Znalecký posudek č. 012123/2026

v oboru ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí

O obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 189, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e. a pozemku parcelní číslo st. 231, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e. v katastrálním území Úlice, obci Úlice, okrese Plzeň-sever

Objednatel posudku:	**Exekutorský úřad Praha 4** **JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M.** **soudní exekutor** **IČO: 888 87 537** Školská 695/38 110 00 Praha 1, Nové Město Usnesení č.j. 189 EX 6750/24-41 ze dne 09. 02. 2026 (doručeno 10. 02. 2026)
Účel posudku:	**Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení**
Posudek vypracoval:	Ing. Michal Hradil, znalec IČO: 025 97 233 Botanická 59/65 602 00 Brno
Datum, ke kterému se ocenění provádí:	11. 03. 2026
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění

Tento znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulní strany a příloh a předává se objednateli v jednom vyhotovení v listinné podobě a v jednom vyhotovení v elektronické podobě.

V Brně dne 13. 03. 2026

Výtisk: el. verze

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Obsah:

1. ZADÁNÍ 3
1.1. Zadání posudku 3
1.2. Účel posudku 3
1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem 3
2. VÝČET PODKLADŮ 3
2.1. Specifikace zdrojů podkladů 3
2.2. Podklady dodané zadavatelem 3
2.3. Podklady zjištěné znalcem 3
2.4. Místní šetření 4
2.5. Literatura 4
2.6. Věrohodnost zdrojů dat 4
3. NÁLEZ 4
3.1. Postup pro sběr a zpracování dat 4
3.2. Výčet sebraných dat a jejich popis 4
3.2.1. Vlastnické a evidenční údaje 4
3.2.2. Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení 5
3.2.3. Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko 5
3.2.4. Kopie katastrální mapy 5
3.2.5. Kopie územního plánu 5
3.3. Popis oceňovaných nemovitých věcí 6
3.3.1. Základní popis lokality 6
3.3.2. Dopravní dostupnost a parkování 6
3.3.3. Účel užití předmětu ocenění 6
3.3.4. Stavební pozemky 6
3.3.5. Vedlejší stavby 6
3.3.6. Příslušenství a venkovní úpravy 7
4. POSUDEK 7
4.1. Základní pojmy a popis použitých metodik 7
4.2. Určení obvyklé ceny nemovitých věcí ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. 9
4.2.1. Popis 9
4.2.2. Výměry pro ocenění 9
4.2.3. Analýza trhu 9
4.2.4. Databáze uskutečněných prodejů 9
4.2.5. Odhad ceny obvyklé metodou porovnání 12
4.3. Určení zjištěné ceny nemovitých věcí dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. 14
4.3.1. Ocenění pozemku dle § 3 a 4 14
4.3.2. Vedlejší stavby dle § 16 15
4.3.3. Určení zjištěné ceny 16
5. ODŮVODNĚNÍ 16
5.1. Rekapitulace cen 16
5.2. Interpretace výsledků analýzy 16
5.3. Kontrola postupu 16
5.4. Podmínky správnosti závěru 17
6. ZÁVĚR 17
7. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU Č. 012123/2026 18
7.1. Mapové podklady 18
7.2. Fotodokumentace 19
7.3. Část výpisu z katastru nemovitostí 20

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

1. ZADÁNÍ

1. 1. Zadání posudku

Posudek je vypracován na základě usnesení vydaného Exekutorským úřadem Praha 4, JUDr. et PhDr. Jiřím Leskovjanem, LL.M., soudním exekutorem, č.j. 189 EX 6750/24-41 ze dne 09. 02. 2026:
Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ocenil níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti, určil a ocenil jejich příslušenství, zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé: Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 662, tedy pozemek parcelní číslo st. 189, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e. a pozemek parcelní číslo st. 231, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e. v katastrálním území Úlice, obci Úlice, okrese Plzeň-sever.

1. 2. Účel posudku

Posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro dražební konání v exekučním řízení č.j. 189 EX 6750/24.

1. 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2. 1. Specifikace zdrojů podkladů

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické, zjištěné z veřejných informačních databází orgánů státní správy.

2. 2. Podklady dodané zadavatelem

Výpisy z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 662 pro katastrální území Úlice ze dne 09. 02. 2026
Usnesení č.j. 189 EX 6750/24-41 ze dne 09. 02. 2026
Usnesení č.j. 189 EX 6750/24-43 ze dne 12. 02. 2026

2. 3. Podklady zjištěné znalcem

Informace z platného Územního plánu obce Úlice
Informace z portálu www.mapy.cz
Informace z portálu www.risy.cz
Informace z portálu www.cuzk.cz
Informace z Malého lexikonu obcí 2025
Místní šetření a fotodokumentace ze dne 11. 03. 2026

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

2. 4. Místní šetření

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 11. 03. 2026. Povinný nereagoval na písemnou výzvu o součinnost, v místě nebyl nikdo zastižen, vstup do objektů nebyl znalci umožněn, ohledání staveb proběhlo pouze z exteriéru.

2. 5. Literatura

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění
Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.
Bradáč A. a kol., Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1
Zazvonil Zbyněk, Odhad hodnoty nemovitostí. I. Vydání, Ekopress, s.r.o., Praha 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
Ort Petr, Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. I. Vydání, Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha 2013, ISBN 978-80-87212-77-9

2. 6. Věrohodnost zdrojů dat

Znalec provedl osobně místní šetření, kterým zjistil skutečný stav nemovitých věcí ke dni ocenění v omezeném rozsahu, pouze z exteriéru. Věrohodnost dalších podkladů nemohl znalec ověřit, protože se na jejich tvorbě nepodílel.

3. NÁLEZ

3. 1. Postup pro sběr a zpracování dat

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení orgánu veřejné moci. Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou případně tržní cenou, ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.
Oceňované nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví č. 662 vedeném pro katastrální území Úlice.
Oceňované nemovité věci byly fyzicky identifikovány při prohlídce na místě samém. Předmětem ocenění je nemovitý majetek, pozemky, včetně všech jejich součástí, vedlejších staveb. Výměry pozemků byly převzaty z veřejné evidence v katastru nemovitostí. Výměry objektů byly převzaty z veřejné evidence a částečně ověřeny pří místním šetření.

