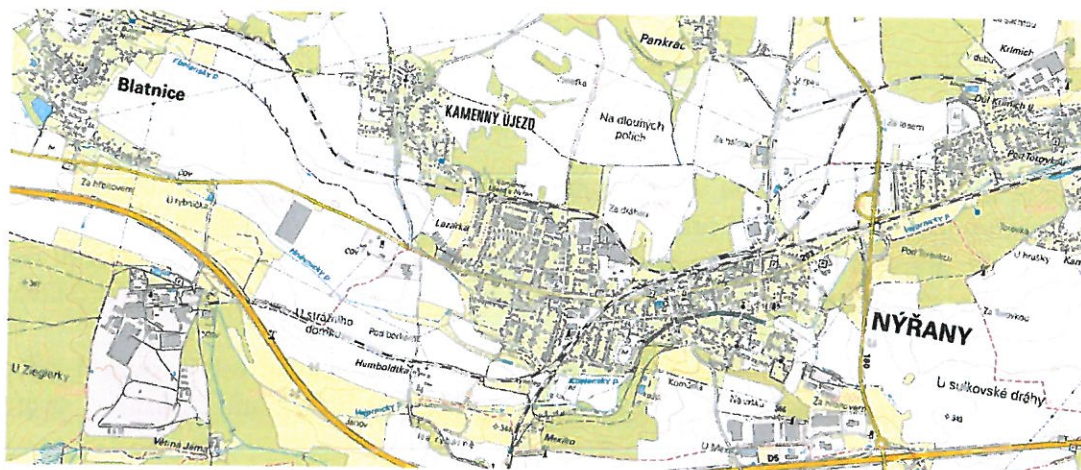


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 630 – 10/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku: ocenění (stanovení obvyklé ceny) pozemků parcelních čísel 20/6 (ostatní plocha) o výměře 68 m², 20/8 (ostatní plocha) o výměře 108 m², 288/1 (orná půda) o výměře 4 568 m², 289/2 (trvalý travní porost) o výměře 3 532 m², 289/3 (trvalý travní porost) o výměře 8 565 m² v obci Nýřany a k.ú. Kamenný Újezd u Nýřan, okres Plzeň - sever, kraj Plzeňský. Oceňovaný podíl 1/9.



Znalec: Bc. Jana Cinkeová
Polní 956
337 01 Rokycany
IČ: 71730150
tel.: 607 946 210
jana.cinkeova@seznam.cz

Zadavatel: Exekutorský úřad Brno - venkov
Mgr. Jaroslava Schafferová, soudní exekutor
Špitálka 122/33
602 00 Brno
IČ 04152140, DIČ CZ7361017983
Č.j. 198EX 1745/18-90

Podle stavu ke dni: 1.9.2022

Posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh.
Objednateli se předává ve 3 vyhotovení.

V Rokycanech 2.9.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Úkolem je provedení ocenění nemovitostí (stanovení obvyklé ceny) – pozemků parcelních čísel 20/6 (ostatní plocha) o výměře 68 m², 20/8 (ostatní plocha) o výměře 108 m², 288/1 (orná půda) o výměře 4 568 m², 289/2 (trvalý travní porost) o výměře 3 532 m², 289/3 (trvalý travní porost) o výměře 8 565 m² v obci Nýřany a k.ú. Kamenný Újezd u Nýřan, okres Plzeň - sever, kraj Plzeňský, vše zapsáno na listu vlastnictví číslo 1949 pro obec Nýřany a k.ú. Kamenný Újezd u Nýřan. Oceňovaný podíl 1/9.

Předmětné pozemky p.č. 288/1, 289/2, 289/3 jsou dle platného Územního plánu Nýřany zahrnuty do plochy K5 – plochy bydlení a pozemky p.č. 20/6 a 20/8 do plochy K 10 – plochy veřejných prostranství.

1.2. Strategie postupu ocenění:

Úkolem je zjištění ceny obvyklé v čase a místě (tržní hodnota). Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, ale do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby.

