

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6594-48/2022

Obor/odvětví/specializace: ekonomika - ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví - stavby obytné



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny pozemku zapsaného na LV 7638 v k.ú. Plzeň

**Znalec:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: cnvt2f

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s.r.o., RČ/IČO: 26275953  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**Číslo jednací:** 6594

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| <b>OBVYKLÁ CENA</b> | <b>38 000 Kč</b> |
|---------------------|------------------|

**Počet stran:** 17

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 2.5.2022

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 5.5.2022

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Odhad obvyklé ceny pozemků jako podklad pro dražbu

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Odhad obvyklé ceny pozemků jako podklad pro dražbu

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost znaleckého posudku

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.5.2022 za přítomnosti znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o nemovitosti příslušných pozemků
- snímek z katastrální mapy
- skutečnosti zjištěné na místě samém při ohledání nemovitosti

### 2.2. Základní pojmy a metody ocenění

**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.

**Tržní hodnotou** se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zdroje byly vybrány na základě požadavků stanovených z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. V současné době v nabídce místních RK se podobné objekty nevyskytují

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vzhledem k tomu, že v současné době není k dispozici potřebný počet nemovitostí pro výpočet porovnávací hodnoty, je odhad obvyklé ceny propočten na základě výpočtu ceny administrativní.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Plzeň-město, obec Plzeň, k.ú. Plzeň

Adresa nemovité věci: Plzeň, 301 00 Plzeň

### Vlastnické a evidenční údaje

Centrogaráže Slovany s.r.o., RČ/IČO: 405825449, Částkova 9114, 326 00 Plzeň, podíl 1 / 1

viz. LV v příloze

### Dokumentace a skutečnost

nevyžaduje se

### Místopis

Město Plzeň, ulice Částkova. Pozemek p.č.2688/110 v těsném sousedství ČS MOL tvoří veřejné zpevněné chodníky na okraji sídlištní zástavby - viz. situace v příloze

### Situace

|                                          |                                                                        |                                                                           |                                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Typ pozemku:                             | <input type="checkbox"/> zast. plocha                                  | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha                        | <input type="checkbox"/> orná půda                                   |
|                                          | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty                         | <input type="checkbox"/> zahrada                                          | <input type="checkbox"/> jiný                                        |
| Využití pozemků:                         | <input type="checkbox"/> RD                                            | <input type="checkbox"/> byty                                             | <input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže |
| Okolí:                                   | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  | <input checked="" type="checkbox"/> jiné                             |
|                                          | <input type="checkbox"/> ostatní                                       |                                                                           | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                |
| Přípojky:                                | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn  |
| veř. / vl.                               | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input checked="" type="checkbox"/> telefon                               |                                                                      |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input checked="" type="checkbox"/> MHD                                | <input checked="" type="checkbox"/> železnice                             | <input checked="" type="checkbox"/> autobus                          |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.             |                                                                           | <input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.                         |
| Poloha v obci:                           | širší centrum - smíšená zástavba                                       |                                                                           |                                                                      |
| Přístup k pozemku                        | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace                | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace                            |                                                                      |

### Přístup přes pozemky

## Celkový popis nemovité věci

Pozemek p.č.2688/110 o výměře 38 m<sup>2</sup> vedený jako ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

- |    |                                                                |
|----|----------------------------------------------------------------|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)     |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

- |    |                                                                     |
|----|---------------------------------------------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území                      |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- |     |                |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce        |
- Komentář: viz. LV v příloze

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

- |    |                               |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

## 3.4. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. pozemek

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Hodnota pozemků**

- 1.1. pozemky

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemek na LV 7638 v k.ú. Plzeň  
Adresa předmětu ocenění: Plzeň  
301 00 Plzeň  
LV: 319  
Kraj: Plzeňský  
Okres: Plzeň-město  
Obec: Plzeň  
Katastrální území: Plzeň  
Počet obyvatel: 175 219  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **6 139,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### 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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. pozemek

Pozemek p.č.2688/110 o výměře 38 m<sup>2</sup> vedený jako ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace.