3. 2. Výčet sebraných dat a jejich popis

3. 2. 1. Vlastnické a evidenční údaje

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 662 je

společnost Agrotree s.r.o., IČO: 070 95 856
se sídlem 150 00 Praha 5, Smíchov, náměstí 14. října 1307/2

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 189 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 54,0 m^2, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e. a pozemku parcelní číslo st. 231 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 40,0 m^2, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e. v katastrálním území Úlice, obci Úlice, okrese Plzeň-sever.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

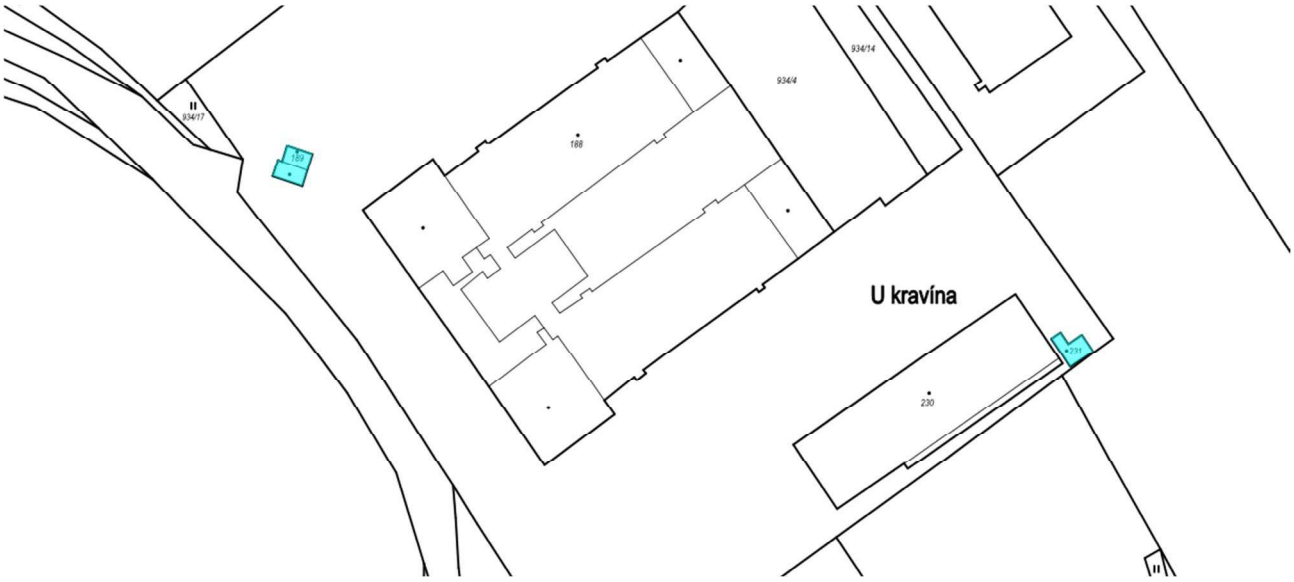
3. 2. 2. Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení

Dle předloženého listu vlastnictví nejsou k nemovitým věcem evidována žádná věcná břemena ani jiná omezení. Finanční závazky evidované na listu vlastnictví nemají ve smyslu § 16c zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění vliv na cenu nemovitých věcí.

3. 2. 3. Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko

Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuvy půdy. Pozemky se nenachází v poddolovaném území. Jelikož nebylo předloženo měření koncentrace radonu v místě, bylo dle mapy Komplexí radonové informace určeno nízké radonové riziko.

3. 2. 4. Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz s pozemky parcelní číslo st. 189 a st. 231 v katastrálním území Úlice, obci Úlice, okrese Plzeň-sever.

3. 2. 5. Kopie územního plánu



Výřez platného územního plánu obce Úlice s pozemky parcelní číslo st. 189 a st. 231 v katastrálním území Úlice.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

3. 3. Popis oceňovaných nemovitých věcí

3. 3. 1. Základní popis lokality

Oceňované nemovité věci se nachází v obci Úlice, katastrálním území Úlice. Obec Úlice náleží pod okres Plzeň-sever, Plzeňský kraj, příslušnou obcí s rozšířenou působností je obec Nýřany. Obec Úlice leží přibližně osm kilometrů západně od Města Touškov a přibližně jedenáct kilometrů západně od Statutárního města Plzně. Na území této obce má hlášeno trvalý pobyt 458 obyvatel.
Pro využití volného času je v obci sportovní hřiště. Z další občanské vybavenosti je v obci kostel, hřbitov, zámek, poštovní úřad a obchod se základním sortimentem. Z technické vybavenosti je v obci zřízen mimo elektrickou rozvodnou síť také obecní vodovod, kanalizace a rozvod plynu.
Oceňované nemovité věci se nachází v zemědělském výrobním areálu ležícím na okraji zastavěného území obce.

3. 3. 2. Dopravní dostupnost a parkování

Nemovité věci jsou přístupné z místní zpevněné komunikace, přes pozemky jiných vlastníků, přístup není právně zajištěn, parkování v lokalitě je možné pouze na pozemcích jiného vlastníka.
Obec Úlice je napojena na síť silnic, územím obce prochází silnice II. třídy č. 605.
Hromadnou dopravu v obci zajišťují autobusy meziměstských linek. Nejbližší zastávka autobusu je od posuzovaných nemovitých věcí vzdálena přibližně 600 m.

3. 3. 3. Účel užití předmětu ocenění

Oceňované nemovité věci jsou dva menší pozemky v rozsáhlém zemědělském výrobním areálu, jedná se o pozemky, jejichž součástí jsou vedlejší stavby, bývalá váha a stavba technického vybavení. Ke dni ocenění stavby nejsou užívány.