Ocenění se provádí „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu 1.9.2022. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Pro stanovení ceny souboru nemovitostí je možné použít srovnání s cenami obdobných nemovitostí, které jsou nabízeny k prodeji v inzerátech nebo realitními kancelářemi v obdobných srovnatelných lokalitách. Tyto srovnatelné nabídky jsou uvedeny v příloze znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z KN – LV č. 1949 pro obec Nýřany a k.ú. Kamenný Újezd u Nýřan, vyhotovený 26.7.2022
- Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jaroslavy Schafferové, Exekutorský úřad Brno - venkov, č.j. 198EX 1745/18-89, doručeno 4.8.2022
- Územní plán Nýřany, zpracovatel: UrbioProjekt – atelier urbanismu, architektury a ekologie, Ing. arch. Petr Tauš, Bělohorská 3, 301 64 Plzeň v 05/2014, nabytí účinnosti 23.6.2014.
- Úplné znění územního plánu Nýřany po změně č. 1 – nabytí účinnosti 25.9.2018
- Úplné znění územního plánu Nýřany po změně č. 2 – nabytí účinnosti 8.7.2021

2.2. Účel ocenění

Ocenění se provádí jako podklad pro exekuční řízení proti povinnému: Olga Fialová, nar. 4.6.1967, trvale bytem Pellicova 660/51, Staré Brno, 602 00 Brno

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Pozemky

Adresa předmětu ocenění: Nýřany
330 23 Nýřany

LV: 1949

Kraj: Plzeňský

Okres: Plzeň-sever

Obec: Nýřany

Katastrální území: Kamenný Újezd u Nýřan

Počet obyvatel: 6 979

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 720,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 494,00$
Kč/m²

3.2. Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Tomáš Bartoš, Vančurova 754, 330 23 Nýřany, LV: 1949, podíl: 1 / 6

Simona BauEROVÁ, Orlí 521/28, 602 00 Brno, LV: 1949, podíl: 1 / 9

Kristýna Dvořáková, Šebelova 679, 664 01 Bílovice nad Svitavou, LV: 1949, podíl: 1 / 18

Marek Fiala, Pellicova 660/51, 602 00 Brno, LV: 1949, podíl: 1 / 18

Olga Fialová, Pellicova 660/51, 602 00 Brno, LV: 1949, podíl: 1 / 9

Petr Kočí, Kamenný Újezd 39, 330 23 Nýřany, LV: 1949, podíl: 1 / 3

Jiřina Šléglová, Lelov 58, 333 01 Stod, LV: 1949, podíl: 1 / 6

3.3. Obsah

1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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

Popis oceňovaných pozemků

Oceňují se pozemky parcelních čísel 20/6 (ostatní plocha) o výměře 68 m², 20/8 (ostatní plocha) o výměře 108 m², 288/1 (orná půda) o výměře 4 568 m², 289/2 (trvalý travní porost) o výměře 3 532 m², 289/3 (trvalý travní porost) o výměře 8 565 m² v obci Nýřany a k.ú. Kamenný Újezd u Nýřan, okres Plzeň - sever, kraj Plzeňský, vše zapsáno na listu vlastnictví číslo 1949 pro obec Nýřany a k.ú. Kamenný Újezd u Nýřan.

Celková výměra pozemků je 16 841 m².

Předmětné pozemky p.č. 288/1, 289/2, 289/3 jsou dle platného Územního plánu Nýřany zahrnuté do plochy K5 – plochy bydlení a pozemky p.č. 20/6 a 20/8 do plochy K 10 – plochy veřejných prostranství.

Pozemky se nachází v jižní okrajové části k.ú. Kamenný Újezd u Nýřan, navazují na zastavěnou část a jiné zemědělské pozemky. Přístup na pozemky je ze zpevněné komunikace.

V současné době jsou pozemky užívány k zemědělské činnosti, nejsou tedy zasít'ované. Ocenění v souladu s oceňovací vyhláškou bude provedeno dle § 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění a § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství v souladu s platným územním plánem.

