

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 027200/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Ing. Miroslav Ambrož insolvenční správce dlužnice Renaty Hornové, Děpoltovice 44, 362 25 Děpoltovice
Číslo jednací:	KSPL 29 INS 18976/2023
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Čilina č.e. 154, Rokycany, okres Rokycany
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	25.04.2024
Zpracováno ke dni:	25.04.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 29.04.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 rekreačního objektu č.e. 154 a pozemku parc. č. st 3695, 882/10, a pozemku parc.č. St. 2165, součástí pozemku je garáž bez č.p.. v obci Rokycany, okres Rokycany, katastrální území Rokycany na listu vlastnictví č. 3307.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Prohlídka nemovitosti nebyla umožněna, zadavatel poskytl tržní odhad vyhotovený společností Remax anděl, Reality 5 s.r.o. ze dne 20.05.2023

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, tržní odhad vyhotovený společností Remax anděl, Reality 5 s.r.o. ze dne 20.05.2023 (informace o velikosti objektu a vybavení).

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt č.e. 154
Adresa předmětu ocenění:	Čilina č.e. 154, Rokycany, okres Rokycany
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Rokycany
Obec:	Rokycany
Ulice:	Čilina
Katastrální území:	Rokycany

1.2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Garáž bez č.p. na St. 2165
Adresa předmětu ocenění:	Rokycany, okres Rokycany
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Rokycany
Obec:	Rokycany
Ulice:	
Katastrální území:	Rokycany

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti nebyla umožněna, dle dohody se zadavatelem byla provedena pouze venkovní obhlídka nemovitosti, informace o velikosti objektu, stavebně technickém stavu a vybavení byly převzaty z tržního odhadu vyhotoveného společností Remax anděl, Reality 5 s.r.o. ke dni 20.05.2023. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hornová Jana, Jelínkova 1885, 35601 Sokolov	1/3
Hornová Renata, č. p. 44, 36225 Děpoltovice	1/3
Sedláčková Monika, Jelínkova 1879, 35601 Sokolov	1/3

Nemovitosti:

Rekreační objekt č.e. 154 a pozemek parc. č. st 3695, 882/10, St. 2165 v obci Rokycany, okres Rokycany, katastrální území Rokycany na listu vlastnictví č. 3307.

Garáž bez č.p. a pozemek parc. č. st. 2165 v obci Rokycany, okres Rokycany, katastrální území Rokycany na listu vlastnictví č. 3307

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace dle katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu. Stavebně technická dokumentace nebyla doložena.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rekreačního objektu

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 3695 o výměře 23 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.e. 154 – stavba pro rodinnou rekreaci.

Oceňovaný rekreační objekt je samostatný. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Stavba je částečně podsklepená. V objektu není půda a má vybudované podkroví.

Základy má železobetonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v sedmdesátých letech minulého století, prováděna pouze běžná údržba.

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Podlahová plocha	40,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství (balkon)	43,00 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou dřevěná zdvojená. Příslušenství oken chybí. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Koupelna není vybudována, pouze toaleta. Vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Do rekreačního objektu je zavedena elektřina o napětí 230 V. Voda je odebírána z místního zdroje (studna pouze užitková voda). Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny, ohřev vody není řešen.

Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek parc.č. 882/10 o výměře 371 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek je využíván jako okrasná a užitková zahrada a tvoří s rekreačním objektem funkční celek pod společným oplocením.

Celková výměra pozemku činí 394 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - kolna, skleník.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rekreační objekt je postaven na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě.

Popis garáže

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 2165 o výměře 20 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e. – garáž.

Jedná se o řadovou garáž o jednom nadzemním podlaží. Stavba je cihlové konstrukce s pultovou střechou. Střešní krytina vlnitý eternit, klempířské prvky chybí. Okno chybí, Vrata jsou dřevěná dvoukřídlá, okno chybí. Podlaha je betonová, omítky štukové. Garáž je určena pro jedno osobní vozidlo. Do objektu je zavedena elektřina.

Objekt byl postaven v osmdesátých letech minulého století, prováděna běžná údržba. Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Oceňovaný objekt se nachází ve střední části obce, přístup je z ulice Boženy Němcové nebo Zeyerova.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	PENB	
	Objekt byl postaven v roce	v sedmdesátých letech minulého století
	Rozsah rekonstrukce domu	pouze běžná údržba
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová s nátěrem

	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	odpovídá stáří, použitým stavebním materiálům a běžné údržba

	Typ oken	dřevěná zdvojená
	Příslušenství oken	chybí
	Orientace oken obytných místností	
	Koupelna(y)	chybí
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha 40,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 43,00 m ²
	Elektřina	230V
	Vodovod	místní zdroj
	Svod splašek	jímka
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kamna
	Topná tělesa	chybí
	Řešení ohřevu vody v domě	chybí
	Podlahy v domě	betonová, dřevěná, pravděpodobně lino, koberec
	Popis stavu	dobrý

Popis pozemku rekreačního objektu	Velikost pozemku	394 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	kolna, skleník
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	západní okraj obce

