

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ BLATNÁ
JUDr. František Pacovský, advokát, 388 01 Blatná, Rakovnická 1128
pobočka Strakonice, Zvolenská 461, PSČ386 01, tel./fax 383 324 706, 602 272 099
písemný styk (adresa pro doručování) : P.O. BOX 12, 388 01 Blatná,
E-mail ak@globe-invest.cz, ID datové schránky [s5zgp6s](#)
zapsán u ČAK v Praze pod evidenčním číslem 7763

Moravská insolvenční, v.o.s.
nám. Komenského 124
66601 Tišnov

K č.j. KSPL 65 INS 4753/2024

V příloze zasíláme znalecký posudek o ceně nemovitých věcí v k.ú. Úlehle, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Strakonice na LV číslo 468 pro obec a k.ú. Úlehle.

Ve Strakonících, 05.09.2024

S úctou

JUDr. František Pacovský
advokát



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 703 – 024/2022

o ceně obvyklé souboru nemovitostí – pozemku st. 7/1 se součástí, stavbou č.p. 2, pozemku st. 7/2 se součástí, stavbou bez č.p./č.e., pozemku st. 7/3 se součástí, stavbou bez č.p./č.e. a pozemků ve funkčním celku p.č. 87 a p.č. 90, vše v obci a katastrálním území Úlehle,, okres Strakonice.

Objednatel posudku : Okresní soud ve Strakonících,
Smetanova 455, 386 01 Strakonice
soudní komisař, notář Mgr. Ivo Siegl

Vlastník nemovitosti : Běleš František, č.p. 2, 387 19 Úlehle

Účel posudku : dědické řízení č.j.11 D 274/2022

Zpracovatel posudku : Ing. Jan Hošek, znalec, Nerudova 1040,
386 01 Strakonice, tel. : 602427318
autorizovaný inženýr pro stavby pozemní a
vodohospodářské (ČKAIT 0100476)

Datum místního šetření : 2.11.2022

Ocenění provedeno ke dni : 6.7.2022

Požadované datum vypracování : 10.12.2022

Zvláštní požadavky objednatele : nejsou

Použitý oceňovací předpis : Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v úplném
znění
Metodický pokyn pro tržní a netržní oceňování
nemovitostí, vydáný Českou komorou odhadců
majetku v roce 2016

Ve Strakonících dne 28.11 2022

Ing. Jan Hošek

Tento znalecký posudek obsahuje 39 stran včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 3 vyhotoveních.

1. NÁLEZ

1.1. Podklady pro vypracování posudku

- 1.1.1. Usnesení Okresního soudu ve Strakoniciích notářem–soudním komisařem o ustanovení znalcem, ve věci řízení o pozůstalosti č.j. 11 D 274/2022, ze dne 6.10.2022.
- 1.1.2. Informace z katastru nemovitostí na oceňované nemovitosti získané na internetovém portálu cuzk.cz.
- 1.1.3. Soubor placených cenových údajů pro použití porovnávací metody, získaný z kupních smluv na Katastrálním úřadu pro Jihočeský kraj.
- 1.1.4. Výsledky místního šetření ze dne 2.11.2022 včetně zaměření nemovitosti a pořízení fotodokumentace.
- 1.1.5. Odborné vyjádření k ceně obvyklé souboru nemovitostí – stavebních pozemků st. 7/1, 7/2 a 7/3 včetně součástí a pozemků p.č. 87 a p.č. 90, vše v obci a katastrálním území Úlehle, vypracované paní Libuší Paulovou, pracovnící společnosti LIVELI reality s.r.o. dne 25.8.2022, zapůjčené znalci paní Ludmilou Broučkovou, Zlešice 11, 387 01 Malenice.
- 1.1.6. Publikace „Prof. Ing. Albert Bradáč Dr. SC. a kol. : Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí“, vydaná Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno v roce 2016.
- 1.1.7. Údaje z internetových portálů „Mapy.cz“ a „Google Mapy“.

1.2. Znalecký úkol

Znalecký úkol byl znalci uložen Usnesením Okresního soudu ve Strakoniciích ze dne 6.10.2022 v následujícím znění :

Znalci se ukládá, aby podal písemně do 60 dnů od doručení tohoto usnesení znalecký posudek o obvyklé (tržní) ceně nemovitostí zůstavitele, a to :

- 1) pozemku č. parc. st. 7/1, jehož součástí je stavba č.p. 2 v Úlehli, pozemků č. parc. st. 7/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., pozemku č. parc. st. 7/3, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. a pozemků č. parc. 87 a 90 vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice v katastru nemovitostí pro obec a k.ú. Úlehle na LV č. 468 a to ke dni úmrtí zůstavitele.

1.3. Poloha oceňovaných nemovitostí

Oceňovaná nemovitost je rozlehlý venkovský statek, skládající se ze 3 stavebních a 2 ostatních pozemků o celkové výměře 2 157 m². Součástí stavebních pozemků jsou stavby ve skladbě viditelné v příloze č.4. Nemovitost leží na západním okraji obce Úlehle, která má k datu ocenění 97 obyvatel a je vzdálena 10 km jihozápadně od okresního města Strakonice.

1.4. Identifikace nemovitostí

Společné údaje

Obec : 536 695 Úlehle
 Katastrální území : 774 146 Úlehle
 Okres : CZ 0316 Strakonice
 List vlastnictví : č. 468

Pozemek : st. 7/1

Výměra : 1 302 m²
 Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
 Součást pozemku : budova s číslem popisným 2
 Způsob využití : rodinný dům

Pozemek : st. 7/2

Výměra : 190 m²
 Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
 Součást pozemku : budova bez č.p./č.e.
 Způsob využití : zemědělská stavba

Pozemek : st. 7/3

Výměra : 507 m²
 Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
 Součást pozemku : budova bez č.p./č.e.
 Způsob využití : zemědělská stavba

Pozemek : p.č. 87

Výměra : 38 m²
 Druh pozemku : trvalý travní porost
 Způsob ochrany nemovitosti : zemědělský půdní fond
 BPEJ : 73 211

Pozemek : p.č. 90

Výměra : 120 m²
 Druh pozemku : zahrada
 Způsob ochrany nemovitosti : zemědělský půdní fond
 BPEJ : 73 211

Ostatní podrobnosti jsou zřejmé z přílohy č. 3.

Nemovitosti jsou evidovány u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice.

1.5. Skladba posudku

1. Nález
2. Posudek I. část – cena obvyklá
3. Posudek II. část – cena zjištěná
4. Závěr

2. POSUDEK I. část – cena obvyklá

2.1. Základní terminologie v oceňování nemovitostí

Cena obvyklá – jedná se o statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů (historických cen), viz ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2, odst. 2. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Tržní cena – je skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to sjednaná cena mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu, uvedená v kupní smlouvě. Na rozdíl od ceny obvyklé mohou se do ní promítnout zvláštní vlivy.

Tržní hodnota – bývá často zaměňována za cenu obvyklou. Rozdíl oproti ceně obvyklé je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od ceny obvyklé vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním.

Cena mimořádná – dle § 2, odst. 6 zákona č. 151/1997 Sb. cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího či kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena zjištěná – někdy nesprávně označovaná jako cena administrativní či úřední je cena určená dle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhláška), viz ustanovení § 2, odst. 7. Jedná se o cenu zjištěnou jinak než obvyklá či mimořádná cena.

2.2. Postup při stanovení ceny obvyklé

Základní definici ceny obvyklé obsahuje zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění v § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb. V poslední větě odstavce 2 říká : Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen. Konec citace. Základní postup při stanovení ceny obvyklé je obsažen v platné oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. v úplném znění, v § 1a) Určení obvyklé ceny. Schema postupu podle podmínek z definice obvyklé ceny, dle kterého znalci postupují je následující :

- 1) realizovaný prodej na veřejném (volném) trhu
- 2) stejné nebo srovnatelné nemovité věci
- 3) v daném nebo srovnatelném místě či lokalitě
- 4) v čase, tj. k datu ocenění (v praxi údaje ne starší než 12 měsíců)

Tento běžný postup se užije u všech běžných nemovitostí, kde znalec nemá problém zajistit dostatečně četný a reprezentativní soubor prodaných nemovitostí pro porovnání. Jedná se zejména o pozemky, rodinné domy a chaty, zemědělské usedlosti či byty. Jako hlavní podklad pro stanovení ceny obvyklé slouží cenové údaje, obsažené a evidované v Katastru nemovitostí (viz § 2, odst. 1 c) katastrálního zákona. Jedná se o evidované údaje, které obsahují dohodnuté kupní ceny nemovitostí podle kupních smluv či údaje o cenách, za něž byly nemovitosti vydraženy. S účinností od ledna 2014 si může každý občan (nejen znalci) příslušný Katastrální úřad o cenové informace za úhradu požádat. V současné době mají znalci k dispozici i oceňovací programy, vycházející ze sjednaných cen při prodejkách, nabízené např. firmou Octopus a dalšími.

Je nepřípustné používat u nemovitostí běžně obchodovaných s možností získat cenové údaje jako hlavní podklad pro porovnání ceny z realitní inzerce či dokonce stanovit cenu zjištěnou dle platné oceňovací vyhlášky a prohlásit tuto za cenu obvyklou.