Nýřany jsou městem s počtem 6 979 obyvatel. Ve městě není schválena cenová mapa stavebních pozemků.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00

- | | | |
|---|---|------|
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | V | 1,02 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,135}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,124}$$

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

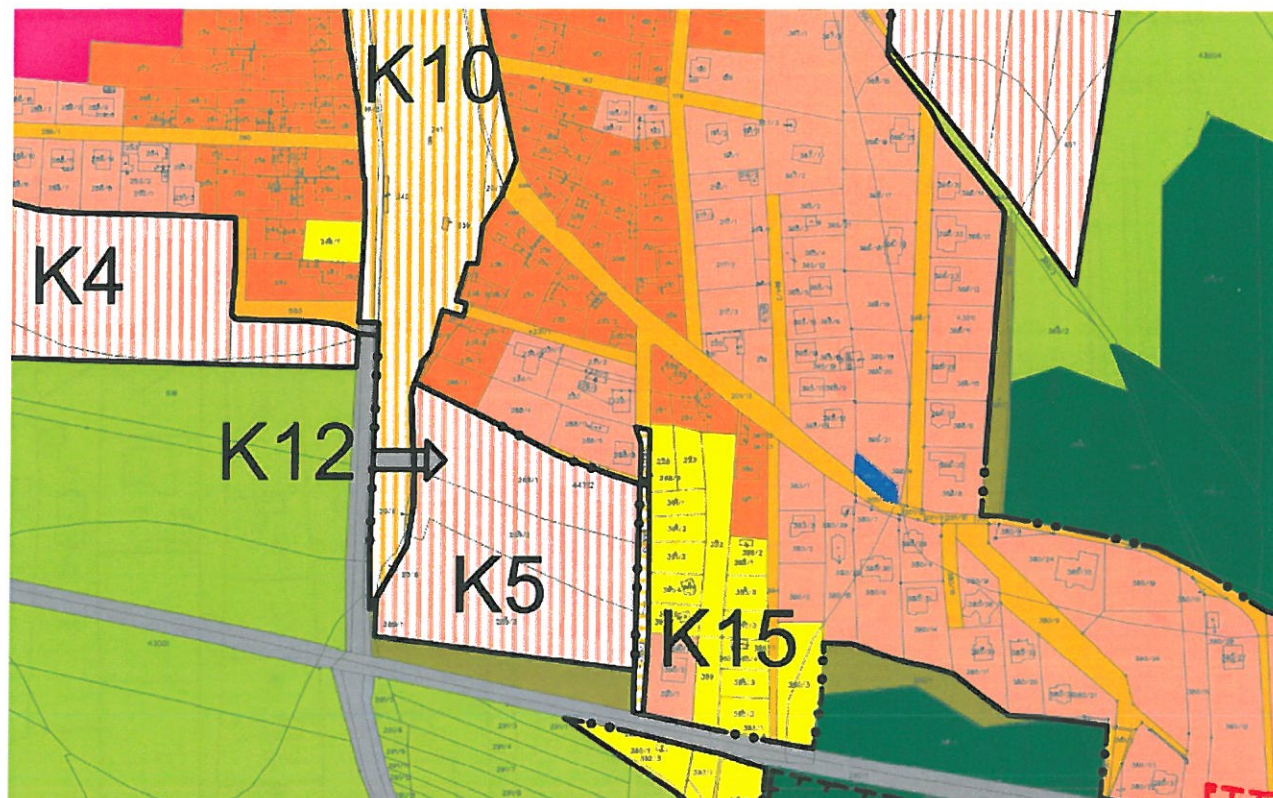
$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,049}$$