	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

Tabulkový popis		
Popis garáže	Typ garáže	řadová
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	0
	Objekt byl postaven v roce	v osmdesátých letech minulého století
	Rozsah rekonstrukce	běžná údržba
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	betonové
	Střecha	pultová
	Krytina střechy	vlnitý eternit
	Klempířské prvky	chybí
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
Vady garáže	odpovídá stáří, použitým materiálům a běžné údržbě	
	Typ oken	chybí

Popis vnitřních prostor	Vrata	dřevěná dvoukřídlá
	Podlahová krytina	betonová
	Rozměry v m ²	zastavěná plocha 20 m ²
	Elektrína	230 V
	Vodovod	-
	Svod splašek	-
	Plynovod	-
	Řešení vytápění v garáži	-
	Řešení ohřevu vody v garáži	-
	Popis stavu	dobrý

Popis pozemku garáže	Velikost pozemku	20 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	zpevněná obecní cesta

Širší vztahy	Popis okolí	řadové garáže v rezidenční zástavbě
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v blízkosti, zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.04.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

1.rekreační objekt č.e. 154

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 3307
Kraj: Plzeňský
Okres: Rokycany
Obec: Rokycany
Katastrální území: Rokycany
Počet obyvatel: 14 309

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **3 119,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,132}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,884}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,001}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,866}$$

1. stavba č.e. 154

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 760,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP:	=	23,00 m ²
podkroví:	=	23,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	23,00 m ²	2,30 m

podkroví: 23,00 m² 2,10 m

Obestavěný prostor

nadzemní část:	23,00*2,50	=	57,50 m ³
zastřešení:	23,00*2,50/2	=	28,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	86,25 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ A
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěně oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě	III	0,00
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívaná se stavbou: Do 400 m ²	II	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,750}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 0,884**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 760,- Kč/m³ * 0,750 = 2 070,- Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 86,25 m³ * 2 070,- Kč/m³ * 0,980 * 0,884 = 154 670,61 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 154 670,61 Kč

2. pozemky LV 3307

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 0,884**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,980 * 1,000 * 0,884 = 0,866$$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 119,-	0,866		2 701,05

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 3695	23	2 701,05	62 124,15
§ 4 odst. 1	zahradka	882/10	371	2 701,05	1 002 089,55
Stavební pozemky - celkem			394		1 064 213,70

Pozemky LV 3307 - zjištěná cena celkem = 1 064 213,70 Kč

3. trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen na pozemku p.č.: 882/10	30	3 Ks	1 402,-		1 402,-	4 206,-
Součet:					=	4 206,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	4 206,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	1 240,-		10 roků 1 240,-	8,00 m 9 920,-
Součet:				9 920,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	1,050
Celkem - okrasné rostliny			=	7 812,- Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem			=	12 018,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. stavba č.e. 154	154 670,60 Kč
2. pozemky LV 3307	1 064 213,70 Kč
3. trvalé porosty	12 018,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 1 230 902,30 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 230 900,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstětřicettisícdevětset Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

spoluvl.podíl: 1 / 3 410 300,- Kč

2. garáž

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV:	3307
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Rokycany
Obec:	Rokycany
Katastrální území:	Rokycany
Počet obyvatel:	14 309

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **3 119,00 Kč/m²**

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,132}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,824}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,933$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,808$

1. garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 242,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP: = 20,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	20,00 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor

nadzemní část: 20,00*2,30	=	46,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	46,00 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = 0,800$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,800 = 0,776$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,824$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,242,- \text{ Kč/m}^3 * 0,776 = 2\,515,79 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 46,00 \text{ m}^3 * 2\,515,79 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,824 = 93\,451,33 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 93 451,33 Kč

2. St. 2165

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,824$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,824 = 0,808$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 119,-	0,808		2 520,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 2165	20	2 520,15	50 403,-
Stavební pozemek - celkem				20	50 403,-

St. 2165 - zjištěná cena celkem = 50 403,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. garáž 93 451,30 Kč
2. St. 2165 50 403,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem:

143 854,30 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

143 850,- Kč

slovy: Jednstočtyřicettřítisícsmsetpadesát Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

spoluvl. podíl 1 / 3

47 950,- Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rekreační objekt Čilina č.e. 154, Rokycany, okres Rokycany