3. 3. 4. Stavební pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky parcelní číslo st. 189 a st. 231, evidované jako zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Úlice, obci Úlice, okrese Plzeň-sever. Pozemky jsou zastavěny vedlejšími stavbami bez č.p./č.e. Dle platného územního plánu obce se pozemky nachází v zastavěném území obce ve stabilizovaných plochách zemědělské výroby a skladování.
Pozemek parcelní číslo st. 189 je zcela zastavěn jinou stavbou bez č.p./č.e., bývalou vrátnicí s váhou, pozemek parcelní číslo st. 231 je zcela zastavěn jinou stavbou bez č.p./č.e., bývalou stavbou technického vybavení navazující na sousední zemědělskou stavbu. V lokalitě jsou dostupné pouze některé inženýrské sítě, výrobní areál je napojen na elektřinu. Pozemky jsou přístupné pouze po pozemcích jiných vlastníků, přístup není právně zajištěn. Celková plocha pozemků je minimální, tvar není vhodný pro samostatné využití pozemků. Pozemky jsou rovinné. Okolní zástavbu tvoří stavby pro zemědělskou výrobu a skladování, lokalita je stabilizovaným územím.
V obci Úlice není zpracovaná platná cenová mapa stavebních pozemků.

3. 3. 5. Vedlejší stavby

Předmětem ocenění je jsou jiné stavby bez č.p./č.e., která je součástí pozemků parcelní číslo st. 189 a st. 231 v katastrálním území Úlice, obci Úlice, okrese Plzeň-sever.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Objekty jsou přízemní, nejsou podsklepené a jsou zastřešeny plochými střechami. Stavby byly vybudovány při rozvoji zemědělského areálu, ve kterém se nachází, pravděpodobně v padesátých letech minulého století.
Stavba na pozemku parcelní číslo st. 189 historicky sloužila jako vrátnice areálu s váhou. Objekt je obdélníkového půdorysu, je přístupný z prostoru nákladní váhy umístěné před objektem na pozemku parcelní číslo st. 189. Stavba je založena na betonových základových pásech. Konstrukční systém stěnový z cihelného zdiva. Konstrukci ploché střechy tvoří dřevěné trámy se záklopem. Střešní krytina povlaková, živičné pásy. Klempířské konstrukce převážně chybí. Bleskosvod není na stavbě instalován. Výplně otvorů tvoří jednoduchá dřevěná okna, jednoduše zasklená. Vstupní dveře do objektu dřevěné v kovových zárubních. Vnitřní stěny a příčky jsou zděné z cihelného zdiva. Vnitřní dveře v kovových zárubních. Povrchové úpravy tvoří v interiéru vápenné omítky včetně stropů, v exteriéru cementová omítka. Nášlapné vrstvy podlah interiéru tvoří betonová mazanina.
Stavba na pozemku parcelní číslo st. 231 historicky sloužila jako technické zázemí sousední zemědělské stavby. Objekt je půdorysu tvaru písmene L, je přístupný z manipulační plochy před objektem. Stavba je založena na betonových základových pásech. Konstrukční systém stěnový z cihelného zdiva. Konstrukci ploché střechy tvoří dřevěné trámy se záklopem. Střešní krytina povlaková, živičné pásy. Klempířské konstrukce chybí. Bleskosvod není na stavbě instalován. Výplně otvorů chybí. Vstupní dveře chybí. Stavba je opatřena plechovými vrat. Vnitřní stěny a příčky jsou zděné z cihelného zdiva. Povrchové úpravy tvoří v interiéru vápenné omítky, v exteriéru cementová omítka. Nášlapné vrstvy podlah interiéru tvoří betonová mazanina.
Stavby jsou celkově ve velmi špatném technickém stavu, objekt na pozemku parcelní číslo st. 231 je vhodný spíše k demolici. Na stavbách je zřetelně zanedbaná údržba. Objekty dlouhodobě nejsou užívány.

3. 3. 6. Příslušenství a venkovní úpravy

Ke stavbám jsou provedeny přípojky elektrické energie, ke dni ocenění jsou však odpojeny.

4. POSUDEK

4. 1. Základní pojmy a popis použitých metodik

Cena zjištěná
Cena zjištěná, nebo také cena administrativní, je určena podle cenového předpisu platného ke dni ocenění. Tedy dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a dle vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2019, vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb. s účinností ke dni 01. 01. 2026.
Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Obvyklá cena

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena v § 2 definována následujícím způsobem:

„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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."

Obvyklá cena je určena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek. Předpokladem pro užití metody je existence databáze prodejů porovnatelných nemovitých věcí. Z takovéto databáze následně proběhne výběr vhodných vzorků, tedy vzorků odpovídajících stejnému segmentu trhu. Následně je užita metoda přímého, či nepřímého porovnání vzorků dle vhodných parametrů, aby mohl být proveden odhad výsledné porovnávací hodnoty.

Metoda přímého porovnání

Metoda spočívá v přímém porovnání s vytvořenou databází. Pro výpočet upravených cen je užita multikriteriální metoda, jejíž princip spočívá v přepočtu jednotkových cen z databáze pomocí koeficientů úpravy, odpovídajícím různým vlastnostem porovnávaných nemovitých věcí. Koeficienty úpravy respektují rozdíly mezi porovnávanými nemovitými věcmi a oceňovanou nemovitou věcí, a upravují jejich cenu tak, aby co nejvíce odpovídala vlastnostem věci oceňované. Je-li posuzovaná věc v určitém kritériu lepší než uvedený příklad, hodnota koeficientu je vyšší než 1,0, je-li naopak posuzovaná věc v kritériu horší, hodnota koeficientu je menší než 1,0. Různé koeficienty mají různý vliv na cenu nemovitých věcí. Samotné stanovení koeficientů úpravy a jejich hodnoty je na odborné úvaze znalce. Z takto získaných cen je statistickým vyhodnocením odhadnuta cena metodou porovnání.

