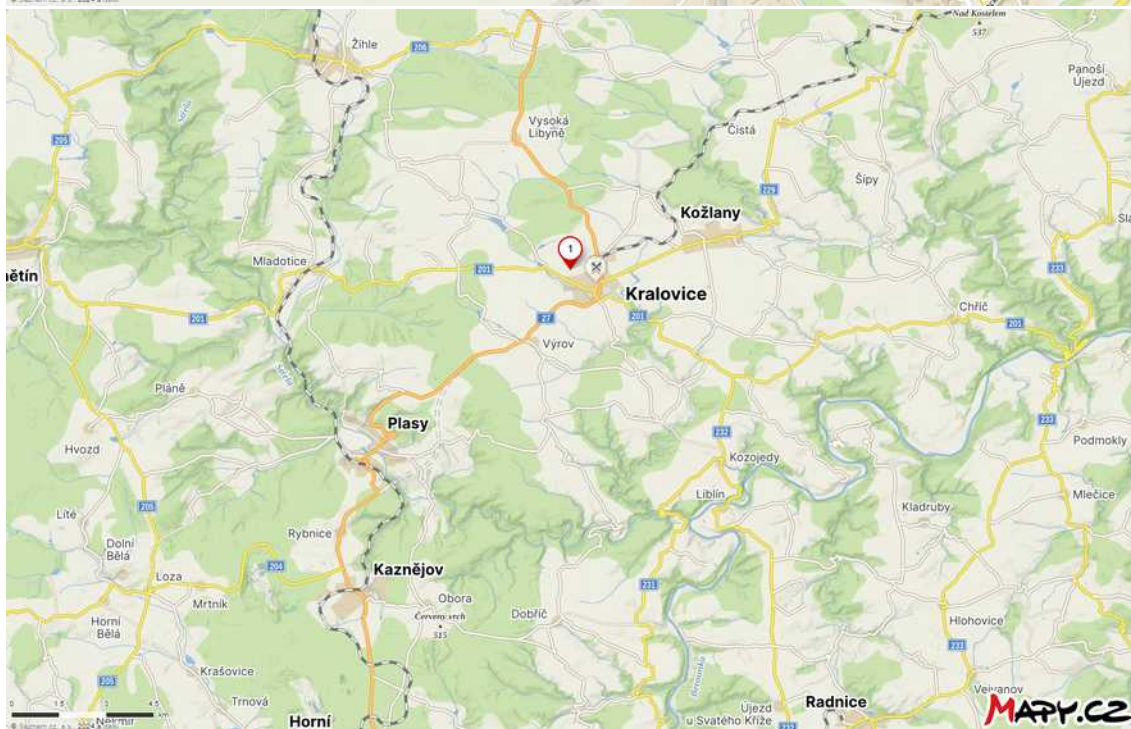
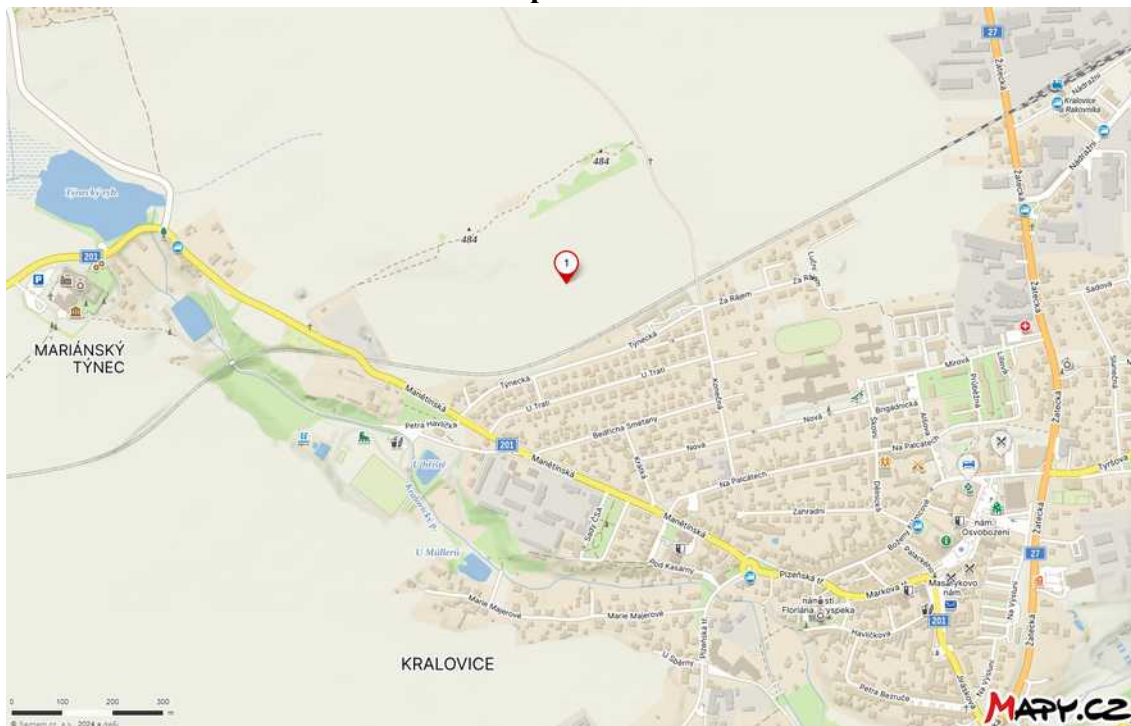
Snímek z katastrální mapy