Čilina č.e. 154, Rokycany, okres Rokycany							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 – konstrukce objektu	K7 - vedlejší stavby, venkovní úpravy
Oceňovaný objekt	Čilina č.e. 154, Rokycany, okres Rokycany	40 m ²	dobrý	394 m ²	elektřina, studna, jímka, wc	zděná konstrukce	dřevěná kolna, skleník
1	Křimice č.e. 84, Plzeň, okres Plzeň-město	41 m ²	dobrý	379 m ²	elektřina, voda, jímka, koupelna chybí	zděná konstrukce	pergola
2	Holoubkov č.e. 45, okres Rokycany	32 m ²	dobrý	381 m ²	elektřina, studna, jímka, koupelna, WC,	dřevěná konstrukce	dřevěná kolna
3	Dobřív č.e. 77, okres Rokycany	48 m ²	dobrý	430 m ²	elektřina, vodovod, jímka, koupelna, WC	dřevěná na zděné podezdívce	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 konstrukce objektu	K7 vedlejší stavby, venkovní úpravy	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	39 000,00 Kč	1	39 000,00 Kč	1.05	1	1	0.98	1	1	1	1.029	37 900,87 Kč
2	36 718,75 Kč	1	36 718,75 Kč	0.95	1	1	0.99	1.1	0.9	1	0.9310	39 436,09 Kč
3	39 583,33 Kč	1	39 583,33 Kč	0.97	1	1	1.04	1.1	0.9	0.97	0.9687	40 860,18 Kč
Celkem průměr							39 399,05 Kč					
Minimum							37 900,87 Kč					
Maximum							40 860,18 Kč					
Směrodatná odchylka - s							1 480,00 Kč					
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s							37 919,05 Kč					
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s							40 879,05 Kč					
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší												

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci). K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu, K3 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav objektu, K4 zohledňuje velikost pozemku, K5 jsou zohledněny další vlastnosti (voda a odpady v objektu). K6 zohledňuje konstrukci objektu, a venkovní úpravy a vedlejší stavby jsou zohledněny koeficientem K7.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$39\,399,05 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 40 \text{ m}^2$$

$$= 1\,575\,962 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 576 000 Kč

Garáž bez č.e. St. 2165 Rokycany okres Rokycany

Rokycany, okres Rokycany						
č.	K1 - lokalita	K2 - zastavěná plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Rokycany, okres Rokycany	20 m ²	cihlová	dobry		
1	Rokycany, okres Rokycany	20 m ²	cihlová	dobry		
2	Rokycany, okres Rokycany	21 m ²	cihlová	dobry		
3	Rokycany, okres Rokycany	22 m ²	cihlová	dobry		
4	Rokycany, okres Rokycany	21 m ²	cihlová	dobry		

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 zastavěná plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	450 000,00 Kč	1	450 000,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	450 000,00 Kč
2	430 000,00 Kč	1	430 000,00 Kč	1	1.02	1	1	1	1	1.02	421 568,63 Kč
3	370 000,00 Kč	1	370 000,00 Kč	1	1.04	1	1	1	1	1.04	355 769,23 Kč
4	390 000,00 Kč	1	390 000,00 Kč	1	1.02	1	1	1	1	1.02	382 352,94 Kč
Celkem průměr				402 423,00 Kč							
Minimum				355 769,23 Kč							
Maximum				450 000,00 Kč							
Směrodatná odchylka - s				41 671,36 Kč							
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s				360 751,64 Kč							
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s				444 094,36 Kč							
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercie přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Nemovitosti jsou srovnatelné, nacházejí se ve stejné lokalitě a jsou ve stejném stavebně technickém stavu. Velikost objektu je zohledněna koeficientem K2

prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů. V tomto případě je výsledná cena spoluvlastnického podílu redukována o 20 % a stanovena po zaokrouhlení na:

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

420 000 Kč

2.Garáž bez č.p. , St. 2165

402 000 Kč

Cena podílu id. 1/3

134 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 %. Odůvodnění: minoritní podíl hůře obchodovatelný na realitním trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

107 000 Kč

Ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 celkem

527.000 Kč

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 rekreačního objektu č.e. 154 a pozemku parc. č. st 3695, 882/10, a pozemku parc.č. St. 2165, součástí pozemku je garáž bez č.p.č.e. v obci Rokycany, okres Rokycany, katastrální území Rokycany na listu vlastnictví č. 3307.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

527.000,- Kč

Slovy: pětsetdvacetsedmtisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,

Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 29.04.2024



.....
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 027200/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2024 15:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 29 INS 18976/2023 pro Miroslav Ambrož, Mgr.

Okres: CZ0326 Rokycany Obec: 559717 Rokycany
Kat.území: 740691 Rokycany List vlastnictví: 3307
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hornová Jana, Jelínkova 1885, 35601 Sokolov	776221/2238	1/3
Hornová Renata, č.p. 44, 36225 Děpoltovice	735124/1040	1/3
Sedláčková Monika, Jelínkova 1879, 35601 Sokolov	706222/2222	1/3

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 2165		20	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2165</i>					
St. 3695		23	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Plzeňské Předměstí, č.e. 154, rod.rekr</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3695</i>					
	882/10		371 zahrada		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 Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Hornová Renata, č.p. 44, 36225 Děpoltovice, RČ/IČO:
735124/1040

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud Sokolov 29 EXE-4087/2011 -11 ze dne 10.01.2012. Právní moc ke dni 28.04.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2023 15:06:30. Zápis proveden dne 24.08.2023; uloženo na prac. Rokycany Z-2650/2023-408