Dle vyhlášky musí být pro metodu porovnávací užity údaje pouze z uskutečněných prodejů, jediným vhodným zdrojem jsou tedy cenové údaje uveřejněné v katastru nemovitostí, které vychází z informací uvedených v kupních smlouvách. I zde se mohou nacházet zkreslené nebo nepravdivé údaje, není však v silách znalce toto posoudit. Při sběru dat je pouze možné vyloučit informace, které se výrazně odlišují od ostatních, jelikož na ně velmi pravděpodobně měli vliv mimořádné okolnosti trhu.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 2. Určení obvyklé ceny nemovitých věcí ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

4. 2. 1. Popis

Předmětem ocenění jsou pozemky parcelní číslo st. 189 a st. 231 včetně příslušenství v obci Úlice, okres Plzeň-sever. Jedná se o pozemky v zemědělském výrobním areálu na okraji obce. Pozemky jsou zastavěny vedlejšími stavbami, které jsou ve velmi špatném technickém stavu a tvoří spíše zátěž pozemků.

4. 2. 2. Výměry pro ocenění

Celková plocha pozemků v činí 94,0 m^2.

4. 2. 3. Analýza trhu

Prodeje stavebních pozemků pro účely výroby a skladování jsou v obci a blízkém okolí běžné i když ně příliš časté, a to jak pozemků užívaných se stavbami jiných vlastníků, pozemků zastavěných stavbami jiných vlastníků, tak pozemků určených pro novou výstavbu. Poptávka v místě přibližně odpovídá nabídce. Hlavními faktory jsou velikost, tvar a možnost napojení na inženýrské sítě a dopravní infrastrukturu.
Využití oceňovaných pozemků jako stavební plochy pro výrobu a skladování je jejich nejlepším možným využitím ke dni ocenění.

4. 2. 4. Databáze uskutečněných prodejů

Označení	Prodej č. 1	**Zdroj**	KN - V - 3648/2024 - 407	**Datum**	30/08/2024
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Prodej stavebního pozemku v blízké větší obci Město Touškov ve výrobním areálu na okraji zastavěného území		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 12 m^2, nevhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí a příslušenství		Možnost napojení na elektrickou energii přes pozemky jiných vlasntíků, součástí pozemku byly trvalé porosty		
K_4	Úprava dle omezení		Přístup pouze přes pozemky jiného vlasntíka		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP stabilizovaná plocha výroby a skladování		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Pozemek zbořeniště pro účely výroby a skladování ve výrobním areálu užívaný s pozemky jiných vlastníků, starší prodej		
Celková sjednaná cena			7 370,00 Kč		





+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Označení	Prodej č. 2	**Zdroj**	KN - V - 5189/2024 - 407	**Datum**	05/12/2024
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Prodej pozemku v sousední větší obci Nýřany ve výrobním areálu na okraji zastavěného území		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 209 m^2, nevhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí a příslušenství		Možnost napojení na elektrickou energii, součástí pozemku byly zpevněné plochy		
K_4	Úprava dle omezení		Bez omezení		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP stabilizovaná plocha zemědělská		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Pozemek na okraji areálu výroby a skladování užívaný s pozemky jiných vlastníků, starší prodej		
Celková sjednaná cena			146 300,00 Kč		





Označení	Prodej č. 3	**Zdroj**	KN - V - 5276/2024 - 407	**Datum**	10/12/2024
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Prodej pozemku v blízké větší obci Heřmanova Huť ve výrobním areálu na okraji zastavěného území		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 3.509 m^2, vhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí a příslušenství		Možnost napojení na elektrickou energii, vodovod a kanalizaci, součástí pozemku byly trvalé porosty		
K_4	Úprava dle omezení		Bez omezení		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP stabilizovaná plocha výroby specifické		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Pozemek na okraji areálu zemědělské výroby a skladování určený k rozvoji areálu, starší prodej		
Celková sjednaná cena			3 834 450,00 Kč		

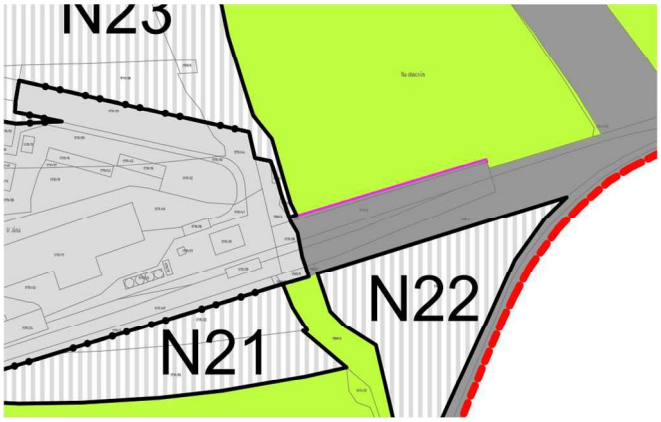




+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

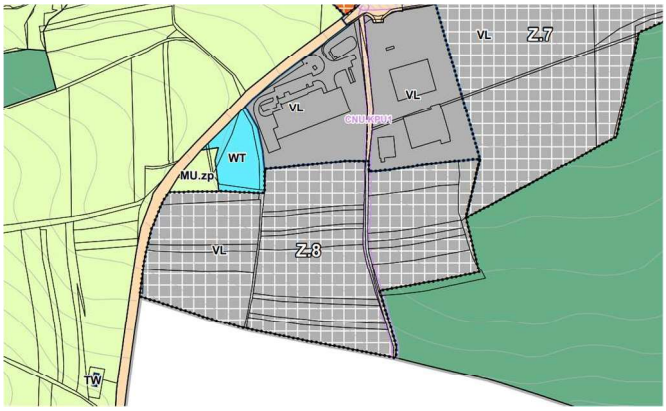
Označení	Prodej č. 4	**Zdroj**	KN - V - 488/2025 - 407	**Datum**	05/02/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Prodej pozemků v sousední větší obci Nýřany ve výrobním areálu mimo zastavěné území		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 1.277 m^2, nevhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí a příslušenství		Možnost napojení na elektrickou energii, součástí pozemků byly zpevněné plochy		
K_4	Úprava dle omezení		Přístup pouze přes pozemky jiného vlasntíka		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP stabilizovaná plocha výroby a skladování a dopravy		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Pozemek na okraji skladovacího areálu a železniční vlečky užívaný s pozemky jiných vlastníků, starší prodej		
Celková sjednaná cena			700 000,00 Kč		





