

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 6368-102/2020**

**o obvyklé ceně nemovité věci –  
pozemky p.č.441/8 a p.č.441/9, katastrální území Nová Ves u Plzně (kód:705551),  
obec Nová Ves, okres Plzeň-jih**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 9  
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor  
Bryksova 763/46  
198 00 Praha 9
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci –  
**098 EX 01067/19-059**
- Oceňovací vyhláška:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci je proveden s přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb., k provedení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.
- Oceněno ke dni:** 16. listopadu 2020
- Posudek vypracoval:** Ing. Jan Melš  
*znalec a odhadce*  
Bítovská 1227  
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních.  
1 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.  
Celkem posudek obsahuje 14 stran a přílohy.  
V Praze, dne 4.prosince 2020

## ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

*(Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)*

## METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy předmětem ocenění jsou pozemky, je cena zjištěná určena na základě porovnání, podle platné oceňovací vyhlášky.

**Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné na základě porovnávacího způsobu. Tvůrce vyhlášky pro určení použitých údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.**

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

# NÁLEZ

## 1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Nová Ves u Plzně (kód: 705551), obec Nová Ves.

Nemovitá věc je tvořena:

- Pozemek p.č.441/8, zahrada, výměra 1728 m<sup>2</sup>
- Pozemek p.č.441/9, zahrada, výměra 1730 m<sup>2</sup>

Pozemky se nalézají v jihovýchodní části obce Nová Ves přibližně 0,2 km od zastavěné části obce, 0,3 km západně od dálnice č.D5, 0,7 km východně od Letiště Plzeň Líně.

Pozemky jsou přístupné po místní nezpevněné komunikaci. Dle územního plánu se nalézají v zóně: SV-Z3 – území smíšené obytné venkovské.

Dopravní dostupnost je dobrá, obcí prochází dálniční komunikace D5, která je hlavní silniční komunikací na trase Praha-Plzeň-Rozvadov. Plzeň-Lhotka se nalézá přibližně 2 km západním směrem od obce. Stod se nachází 12 km jihozápadně a Dobřany jsou cca 11 km severozápadně. Hromadná dopravní obsluha je v obci zastoupena autobusovou dopravou, autobusová zastávka „Nová Ves“ je cca 0,6 km severozápadním směrem.

Nová Ves má statut obce a podle Malého lexikonu obcí žije v Nové Vsi 288 stálých obyvatel. V obci je minimální sortiment zboží a služeb občanské vybavenosti. Obec Nová Ves je ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Stod, pověřený obecní úřad je v obci Dobřany.

## 2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 8.7.2020 č.j. 098 EX 01067/19-059.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Nová Ves u Plzně (kód:705551), obec Nová Ves, list vlastnictví č.196, vyhotovený dálkovým přístupem dne 1.7.2020.

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Nová Ves u Plzně (kód: 705551)  
Platný územní plán obce Nová Ves.

Místní šetření dne 16.11.2020.

## 3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.196 pro katastrální území Nová Ves u Plzně (kód: 705551), obec Nová Ves zapsán:

Pavel Fiedler, Ing.  
identifikátor: 670810/0091  
Revoluční 702/59  
312 00 Plzeň

## 4. Přílohy posudku

Informace z katastru nemovitostí  
Mapa geografického systému  
Mapa ortofoto  
Mapa širších souvislostí  
Inzerce srovnatelných nemovitých věcí

## 5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.441/8
- 2) Pozemek p.č.441/9

\* \* \*

**Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.**

**Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.**

**Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.**

\* \* \*

# POSUDEK A OCENĚNÍ

## CENA ZJIŠTĚNÁ

### 1. Pozemek p.č.441/8

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

#### 1.1 Popis

Pozemek p.č.441/8, zahrada, výměra 1728 m<sup>2</sup>, katastrální území Nová Ves u Plzně (kód: 705551), obec Nová Ves.

Podle platného územního plánu se nalézá v zóně SV-Z3 – území smíšené obytné venkovské.

Dřeviny nalézající se na pozemku nejsou vzhledem k charakteru pozemku předmětem tohoto ocenění.