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/3

Povinnost k

Hornová Renata, č.p. 44, 36225 Děpoltovice, RČ/IČO:
735124/1040

Parcela: St. 2165, Parcela: St. 3695, Parcela: 882/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Ing. Jiří Prošek, Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-18461/2011 -631 ze dne 15.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2023 10:39:12. Zápis proveden dne 24.08.2023; uloženo na prac. Rokycany

Z-2598/2023-408

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.
strana 1

Katastrální mapa a Ortofoto mapa



	1807		2074	2113		2148	2175		3445		
	1806		2073	2114		2149	2174		3444		
	1805		2072	2115		2150	2173		3443		
	1804		2071	2116		2151	2172		3442		
	1803		2070	2117		2152	2171		3441		
	1802		2069	2118		2153	2170		3440		
	1801		2068	2119		2154	2169		3439	5360	
	1800		2067	2120		2155	2168		3438	•	→4024/2
	1799		2065	2121		2156	2167		3437	•	→4024/1
	1798		2064	2122		2157	2166		3436	•	→4023/2
	1797		2063	2123		2158	2165		3435	•	→4023/1
	1796		2062	2124		2159	2164		3434	•	→4022/2
	1795		2061	2125		2160	2163		3433	•	→4022/1
	1794		2060	2126		2161	2162		3432	•	
	1793		2059	2127		3484	3482		3431	•	
	2243		2058	2128		3485	3483		3430	•	
	2244		2057	2130		5454	5219		3429	•	
	2245		2056	2131					3428	•	
									3427	•	
									3426	•	
									3425	•	
									3424	•	
									3423	•	
									3422	•	
									3421	•	
									3420	•	
									3419	•	
									3418	•	
									3417	•	
									3416	•	
									3415	•	
									3414	•	
									3413	•	
									3412	•	
									3411	•	
									3410	•	
									3409	•	
									3408	•	
									3407	•	
									3406	•	
									3405	•	
									3404	•	
									3403	•	
									3402	•	
									3401	•	
									3400	•	
									3399	•	
									3398	•	
									3397	•	
									3396	•	
									3395	•	
									3394	•	
									3393	•	
									3392	•	
									3391	•	
									3390	•	
									3389	•	
									3388	•	
									3387	•	
									3386	•	
									3385	•	
									3384	•	
									3383	•	
									3382	•	
									3381	•	
									3380	•	
									3379	•	
									3378	•	
									3377	•	
									3376	•	
									3375	•	
									3374	•	
									3373	•	
									3372	•	
									3371	•	
									3370	•	
									3369	•	
									3368	•	
									3367	•	
									3366	•	
									3365	•	
									3364	•	
									3363	•	
									3362	•	
									3361	•	
									3360	•	
									3359	•	
									3358	•	
									3357	•	
									3356	•	
									3355	•	
									3354	•	
									3353	•	
									3352	•	
									3351	•	
									3350	•	
									3349	•	
									3348	•	
									3347	•	
									3346	•	
									3345	•	
									3344	•	
									3343	•	
									3342	•	
									3341	•	
									3340	•	
									3339	•	
									3338	•	
									3337	•	
									3336	•	
									3335	•	
									3334	•	
									3333	•	
									3332	•	
									3331	•	
									3330	•	
									3329	•	
									3328	•	
									3327	•	
									3326	•	
									3325	•	
									3324	•	
									3323	•	
									3322	•	
									3321	•	
									3320	•	
									3319	•	
									3318	•	
									3317	•	
									3316	•	
									3315	•	
									3314	•	
									3313	•	
									3312	•	
									3311	•	
									3310	•	
									3309	•	
									3308	•	
									3307	•	
									3306	•	
									3305	•	
									3304	•	
									3303	•	
									3302	•	
									3301	•	
									3300	•	
									3299	•	
									3298	•	
									3297	•	
									3296	•	
									3295	•	
									3294	•	
									3293	•	
									3292	•	
									3291	•	
									3290	•	
									3289	•	
									3288	•	
									3287	•	
									3286	•	
									3285	•	
									3284	•	
									3283	•	
									3282	•	
									3281	•	
									3280	•	
									3279	•	
									3278	•	
									3277	•	
									3276	•	
									3275	•	
									3274	•	
									3273	•	
									3272	•	
									3271	•	
									3270	•	
									3269	•	
									3268	•	
									3267	•	
									3266	•	
									3265	•	
									3264	•	
									3263	•	
									3262	•	
									3261	•	
									3260	•	
									3259	•	
									3258	•	
									3257	•	
									3256	•	
									3255	•	
									3254	•	
									3253	•	
									3252	•	
									3251	•	
									3250	•	
									3249	•	
									3248		

Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti – rekreační objekt

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

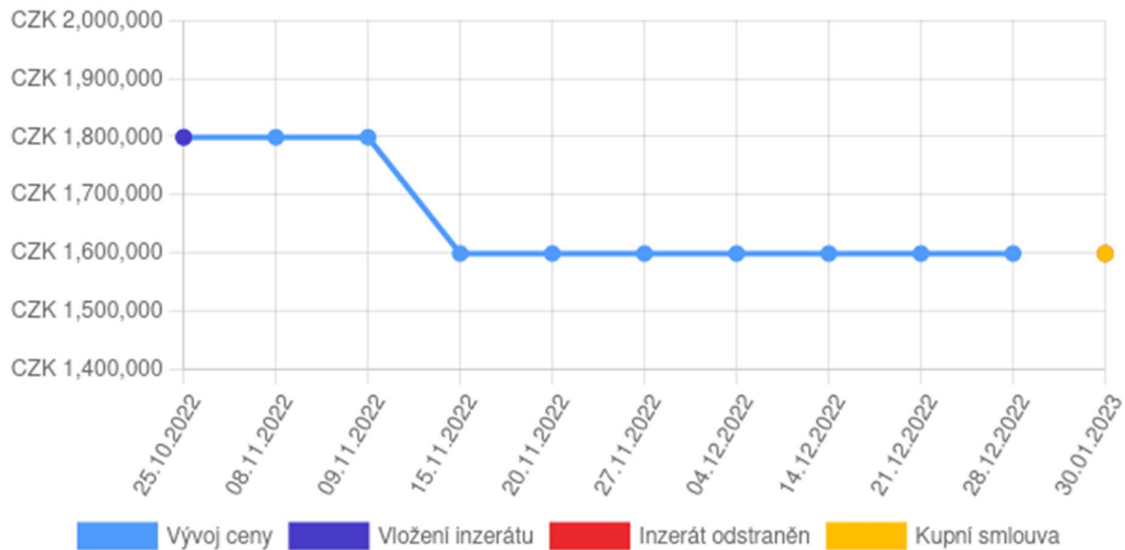


Rekreační objekt, 41 m², Křimice č.e. 84, Plzeň, okres Plzeň-město

Celková cena: 1 599 000 Kč

Lokalita: Křimice č.e. 84, Plzeň, okres Plzeň-město

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

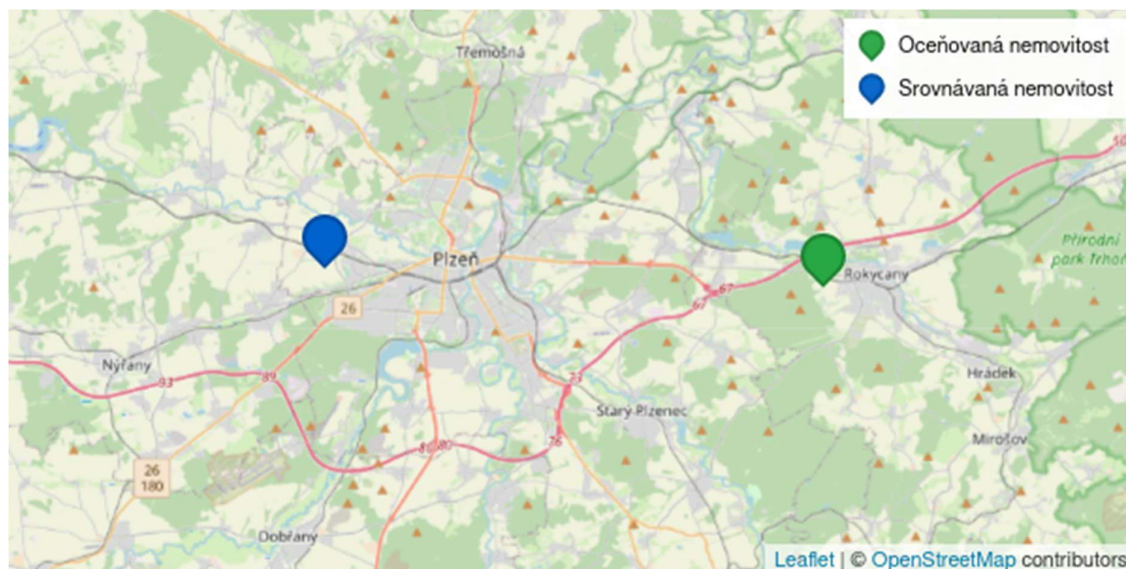
Lokalita	Křimice č.e. 84, Plzeň, okres Plzeň-město	Cena dle KS	1 599 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.01.2023	Číslo řízení	V-843/2023-405
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	379 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	41 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Individuální	Voda	Vodovod