Pozemky parc. č. 20/6, 20/8, 288/1, 289/2, 289/3 v k.ú. Kamenný Újezd u Nýřan

Zobrazení pozemků v katastrální mapě



Výřez z hlavního výkresu územního plánu



Kamenný Újezd

- K1 - plochy bydlení
- K2 - plochy bydlení
- K3 - plochy bydlení
- K4 - plochy bydlení
- K5 - plochy bydlení
- K6 - plochy smíšené obytné
- K7 - plochy smíšené obytné
- K8 - plochy výroby a skladování
- K9 - plochy dopravy - koridor územní rezervy přeložky II/203 (2.etapa)
- K10 - plochy veřejných prostranství (úprava návsi)
- K11 - plochy dopravy (garáže)
- K12 - plochy dopravy (přemostění rokle)
- K13 - plochy bydlení
- K14 - plochy bydlení
- K15 - plochy veřejných prostranství (místní komunikace)

stabilizované plochy	plochy změn	územní rezervy	
			hranice území obce - řešené území
			hranice katastrů
			hranice zastavěného území
			plochy bydlení
			plochy rekreace
			plochy občanského vybavení
			plochy veřejných prostranství
			plochy smíšené obytné
			plochy dopravní infrastruktury
			plochy technické infrastruktury
			plochy výroby a skladování
			plochy smíšené výrobní
			plochy vodní a vodohospodářské
			plochy zemědělské
			plochy lesní
			plochy přírodní
			plochy smíšené nezastavitelného území

Ocenění pozemků

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,990 = 1,049$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	494,-	1,049	0,300	155,46

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	288/1	4 568	155,46	710 141,28
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	289/2	3 532	155,46	549 084,72
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	289/3	8 565	155,46	1 331 514,90
Stavební pozemky - celkem			16 665		2 590 740,90

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30
4	
Úprava základní ceny pozemků komunikací	$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,126$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	494,-	0,126 1,000	62,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	20/6	68	62,24	4 232,32
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	20/8	108	62,24	6 721,92
Ostatní stavební pozemky - celkem			176		10 954,24

Pozemky - zjištěná cena celkem

= 2 601 695,14 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky

2 601 695,- Kč

Výsledná cena - celkem:

2 601 695,- Kč

Oceňovaný podíl 1/9

Výsledná cena oceňovaného podílu

289 077,- Kč

Výsledná cena podílu po zaokrouhlení dle § 50:

289 080,- Kč

slovy: Dvěstěosmdesátdevěttisícosmdesát Kč

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

4.1. Ocenění cenou v místě a čase obvyklou (tržní cena)

Stanovení ceny obvyklé v místě a čase (tržní hodnoty) nemovitostí je provedeno porovnávací metodou, která je založena na srovnání předmětné nemovitosti s nemovitostmi, jejichž prodeje byly v daném období na realitním trhu nabízeny k prodeji, realizovány a jsou známé. Nemovitosti musí být srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

V příloze znaleckého posudku jsou uvedeny srovnatelné nabídky obdobných nemovitostí prodáváných v roce 2022 realitními kanceláři v okolí cca 10 km od obce Nýřany.

K jednotlivým nabídkám se pak pro stanovení obvyklé ceny přiřazuje váha na stupnici 1 – 3, která je násobena s nabízenou cenou porovnávaných pozemků s tím, že váha 1 je u pozemků, které jsou nejméně obdobné s oceňovanými pozemky a váha 3 je u pozemků, které jsou nejvíce obdobné. Vzhledem k tomu, že v nabídkách realitních kanceláří jsou nabídky pozemků s výrazně menší výměrou, je k těmto nabídkám přiřazena pouze váha 1 a 2.

Přehled porovnávaných nemovitostí:

Lokalita / okres Plzeň - sever/	Celková výměra v m ²	<u>Cena celkem</u> Cena za m ²	Váha	Výpočet ceny za m ²
Čeminy	6 500	<u>8 300 000,-</u> 1 277,-	2	2 554
Líšťany	8 154	<u>8 154 000,-</u> 1 000,-	2	2 000
Úherce	836	<u>1 999 000,-</u> 2 391,-	1	2 391
Zbůch	1 309	<u>3 590 000,-</u> 2 743,-	1	2 743
Kbelany	794	<u>2 096 800,-</u> 2 641,-	1	2 641
Přehýšov-Radějovice	2 355	<u>4 592 250,-</u> 1 950,-	1	1 950
Chotíkov	784	<u>1 071 000,-</u> 1 366,-	1	1 366
			9	15 635

Výpočet průměrné obvyklé ceny aritmetickým průměrem:

$$2554 + 2000 + 2391 + 2743 + 2641 + 1950 + 1366 = 15635/9 = 1737,22$$

Snížení cenových faktorů:

Nabídky realitních kanceláří jsou zveřejněny zpravidla za ceny včetně provizí pro realitní kancelář. Proto je porovnávaná cena snížena o 7%.