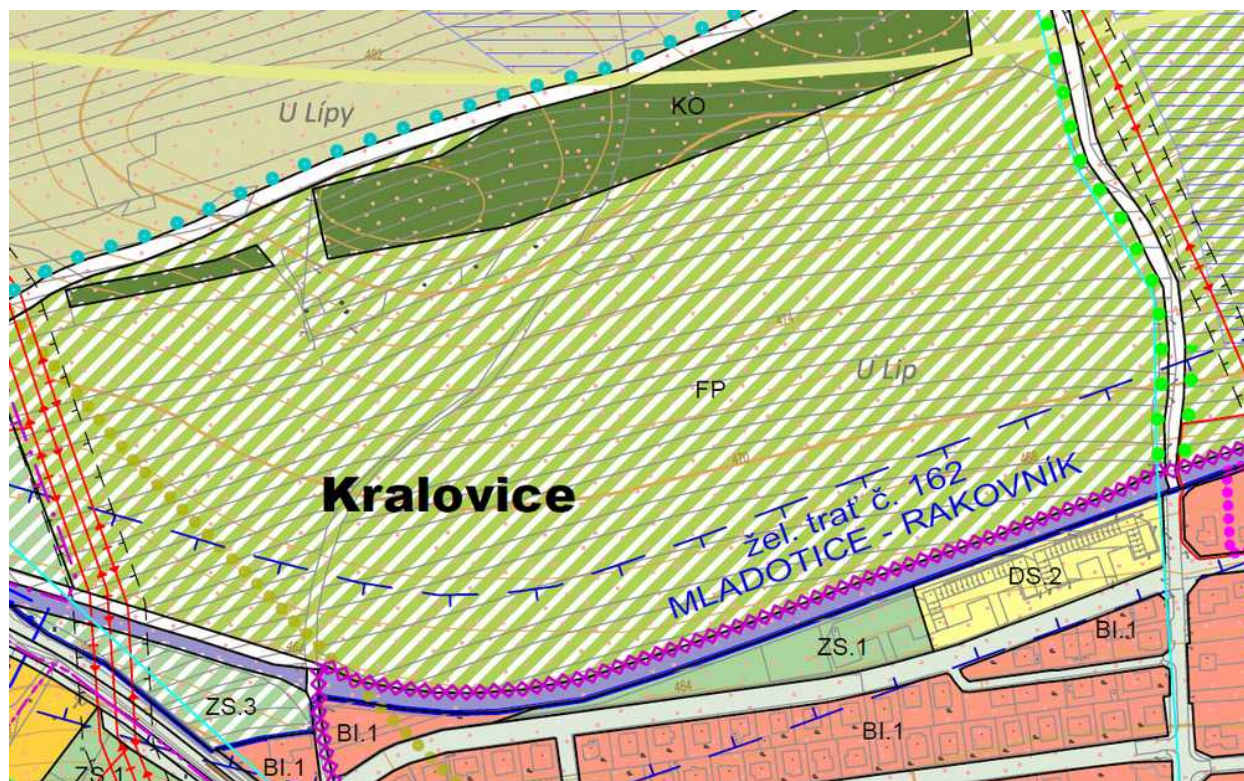
Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



ÚPD



Usnesení o ustanovení



Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice

se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy

telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz

č. ú.: 285063450/0300

IČ: 43876439 ID datové schránky: tfsg8mx

Číslo jednací: 040 EX 2766/08-166

Značka oprávněného: 3001520239

U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdíkov, 384 72 pověřený provedením exekuce usnesením Okresního soudu v Děčíně ze dne 09.04.2008, č.j. 7Nc4032/2008-7, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **JK Chaloupky Komárov s.r.o.**, U Sanopzu 1910/1, 150 00 Praha, IČ: 07185065, zast. Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, soudní exekutorka, Jankovcova 1055/13, 170 00 Praha, proti povinnému: **Roušalová Eva**, nar. 03.05.1979, bytem Jungmannova 625/11, 405 02 Děčín, k uspokojení pohledávky 44.984,- Kč s příslušenstvím

t a k t o :