Znalci se však ve své praxi setkávají s různými atypickými či unikátními nemovitostmi, kdy potřebný soubor pro porovnání získat nelze. Jedná se zejména o stavby s výjimečným architektonickým či technickým řešením, stavby inženýrské či historické, kdy postup stanovený zákonem použít prokazatelně nelze. Dále je v těchto případech nutno postupovat náhradními metodami, popsány v odborné literatuře. Přední český znalec Prof. Ing. Albert Bradáč Dr. Sc. ve svém díle „Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (vydání Akademické nakladatelství CERM Brno 2016) v oddíle 9.6.4. Výběr metody pro ocenění nemovitosti na straně 478 uvádí cituji : „Složitější je situace v případě, kdy komparaci není možno zodpovědně provést. Potom zcela v duchu mezinárodních oceňovacích předpisů připadají v úvahu dvě základní náhradní metodiky :

- cena stanovená nákladovým způsobem s odpočtem opotřebení
 - cena stanovená způsobem výnosovým za předpokladu obvyklých výnosů a nákladů
- Jako další pomocná je zde pak cena zjištěná podle cenového předpisu.
Konec citace.

Pokud se týká majetkových sporů řešených soudy, k případům, kdy nelze použít zákonem stanovenou komparaci se přední český právní expert Prof. JUDr. Ivo Telec CSc. ve svém článku „Posuzování obvyklé ceny u převodu nemovitostí“, uveřejněném

v Buletinu advokacie 6/2015 vyjádřil takto : S případy, kdy výši peněžitého nároku v podobě obvyklé ceny (či jakékoliv jiné podobě) nelze zjistit buď vůbec, anebo jen s nepoměrnými obtížemi, výslovně počítá občanský soudní řád. Podle § 136 o.s.ř. platí, že v takovém případě určí výši peněžitého plnění soud. A to soudcovskou úvahou s přihlédnutím k provedenému a zhodnocenému dokazování v průběhu řízení. Konec citace.

Toto však není případ tohoto posudku. Znalec pečlivě prolustroval veškeré bývalé zemědělské usedlosti, zapsané v katastru nemovitostí jako „rodinný dům“, prodané v okolí obce Úlehle v období 2021-2022. V tomto čase změnilo majitele v této lokalitě a okolí celkem 10 rodinných domků. Platná oceňovací vyhláška v § 1a), odst. 2a) udává sice pro soubor pro porovnání nejméně 3 nemovitosti, nicméně znalec se řídí doporučeními České komory odhadců majetku, jejímž je členem a která doporučuje pro porovnání podstatně vyšší počet prodaných nemovitostí v rozmezí 10 - 15. Takto získaný soubor tvoří pak Gaussovu křivku, která znázorňuje normální rozložení pravděpodobnosti, z čehož lze vytvořit medián korespondující s cenou obvyklou. Tento použitý a hodnocený soubor je podrobně uveden v části 3.5. tohoto posudku. Takto získaný soubor považuje znalec za dostatečně četný a reprezentativní, vyhovující plně všem závazným zásadám pro porovnání.

Znalec je ovšem povinen respektovat novelu oceňovacího zákona č. 424/2021 Sb., která v § 1c říká : „Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí cena zjištěná“. Znalec tedy provede ocenění pozemků dle § 3 a 4 vyhlášky, budovy a ostatní součásti viz popis v části 3.1. tohoto posudku

2.3. Popis nemovitosti

Posuzovaná nemovitost je rozlehlý venkovský statek, skládající se z celkem 5 pozemků, z toho 3 pozemky jsou stavební a 2 pozemky zemědělské. Celková výměra všech pozemků činí 2 157 m². Součástí všech stavebních pozemků jsou stavby, u pozemku st. 7/1 je to budova s číslem popisným 2, zapsaná v KN jako rodinný dům, dále se na tomto pozemku nalézá stavba tzv. špejcharu, v katastrální mapě zakreslená, ale v KN nezapsaná. Součástí pozemku st. 7/2 je budova bez č.p./č.e., zapsaná v KN jako zemědělská stavba, v příloze č. 3 tohoto posudku označená jako chlévy. Součástí pozemku st. 7/3 je rovněž budova bez č.p./č.e., zapsaná v KN jako zemědělská stavba, v příloze č. 3 označená částečně jako stavba k odstranění. Směrem do dvora z této části vystupuje přístavek, užívaný jako garáž a na hranici s pozemkem p.č. 75 stojí zachovalá část stodoly. Statek pochází cca z poloviny 19. století, stáří 150 – 200 let.

a) Část 1 – Rodinný dům č.p. 2

Dle sdělení účastníků místního šetření neexistují k budově žádné doklady či plány, prokazující její stavebně-technické řešení či prováděné změny či rekonstrukce. Dle odborného vyjádření, citovaného pod bodem 1.1.5. posudku získal v KN zapsaný vlastník nemovitost před cca 32 lety od JZD, které areál užívalo dlouhodobě. Objekt je budova vyzděná ze smíšeného zdiva, částečně podsklepená, s bytovou jednotkou 3+1 s příslušenstvím v přízemí (1. NP). V podkroví je nevyužívaná půda, přístupná vnitřním lomeným schodištěm. Zastavěná plocha domu je cca 140 m², obestavěný prostor cca 820 m³.

Dispozice obytného přízemí je následující :

Kuchyně	26,9 m ²
Pokoj	19,2 m ²
Pokoj	35,8 m ²
Ložnice	13,3 m ²
Koupelna	8,4 m ²
Předsíň	14,2 m ²
Σ	117,8 m ²

Sklep (1. PP) 22,2 m²

Objekt ze smíšeného, převážně kamenného zdiva je bez izolace proti vlhkosti, s povalovými dřevěnými stropy, zakrytý sedlovou střechou s tesařsky vázaným krovem a pálenou krytinou z bobrovek. V průběhu životnosti a užívání byly prováděny minimální zásahy do jeho podoby, pouze před cca 40 lety byla vybudována koupelna s WC. Vytápění pouze lokální na tuhá paliva ve 2 místnostech. Veškeré prvky krátkodobé životnosti (okna, dveře, podlahy) za hranicí životnosti. Celkově je dům ve velmi zanedbaném stavu a nízkém standardu, neodpovídajícím současným požadavkům a bude vyžadovat velmi nákladnou rekonstrukci. Ostatní podrobnosti jsou zřejmé z následující tabulky „Vybavení rodinného domu“.

Vybavení rodinného domu

Čís.	Konstrukce a vybavení	Popis standardu
1	Základy	pasy kamenné bez izolace
2	Zdivo	smíšené, převážně kamenné
3	Stropy	dřevěné povalové
4	Střecha	krov tesařsky vázaný
5	Krytina	keramická, bobrovky
6	Klempířské konstrukce	plech pozinkovaný
7	Vnitřní omítky	hladké štukové
8	Fasádní omítky	hladké štukové
9	Vnější obklady	nejsou provedeny
10	Vnitřní obklady	keramické
11	Schody	dřevěné
12	Dveře	dřevěné do oblož. zárubní
13	Okna	špaletová, dřevěná
14	Podlahy obytných místností	plovoucí, lino
15	Podlahy ostatních místností	dlažba keramická
16	Vytápění	lokální kamna
17	Elektroinstalace	světelná a motorová
18	Bleskosvod	ne
19	Rozvod vody	obecní vodovod
20	Zdroj teplé vody	bojler elektrický
21	Instalace plynu	ne

22	Kanalizace	jímka s přepadem do obecní kanalizace
23	Vybavení kuchyně	podstandardní
24	Vnitřní hygienické vybavení	koupelna s vanou
25	Záchod	v koupelně
26	Ostatní	není provedeno

b) Část 2 – Chlévy

Budova bez č.p./č.e. na pozemku st. 7/2 v KN zapsaná jako zemědělská stavba je přízemní zděný objekt obdélníkového půdorysu s půdou o zastavěné ploše 190 m² a obestavěném prostoru cca 1 200 m³. Zastřešen je sedlovou střechou, tvořenou tesařsky vázaným krovem s taškovou krytinou. Strop nad přízemím je nespalný, tvořený nízkými cihelnými klenbami do ocelových traverz. Znalec předpokládá, že tento strop rozhodně nepochází z 19. století a je novějšího data, patrně z doby užívání objektu místním zemědělským družstvem. Budova je ve velmi zanedbaném stavu s mnoha vážnými závadami jak na konstrukcích, tak na staticce. Slouží v současné době jako skladiště harampádí a její budoucí smysluplné využití bude obtížné a nákladné.

c) Část 3 – Hospodářská část

Komplex budov na pozemku st. 7/3 v KN zapsaný jako zemědělská stavba má celkovou zastavěnou plochu 507 m², což je i výměra pozemku st. 7/3. Naprostá většina této plochy je ovšem zbořeniště, na kterém kromě zříceného zdiva není nic, co by bylo možno považovat za stavbu. Stav je zřejmý z mapy v příloze č. 3. Na pozemku st. 7/3 zbyla pouze stodola o zastavěné ploše 115 m² a dvorní přístavba zřícené části o zastavěné ploše 25 m², užívaná jako garáž, obě o celkové zastavěné ploše 140 m² a obestavěném prostoru cca 840 m³. Obě zbylé části se svým zanedbaným stavem zřícenině blíží.

d) Část 4 - Špejchar

Poslední stavbou nemovitosti je budova na pozemku st. 7/1, která je sice zakreslená v katastrální mapě, není však zapsaná jako součást pozemku. Budova dle sdělení účastníků místního šetření sloužila jako špejchar pro uskladnění obilí. Stará zděná budova má zastavěnou plochu 46 m² a obestavěný prostor cca 270 m³, je ve velmi špatném stavu, nevyužívána.