Výpočet ceny:

$$\begin{array}{rcl}
 & & 1\,737,22 \text{ Kč/m}^2 \\
 \text{snížení o 7\%} & & - 121,60 \text{ Kč/m}^2 \\
 & & 1\,615,61 \text{ Kč/m}^2 \\
 \text{zaokrouhleno:} & & \mathbf{1\,616,- \text{ Kč/m}^2}
 \end{array}$$

Pro výpočet obvyklé ceny bude u pozemků určených k zastavění – dle platného Územního plánu Nýřany jsou zahrnuty do plochy K5 – plochy bydlení (poz.p.č. 288/1, 289/2, 289/3) použita zjištěná obvyklá cena ve výši 1 616,- Kč/m². U pozemků p.č. 20/6 a 20/8 zahrnutých do plochy K 10 – plochy veřejných prostranství bude uplatněno snížení obvyklé ceny o 50% tj. 808,- Kč/m².

Pozemky parcelní číslo 20/6, 20/8, 288/1, 289/2, 289/3

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena celkem [Kč]
Ostatní plocha	20/6	68	808	54 944
Ostatní plocha	20/8	108	808	87 264
Orná půda	288/1	4 568	1 606	7 336 208
Trvalý travní porost	289/2	3 532	1 606	5 672 392
Trvalý travní porost	289/3	8 565	1 606	13 755 390

Příslušenství oceňovaných nemovitostí:

Oceňované pozemky nemají žádné příslušenství.

Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojenými:

Na nemovitosti nejsou závady, které by v prodeji dražbou nezanikly.

Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva:

Omezení vlastnický právo - nařízení exekuce a zástavní práva jsou uvedena v části C Výpisu z katastru nemovitostí - List vlastnictví č. 1949 pro obec Nýřany a k.ú. Kamenný Újezd u Nýřan ze dne 26.7.2022 (viz. příloha znaleckého posudku).

Nájemní smlouvy nebyly z dostupných veřejných zdrojů zjištěny.

5. ODŮVODNĚNÍ

Pro analýzu trhu byly použity pouze pozemky určené k zastavění územním plánem, nezasíťované, bez příjezdových komunikací, případně nerozparcelované.

K jednotlivým nabídkám se pak pro stanovení obvyklé ceny přiřazuje váha na stupnici 1 – 3, která je násobena s nabízenou cenou porovnávaných pozemků s tím, že váha 1 je u pozemků, které jsou nejméně obdobné s oceňovanými pozemky a váha 3 je u pozemků, které jsou nejvíce obdobné. Vzhledem k tomu, že v nabídkách realitních kanceláří jsou nabídky pozemků s výrazně menší výměrou, je k těmto nabídkám přiřazena pouze váha 1 a 2.

6. ZÁVĚR

REKAPITULACE OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY

Pozemek parcelní číslo 20/6	54 944,- Kč
Pozemek parcelní číslo 20/8	84 264,- Kč
Pozemek parcelní číslo 288/1	7 336 208,- Kč
Pozemek parcelní číslo 289/2	5 672 392,- Kč
Pozemek parcelní číslo 289/3	13 755 390,- Kč
Celkem	26 903 198,- Kč
Oceňovaný podíl	1/9
Obvyklá cena oceňovaného podílu	2 989 244,- Kč
Zaokrouhleno	2 989 000,- Kč

**Zjištěná obvyklá cena nemovitostí (oceňovaného podílu 1/9)
ke dni 1.9.2022 činí:**

2 989 000,- Kč

slovy: Dvamilionydevětsetosmdesátdevěttisíc Kč

V Rokycanech 1.9.2022




Bc. Jana Cinkeová

ZNALECKÁ DOLOŽKA


Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni dne 6.11.2002 pod č.j. : Spr 640/2002 pro základní obor EKONOMIKA, pro odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 630 – 10/2022 ve znaleckém deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace 202210.