Označení	Prodej č. 5	**Zdroj**	KN - V - 2505/2025 - 407	**Datum**	06/06/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Prodej pozemku v blízké menší obci Myslinka mimo zastavěné území obce		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 17.122 m^2, vhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí a příslušenství		Bez možnosti napojeni na inženýrské sítě, bez příslušenství		
K_4	Úprava dle omezení		Bez omezení		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP návrhová plocha výroby a skladování		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Pozemky v lokalitě určené pro rozvoj průmyslové zóny v obci, starší prodej		
Celková sjednaná cena			8 500 000,00 Kč		





+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Označení	Prodej č. 6	**Zdroj**	KN – V – 4205/2025 – 407	**Datum**	15/09/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Prodej pozemků ve stejném zemědělském výrobním areálu		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 2.000 m^2, vhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí a příslušenství		Možnost napojení na elektrickou energii, pozemky bez příslušenství		
K_4	Úprava dle omezení		Na pozemku byla stavba jiného vlastníka, součástí převodu bylo zřízení práva přístupu		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP stabilizovaná plocha zemědělské výroby		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Pozemky v zemědělském výrobním areálu z nichž jeden byl zastavěn stavbou jiného vlastníka		
Celková sjednaná cena			2 059 000,00 Kč		





4. 2. 5. Odhad ceny obvyklé metodou porovnání

Ocenění nemovitých věcí je provedeno metodou přímého porovnání s databází stavebních pozemků pro účely výroby a skladování. Jako jednotka porovnání bude určena cena za m^2 stavební plochy. Pro porovnání byly použity příklady uskutečněných prodejů stavebních pozemků a pozemků užívaných v jednotném funkčním celku se stavbami pro výrobu a skladování ve stejné obci a okolí získané z katastru nemovitostí.

Pro oceňované nemovité věci byly určeny následující koeficienty úpravy:

K_1 – koeficient úpravy dle polohy – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, uvedené příklady se nachází ve stejné obci, případně v blízkých obcích, menších i větších, v různých zemědělských, případně průmyslových areálech. Dopravní dostupnost posuzovaných pozemků je dobrá, k pozemkům je možný příjezd i pro nákladní dopravu, příklady jsou s různou dopravní dostupností.

K_2 – koeficient úpravy dle velikosti pozemků s ohledem na jejich tvar – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, samotná velikost je již zohledněná v přepočtu celkové ceny na jednotkovou cenu. Na trhu obecně platí, že se zvětšujícím se rozsahem se zmenšuje jednotková cena, na koeficient zdánlivě tedy působí obráceně, jednotková cena pozemku výrazně většího rozsahu musí být koeficientem zvětšena, jednotková cena pozemku výrazně menšího rozsahu naopak zmenšena. Oceňované pozemky jsou nevhodného tvaru a nejsou samostatně využitelné jako stavební plocha, u některých příkladů jejich tvar brání jejich samostatnému využití.

K_3 – koeficient úpravy dle dostupnosti inženýrských sítí u pozemků a příslušenství pozemků – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, oceňované pozemky lze napojit na některé inženýrské sítě v obci, ale pouze přes pozemky jiných vlastníků, uvedené příklady mají obdobnou nebo lepší možnost napojení na inženýrské sítě v obcích.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Součástí oceňovaných pozemků jsou vedlejší stavby ve špatném technickém stavu, které tvoří spíše zátěž pozemků. Uvedené příklady mají různé příslušenství.
K_4 – koeficient úpravy dle omezení užívání – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, oceňované pozemky jsou přístupné pouze přes pozemky jiného vlastníka, přístup není právně zajištěn, toto je obdobné u některých příkladů, které se nachází ve výrobních areálech s rozmanitou vlastnickou strukturou.
K_5 – koeficient úpravy dle zařazení pozemku v územním plánu – koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, uvedené příklady jsou zařazeny v platných územních plánech obcí lépe jako stabilizované nebo návrhové plochy pro výrobu a skladování, případně obdobně jako plochy zemědělské výroby a skladování. Oceňované pozemky jsou vedeny jako stabilizované plochy zemědělské výroby a skladování v zastavěném území.
K_6 – koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, jedná se o celkové zhodnocení faktorů, které nespadají do žádné z výše uvedených kategorií. V tomto konkrétním případě je provedena úprava cen u starších prodejů vlivem dlouhodobého zvyšování cen nemovitých věcí. V některých uvedených případech jde o pozemky již užívané v jednotných funkčních celcích se stavbami nebo pozemky jiných vlastníků, případně pozemky zastavěné stavbami jiných vlastníků, toto je na trhu vnímáno jako omezení.

Výpočet

Určení ceny stavebních pozemků p.č. st. 189 a st. 231 v k.ú. Úlice metodou porovnání											
Označení	Cena Kč	Plocha m^2	K_O	JC_R Kč/m^2	K_1	K_2	K_3	K_4	K_5	K_6	JC_U Kč/m^2
Prodej č. 1	7 370,00	12,0	1,00	614,17	0,90	0,95	0,95	1,00	0,97	1,05	508,09
Prodej č. 2	146 300,00	209,0	1,00	700,00	0,90	1,03	0,90	0,95	1,02	1,03	582,88
Prodej č. 3	3 834 450,00	3 509,0	1,00	1 092,75	0,93	1,05	0,85	0,95	1,00	1,03	887,51
Prodej č. 4	700 000,00	1 277,0	1,00	548,16	0,92	1,08	0,90	1,00	0,98	1,03	494,79
Prodej č. 5	8 500 000,00	17 122,0	1,00	496,44	1,05	1,07	1,00	0,95	0,97	1,01	519,10
Prodej č. 6	2 059 000,00	2 000,0	1,00	1 029,50	1,00	1,05	0,95	1,10	1,00	1,05	1 186,10
Průměr základních upravených jednotkových cen										Kč/m^2	696,41
Výběrová směrodatná odchylka jendotkové ceny										Kč/m^2	257,15
Grubbsův test pro nulovou hypotézu na hladině významnosti 0,05											Vyhovuje
Celková plocha oceňovaných pozemků										m^2	94,00
Spodní hranice odhadu ceny oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání										Kč	41 300,00
Horní hranice odhadu ceny oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání										Kč	89 600,00
Průměrná odhadovaná cena oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání										**Kč**	**65 500,00**