Rádi byste občas utekli ze svého bytu do přírody, klidu, měli možnost kutit, nebo si něco vypěstovat? Koupě této nemovitosti by Vaše sny mohla uspokojit. Chata o dispozici 2+kk a užitné ploše 41,1m² se nachází na pozemku v rekreační oblasti Na Brůdku o výměře 379m². Stojí ve velmi klidné lokalitě ohraničené ornou půdou a loukami, vhodnou na procházky a volnočasové aktivity. Samotný pozemek je terasovitý a chata je vystavěna do svahu, kdy suterén domu je přístupný ze zahrady. Obytnou část tvoří dvě místnosti, a to obytná kuchyně a pokoj. V suterénu najdeme sklad na nářadí, dílnu se spoustou vybavení pro kutily a sklep na uskladnění výpěstků či archivaci vína. Na zahradě najdeme několik ovocných stromů a keřů (jabloň, meruňka, ořech, hrozno atd.) a dostatek prostoru pro relaxaci či zahradničení. Ze zahrady je též přístup do kryté pergoly jejíž součástí je venkovní krb. Chata nemá koupelnu, která se ale v rámci dispozice dá vybudovat. V obytném pokoji je zaslepený vývod komínu na krbová kamna v případě využití chaty i v zimním období. Voda je do chaty přivedena z vodovodního řadu a zahradu lze zalévat ze zásobníku dešťovou vodou. Další výhodou nabízené nemovitosti je možnost v rámci regulativu na pozemku postavit dům do zastavěné plochy 60m². Pohodě a klidu zde tedy nic nebrání a nabízená nemovitost se už jen těší na nového majitele, který jí opět zahrne láskou, kterou si zaslouží. Lokalita Na Brůdku nabízí dostupnost přírody, ale též je v bezprostřední blízkosti Plzně, kdy se v dostupné vzdálenosti nachází linka MHD a cca 2km výpadovka na dálnici D5. Pokud si tuto nemovitost chcete užít ještě o těchto Vánocích, poďte se spolu se mnou na ni podívat, zamilovat se a brzy se stát jejími vlastníky:-). Budu se na Vás těšit.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

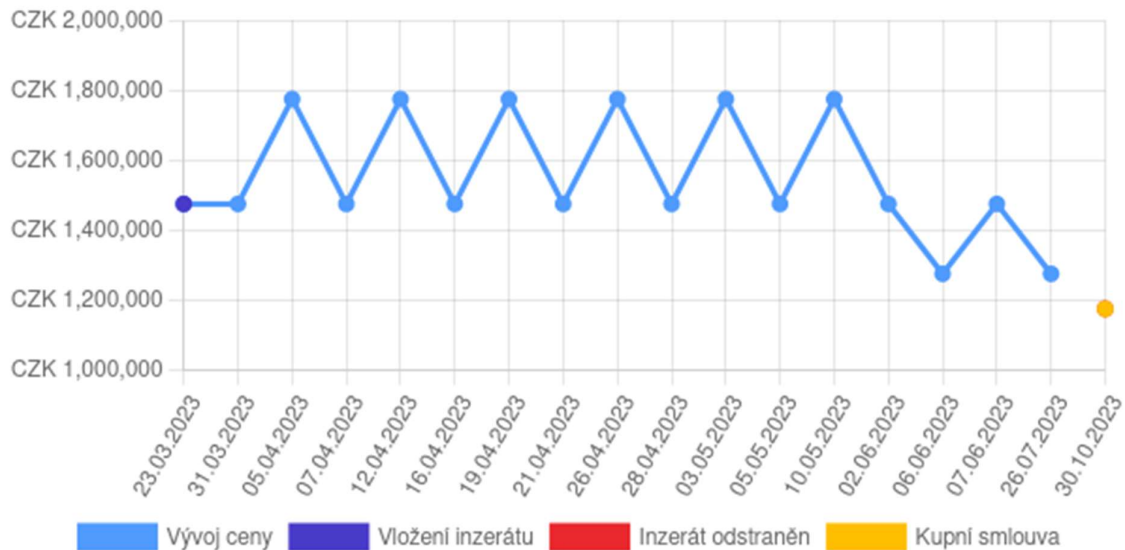


Rekreační objekt, 32 m², Holoubkov č.e. 45, okres Rokycany

Celková cena: 1 175 000 Kč

Lokalita: Holoubkov č.e. 45, okres Rokycany

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

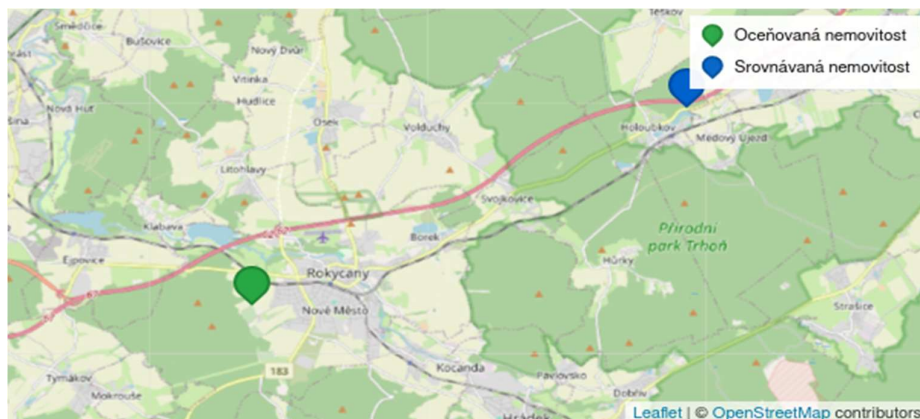
Lokalita	Holoubkov č.e. 45, okres Rokycany	Cena dle KS	1 175 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.10.2023	Číslo řízení	V-3284/2023-408
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Dřevěná
Plocha pozemku	381 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektrína	230V
Vytápění	Elektrokotel	Podlahová plocha	32 m ²
Užitná plocha	32 m ²	Dispozice	3+kk
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Jímka, Septik
Počet nadzemních podlaží domu	2	Voda	Místní zdroj