Současný stav všech budov zachycen ve fotodokumentaci v příloze č.6

2.4. Soubor prodaných nemovitostí pro porovnání

Nemovitost 1 – Nihošovice č.p. 63

Katastrální území : Nihošovice

Číslo řízení : V-2052/2022

Kupní smlouva : 13.4.2022

Tržní cena : 350 000,- Kč

Pozemek : st. 67

Výměra : 349 m²

Součást pozemku : rodinný dům č.p. 63

Jedná se o malou venkovskou usedlost na okraji obce, skládající se z obytné a hospodářské části. Obytná část má zastavěnou plochu 136 m², hospodářská část pak

84 m², z celkové výměry stavebního pozemku 349 m² je tedy zastavěno 220 m², zbytek tvoří malý dvůr. Pozemky ve funkčním celku mají celkovou výměru 138 m². Dům je z přelomu 19. a 20. století, bez známek výraznějších rekonstrukcí či přestaveb, nepodsklepený s nevyužívanou půdou.

Nemovitost 2 – Tažovice č.p. 9

Katastrální území : Tažovice
 Číslo řízení : V-2672/2022
 Kupní smlouva : 5.1.2022
 Tržní cena : 405 000,- Kč
 Pozemek : st. 15
 Výměra : 278 m²
 Součást pozemku : rodinný dům č.p. 9
 Pozemek : st. 16
 Výměra : 147 m² (zbořeniště)
 Pozemek : p.č. 110/2
 Výměra : 188 m² (zahrada)
 Pozemek : p.č. 111
 Výměra : 327 m² (zahrada)

Malá venkovská usedlost, skládající se z obytné části o zastavěné ploše 140 m² a hospodářské části 50 m², stáří stavby 100-150 let, přízemí v dezolátním stavu.

Nemovitost 3 – Volenice č.p. 28

Katastrální území : Volenice
 Číslo řízení : V-7283/2021
 Kupní smlouva : 17.12.2021
 Tržní cena : 500 000,- Kč
 Číslo řízení : V-2355/2022
 Kupní smlouva : 27.4.2022
 Tržní cena : 890 000,- Kč
 Pozemek : st. 43
 Výměra : 266 m²
 Součást pozemku : rodinný dům č.p. 28

Jedná se o malý venkovský rodinný domek obdélníkového půdorysu 17,0 x 5,5 m a zastavěné ploše 94 m². Nemovitost má zajímavou historii. V prosinci 2021 ji od soukromého vlastníka koupil Českomoravský realitní fond za 500 000,- Kč, vklad do KN proveden 21.1.2022. Tento fond nemovitost obratem prodal soukromému majiteli kupní smlouvou z 27.4.2022 za 890000,- Kč. Nárůst ceny za 4 měsíce činil 78 %. Dům je přízemní jednopodlažní zděná stavba s nevyužitou půdou, zastřešená sedlovou střechou s krytinou z tašek bobrovek. Malý pozemek, nepříliš dobrá poloha.

Nemovitost 4 – Němčice č.p. 20

Katastrální území : Němčice u Volyně
 Číslo řízení : V-2563/2022
 Kupní smlouva : 9.5.2022

Tržní cena : 1 050 000,- Kč
Pozemek : st. 41
Výměra : 617 m²
Součást pozemku : rodinný dům č.p. 20

Malá zemědělská usedlost půdorysného tvaru L, skládající se z obytné a hospodářské části o celkové zastavěné ploše 162 m². Objekt je zděný se sedlovou střechou, jednopodlažní s nevyužívanou půdou, stáří 80 – 100 let. Dům, který je ve špatném, velmi zanedbaném stavu byl zakoupen pravděpodobně pro přestavbu na rekreační chalupu. Lokalita dobrá.

Nemovitost 5 – Čestice č.p. 83

Katastrální území : Čestice
Číslo řízení : V-4949/2021
Kupní smlouva : 20.8.2021
Tržní cena : 1 100 000,- Kč
Pozemek : st. 4/2
Výměra : 174 m²
Součást pozemku : objekt k bydlení č.p. 83

Přízemní zděný objekt je sice v KN zapsán jako objekt k bydlení, ve skutečnosti se ale jedná o stavbu občanské vybavenosti, dlouhá léta provozovanou jako prodejna potravin s bufetem. Po realizaci koupě zde vietnamský vlastník provozuje opět prodejnu potravin. Pro porovnání nevhodné.

Nemovitost 6 – Čestice č.p. 104

Katastrální území : Čestice
Číslo řízení : V-6967/2021
Kupní smlouva : 30.9.2021
Tržní cena : 1 450 000,- Kč
Pozemek : st. 4/4
Výměra : 186 m²
Součást pozemku : rodinný dům č.p. 104
Pozemek : st. 5/3
Výměra : 122 m²
Součást pozemku : zemědělská usedlost
Pozemek : p.č. 59
Výměra : 112 m² (zahrada)

Nemovitost je rušnou silnicí II/170 rozdělena na 2 části. Na levé straně silnice ve směru na Zadov leží pozemek st. 4/4, z něhož cca 90 m² je zastavěná plocha domu č.p. 104 a zahrádka za domem na p.č. 59. Na opačné straně silnice leží objekt o zastavěné ploše 80 m², zapsaný v KN jako zemědělská usedlost, ve skutečnosti se jedná o stodolu. Nepříliš zajímavá nemovitost jak z hlediska polohy, tak užití a stavu.

Nemovitost 7 – Hoslovice č.p. 11

Katastrální území : Hoslovice
 Číslo řízení : V-905/2022
 Kupní smlouva : 28.1.2022
 Tržní cena : 3 100 000,- Kč
 Pozemek : st. 25/1
 Výměra : 257 m²
 Součást pozemku : zemědělská stavba
 Pozemek : st. 25/2
 Výměra : 534 m²
 Součást pozemku : rodinný dům č.p. 11
 Pozemek : p.č. 16/1
 Výměra : 286 m² (zahrada)
 Pozemek : p.č. 20
 Výměra : 110 m² (zahrada)
 Pozemek : p.č. 1626
 Výměra : 108 m² (zahrada)

Rozlehlý venkovský statek se skládá ze 2 hlavních budov. Stavba na pozemku st. 25/2 o výměře 534 m² je podlouhlá zděná stavba 100-120 let stará, její zastavěná plocha činí 170 m² zbytek pozemku je dvůr. Budova je v KN zapsaná jako rodinný dům. Je částečně podsklepená, v přízemí obytné prostory, pod sedlovou střechou dnes nevyužívaná půda. Druhá budova je podobného stáří i konstrukce jako obytná, je součástí pozemku st. 25/1 o výměře 257 m² a její zastavěná plocha činí 210 m². Budova je v KN zapsaná jako zemědělská stavba, jedná se o stodolu a další hospodářské prostory. U zadního štítu obytné části se nalézá malá vedlejší stavba, nezapsaná v KN, využívaná jako sklad, zastavěná plocha cca 30 m². Celková výměra pozemků celé nemovitosti činí 1 296 m², z toho zastavěno stavbami 409 m², dvůr 382 m² a zahrady 504 m². Celá nemovitost v dobrém stavebně-technickém stavu, plně užitelná.

Nemovitost 8 – Novosedly č.p. 44

Katastrální území : Novosedly u Strakonice
 Číslo řízení : V-7201/2021
 Kupní smlouva : 15.12.2021
 Tržní cena : 2 500 000,- Kč
 Číslo řízení : V-1936/2022
 Kupní smlouva : 28.2.2022
 Tržní cena : 3 100 000,- Kč
 Pozemek : st. 40
 Výměra : 654 m²
 Součást pozemku : rodinný dům č.p. 44
 Pozemek : p.č. 65
 Výměra : 193 m² (zahrada)
 Pozemek : p.č. 1275/5 (zahrada)

Hezký bývalý venkovský statek střední velikosti v klidné poloze na jižním okraji obce. Hlavní stavba č.p. 44 je součástí pozemku st. 40 o výměře 654 m² a v KN je

zapsána jako rodinný dům. Její zastavěná plocha činí 177 m². Na pozemku st. 40 se nachází další stavba o zastavěné ploše 146 m², která není zapsána v KN a je zakreslena pouze v katastrální mapě. Evidentně se jedná o bývalou stodolu, přestavěnou v blíže neurčené době na obytný objekt. Oba objekty slouží tedy pro bydlení a patří k nim 2 pozemky ve funkčním celku sloužící jako zahrady, a to p.č. 65 o výměře 193 m² a p.č. 1275/5 o výměře 91 m². Celková plocha pozemků dosahuje 938 m², z toho zastavěná plocha oběma stavbami 323 m², dvůr 331 m² a obě zahrady 284 m². Nemovitost je ve velmi dobrém stavu.