Odměna a náhrada nákladů je účtována v souladu s Vyhláškou č. 504/2020 Sb. o znalečném.

V Rokycanech 1.9.2022


Bc. Jana Cinkeová
Polní 956
337 01 Rokycany
IČ: 71730150

PŘÍLOHY :

- výpis z KN – LV č. 1949 pro k.ú. Kamenný Újezd u Nýřan
- srovnatelné nabídky realitních kanceláří

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.07.2022 15:46:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 198EX 1745/18 pro Soudní exekutor Schafferová Jaroslava, Mgr.

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559300 Nýřany

Kat.území: 708470 Kamenný Újezd u Nýřan

List vlastnictví: 1949

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bartoš Tomáš Ing., Vančurova 754, 33023 Nýřany	780925/2077	1/6
Bauerová Simona, Orlí 521/28, Brno-město, 60200 Brno	715307/0551	1/9
Dvořáková Kristýna, Šebelova 679, 66401 Bílovice nad Svitavou	905501/4089	1/18
Fiala Marek, Pellicova 660/51, Staré Brno, 60200 Brno	930428/4154	1/18
Fialová Olga, Pellicova 660/51, Staré Brno, 60200 Brno	675604/1193	1/9
Kočí Petr, Kamenný Újezd 39, 33023 Nýřany	590324/0255	1/3
Šléglová Jiřina, Lelov 58, 33301 Stod	565113/0221	1/6

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

20/6	68 ostatní plocha	ostatní komunikace	
20/8	108 ostatní plocha	ostatní komunikace	
288/1	4568 orná půda		zemědělský půdní fond
289/2	3532 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
289/3	8565 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Fialová Olga, Pellicova 660/51, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 675604/1193

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Brno-venkov 198 EX-1745/2018 -21 ze dne 11.01.2019. Právní moc ke dni 26.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2020 13:43:15. Zápis proveden dne 07.02.2020; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-540/2020-407

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/9 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Fialová Olga, Pellicova 660/51, Staré Brno, 60200 Brno, RČ/IČO: 675604/1193

Parcela: 20/6, Parcela: 20/8, Parcela: 288/1, Parcela: 289/2, Parcela: 289/3

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.

prokazující stav evidovaný k datu 26.07.2022 15:46:00

Obec: 559300 Nýřany

List vlastnictví: 1949

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov 198 EX-1745/2018 -52
ze dne 24.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2020 13:43:15. Zápis
proveden dne 07.02.2020; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-540/2020-407

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

Fialová Olga, Pellicova 660/51, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 675604/1193

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 16846/15-019 ze dne 14.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2020 16:40:12. Zápis proveden dne 02.04.2020; uloženo na prac. Šumperk

Z-2187/2020-809

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/9 spoluvlastnického podílu

Fialová Olga, Pellicova 660/51, Staré Brno, 60200
Brno, RČ/IČO: 675604/1193

Parcela: 20/6, Parcela: 20/8, Parcela: 288/1, Parcela: 289/2, Parcela: 289/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Šumperk 139 EX-16846/2015 -115
ze dne 01.04.2020. Právní moc ke dni 17.04.2020. Právní účinky zápisu k
okamžiku 01.04.2020 16:43:39. Zápis proveden dne 06.04.2020; uloženo na prac.
Plzeň-sever

Z-2021/2020-407

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 27.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2020 17:02:20. Zápis proveden dne 30.04.2020; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-2641/2020-407

Parcela: 20/6, Parcela: 289/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

o Rozhodnutí pozemkového úřadu o vlastnictví PÚ 1877/92 a 204/93/b ze dne 27.09.2005.
Právní moc ke dni 04.10.2005.