Pozemek pod stávajícím veřejným chodníkem. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek v těsném sousedství ČS PHM, snižují jeho cenu v bodě 4 (zvýšená hluchnost a prašnost, možnost zatížení ropnými produkty)

#### Ocenění

#### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak                                                                                                                                                   | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah                                                                          |                |
| III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | -0,25          |
| P2. Charakter a zastavěnost území                                                                                                                      |                |
| I V kat. území sídelní části obce                                                                                                                      | 0,05           |
| P3. Povrchy                                                                                                                                            |                |
| I Komunikace se zpevněným povrchem                                                                                                                     | 0,00           |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené                                                                                                                            |                |

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| III Vlivy snižující cenu          | -0,30 |
| P5. Komerční využití              |       |
| I Bez možnosti komerčního využití | 0,30  |

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,150$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                                         | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b> |                                    |             |                                   |
| § 4 odst. 3                                                                                       | 6 139,-                            | 0,150 1,000 | 920,85                            |

| Typ                                   | Název                                  | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]        |
|---------------------------------------|----------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------|
| § 4 odst. 3                           | ostatní plocha -<br>ostatní komunikace | 2688/110          | 38                          | 920,85                             | 34 992,30           |
| Ostatní stavební pozemek - celkem     |                                        |                   |                             | 38                                 | <b>34 992,30</b>    |
| <b>Pozemek - zjištěná cena celkem</b> |                                        |                   |                             | =                                  | <b>34 992,30 Kč</b> |

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. pozemky

##### Porovnávací metoda

Obvyklou cenu odhaduji ve výši ceny administrativní tzn. kolem 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

| Druh pozemku                           | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|----------------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha - ostatní<br>komunikace | 2688/110   | 38                           | 1 000,00                                    |                          | 38 000                            |
| <b>Celková výměra pozemků</b>          |            | <b>38</b>                    | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>38 000</b>                     |

### 4.2. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

|            |             |
|------------|-------------|
| 1. pozemek | 34 992,- Kč |
|------------|-------------|

**Výsledná cena - celkem:** 34 992,- Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** 34 990,- Kč

slovy: Třicetčtyřitisícdevětsetdevadesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**34 990 Kč**

slovy: Třicetčtyřitisícdevětsetdevadesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

**1. Hodnota pozemků**

1.1. pozemky

38 000,- Kč

Hodnota pozemku

38 000 Kč

**Silné stránky**

- nejsou

**Slabé stránky**

- zvýšená hlučnost a prašnost, možnost zatížení ropnými produkty

**Obvyklá cena**

**38 000 Kč**

slovy: Třicetosmtisíc Kč

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| <b>OBVYKLÁ CENA</b>      | <b>38 000 Kč</b> |
| slovy: Třicetosmtisíc Kč |                  |

Obvyklou cenu pozemku p.č.3688/110 v k.ú.Plzeň odhaduji na částku 38 000,- Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

|             | počet stran A4 v příloze: |
|-------------|---------------------------|
| situování   | 2                         |
| snímek z PM | 1                         |
| výpisy z LV | 2                         |
| foto        | 1                         |

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6594.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6594-48/2022 evidence posudků.

V Bystřici pod Hostýnem 5.5.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