Nemovitost 9 – Zahorčice č.p. 36

Katastrální území : Zahorčice u Volyně
 Číslo řízení : V-2336/2022
 Kupní smlouva : 29.4.2022
 Tržní cena : 3 200 000,- Kč
 Pozemek : st. 8/3
 Výměra : 298 m²
 Součást pozemku : rodinný dům č.p. 36
 Pozemek : st. 51
 Výměra : 666 m²
 Součást pozemku : zemědělská stavba
 Pozemek : p.č. 18/1
 Výměra : 411 m² (zahrada)
 Pozemek : p.č. 18/2
 Výměra : 431 m² (zahrada)
 Pozemek : p.č. 616/9
 Výměra : 6 708 m² (orná půda)

Rozlehlá venkovská usedlost na severním okraji zástavby obce Zahorčice je bývalý statek, skládající se z obytné a hospodářské části. Obytná část je obdélníková o rozměrech 7,5 x 19,5 m a zastavěné ploše 146 m², hospodářská část má rozměry 9,5 x 28,0 m a zastavěnou plochu 266 m². Obě stavby v dobrém stavebně-technickém stavu. Součástí nemovitosti jsou 2 zahrady p.č. 18/1 (411 m²) a p.č. 18/2 (431 m²) o celkové výměře 842 m², pozemkem ve funkčním celku je i p.č. 616/9 o výměře 6 708 m², což je zemědělský pozemek druhu orná půda, hraničící se zahradou p.č. 18/2. Nemovitost stárí cca 100 let v zachovalém, užitelném stavu.

Nemovitost 10 – Úlehle č.p. 21

Katastrální území : Úlehle
 Číslo řízení : V-6321/2021
 Kupní smlouva : 1.11.2021
 Tržní cena : 3 899 000,- Kč
 Pozemek : st. 18
 Výměra : 576 m²
 Součást pozemku : rodinný dům č.p. 21
 Pozemek : p.č. 29
 Výměra : 1 309 m² (TTP)
 Pozemek : p.č. 871/11
 Výměra : 9 m² (OP-OK)

Stará venkovská usedlost se skládá ze 2 objektů na pozemku st. 18. Jako součást tohoto pozemku je v KN zapsána budova č.p. 21 o zastavěné ploše 297 m², skládající se z obytné a hospodářské části. Na pozemku st. 18 se však nalézá další samostatná hospodářská budova o zastavěné ploše cca 130 m², nezapsaná v KN. Součástí nemovitosti je i pozemek p.č. 29 o výměře 1 309 m², zapsaný v KN jako trvalý travní porost, ve skutečnosti se však jedná o dvůr kolem staveb. K nemovitosti dále patří pozemek p.č. 871/11 o výměře 9 m², zapsaný v KN jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Celková výměra pozemků činí 1 894 m², z toho je zastavěno 427 m². Nemovitost v zachovalém stavu.

Pro přímé porovnání byly zvoleny nemovitosti č. 4, 8 a 9.

2.5. Porovnávací tabulka

Ukazatel	4	8	9	Oceňovaná
Obec	Němčice	Novosedly	Zahorčice	Úlehle
Počet obyvatel	108	346	58	97
Okres	Strakonice	Strakonice	Strakonice	Strakonice
Adresa	Němčice 20	Novosedly 44	Zahorčice 36	Úlehle 2
Hlavní stavba	rodinný dům	rodinný dům	rodinný dům	rodinný dům
Konstrukce	zděná	zděná	zděná	zděná
Podlaží	1	2	2	2
Pozemek	st. 41	st. 40	st. 8/3	st. 7/1
Výměra	617 m ²	654 m ²	298 m ²	1 302 m ²
Zastavěná plocha	162 m ²	177 m ²	146 m ²	140 m ²
Obestav. prostor	cca 900 m ³	cca 900 m ³	cca 800 m ³	cca 820 m ³
Ostatní pozemky	-	p.č. 65 – 193 m ² p.č.1275/5–91 m ²	st. 51-666 m ² p.č. 18/1-411 m ² p.č. 18/2- 431 m ² p.č.616/9-6708m ²	st. 7/2-190 m ² st. 7/3-507 m ² p.č. 87-38 m ² p.č. 90-120 m ²
Pozemky celkem	617 m ²	938 m ²	8 514 m ²	2 157 m ²
Ostatní stavby	-	obytný objekt	zemědělská stavba	chlévy, stodola, špejchar
Stáří domu	cca 100-120 let	cca 100 let	cca 100 let	cca 150 let
Stavební stav	špatný	velmi dobrý	dobrý	velmi špatný
Lokalita	průměrná	dobrá	průměrná	průměrná
Cena	1 050 000 Kč	3 100 000 Kč	3 200 000 Kč	

2.6. Závěrečná analýza

Silné stránky nemovitosti

- nemovitost v hezké krajině šumavského Podlesí
- klidná poloha na okraji obce

Slabé stránky nemovitosti

- celá nemovitost ve velmi špatném stavu s dlouhodobě zanedbanou údržbou
- část hospodářských objektů nutno hodnotit jako stavby určené k odstranění
- areál je velmi rozlehlý, využití výhradně pro účely bydlení je problematické
- smysluplné využití celého areálu bude pro budoucího vlastníka velmi složité a uvedení do využitelného a řádného stavebně-technického stavu bude nesmírně nákladné
- dle názoru znalce je nemovitost na realitním trhu vážnému zájemci složité prodejná

2.7. Stanovení ceny obvyklé

Při návrhu ceny obvyklé porovnáním vycházel znalec především z exaktně zjištěných údajů jako jsou zastavěná plocha, obestavěný prostor a výměry pozemků v kombinaci s empiricky hodnocenými údaji a poznatky, jako je stavebně-technický stav nemovitosti či její prodejnost na volném trhu ve vazbě na lokalitu, skladbu a možnou využitelnost. Dále vzal v úvahu výši ceny zjištěné, vypočtené v části 3 tohoto posudku a silné i slabé stránky nemovitosti. Po zvážení a vyhodnocení všech uvedených faktorů navrhuje cenu obvyklou ve výši 1 500 000,- Kč, slovy : jedenmilionpětsettisickorunčeských.

2. Cena obvyklá celkem 1 500 000,- Kč

3. POSUDEK II. část – cena zjištěná3.1. Postup při stanovení ceny zjištěné

Podle znění § 1c) vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášek 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. a č. 424/2021 Sb. je znalec povinen určit cenu zjištěnou i při zpracování posudku na cenu obvyklou.

Jednotlivé části nemovitosti budou oceněny takto :

- pozemky st. 7/1, st. 7/2 a st. 7/3 i pozemky ve funkčním celku p.č. 87 a p.č. 90 se ocení dle § 3 a 4 jako stavební pozemky neoceněné v cenové mapě stavebních pozemků
- budova s číslem popisným 2, která je součástí pozemku st. 7/1 a budova bez č.p./č.e. na pozemku st. 7/2 tvoří dohromady stavebně i funkčně původní zemědělskou

usedlost, jejíž obestavěný prostor je větší než 1 100 m³. Ocení se proto dle § 13 vyhlášky

- budova bez č.p./č.e., která není součástí pozemku st. 7/1 a není zapsána v KN, v části 2.3. uvedená jako část 4 – Špejchar se ocení dle § 16 jako vedlejší stavba

- komplex budov, který je součástí pozemku st. 7/3 zapsaný v KN jako zemědělská stavba a popsáný v části 2.3. posudku jako část 3 – Hospodářská část je ze 3/4 zbořeniště a zbytek je ve stavu, který se zřícení pro vážné statické závady blíží. Bude oceněno dle § 26 jako stavba určená k odstranění

- nevyužívaná studna, která neslouží svému účelu pro trvalou kontaminaci vody bude oceněna dle § 19

- venkovní úpravy běžného rozsahu budou oceněny zjednodušeným způsobem dle § 18

3.2. Ocenění pozemků (§ 3.4)

$$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

$$ZC_V = 799,- \text{ Kč/m}^2 \text{ (příloha č. 2, tabulka 1, ST)}$$

Výše koeficientů O₁ – O₆ dle přílohy č. 2, tabulka 2

O₁ = 0,50 (V. – do 500 obyvatel)

O₂ = 0,60 (IV. – ostatní obce)

O₃ = 0,80 (VI. – v ostatních případech)

O₄ = 0,85 (II. – elektřina, vodovod, kanalizace)

O₅ = 0,90 (III. – autobusová zastávka)

O₆ = 0,80 (VI. – žádná)

$$ZC = 799 \times 0,5 \times 0,6 \times 0,8 \times 0,85 \times 0,9 \times 0,8 = 117,36 \text{ Kč/m}^2 = 117,- \text{ Kč/m}^2$$

$$ZCU = ZC \times I$$

$$I = I_T \times I_o \times I_p$$

Stanovení indexu trhu I_T (dle přílohy č. 3, tabulka č.1)

Znak		Kvalitativní pásmo		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na trhu	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Součást stavba	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zanedbatelné	1,00

$$I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,00 \times (1 + 0) = 1,00$$

Stanovení indexu omezujících vlivů I_O (dle přílohy č. 3, tabulka č. 2)

Znak		Kvalitativní pásmo		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar a velikost	II.	Bez vlivu	0,00
2	Svažítost a expozice	IV.	Do 15%, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základ. podmínky	III.	Neztížené	0,00
4	Chráněná území	I.	Mimo	0,00
5	Omezení užívání	I.	Bez omezení	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,00 + 0 = 1,00$$

Stanovení indexu polohy I_P (dle přílohy č. 3, tabulka č. 3)