Z-8307/2005-407

Pro: Šlégllová Jiřina, Lelov 58, 33301 Stod

RČ/IČO: 565113/0221

Kočí Petr, Kamenný Újezd 39, 33023 Nýřany

590324/0255

o Rozhodnutí pozemkového úřadu o vlastnictví PÚ 1877/92, 204/93/c ze dne 24.01.2006.
Právní moc ke dni 09.02.2006.

Z-1372/2006-407

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.07.2022 15:46:00

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559300 Nýřany

Kat.území: 708470 Kamenný Újezd u Nýřan

List vlastnictví: 1949

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Kočí Petr, Kamenný Újezd 39, 33023 Nýřany
Šléglová Jiřina, Lelov 58, 33301 Stod

RČ/IČO: 590324/0255
565113/0221

o Usnesení soudu o dědictví OS Plzeň-sever 11 D-559/2013 ze dne 26.11.2013. Právní moc ke dni 26.11.2013.

Pro: Bartoš Tomáš Ing., Vančurova 754, 33023 Nýřany

Z-10970/2013-407
RČ/IČO: 780925/2077

o Usnesení soudu o dědictví Městský soud v Brně 58 D-539/2019 -83 ze dne 05.11.2019. Právní moc ke dni 05.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2019 10:11:44. Zápis proveden dne 28.11.2019.

Pro: Fialová Olga, Pellicova 660/51, Staré Brno, 60200 Brno
Dvořáková Kristýna, Šebelova 679, 66401 Bílovice nad Svitavou
Fiala Marek, Pellicova 660/51, Staré Brno, 60200 Brno

V-5559/2019-407
RČ/IČO: 675604/1193
905501/4089
930428/4154

o Smlouva kupní ze dne 29.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2022 10:00:00. Zápis proveden dne 26.07.2022.

Pro: Bauerová Simona, Orlí 521/28, Brno-město, 60200 Brno

V-3511/2022-407
RČ/IČO: 715307/0551

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
288/1	44712	4568
289/2	44712	3532
289/3	44712	8565

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.07.2022 18:10:07

Přehled obdobných pozemků nabízených k prodeji realitními kancelářemi v okolí 10 km od obce Nýřany



Čeminy, prodej stavebního pozemku 6 500 m²

Cena: 8 300 000 Kč (1 277 Kč za m²)

Prodej pozemku o velikosti 6500 m² v obci Čeminy. V územním plánu obce je veden jako stavební. Pěkný rovinatý pozemek s dostatečným soukromím. Klidné a slunné místo. Vodovod ani kanalizace v obci nejsou. Nutno řešit ČOV a vrtem. Veškerá občanská dostupnost jako škola, školka, obchody, lékaři je v blízkém Městě Touškově. Nelze prodat samostatně, pouze jako celek.



Líšťany, Prodej stavebního pozemku 8 154 m²

Cena: 8 154 000 Kč (1 000 Kč za m²)

Prodej krásného pozemku, který je z 80% své výměry (8154 m²) určený územním plánem k výstavbě rodinného bydlení venkovského typu. Z jižní a severní strany je pozemek přístupný z obecní cesty. Východní strana je za silnicí zalesněna a ze západu je výhled do polností. Pozemek nabízí krásnou intimitu pro nerušené bydlení nebo výstavbu vícero domů. Elektřina je v dosahu a na severní straně pozemku je vodárna. v případě zájmu je možnost dovést si k pozemku kanalizaci a plyn, který je nedaleko.



Úherce, prodej stavebního pozemku 836 m²,

Cena: 1 999 000 Kč (2 391 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji posledních devět stavební pozemků o výměře 1x 831m², 1x 832m², 1x 833m², 1x 834m², 1x 836m², 1x 837m², 1x 838m², 1x 839m² a jeden 938m² na jižním okraji obce Úherce, v

lokalitě U Rybníka. Dle aktuálního ÚP jsou pozemky vedeny jako plocha k bydlení. V budoucím ÚP (byla podána změna ÚP – změna je již schválena a nyní je již před nabytím právní moci) je vyměřena a zanesena přístupová komunikace ke všem pozemkům o šířce 8,5m. K zajištění dopravní obslužnosti pozemků bude mít každý vlastník pozemku svůj podíl ve výši 1/11 ke zmíněné přístupové komunikaci. IS: elektřina v blízkosti pozemku – zasilování pozemků el. energií bude provedeno společností ČEZ samostatnou investiční akcí za platné ceny dle dimenzování přípojek., tj. dle jističů (již zažádáno a povoleno společností ČEZ). Vyhotovení vrtu a ČOV bude též na každém vlastníkově.