Cena	Sjednaná cena prodeje, popřípadě požadovaná cena pokud se jedná o nabídku
Plocha	Celková plocha pozemků
K_O	Objektivizační koeficient na pramen ceny, uskutečněné prodeje K_O = 1,00; nabídkové ceny redukovány dle typu nabídky
JC_R	Jednotková cena po redukci objektivizačním koeficientem na pramen ceny
JC_U	Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = JC_R * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$
K_1	Koeficient úpravy dle polohu pozemků a jejich dopravní dostupnost
K_2	Koeficient úpravy dle velikost pozemků s ohledem na jejich tvar
K_3	Koeficient úpravy dle dostupnosti inženýrských sítí a příslušenství pozemků
K_4	Koeficient úpravy dle omezení užívání pozemků
K_5	Koeficient úpravy dle zařazení pozemků v územním plánu obcí
K_6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

Cena posuzovaných nemovitých věcí, stavebních pozemků, se dle metody porovnání pohybuje v rozmezí 41.300,00 Kč až 89.600,00 Kč, cena metodou porovnání je tedy určena jako statisticky nejpravděpodobnější hodnota 65.500,00 Kč.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 3. Určení zjištěné ceny nemovitých věcí dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

Dle § 1c výše uvedené vyhlášky je při určení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty nemovité věci také nutno určit cenu zjištěnou.

4. 3. 1. Ocenění pozemku dle § 3 a 4

Údaje pro ocenění

Druh pozemků: zastavěná plocha a nádvoří
Celková výměra pozemků: **94,0 m²**

Ocenění dle § 3 a 4 vyhlášky

Pozemky parcelní číslo st. 189 a st. 231					
Obec					**Úlice**
Katastrální území					**Úlice**
Kraj					Plzeňský kraj
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí 2025			458
Základní cena		Příloha č. 2 vyhlášky, tab. č. 1 ZC_V (Kč/m^2)			**3447**
Plocha pozemků		P (m^2)			**94**
Znak	Název zanku	Označení	Popis znaku		Hodnota znaku
Úprava základních cen stavebních pozemků, příloha č. 2 vyhlášky, tabulka č. 2					
O_1	Velikost obce	V.	Do 500 obyvatel		0,50
O_2	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce		0,60
O_3	Poloha obce	V.	Sousedí s obcí nad 5000 obvytel		0,90
O_4	Technická infrastruktura v obci	I.	Kompletní		1,00
O_5	Dopravní obslužnost obce	III.	Autobusová zastávka		0,90
O_6	Občanská vybavenost v obci	V.	Minimální vybavenost		0,85
Základní cena stavebního pozemku		$ZC = ZC_V*O_1*O_2*O_3*O_4*O_5*O_6$		ZC	**712**
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1					
P_1	Situace na dílčím trhu	II.	Nabídka odpovídá poptávce		0,00
P_2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek jehož součástí je stavba		0,00
P_3	Změny v okolí	II.	Stabilizované území		0,00
P_4	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu		0,00
P_5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů		0,00
P_6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zandbatelný rizikem povodně		1,00
P_7	Význam obce	-	Nevyhodnocuje se		1,00
P_8	Poloha obce	-	Nevyhodnocuje se		1,00
P_9	Občanská vybavenost obce	-	Nevyhodnocuje se		1,00
Index trhu		$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1+\Sigma P_i)$		I_T	**1,0000**
Index omezujících vlivů pozemku, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 2					
P_1	Geometrický tvar a velikost	I.	Nevhodný tvar, nebo velikost		-0,02
P_2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost pozemku do 15%, ostatní orientace		0,00
P_3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky		0,00
P_4	Chráněná území a ochraná pásma	I.	Mimo chráněná území a ochranná pásma		0,00
P_5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání		0,00
P_6	Ostatní neuvedené	I.	Pozemky bez přístupu		-0,15
Index omezujících vlivů pozemku		$I_O = 1+\Sigma P_i$		I_O	**0,8300**
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 4					
P_1	Druh a účel užití stavby	I.	Zemědělství		0,30
P_2	Převažující zástavba v okolí	V.	Stavby pro zemědělství		0,01
P_3	Možnost nap. na inž. sítě v obci	II.	Lze napojit na některé sítě v obci		0,00
P_4	Dopravní dostupnost k pozemku	III.	Příjezd po zpevněné kom. pro nákladní dop.		0,01
P_5	Parkovací možnosti	I.	Omezené parování		-0,02
P_6	Komerční využitelnost	II.	Poloha bez vlivu na komerční využití		0,00
P_7	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů		0,00
Index polohy		$I_P = P_1 * (1+\Sigma P_i)$		I_P	**0,3000**
Cena pozemků celkem		$CP = ZC * I_T * I_O * I_P * P$		CP (Kč)	**16 665,07**

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 3. 2. Vedlejší stavby dle § 16

Druh stavby: zděná stavba, nepodsklepená, plochá střecha
Zastavěná plocha: 25,0 m^2
Celkový obestavěný prostor objektu: 25,0 * 3,3 = **82,5 m^3**