- I. Soudní exekutor ustanovuje Ing. Michala Danielise, Zlatá Olešnice 151, 54101 Trutnov-Vnitřní Město. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních do 90 dnů od doručení tohoto usnesení znalci.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu

- 1) spoluvlastnického podílu 1/30 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0325 Plzeň-sever			Obec: 559075 Kralovice	
Kat.území: 672645 Kralovice u Rakovníka			List vlastnictví: 1156	
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
4371	4583	orná půda		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zo ny,rezervace,nem.nar .kult.pam, zemědělský půdní fond
5585/43	33	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zo ny,rezervace,nem.nar .kult.pam

- 2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí,
- 3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může

soudního exekutora požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalci se povoluje přibrat ke zpracování znaleckého posudku konzultanta a použít v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku osobního automobilu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

- II. Soudní exekutor podle §254 odst. 1) o.s.ř. a §127 odst. 3) o.s.ř., za použití §52 odst. 1) e.ř., ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle §127 odst. 3) o.s.ř., může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Soudní exekutor zároveň upozorňuje účastníky a znalce, že pokud nebude znalci umožněna prohlídka nemovitých věcí, které mají být oceněny, vypracuje znalec znalecký posudek na základě vnějšího ohledání (tj. ohledání z místa veřejně přístupného nebo z místa, na něž mu bude třetí osobou umožněn přístup) a fotografií takto zhotovených a na základě obsahu exekutorského spisu a dalších dokladů, které si opatří např. na příslušném katastrálním či stavebním úřadě či u obce, v níž se nemovitá věc nachází.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Ve Zdíkově dne 18. prosince 2024

Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor v Prachaticích

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací – nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

Roušalová Eva, nar. 03.05.1979, bytem Jungmannova 625/11, 405 02 Děčín

Na vědomí spoluvlastníků (prostřednictvím exekutora):

Andrejkovič Ivana, Děčín XXIV-Krásný Studenec 221, 40502Děčín

Calta Michal Ing., Brněnská 2678, 47006 Česká Lípa

Haidl Jakub, V Lukách 108, 47123 Zákupy

Kalina Jiří, Brněnská 2580, 47006 Česká Lípa

Kalina Karel, č.p. 323, 33141 Kralovice

Křivancová Helena, č.p. 29, 26723 Libomyšl

Máchova Vladislava Ing., Květinová 337, Kamenná, 40701 Jílové

Mareš Ivan Ing., Rubensova 1538/35, Střekov, 40003 Ústí nad Labem

Mareš Miroslav Ing., Dobrovského 905/19, Stará Role, 36017 Karlovy Vary

Roušal Luboš, Okružní 255, Kamenná, 40701 Jílové

Roušalová Romana, J. Bendy 1465/40, 37005 České Budějovice

Volmanová Miloslava, Čajkovského 1670/13, 37005 České Budějovice

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

JK Chaloupky Komárov s.r.o., U Sanopzu 1910/1, 150 00 Praha, IČ: 07185065, zast. Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, soudní exekutorka, Jankovcova 1055/13, 170 00 Praha,

Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice
se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy

telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz

Usnesením sp.zn. 040 EX 2766/08-166ze dne **18.12.2024** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemení a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

spoluvlastnického podílu 1/30 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559075 Kralovice

Kat.území: 672645 Kralovice u Rakovníka

List vlastnictví: 1156

Nemovitosti				
Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
4371	4583	orná půda		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, zemědělský půdní fond
5585/43	33	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam

Žádám Vás o součinnost při ocenění, prosím zašlete mi do 7 dnů od obdržení žádosti doklady týkající se oceňované nemovité věci - zejména stavební dokumentaci, případně povolení a rozhodnutí, a dále doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (zejména nájemní smlouvy, doklady prokazující Vaše práva, projektovou dokumentaci, stavební povolení atp).

V Trutnově dne 28.1.2025

S pozdravem

Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:

Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného

Městským úřadem v Trutnově k:

**Oceňování majetku pro - věci movité, - nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek,
- podnik**

mdanielis@volny.cz Mob: +420 777 300 093, DS: pq9s2ez

Prohlášení doručujícího orgánu: ☐ Zásilka byla dodána dle..... ☒ Zásilka byla doručena dle..... V..... hodiny..... minut Způsobem odpočítání s nepřetržitou..... V..... hodiny..... minut		Odesílatelská kancelář DANIELIS s.r.o. Pražská 88 Trutnov IČO 09568825 54107
Jméno a příjmení doručitele..... Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala..... Vrátní osoby, která zásilku převzala, k adresě..... Potvrzují převzetí této zásilky dne..... Podpis osoby, která zásilku převzala.....		DODEJKA Adresát: Ronaldová Eva Jungmannova 625/M 105 ze Dvůr



Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250030.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 001833/2025.

V Trutnově 08.03.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.