Zbůch, Prodej stavebního pozemku 1 309 m²

Cena: 3 590 000 Kč (2 743 Kč za m²)

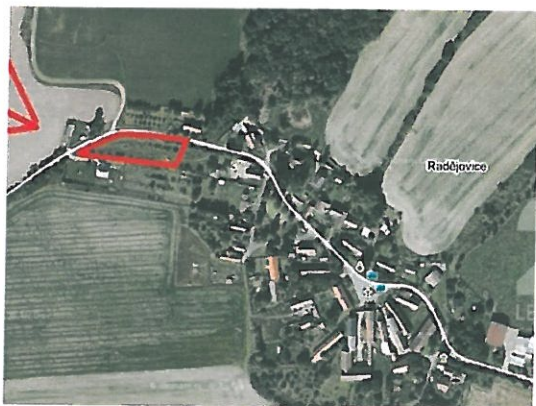
K prodeji stavební pozemek o výměře 1309 m² v obci Zbůch. Jedná se o mírně svažité pozemek nepravidelného tvaru navazující na zástavbu rodinných domů. Dle platného územního plánu je pozemek umístěn v zastavitelném území s funkčním využitím individuální bydlení čisté. Aktuálně je pozemek veden v k.n. jako orná půda. Pozemek navazuje na zpevněnou komunikaci ve vlastnictví obce. Veškeré sítě na hranici pozemku. V obci je veškerá občanská vybavenost. Zbůch se nachází 10 km od Plzně.



Kbelany, prodej stavebního pozemku 794 m²

Cena: 2 096 800 Kč (2 641 Kč za m²)

Jedná se o pozemek p.č. 155/6 o ploše 794 m². V případě zájmu lze koupit společně se sousední parcelou p.č. 155/7 o stejné výměře. Nemovitost je v současné době vedená jako zahrada, v územním plánu je zahrnuta do zastavitelného území obce. Na hranici pozemku je elektrická energie, voda a odpady jsou v obci v současné době plánovány. Příjezdová cesta bude řešena jako spolupodíl na p.č. 155/8. Kbelany leží v dojezdové vzdálenosti do Plzně, cca 20 minut. Občanská vybavenost v sousední Blatnici, či 10 minut vzdálených Nýřanech.



Přehýšov – Radějovice, Prodej st. pozemku 2 355 m²

Cena: 4 592 250 Kč (1 950 Kč za m²)

Prodej hezkého pozemku pro stavbu rodinného domu v obci Radějovice u Přehýšova. Pozemek je situován na kraji obce s krásným výhledem do krajiny.

Parcelu lze koupit jako celek, anebo pouze 1/2, tedy 1 179 m².

Na hranici pozemku je přivedena el. Dle územního plánu lze zastavit 25% pozemku.



Chotíkov, prodej stavebního pozemku 784 m²

Cena: 1 071 000 Kč (1 366 Kč za m²)

Prodej investičního pozemku o výměře 784 m² v obci Chotíkov, který je vzdálený 10 km od Plzně. Přístup k pozemku není zatím vybudován. Inženýrské sítě dosud nezavedeny. Z hlediska územního plánu je uvedený pozemek součástí plochy smíšené obytné, která je určena zejména pro bydlení venkovského charakteru spojené s hospodářským využitím pozemků a objektů. Intenzita využití pozemku, resp. koef. zastavění území max. 40% (poměr zastavěné plochy všech nadzemních částí staveb k výměře pozemku), minimální podíl zeleně bude činit 30 %, výšková regulace: 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví, maximální přípustná výška objektů nad nejvýše položeným terénem nad jeho úpatí činí 10 metrů.