Znak		Kvalitativní pásmo		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh hlavní stavby	I.	Rezidenční do 2. tis. obyv.	1,01
2	Převaž. zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajová část obce	-0,01
4	Možnost napojení na sítě	I.	Na všechny sítě	0,00
5	Občanská vybavenost	III.	Žádná	-0,05
6	Dopravní dostupnost	VI.	Dobrá	0,00
7	Osob. hromadná doprava	II.	Zastávka 201 – 1 000 m	-0,03
8	Poloha z komerč. využití	III.	Možnost komerč. využití	0,01
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná	0,00
11	Vlivy ostatní	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,01 \times (1 - 0,05) = 0,960$$

$$I = 1,0 \times 1,0 \times 0,96 = 0,96$$

$$ZCU = 117 \times 0,96 = 112,32 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Cena pozemků} : 2\,157 \text{ m}^2 \times 112,32 = 242\,274,24 \text{ Kč}$$

3.2. Pozemky celkem

242 274,24 Kč

3.3. Zemědělská usedlost na st. 7/1 a st. 7/2 (§ 10, 11, 13)

Zastavěná plocha : 330 m²

Obestavěný prostor : 2 020 m³

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZC = 2\,290,- \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$$

$$K_4 = 0,8 \text{ (viz výpočet)}$$

$$K_5 = 0,8 \text{ (dle přílohy č. 20, tabulka č. 1, pol.6)}$$

$$K_i = 2,531 \text{ (dle přílohy č. 41, SKP 46.21.11.1)}$$

Výpočet koeficientu K_4

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

Konstrukce s nadstandardním vybavením : 0

Konstrukce s podstandardním vybavením :

$$1 \text{ Základy} : 0,082$$

$$2 \text{ Svislé konstrukce} : 0,212$$

$$16 \text{ Vytápění} : 0,052$$

$$23 \text{ Vybavení kuchyní} : 0,005$$

$$26 \text{ Ostatní} : 0,034$$

Podstandardní celkem : -0,385

$$n = -0,385$$

$$K_4 = 1 + (0,54 \times -0,385) = 1 - 0,208 = 0,792$$

Bude použita minimální možná hodnota 0,8

$$ZCU = 2\,290,- \times 0,8 \times 0,8 \times 2,531 = 3\,709,43 \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$$

$$CS_n = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{0}{100}\right)$$

$o = 85\%$ (použita maximální hodnota pro lineární opotřebení, stáří stavby více než 100 let, rekonstrukce neidentifikovatelné)

$$CS_n = 3\,709,43 \times 2\,020 \times \left(1 - \frac{85}{100}\right) = 1\,123\,957,29 \text{ Kč}$$

$$CS = CS_n \times pp$$

$$pp = I_T \times I_p$$

$$I_T = 1,00 \text{ (viz výpočet v části 3.2.)}$$

$$I_p = 0,96 \text{ (viz výpočet v části 3.2.)}$$

$$CS = 1\,123\,957,29 \times 0,96 = 1\,078\,999,- \text{ Kč}$$

3.3. Zemědělská usedlost celkem

1 078 999,- Kč

3.4. Špejchar na pozemku st. 7/1 (§ 16)

Zastavěná plocha : 46 m²

Obestavěný prostor : 270 m³

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZC = 1\,250,- \text{ Kč/m}^3 \text{ OP (příloha č. 14, tabulka č. 1)}$$

$$K_4 = 0,8$$

$$K_5 = 0,8 \text{ (příloha č. 20, tabulka č. 1, pol. 6)}$$

$$K_i = 2,459 \text{ (příloha č. 41, SKP 46.21.19.9)}$$

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce s nadstandardním vybavením : 0

Konstrukce s podstandardním vybavením :

2 Obvodové stěny : 0,304

11 Podlahy : 0,068

Podstandardní celkem : -0,372

$n = -0,372$

$K_4 = 1 + (0,54 \times -0,372) = 1 - 0,200 = 0,8$

$ZCU = 1\,250 \times 0,8 \times 0,8 \times 2,459 = 1\,967,20$

Cena nákladová : $270 \times 1\,967,20 = 531\,144,-$ Kč

Opotřebení lineárně : 85 %

Cena po odpočtu opotřebení : $531\,144 \times 0,15 = 79\,671,60$ Kč

3.4. Špejchar na pozemku st. 7/1 celkem 79 671,60 Kč

3.5. Budovy na pozemku st. 7/3 (§ 26)

Jak bylo již dříve uvedeno, tři čtvrtiny tohoto komplexu hospodářských budov leží v troskách, zbývající čtvrtina je ve špatném technickém stavu. Náklady na likvidaci troskek a zbývajících částí vysoko převyšují hodnotu použitelného materiálu (kámen, palivové dřevo). Znalec s odvoláním na znění odstavce 3 § 26 prohlašuje hodnotu staveb za nulovou.

3.6. Studna (§ 19)

$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$

$ZC = 1\,950,-$ Kč/m (příloha č. 16, pol. 1, hloubka 0 – 5 m)

$K_5 = 0,8$ (příloha č. 20, pol. 6)

$K_i = 2,765$ (příloha č. 41, SKP 46.25.22.2.)

$ZCU = 1\,950 \times 0,8 \times 2,765 = 4\,313,40$ Kč/m

Snížení ceny za kontaminaci dle odst. 4) -20 %

Cena studny : $5 \times 4\,313,40 \times 0,2 = 4\,313,40$ Kč

3.6. Studna celkem 4 313,40 Kč

3.7. Venkovní úpravy (§ 18)

Zjednodušeným způsobem sazbou 3,5 % ze součtu cen staveb oceňovaných dle § 13 a 16.

Cena stavby dle § 13 : 1 078 999,-- Kč

Cena stavby dle § 16 : 79 671,60 Kč

Součet 1 158 670,60 Kč

Venkovní úpravy : $1\,158\,670,60 \times 0,035 = 40\,553,47$ Kč

3.7. Venkovní úpravy celkem 40 553,47 Kč

Rekapitulace

3.2. Pozemky	242 274,24 Kč
3.3. Zemědělská usedlost (st. 7/1, 7/2)	1 078 999,-- Kč
3.4. Špejchar na pozemku st. 7/1	79 671,60 Kč
3.5. Budova na pozemku st. 7/3	-
3.6. Studna	4 313,40 Kč
<u>3.7. Venkovní úpravy</u>	<u>40 553,47 Kč</u>
Součet	1 445 811,71 Kč
Zaokrouhлено dle § 50	1 445 810,-- Kč

3. Cena zjištěná celkem 1 445 810,-- Kč

4. ZÁVĚR

Cenu obvyklou souboru nemovitostí – pozemku st. 7/1 se součástí stavbou č.p. 2, pozemku st. 7/2 se součástí stavbou bez č.p./č.e., pozemku st. 7/3 se součástí stavbou bez č.p./č.e. a pozemků ve funkčním celku p.č. 87 a p.č. 90, vše v obci a katastrálním území Úlehle, okres Strakonice navrhuji ve výši

1 500 000,- Kč

slovy : jedenmilionpěsttisíckorunčeských



Ve Strakonicih dne 28.11. 2022

Ing. Jan Hošek

ZNALECKÁ DOLOŽKA :

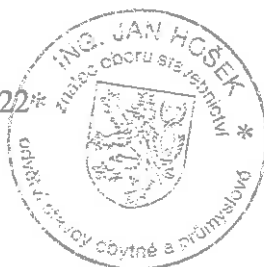
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 12.12.2005, č.j. Spr. 2180/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specifikací pro oceňování nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 703-024/2022 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle připojené likvidace.

Zvláštní znalecká doložka dle § 127 a) o.s.ř.

Jsem si vědom následků vědomě podaného nesprávného znaleckého posudku.