Ocenění dle § 16 vyhlášky

Jiná stavba bez č.p./č.e. na pozemku parclení číslo st. 189 v katastrálním území Úlice					
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky				typ	B I
Základní cena dle typu vedlejší stavby z přílohy č. 14 vyhlášky			**ZC**	Kč/m^3	1 250,00
Koeficient využití půdního prostoru			**p_{pod}**	-	1,000
Obestavěný prostor stavby			**OP**	m^3	82,50
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	**K_5**	-	0,800
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	**K_i**	-	3,144
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S = standardní provedení, C = chybí, P = podstandní provedení, N = nadstandartní provedení, B = konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	-	Cenový podíl	n_i
1	Základy	Betonové základové pásy	S	0,07100	0,00000
2	Obvodové stěny	Zděné cihelné	S	0,31800	0,00000
3	Stropy	Dřevný trámový	S	0,19800	0,00000
4	Krov	Rovný podhled	S	0,07300	0,00000
5	Krytina	Živičná poškozená	P	0,08100	-0,08100
6	Klempířské konstrukce	Z plechu pouze oplechování střechy	P	0,01700	-0,01700
7	Úpravy povrchů	Omítky	S	0,06100	0,00000
8	Schodiště	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
9	Dveře	Dřevěné v kovových zárubních	S	0,03000	0,00000
10	Okna	Dřevěná jednoduše zasklená	S	0,01100	0,00000
11	Podlahy	Betonová mazanina	S	0,08200	0,00000
12	Elektroinstalace	Ano	S	0,05800	0,00000
	Celkem			1,00000	-0,09800
Koeficient vybavení stavby			**K_4**	1+(0,54*Σn_i)	0,94708
Základní jednotková cena upravená		ZC * K_4 * K_5 * K_i	**ZCU**	Kč/m^2	2 977,62
Koeficient úpravy ceny stavby		I_T * I_P (dle pozemku)	pp	-	0,3000
Opotřebení stavby			o	-	85,00%
Cena vedlejší stavby		**OP * ZCU * pp * (1-(o/100))**	**CB**	**Kč**	**11 054,41**

Druh stavby: zděná stavba, nepodsklepená, plochá střecha
Zastavěná plocha: 40,0 m^2
Celkový obestavěný prostor objektu: 40,0 * 3,5 = **140,0 m^3**

Ocenění dle § 16 vyhlášky

Jiná stavba bez č.p./č.e. na pozemku parclení číslo st. 231 v katastrálním území Úlice					
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky				typ	B I
Základní cena dle typu vedlejší stavby z přílohy č. 14 vyhlášky			**ZC**	Kč/m^3	1 250,00
Koeficient využití půdního prostoru			**p_{pod}**	-	1,000
Obestavěný prostor stavby			**OP**	m^3	140,00
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	**K_5**	-	0,800
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	**K_i**	-	3,144
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S = standardní provedení, C = chybí, P = podstandní provedení, N = nadstandartní provedení, B = konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	-	Cenový podíl	n_i
1	Základy	Betonové základové pásy	S	0,07100	0,00000
2	Obvodové stěny	Zděné cihelné	S	0,31800	0,00000
3	Stropy	Dřevný trámový	S	0,19800	0,00000
4	Krov	Chybí	C	0,07300	-0,13520
5	Krytina	Živičná poškozená	P	0,08100	-0,08100
6	Klempířské konstrukce	Chybí	C	0,01700	-0,03148
7	Úpravy povrchů	Omítky	S	0,06100	0,00000
8	Schodiště	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
9	Dveře	Chybí	C	0,03000	-0,05556
10	Okna	Chybí	C	0,01100	-0,02037
11	Podlahy	Betonová mazanina	S	0,08200	0,00000
12	Elektroinstalace	Ano	S	0,05800	0,00000
	Celkem			1,00000	-0,32361
Koeficient vybavení stavby			**K_4**	1+(0,54*Σn_i)	0,82525
Základní jednotková cena upravená		ZC * K_4 * K_5 * K_i	**ZCU**	Kč/m^2	2 594,59
Koeficient úpravy ceny stavby		I_T * I_P (dle pozemku)	pp	-	0,3000
Opotřebení stavby			o	-	85,00%
Cena vedlejší stavby		**OP * ZCU * pp * (1-(o/100))**	**CB**	**Kč**	**16 345,90**

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 3. 3. Určení zjištěné ceny

Rekapitulace ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.			
Objekt	Katastrální území	Podíl	Cena zjištěná (Kč)
§ 3 a 4 Stavební pozemky	Úlice	1	16 665,07
§ 16 Vedlejší stavby	Úlice	1	27 400,31
Zjištěná cena nemovitých věcí celkem (zaokrouhleno)			**44 070,00**

5. ODŮVODNĚNÍ

5. 1. Rekapitulace cen

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 662 tedy pozemek **parcelní číslo st. 189,** jehož součástí je **jiná stavba bez č.p./č.e.** a pozemek **parcelní číslo st. 231,** jehož součástí je **jiná stavba bez č.p./č.e.** v katastrálním území Úlice, obci Úlice, okrese Plzeň-sever.
Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni ocenění činí 65.500,00 Kč.
Cena zjištěná nemovitých věcí ke dni ocenění činí 44.070,00 Kč.

5. 2. Interpretace výsledků analýzy

Databáze uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitých věcí, tedy stavebních pozemků pro účely výroby a skladování nebo pozemků užívaných v jednotných funkčních celcích se stavbami výroby a skladování jiných vlastníků, byla sestavena z uskutečněných prodejů s uvedenými cenovými údaji v katastru nemovitostí v místě v posledních dvaceti čtyřech měsících. Při sestavování databáze byly vyřazeny ceny, které dle dostupných údajů nasvědčovali působení mimořádných okolností nebo zvláštní obliby při prodeji. Sjednané ceny byly přepočteny na jednotkové ceny v souladu s výměrou pozemků v evidenci. Tyto jednotkové ceny byly upraveny dle zjištěných informací o pozemcích tak, aby co nejvíce odpovídali pozemkům oceňovaným v rámci metody přímého porovnání. Následně byl statisticky vyhodnocen interval, ve kterém se obvyklá cena nemovitých věcí nachází a také nejpravděpodobnější hodnota ve středu tohoto intervalu (aritmetický průměr). Jednotlivé výsledky byly zaokrouhleny.
Předmětem ocenění jsou stavební pozemky v obci Úlice, v zemědělském výrobním areálu na okraji obce. V okolí jsou obdobné pozemky běžně obchodovány. Posuzované pozemky jsou nevhodného tvaru pro samostatné využití a jsou přístupné pouze přes pozemky jiného vlastníka bez právního podkladu. Pozemky mají omezené možnosti napojení na inženýrské sítě a dobrou dopravní dostupnost. Součástí pozemků jsou vedlejší stavby ve velmi špatném technickém stavu, které jsou jejich zátěží.