#### 1.2 Výpočet I<sub>u</sub> - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U <sub>i</sub>
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> 288 obyvatel	5	0.50
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Ostatní obce	4	0.60
<b>3. Poloha obce</b> Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 - obcí Plzeň	2	1.03
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	2	0.85
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot I <sub>u</sub> = SOUČIN(U <sub>i</sub> ) = 0.2233		0.2233

#### 1.3 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O <sub>i</sub>
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
<b>2. Svažitost pozemku a expozice</b> Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Neztížené základové podmínky	3	0.00
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00

<b>6. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		

---

Celkem 0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

#### 1.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b>	3	0.06
Poptávka je vyšší , než nabídka		
<b>2. Vlastnické vztahy</b>	5	0.00
Nezastavěný pozemek		
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b>	3	0.08
Pozitivní - stabilizovaná území, nově rozvíjející se lokalita		
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>	2	0.00
Bez vlivu		
<b>5. Ostatní neuvedené</b>	3	0.30
Vlivy zvyšující cenu – rychlá ekonomická návratnost		
<b>6. Povodňové riziko</b>	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
<b>7. Význam obce</b>	-	1.00
Znak není posuzován		
<b>8. Poloha obce</b>	-	1.00
Znak není posuzován		
<b>9. Občanská vybavenost obce</b>	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		0.30

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.44) \times 1 = 1.440$$

#### 1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>	4	-0.03
Bez zástavby		
<b>3. Poloha pozemku v obci</b>	3	-0.01
Okrajové části obce		
<b>4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci</b>	2	-0.10
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>	4	-0.03
Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
<b>7. Osobní hromadná doprava</b>	1	-0.01
Zastávka ve vzdálenosti cca 600 m		
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		

<b>9. Obyvatelstvo</b>	2	0.00
Bezproblémové okolí		
<b>10. Nezaměstnanost</b>	3	0.02
Nižší než je průměr v kraji		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	3	0.30
Vlivy zvyšující cenu		
<b>Celkem *</b>		<b>0.08</b>
* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává		
$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.14) \times 1.01 = 1.1514$		

### 1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>191,-</b>
$ZC = ZC_v \times I_u = 857 \text{ Kč} \times 0.2233 = 191 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 1.6580
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.440 \times 1.1514$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>95,00</b>
Cena za celou výměru 1728.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>164.167,46</b>
<b>Pozemek p.č.441/8</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>164.167,-</b>

## 2. Pozemek p.č.441/9

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

### 2.1 Popis

Pozemek p.č.441/9, zahrada, výměra 1730 m<sup>2</sup>, katastrální území Nová Ves u Plzně (kód: 705551), obec Nová Ves.

Podle platného územního plánu se nalézá v zóně SV-Z3 – území smíšené obytné venkovské. Dřeviny nalézající se na pozemku nejsou vzhledem k charakteru pozemku předmětem tohoto ocenění.

### 2.2 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>191,-</b>
$ZC = ZC_v \times I_u = 857 \text{ Kč} \times 0.2233 = 191 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 1.6580
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.300 \times 1.091$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>95,00</b>
Cena za celou výměru 1730.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>164.350,00</b>
<b>Pozemek p.č.441/9</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>164.350,-</b>

## **CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE**

1) Pozemek p.č.441/8	<b>Kč</b>	<b>164.167,-</b>
2) Pozemek p.č.441/9	<b>Kč</b>	<b>164.350,-</b>
<hr/>		
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>328.517,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>328.520,-</b>
<hr/>		



## **METODA SROVNÁVACÍ**

### **1. Popis**

K ocenění nemovité věci – pozemky p.č.441/8 a p.č.441/9 v katastrálním území Nová Ves u Plzně (kód:705551), obec Nová Ves, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných pozemků. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu porovnané nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci.

Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Za standardní nemovité věci jsou považovány pozemky, které jsou lokalizovány v obci Nová Ves a okolí, dobře dostupné, rovinné, s možností napojení na vodu a elektřinu, s nezpevněnou přístupovou cestou, bez oplocení, a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

Srovnávací pozemky byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných pozemků obsahuje celkem 5 zastavitelných pozemků, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