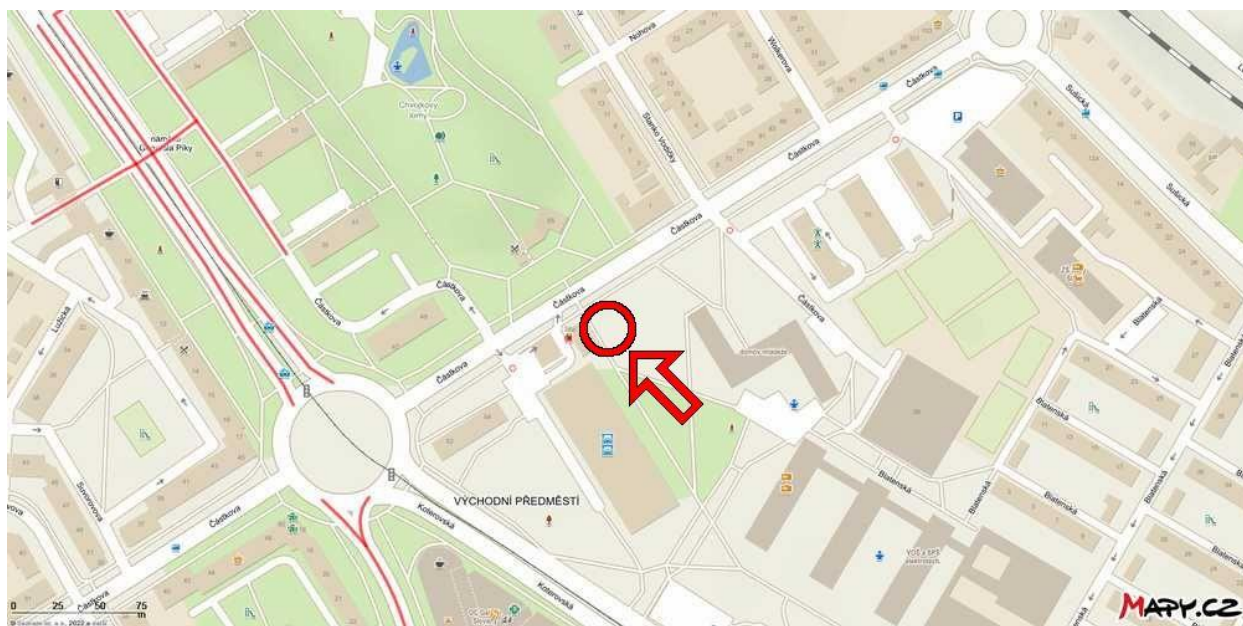
Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

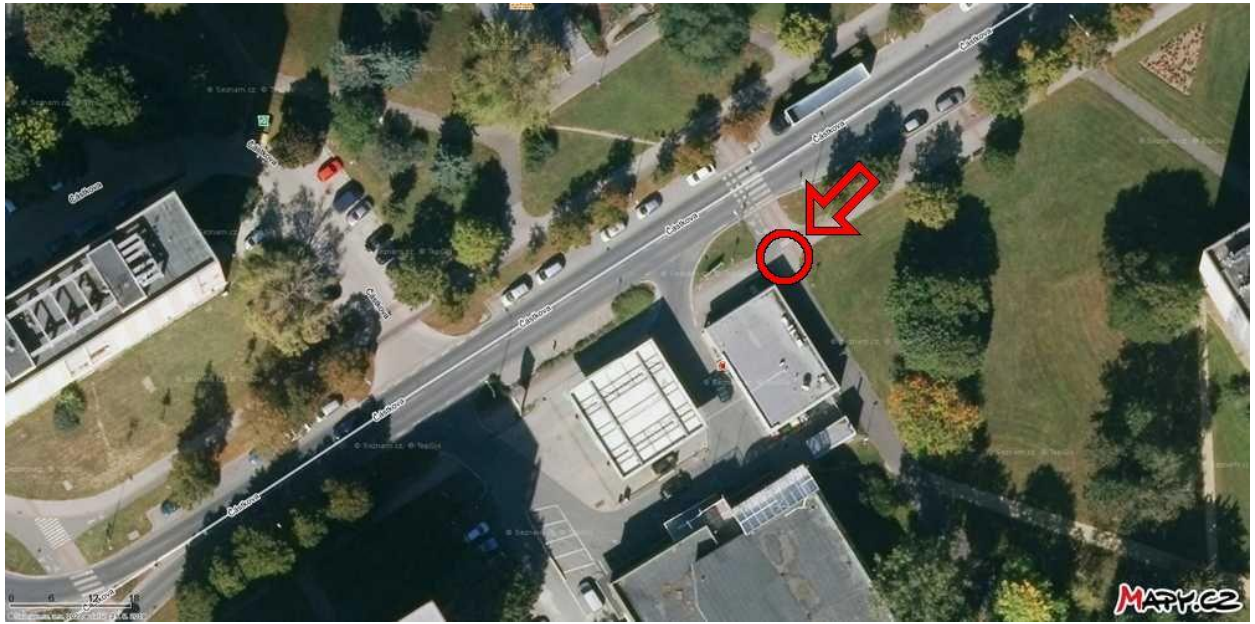
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **č: 6594-48/2022**

|             | počet stran A4 v příloze: |
|-------------|---------------------------|
| situování   | 2                         |
| snímek z PM | 1                         |
| výpisy z LV | 2                         |
| foto        | 1                         |





## k.ú. Plzeň

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - 0s :62ms, 125 prvků.