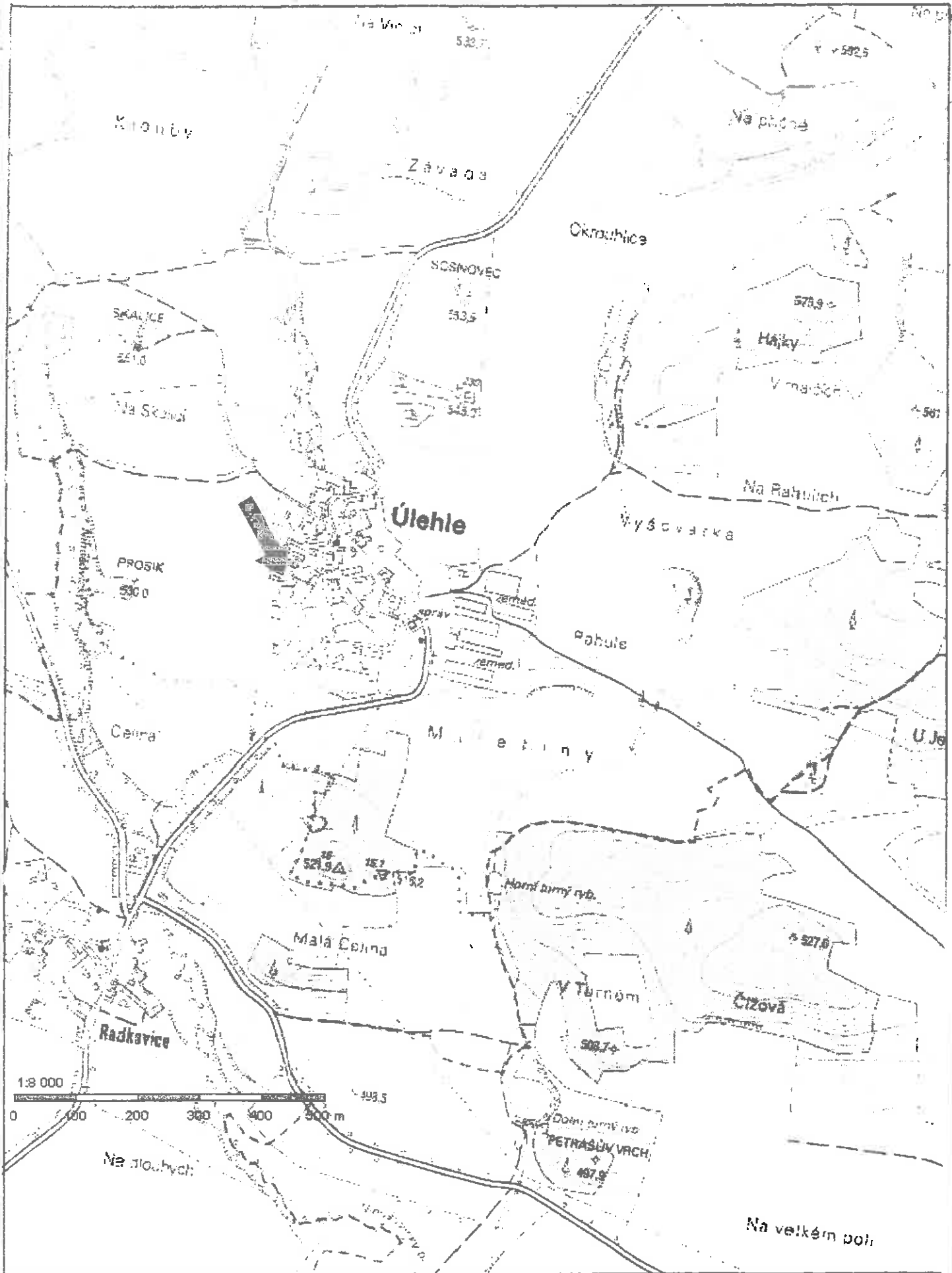
Ve Strakonicih dne 28.11.2022*



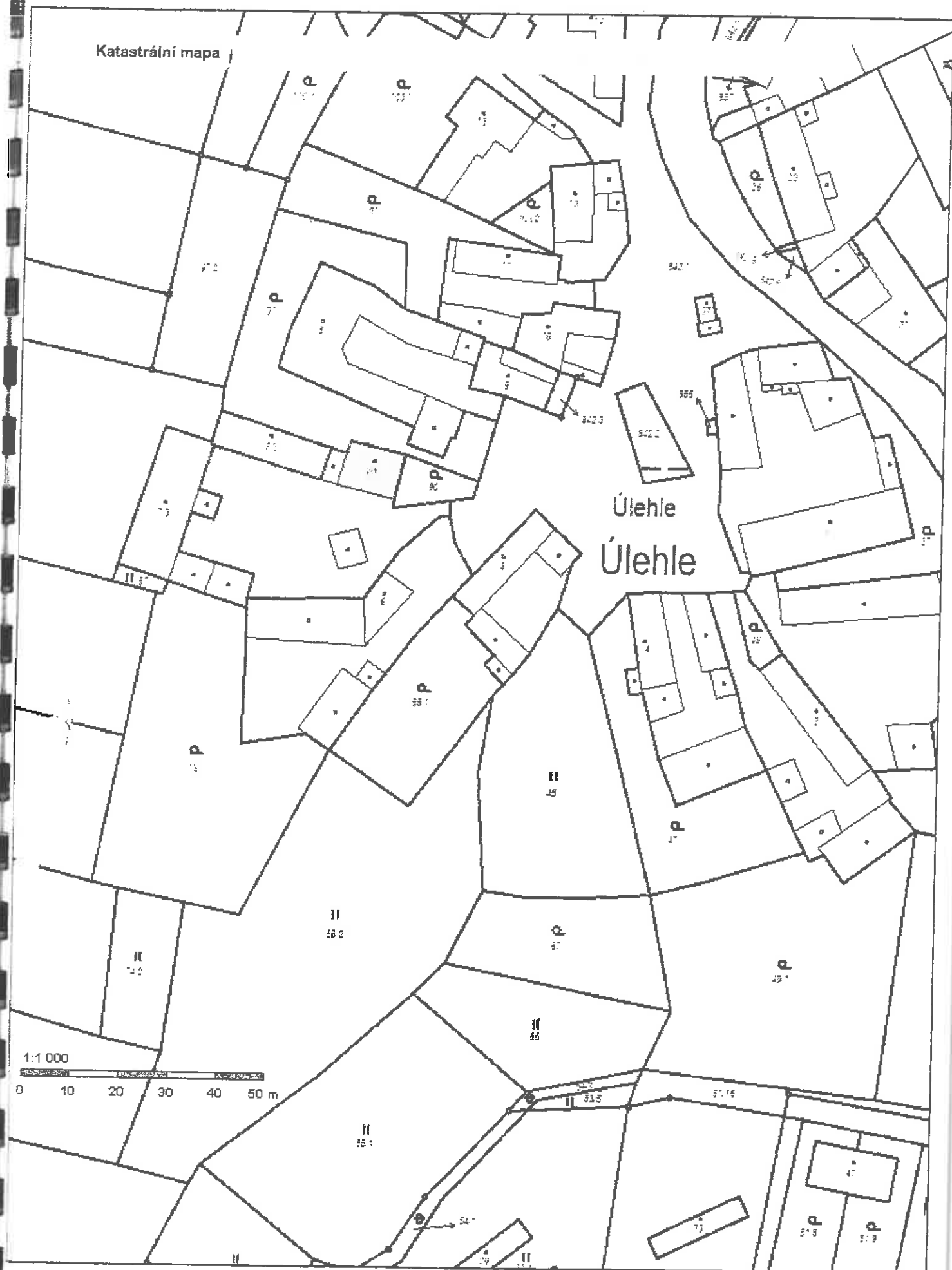
Ing. Jan Hošek

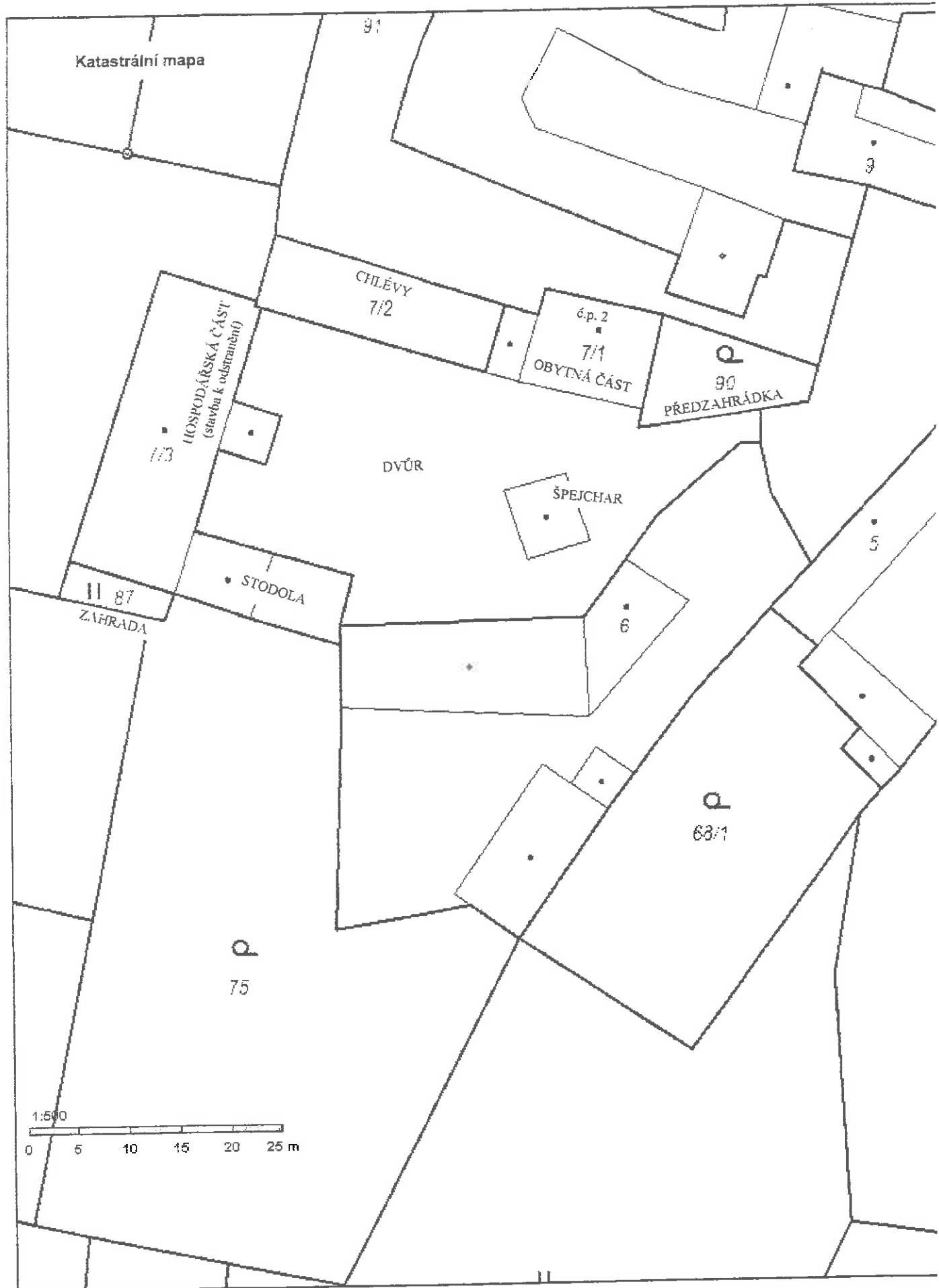
SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 : Situace 1 : 8 000	1 x A4
Příloha č. 2 : Snímek katastrální mapy 1 : 1 000	1 x A4
Příloha č. 3 : Situační schema objektů	1 x A4
Příloha č. 4 : Informace z katastru nemovitostí	5 x A4
Příloha č. 5 : Soubor nemovitostí k porovnání	2 x A4
Příloha č. 6 : Fotodokumentace	9 x A4