5. 3. Kontrola postupu

Znalec při zjištění ceny sebral všechny dostupná data o nemovitých věcech z veřejně dostupných databází, dále sebral data o prodeji relevantních obdobných nemovitých věcí v lokalitě za posledních 24 měsíců. Z těchto dat byla metodou porovnání vyhodnocena obvyklá cena posuzovaných nemovitých věcí. V souladu s § 1a odstavcem 2) písmene a) vyhlášky bylo užito minimálně tří příkladů uskutečněných prodejů. Následně byla dle metodiky vyhlášky k provádění zákona o oceňování majetku vypočtena také cena zjištěná ke dni ocenění.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

5. 4. Podmínky správnosti závěru

Uvedené závěry platí za předpokladu, že podklady a informace dodané zadavatelem a informace evidované v katastru nemovitostí jsou úplné a správné.

6. ZÁVĚR

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí zapsaných na **listu vlastnictví č. 662**, tj. pozemku **parcelní číslo st. 189,** jehož součástí je **jiná stavba bez č.p./č.e.** a pozemku **parcelní číslo st. 231,** jehož součástí je **jiná stavba bez č.p./č.e.** v katastrálním území Úlice, obci Úlice, okrese Plzeň-sever, vyjádřenou ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění ke dni ocenění určuji ve výši:

65.500,00 Kč

Slovy: šedesátpěttisícpětset korun českých

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

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjatý s ohledem na poměr k věci ani vůči osobám zúčastněným v řízení.

Odměna znalce byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném v platném znění.

Znalecká doložka
Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.
Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 012123/2026.

V Brně dne 13. 03. 2026

Ing. Michal Hradil
Digitálně podepsal Ing. Michal Hradil
Datum: 2026.03.13 08:41:41 +01'00'

Vypracoval: Ing. Michal Hradil

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

7. Přílohy znaleckého posudku č. 012123/2026

7. 1. Mapové podklady



Umístění oceňovaných nemovitých věcí v mapě širšího okolí.



Umístění oceňovaných nemovitých věcí v mapě obce.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com



Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz podložená ortofotem s pozemky parcelní číslo st. 189 a st. 231 v katastrálním území Úlice, obci Úlice, okrese Plzeň-sever.

7. 2. Fotodokumentace





Pohled na jinou stavbu bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 189 v katastrálním území Úlice, jedná se o bývalou vrátnici a váhu; pohled na jinou stavbu bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 231 v katastrálním území Úlice, jedná se o stavbu technického vybavení v demoličním stavu.

Zbytek fotodokumentace uložen v archivu znalce.

7. 3. Část výpisu z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.02.2026 11:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 189EX 6750/24 pro Soudní exekutor Leskovjan Jiří, JUDr. et Mgr.

Okres: **CZ0325 Plzeň-sever** Obec: **559555 Úlice**

Kat.území: **774219 Úlice** List vlastnictví: **662**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* — *Identifikátor* — *Podíl*

Vlastnické právo

Agrotree s.r.o., náměstí 14. října 1307/2, Smíchov, 15000 Praha 5 — **07095856**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 189	54	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 189				
St. 231	40	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 231				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
pohledávka ve výši 527.625,39 Kč včetně příslušenství
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Plzeňský kraj, Hálkova 2790/14, Jižní Předměstí, 30572 Plzeň
Povinnost k
Parcela: St. 189, Parcela: St. 231
Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro plzeňský kraj, ÚzP Plzeň č.j. 456175/25/2300-80545- 402386 ze dne 21.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2025 13:10:24. Zápis proveden dne 15.04.2025; uloženo na prac. Plzeň-sever**
V-1238/2025-407
Pořadí k **21.03.2025 13:10**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro plzeňský kraj, ÚzP Plzeň č.j. 456175/25/2300-80545- 402386 ze dne 21.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2025 13:10:24. Zápis proveden dne 15.04.2025; uloženo na prac. Plzeň-sever**
V-1238/2025-407

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro plzeňský kraj, ÚzP Plzeň č.j. 456175/25/2300-80545- 402386 ze dne 21.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2025 13:10:24. Zápis proveden dne 15.04.2025; uloženo na prac. Plzeň-sever**
V-1238/2025-407

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.02.2026 11:35:02*

Okres: **CZ0325 Plzeň-sever** Obec: **559555 Úlice**

Kat.území: **774219 Úlice** List vlastnictví: **662**

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

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 6, 180 EX-18790/2025 -26 ze dne 30.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.12.2025 11:07:52. Zápis proveden dne 05.01.2026; uloženo na prac. Plzeň-sever**
Z-6105/2025-407

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor:
Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb
Povinnost k
Agrotree s.r.o., náměstí 14. října 1307/2, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 07095856
Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-04916/2025 -004 ze dne 17.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2026 10:55:08. Zápis proveden dne 19.01.2026; uloženo na prac. Cheb**
Z-242/2026-402

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 189, Parcela: St. 231
Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Cheb 074 EX-04916/2025 -009 ze dne 16.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2026 10:55:03. Zápis proveden dne 20.01.2026; uloženo na prac. Plzeň-sever**
Z-161/2026-407

o **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**
Oprávnění pro
Franta Bedřich Ing., č.p. 15, 33443 Dnešice, RČ/IČO: 640713/1313
Povinnost k
Parcela: St. 189, Parcela: St. 231
Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva EÚ Frýdek-Místek 142 EX-00053/2026 -003 ze dne 20.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2026 11:00:38. Zápis proveden dne 23.01.2026.**
Z-174/2026-407

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní č. UZSVM/P/9236/2021-HMSO ze dne 03.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2023 08:00:44. Zápis proveden dne 03.08.2023.**
V-2889/2023-407
Pro: **Agrotree s.r.o., náměstí 14. října 1307/2, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **07095856**

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

Ing.Michal.Hradil@gmail.com +420 774 505 337

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.02.2026 11:35:02*

Okres: **CZ0325 Plzeň-sever** Obec: **559555 Úlice**

Kat.území: **774219 Úlice** List vlastnictví: **662**

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

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 09.02.2026 11:51:05*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

Ing. Michal Hradil, znalec
Ekonomika, oceňování nemovitých věcí
+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com