<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>



prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2022 15:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 52 INS 22079/2016 pro Lukáš Holý,  
JUDr.

Obec: 554791 Plzeň

List vlastnictví: 7638

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                          | Identifikátor | Podíl |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                    |               |       |
| Centrogaráže Slovany s.r.o., Částkova 911/56, Lobzy,<br>32600 Plzeň | 40525449      |       |

## Pozemky

| Parcela  | Výměra[m2] | Druh pozemku   | Způsob využití     | Způsob ochrany |
|----------|------------|----------------|--------------------|----------------|
| 2688/110 | 38         | ostatní plocha | ostatní komunikace |                |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

## Typ vzťahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

- jistina ve výši 1.551.665 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Horáček Petr, Jílovská 1157/55, Braník, 14200 Praha 4,

RČ/IČO: 730804/0080

Povinnost k

Parcela: 2688/110

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor Mgr. Martina Havlová 183 EX-1396/2017 -11 ze dne 18.12.2017. Právní moc ke dni 28.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2018 18:54:04. Zápis proveden dne 21.02.2018.

V-1111/2018-405

Pořadí k 02.11.2017 00:00

## D Poznámky a další obdobné údaje

## Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Centrogaráže Slovany s.r.o., Částkova 911/56, Lobzy,

32600 Plzeň, RČ/IČO: 40525449

**Listina** Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-03171/2015 -012 ze dne 08.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2015 17:15:35. Zápis proveden dne 11.12.2015; uloženo na prac. Cheb

Z-8973/2015-402

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 18/142,  
190 00 Praha 9

Povinnost k

Centrogaráže Slovany s.r.o., Částkova 911/56, Lobzy,

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2022 15:35:02

Obec: 554791 Plzeň

List vlastnictví: 7638

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

Povinnost k

32600 Plzeň, RČ/IČO: 40525449

**Listina** Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 331/17-9 k 75 EXE  
527/2017-52 ze dne 16.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2017  
20:00:33. Zápis proveden dne 22.06.2017; uloženo na prac. Praha  
Z-29324/2017-101

### Související zápisy

### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2688/110

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Martina Havlová 183 EX-331/2017 -18 ze dne 19.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2017 20:00:54. Zápis proveden dne 23.06.2017; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-4738/2017-405

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14, 169 00 Praha 6

Povinnost k

Centrogaráže Slovany s.r.o., Částkova 911/56, Lobzy,  
32600 Plzeň, RČ/IČO: 40525449

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 191 EX-2500/2018 -10 ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2018 20:14:14. Zápis proveden dne 20.12.2018; uloženo na prac. Plzeň-město

**Z-9238/2018-405**

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

|   |                                        |
|---|----------------------------------------|
| E | Nabývací tituly a jiné podklady zápisu |
|---|----------------------------------------|

## Listina

o Hospodářská smlouva ze dne      ze dne 29.11.1991.

POLVZ:221/1992

Z-200221/1992-405

Pro: Centrogaráže Slovany s.r.o., Částkova 911/56, Lobzy, 32600  
Plzeň

**RČ/IČO: 40525449**

o Jiná listina ze dne Změna názvu - notářský zápis N 379/97, NZ 377/97 a výpis  
ze obchodního rejstříku Krajského soudu Plzeň oddíl C, v.1145  
ze dne 8.1.1998 ze dne 11.11.1997.

POLVZ:391/1998

Z-200391/1998-405

Pro: Centrogaráže Slovany s.r.o., Částkova 911/56, Lobzy, 32600  
Plzeň

RČ/IČO: 40525449

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.

strana 2