Katastrální mapa





Informace o pozemku

Parcelní číslo: st. 7/1
Obec: Úlehle [536695]
Katastrální území: Úlehle [774145]
Číslo LV: 458
Výměra [m²]: 1302
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: KMD
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: Úlehle [174149]; č. p. 2; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 7/1
Stavební objekt: č. p. 2
Adresní místa: č. p. 2

Vlastníci, jiní oprávnění

Běleš František, č. p. 2, 38719 Úlehle

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Strakonice

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.11.2022 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 7/2](#)
Účel: [Úlehle \[536695\]](#)
Katastrální území: [Úlehle \[774145\]](#)
Číslo LV: [456](#)
Výměra [m²]: 190
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Stavba bez čísla popisného nebo evidenčního: zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 7/2](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Běleš František, č. p. 2, 38719 Úlehle

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Strakonice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.11.2022 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 7/3](#)

Obec: [Úlehle \[536695\]](#)

Katastrální území: [Úlehle \[774146\]](#)

Číslo LV: [468](#)

Výměra [m²]: 507

Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: [KMD](#)

Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: [zemědělská stavba](#)

Stavba stojí na pozemku: [p. č. st. 7/3](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

[Běleš František, č. p. 2, 38719 Úlehle](#)

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

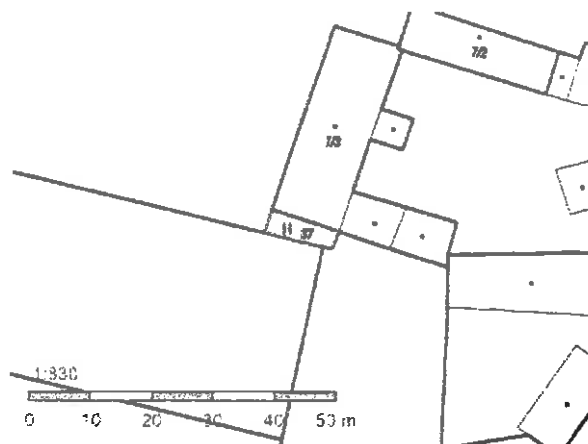
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj](#)
[katastrální pracoviště Strakonice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.11.2022 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 327
Obec: [Lhota \(536695\)](#)
Katastrální území: [Lhota \(774145\)](#)
Číslo LV: 458
Výměra [m²]: 38
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Způsob určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiná oprávnění

Běleš František, č. p. 2, 38719 Úlehle

Způsob ochrany nemovitosti

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

[327](#) 38

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

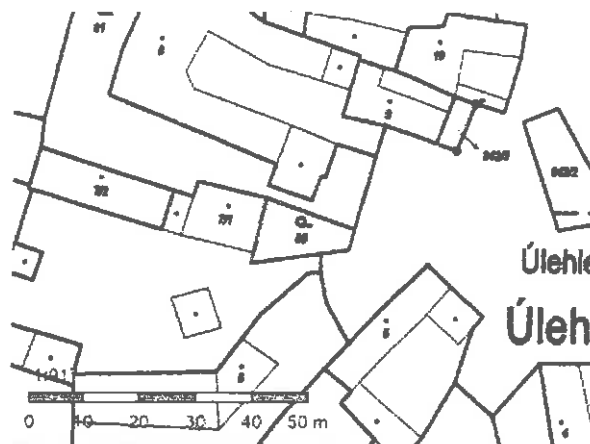
Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Strakonice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat: k 05.11.2022 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [90](#) ²
Obec: [Úlehle \[536695\]](#) ²
Katastrální území: [Úlehle \[774145\]](#)
Číslo LV: [468](#)
Výměra [m²]: 120
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

[Běleš František, č. p. 2, 38719 Úlehle](#)

Způsob ochrany nemovitosti

[zemědělský půdní fond](#)

Seznam BPEJ

[73211](#) ² 120

Omezení vlastnického práva

nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Strakonice](#) ²

obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.11.2022 08:00.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 307 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice

Řízení V-4949/2021-307

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.100.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 20.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2021 08:18:26. Zápis V-4949/2021-307
 proveden dne 21.09.2021.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 4/2, LV 1119 k.ú. Čestice Součástí je stavba: Čestice, č.p. 83, bydlení

Řízení V-6321/2021-307

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.899.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 01.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 11:32:43. Zápis V-6321/2021-307
 proveden dne 25.11.2021.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 18, LV 470 k.ú. Úlehle Součástí je stavba: Úlehle, č.p. 21, rod.dům; 29, LV 470 k.ú. Úlehle
 847/11, LV 470 k.ú. Úlehle

Řízení V-6967/2021-307

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.450.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 30.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2021 10:55:08. Zápis V-6967/2021-307
 proveden dne 03.01.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 4/4, LV 1122 k.ú. Čestice Součástí je stavba: Čestice, č.p. 104, rod.dům; St. 5/3, LV 1122
 k.ú. Čestice Součástí je stavba: bez čp/če, zem.Used; 59, LV 1122 k.ú. Čestice

Řízení V-905/2022-307

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.100.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 28.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2022 09:30:48. Zápis V-905/2022-307
 proveden dne 09.03.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 25/1, LV 561 k.ú. Hoslovice Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; St. 25/2, LV 561 k.ú.
 Hoslovice Součástí je stavba: Hoslovice, č.p. 11, rod.dům; 16/1, LV 561 k.ú. Hoslovice; 20,
 LV 561 k.ú. Hoslovice; 1626, LV 561 k.ú. Hoslovice

Řízení V-2563/2022-307

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.050.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní č. 795082 ze dne 09.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2022 V-2563/2022-307
 14:19:47. Zápis proveden dne 07.06.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 41, LV 783 k.ú. Němčice u Volyně Součástí je stavba: Němčice, č.p. 20, rod.dům

Řízení V-3831/2022-307

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 44.850,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 19.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2022 13:39:59. Zápis V-3831/2022-307
 proveden dne 25.08.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 69/2, LV 921 k.ú. Němčice u Volyně

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 307 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice

Řízení V-7201/2021-307

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.500.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 15.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2021 11:00:00. Zápis V-7201/2021-307
 proveden dne 14.01.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 40, LV 239 k.ú. Novosedly u Strakonice Součástí je stavba: Novosedly, č.p. 44, rod.dům;
 65, LV 239 k.ú. Novosedly u Strakonice; 1275/5, LV 239 k.ú. Novosedly u Strakonice

Řízení V-7283/2021-307

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 500.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 17.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2021 10:50:00. Zápis V-7283/2021-307
 proveden dne 21.01.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 43, LV 586 k.ú. Volenice Součástí je stavba: Volenice, č.p. 28, rod.dům

Řízení V-1936/2022-307

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.100.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 28.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 10:30:00. Zápis V-1936/2022-307
 proveden dne 03.05.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 40, LV 239 k.ú. Novosedly u Strakonice Součástí je stavba: Novosedly, č.p. 44, rod.dům;
 65, LV 239 k.ú. Novosedly u Strakonice; 1275/5, LV 239 k.ú. Novosedly u Strakonice

Řízení V-2052/2022-307

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 350.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 13.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2022 09:30:43. Zápis V-2052/2022-307
 proveden dne 12.05.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 67, LV 202 k.ú. Nihošovice Součástí je stavba: Nihošovice, č.p. 63, rod.dům; 64/2, LV 202
 k.ú. Nihošovice; 250/2, LV 202 k.ú. Nihošovice; 1160/5, LV 202 k.ú. Nihošovice; 1160/10, LV
 612 k.ú. Nihošovice

Řízení V-2336/2022-307

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.200.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 29.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2022 08:00:37. Zápis V-2336/2022-307
 proveden dne 26.05.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 8/3, LV 162 k.ú. Zahorčice u Volyně Součástí je stavba: Zahorčice, č.p. 36, rod.dům;
 St. 51, LV 162 k.ú. Zahorčice u Volyně Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; 18/1, LV 162
 k.ú. Zahorčice u Volyně; 18/2, LV 162 k.ú. Zahorčice u Volyně; 616/9, LV 162 k.ú. Zahorčice
 u Volyně