Nabízíme k prodeji chatu o dispozici 3+kk v Holoubkově hned u rybníka. Podlahová plocha je 31,9 m², pozemek má 381 m² a disponuje množstvím stromů a keřů, které tak vytváří skvělé místo pro relax a odpočinek. Jedná se o dřevěnou chatu na zděném základu, v 1 NP se nachází dvě místnosti, kuchyňský kout a koupelna a v 2 NP je ložnice a velká terasa. Pohodlně zde může pobývat 4 až 5 osob, najdete tu 7 postelí, pračku, stolek, v koupelně vanu a v kuchyňském koutu sporák na tuhá paliva. Topení je řešeno elektrickými přímotopy či sporákem, pitná voda se dováží z nedalekého zdroje a je do chaty vedena samospádem z nádrží, užitková voda se využívá ze studny na pozemku a je zavedena do chaty pomocí domácí vodárny. Teplou vodu zajišťuje průtokový ohřívač, WC. Na zahradě se také nachází dřevěná kůlna s vybavením, parkovací stání. V okolí najdete restaurace, obchody, vlakovou zastávku, sjezd z D5, Brdské lesy nebo také řadu rybníků.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

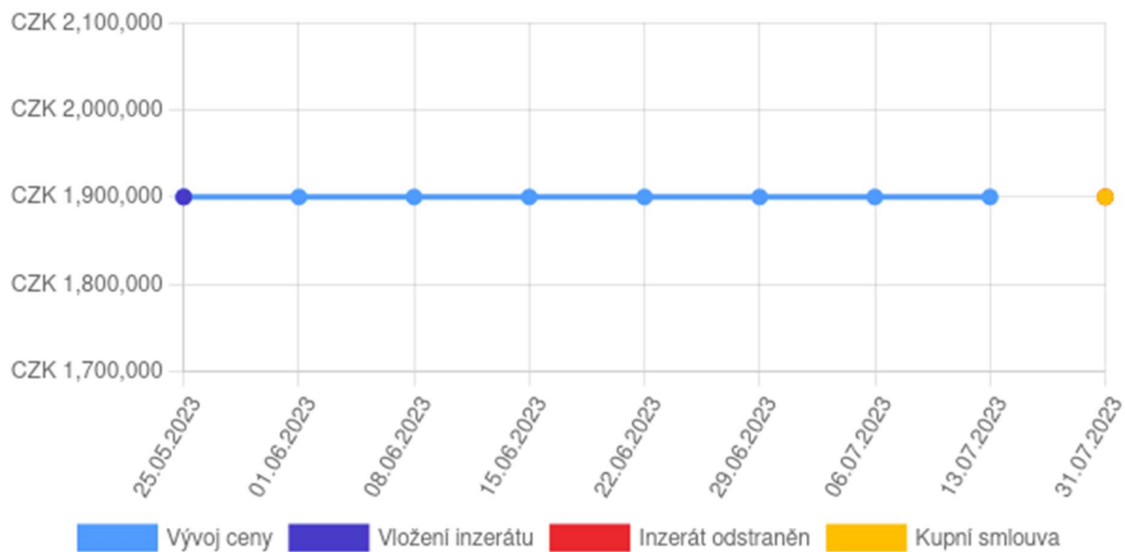


Rekreační objekt, 48 m², Dobřív č.e. 77, okres Rokycany

Celková cena: 1 900 000 Kč

Lokalita: Dobřív č.e. 77, okres Rokycany

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



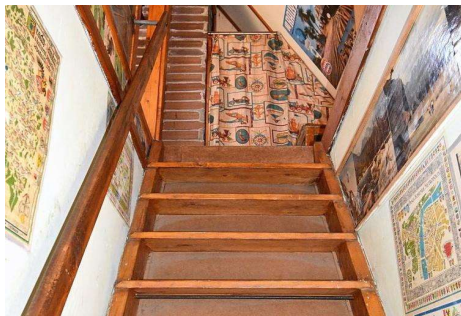
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Dobřív č.e. 77, okres Rokycany	Cena dle KS	1 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.07.2023	Číslo řízení	V-2324/2023-408
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	430 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Užitná plocha	48 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Septik
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Individuální
Voda	Připojení ke studni		