## 2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [Kč]	KRC	Cena po KRC [Kč]	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	k <sub>1</sub>	Lokalita	k <sub>2</sub>	Dopravní obslužnost	k <sub>3</sub>	Inženýrské sítě
1	1980000	0,85	1683000	2630	640	0,90	Chotěšov, Mantov	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,05	elektro, voda, kanalizace nebo plyn
2	40858300	0,85	34729555	58369	595	1,05	Návětrná, Plzeň	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,10	elektro, voda, kanalizace a plyn
3	10200000	0,85	8670000	9737	890	1,00	Nová Ves	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,05	elektro, voda, kanalizace nebo plyn
4	19375200	0,85	16468920	14904	1105	1,15	Lednová, Plzeň	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,00	elektro, plyn
5	16250000	0,85	13812500	13000	1063	1,05	Litice, Plzeň	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,10	elektro, voda, kanalizace a plyn

i	k <sub>4</sub>	Využitelnost pozemku	k <sub>5</sub>	Oplocení	k <sub>6</sub>	Svažitost terénu	k <sub>7</sub>	Přístupová cesta	k <sub>8</sub>	Další vlivy - jinde nezahrnuté	k <sub>9</sub>	JTC <sub>0</sub>
1	1,00	zastavitelný	1,00	neoplocený /bez vlivu	1,00	rovinný	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	0,99	646,38
2	0,70	rezerva	1,00	neoplocený /bez vlivu	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	0,89	668,54
3	1,00	zastavitelný	1,00	neoplocený /bez vlivu	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	0,90	stavba k demolici	1,04	856,17
4	1,00	zastavitelný	1,00	neoplocený /bez vlivu	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,27	870,08
5	1,00	zastavitelný	1,00	neoplocený /bez vlivu	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	1,10	územní rozhodnutí	1,40	758,93

## 3. Jednotková cena pozemků

Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot	646,38 Kč
<b>Průměr použitých hodnot [SJTC]</b>	<b>760,02 Kč</b>
Maximum použitých hodnot	870,08 Kč
Směrodatná odchylka	92,35 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	667,67 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	852,37 Kč

#### 4. Cena oceňovaných pozemků

Plocha [m <sup>2</sup> ]	3458	<b>Koeficienty odlišnosti</b>	760,02 Kč
Lokalita	Nová Ves	k1	1,00
Dopravní obslužnost	dobře dostupný, HD v dosahu	k2	1,00
Inženýrské sítě	elektro/dostupné	k3	0,95
Využitelnost pozemku	SV-Z3	k4	1,00
Oplocení	neoplocený/bez vlivu	k5	1,00
Svažitost terénu	Rovinný	k6	1,00
Přístupová cesta	Nezpevněná	k7	1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	v blízkosti letiště a dálnice	k8	0,80
<b>Index odlišnosti oceňovaného objektu IO</b>			<b>0,76</b>
<b>Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m<sup>2</sup>]</b>			<b>577,62</b>
<b>Oceňované pozemky</b>	m <sup>2</sup>	3458	<b>1997393,36</b>

# REKAPITULACE

## OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č.441/8 a p.č.441/9 v katastrálním území Nová Ves u Plzně (kód: 705551), obec Nová Ves, okres Plzeň - jih. Pozemky jsou dle územního plánu v zóně SV-Z3. Pozemky jsou vzdáleny od obecní části Plzeň-Lhotka cca 2 km na jih. Pozemky jsou přístupné po nezpevněné cestě.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – v dosahu obce Plzeň,

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- V blízkosti letiště, dálnice

Pro tento konkrétní případ je cena zjištěná určená na základě porovnávacího způsobu, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny tímto způsobem na základě porovnání, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

### Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné charakteristiky – pozemky.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání. Z tohoto důvodu je nabízená cena obvykle korigována koeficientem redukce ceny.

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	328.520,-
3) Cena srovnávací nemovité věci	Kč	1.997.393,-

---

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,  
že obvyklá cena nemovité věci –  
pozemky p.č.441/8 a p.č.441/9, katastrální území Nová Ves u Plzně (kód:705551),  
obec Nová Ves, okres Plzeň-jih,  
po zaokrouhlení je:**

**1 997 000,- Kč**

Slovy: jeden milión devět set devadesát sedm tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí  
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

**Rizika:**

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- pozemky se nenacházejí v zóně s vyšším výskytem přírodních katastrof
- Na nemovité věci nevážnou žádná jiná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou. Na nemovité věci nevážnou žádná jiná práva ani závady, které by dražbou nezanikla.
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti).

**Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:**

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 328.520,- Kč
2. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, po zaokrouhlení je: 1.997.000,- Kč
3. Na nemovité věci nevážnou žádné právní závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**

V Praze, dne 4.prosince 2020

.....  
vypracoval

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6368-102/2020.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

**Ing. Jan Melš**  
*znalec a odhadce*  
Bítovská 1227  
140 00 Praha 4 – Michle  
tel. 603 25 39 38  
e-mail: jan.mels@atlas.cz