Řízení V-2355/2022-307

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 890.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 27.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2022 10:30:00. Zápis V-2355/2022-307
 proveden dne 26.05.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 43, LV 586 k.ú. Volenice Součástí je stavba: Volenice, č.p. 28, rod.dům

Řízení V-2672/2022-307

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 405.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 05.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2022 14:14:28. Zápis V-2672/2022-307
 proveden dne 28.07.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 15, LV 75 k.ú. Tažovice Součástí je stavba: Tažovice, č.p. 9, rod.dům; St. 16, LV 75 k.ú.
 Tažovice; 110/2, LV 75 k.ú. Tažovice; 111, LV 75 k.ú. Tažovice

SEZNAM FOTODOKUMENTACE

Foto č. 1 : Pohled na štít domu č.p. 2 z návsi

Foto č. 2 : Pohled na boční stranu č.p. 2 ze dvora

Foto č. 3 : Pohled na č.p. 2 a část bývalých chlévů

Foto č. 4 : Pohled na chlévy a vjezd do zboženiště hospodářské části

Foto č. 5 a 6 : Sklepní prostory domu č.p. 2

Foto č. 7 – 11 : Pohledy do obytných prostor v přízemí č.p. 2

Foto č. 12 : Schodiště do sklepa v suterénu (1. PP)

Foto č. 13 : Schodiště na půdu v podkroví (2. NP)

Foto č. 14 : Pohled do půdních prostor v 2. NP č.p. 2

Foto č. 15 a 16 : Pohled na budovu špejcharu ve dvoře

Foto č. 17 : Pohled na vjezdová vrata dozřícené hospodářské části ze dvora

Foto č. 18 a 19 : Pohled na zachovalé objekty zřícené hospodářské části (garáž, stodola)

Foto č. 20 a 21 : Pohled do vnitřních prostor stodoly

Foto č. 22 : Pohled na zadní část bývalých chlévů u vjezdu do zboženiště

Foto č. 23 a 24 : Pohled do vnitřních prostor bývalých chlévů



①



②



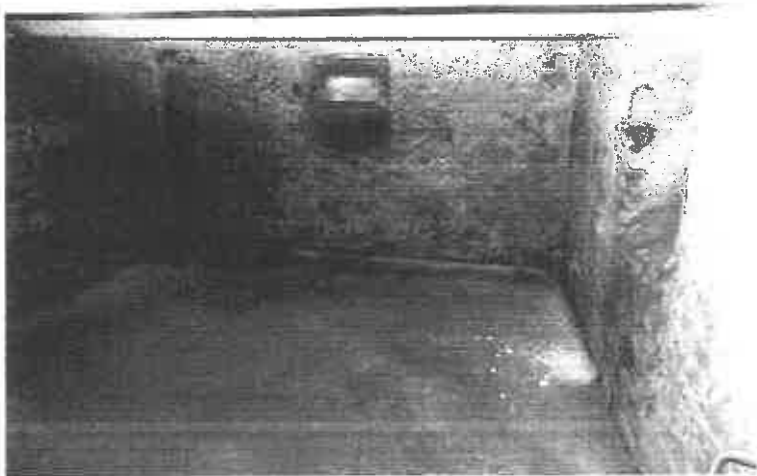
③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



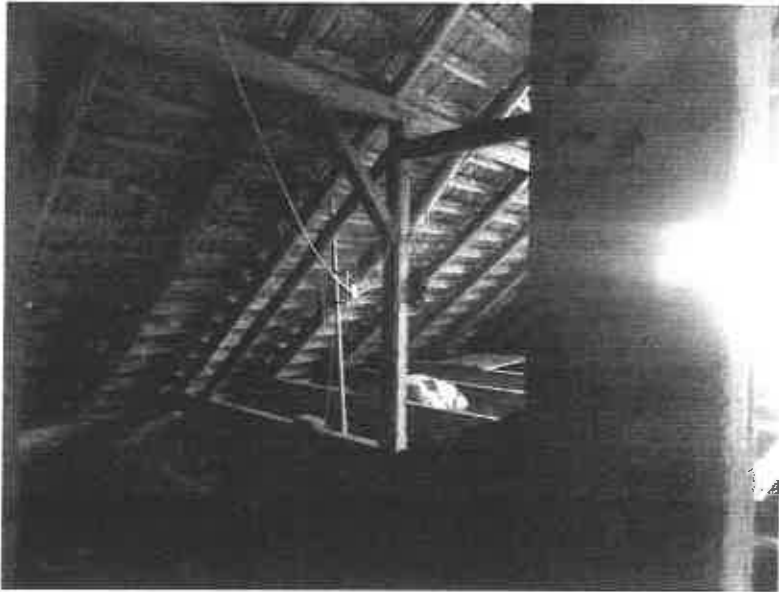
11



12



(73)

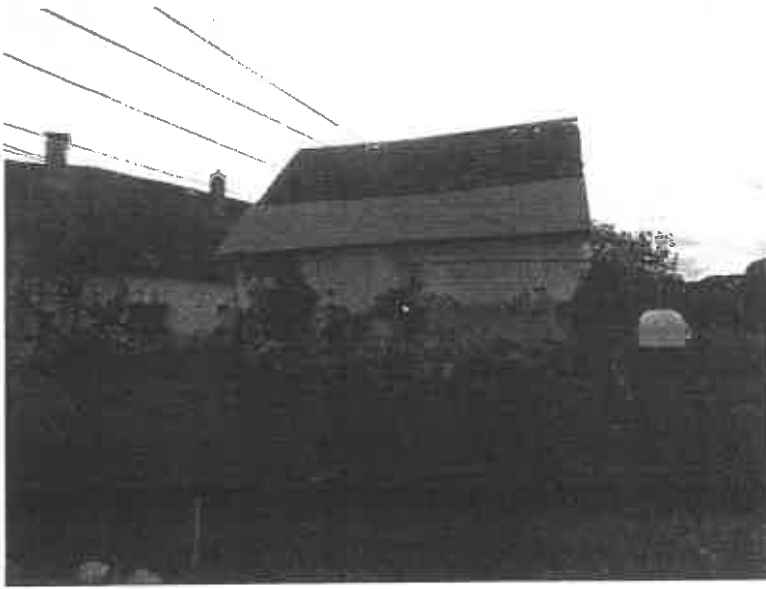


(74)

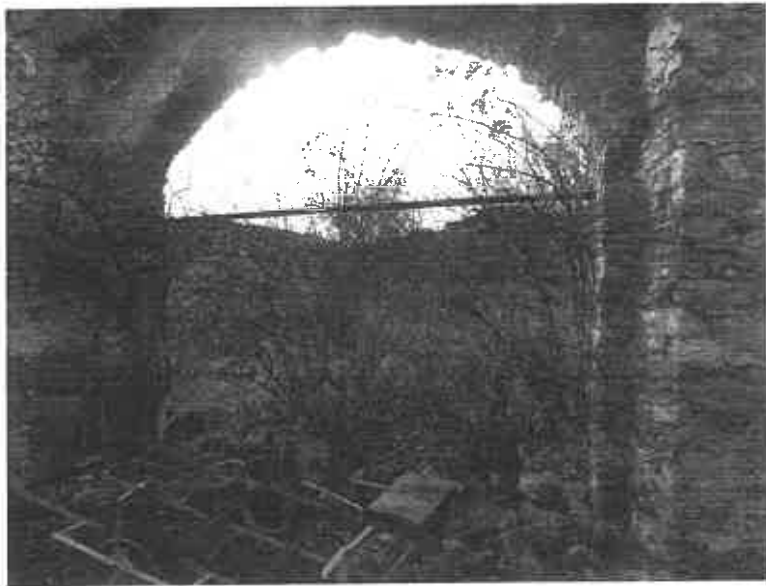


(75)

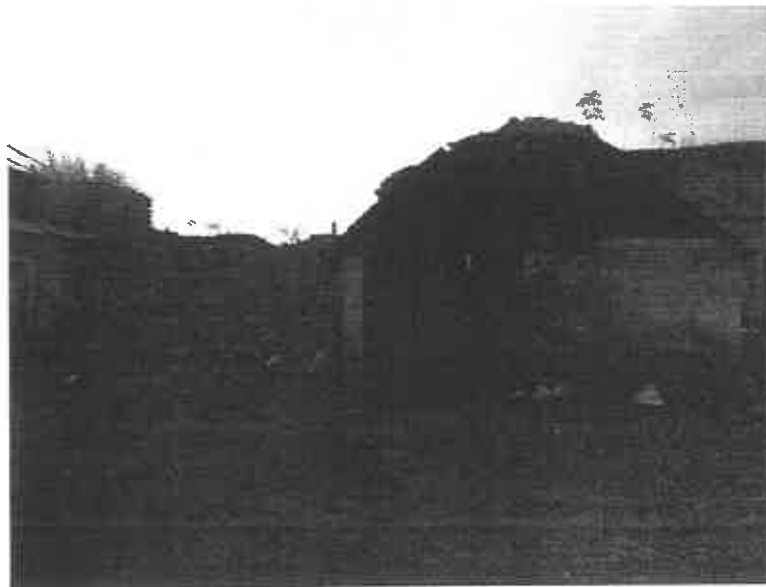
76



77



78



19



20



21



(22)



(23)



(24)