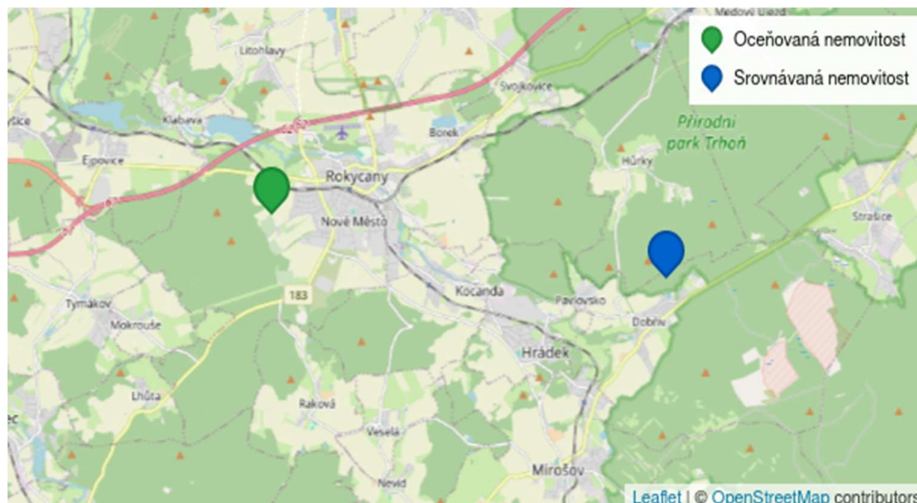
Chtěli byste mít patrovou chatu kousek nad rybníkem, abyste měli hezký výhled a zároveň se měli v létě kde koupat nebo rybařit? K tomu tak 400 m² vlastního svažitého pozemku? Se zavedenou vodou a celoročním příjezdem až k chatě? Na okraji krásné obce plné památkově chráněných roubenek s rozkvetlými okny? A kdyby tam byl taky obchod, kam se dá ráno skočit pro čerstvé pečivo k snídani... nějaká restaurace... a krásné lesy kolem na procházky a na kolo...? Jestli máte pocit, že byste si vymýšleli už moc, budete příjemně

překvapení. Obec Dobřív, kterou protéká říčka Klabava, je opravdu zajímavá a na svou velikost (asi 1300 obyvatel) toho nabízí nečekaně mnoho. Je praktické mít tu dvoje potraviny a tři restaurace... Kromě toho tu najdete nádhernou alej památných lip srdčitých, která lemují starý náhon od vodního hamru z roku 1825. Ten byl prohlášen národní kulturní památkou. Tak jestli tady chcete mít chatu nad rybníkem, ještě pár užitečných informací: chata je z roku 1968, před několika lety proběhla rekonstrukce koupelny, zavedena voda, instalován bojler, splachovací WC. Odpady svedeny do jímky, stačí vývoz 1x ročně. Elektřina zavedena (hliník), vytápění kamny, vaření na plynovém sporáku, lednice. Izolace skelnou vatou, na střeše eternit. Zvenčí částečně obložena dřevem. Dva sklepy. Plot kolem pozemku pouze z horní strany. Zahradka čeká na péči zahradníka, kterou v posledních letech neměla..

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti - garáž

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Garáž, 20 m², Rokycany, okres Rokycany

Celková cena: 450 000 Kč

Lokalita: Rokycany, okres Rokycany

Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v kupní smlouvě)

Lokalita	Rokycany, okres Rokycany	Cena dle KS	450 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.05.2023	Číslo řízení	V-1674/2023-408
Stav	Dobrý	Zastavěná plocha	20 m ²
Podlahová plocha	20 m ²		

V-1674/2023-408, Prodej řadové garáže (parc.č. St. 2139) v Rokycanech, v ul. B.Němcově a Zeyerova.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Garáž, 21 m², Rokycany, okres Rokycany

Celková cena: 430 000 Kč

Lokalita: Rokycany, okres Rokycany

Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v kupní smlouvě)

Lokalita	Rokycany, okres Rokycany	Cena dle KS	430 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.11.2023	Číslo řízení	V-3579/2023-408
Stav	Dobrý	Zastavěná plocha	21 m ²
Podlahová plocha	21 m ²		

V- 3579/2023-408, prodej řadové garáže (pozemek st. 1747) v Rokycanech, ulice B. Němcové, Zeyerova

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Garáž, 22 m², Rokycany, okres Rokycany

Celková cena: 370 000 Kč

Lokalita: Rokycany, okres Rokycany

Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v kupní smlouvě)

Lokalita	Rokycany, okres Rokycany	Cena dle KS	370 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.11.2023	Číslo řízení	V-3504/2023-408
Stav	Dobrý	Zastavěná plocha	22 m ²
Podlahová plocha	22 m ²		

V-3504/2023-408, prodej řadové garáže (parc.č.St. 1805), v ulici B.Němcové a Zeyerova.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Garáž, 21 m², Rokycany, okres Rokycany

Celková cena: 390 000 Kč

Lokalita: Rokycany, okres Rokycany

Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v kupní smlouvě)

Lokalita	Rokycany, okres Rokycany	Cena dle KS	390 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.01.2023	Číslo řízení	V-114/2023-408
Stav	Dobrý	Zastavěná plocha	21 m ²
Podlahová plocha	21 m ²		

V-114/2023-408, prodej řadové garáže (parc.č. St. 3451) v ulici B. Němcové a Zeyerova.