

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 027623/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Mělníku pozůstalost po Vladimíru Khynychovi, zemřelém dne 27.5.2015 Krombholcova 264/1, 276 01 Mělník
Číslo jednací:	50 D 590/2015 – 343
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Uhy, Uhy, okres Kladno
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	26.03.2025
Zpracováno ke dni:	26.03.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává v elektronické podobě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 31.03.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 5/24 pozemku parc. č. 147/300 v obci Uhy, okres Kladno, katastrální území Uhy na listu vlastnictví č. 5681.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace realitních kanceláří, územní plán, informace zjištěné na obecním úřadě, mapy.cz

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 147/300
Adresa předmětu ocenění:	Uhy, Uhy, okres Kladno
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kladno
Obec:	Uhy
Katastrální území:	Uhy

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 26.03.2025, z důvodu světelných podmínek nebyla fotodokumentace pořízena.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Boudhilová Jana, č. p. 247, 27703 Horní Počaply	5/24
ČESKOMORAVSKÁ POZEMKOVÁ s. r. o., Pýchavková 268/3, Pitkovice, 10400 Praha 10	5/24
Čihák Jiří, Masarykovo nám. 32, 27051 Lužná	1/8
Khynych Vladimír, Podvlčí 21, 27701 Dolní Beřkovice	5/24
Staněk Jiří Ing., U Albrechtova vrchu 1150/26, Stodůlky, 15500 Praha 5	1/4

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 147/300 v obci Uhy, okres Kladno, katastrální území Uhy na listu vlastnictví č. 5681.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Dle usnesení č. 50 D 590/2015-343 ze dne 30.09.2024 se jedná o dva pozemky parc. č. 147/300 a parc. č. 147/337, v současnosti však proběhla změna číslování parcel v rámci digitalizace a jedná se nyní o jeden pozemek parc. č. 147/300.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 147/300 – orná půda, o celkové výměře 5681 m².

Oceňovaný pozemek je užíván jako zemědělská plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako AU - zemědělské všeobecné, Z.13 - technická infrastruktura - rozšíření areálu MERO (energetika). Dle vyjádření obce Uhly se v současnosti zpracovává nový územní plán, který bude dokončen v průběhu roku 2025, zde se počítá opět s návrhovou plochou technické infrastruktury u předmětného pozemku, časový horizont změny využití pozemku však není znám. Předmětný pozemek byl oceněn v souladu s regulací v platném územním plánu s přihlédnutím k jeho možnému budoucímu využití.

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup k předmětnému pozemku je veden přes pozemky jiných vlastníků.

Pozemek leží na samotě a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a v místě jsou nepříznivé parkovací možnosti.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňované nemovitosti vázne věcné břemeno cesty – uvedená skutečnost nemá vliv na cenu obvyklou.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 147/300
	Celková výměra	5681 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	AU - zemědělské všeobecné, Z.13 - technická infrastruktura - rozšíření areálu MERO (energetika)
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinný
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	Přístup k předmětnému pozemku je veden přes pozemky jiných vlastníků.

	Stavby na pozemku	ne

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	na samotě
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; nepříznivé parkovací možnosti
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	Na oceňované nemovitosti vážne věcné břemeno cesty – uvedená skutečnost nemá vliv na cenu obvyklou.
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.03.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parc. č. 147/300

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	147/300	12210	5 681	4,97	20,00	5,96	33 858,76

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 5 681 m² **33 858,76**

Pozemek parc. č. 147/300 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **33 858,76 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **5 / 24**

Pozemek parc. č. 147/300 - cena zjištěná celkem = **7 053,91 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc. č. 147/300 7 054,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **7 054,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **7 050,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 147/300 v katastrálním území Uhy

Uhy, Uhy, okres Kladno					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - přístup	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Uhy, Uhy, okres Kladno	5681 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	přes pozemky jiných vlastníků	návrhová plocha technické infrastruktury
1	Zlončice, okres Mělník	28081 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	přes pozemky jiných vlastníků	/
2	Chvatěruby, okres Mělník	17646 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	přes obecní pozemek	/
3	Uhy, okres Kladno	2906 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	přes obecní pozemek a přes pozemky jiných vlastníků	návrhová plocha technické infrastruktury

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 přístup	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	40,00 Kč	1	40,00 Kč	1	1	1	1	0.98	0.98	40,82 Kč
2	40,00 Kč	1	40,00 Kč	1	1	1	1	0.98	0.98	40,82 Kč
3	22,37 Kč	1	22,37 Kč	1	1	1	1	1	1	22,37 Kč
Celkem průměr										34,67 Kč
Minimum										22,37 Kč
Maximum										40,82 Kč
Směrodatná odchylka - s										10,65 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										24,02 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										45,32 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly nebyly shledány. V úvaze odhadce byla zohledněna skutečnost, že se oceňovaný pozemek nachází v návrhové ploše technické infrastruktury.

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

34,67 Kč/m²

* 5681 m²

= 196 946 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

197 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Uhy, Uhy, okres Kladno					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - přístup	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Uhy, Uhy, okres Kladno	5681 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	přes pozemky jiných vlastníků	návrhová plocha technické infrastruktury
1	Zlončice, okres Mělník	28081 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	přes pozemky jiných vlastníků	/
2	Chvatěruby, okres Mělník	17646 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	přes obecní pozemek	/
3	Uhy, okres Kladno	2906 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	přes obecní pozemek a přes pozemky jiných vlastníků	návrhová plocha technické infrastruktury

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	40,00 Kč	1	40,00 Kč
2	40,00 Kč	1	40,00 Kč
3	22,37 Kč	1	22,37 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	22,37 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	40,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.79
Střední hodnota			34,12 Kč
Medián			40,00 Kč
Rozdíl max-min			17,63 Kč

Základní cena: 34,12 Kč/m²

Úprava ceny: 34,12 Kč * 1,0500 = 35,83 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

35,83 Kč/m²

* 5681 m²

= 203 550 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

204 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Uhy, Uhy, okres Kladno					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - přístup	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Uhy, Uhy, okres Kladno	5681 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	přes pozemky jiných vlastníků	návrhová plocha technické infrastruktury
1	Zlončice, okres Mělník	28081 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	přes pozemky jiných vlastníků	/
2	Chvatěruby, okres Mělník	17646 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	přes obecní pozemek	/
3	Uhy, okres Kladno	2906 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	přes obecní pozemek a přes pozemky jiných vlastníků	návrhová plocha technické infrastruktury

Vyloučení extrémní hodnoty

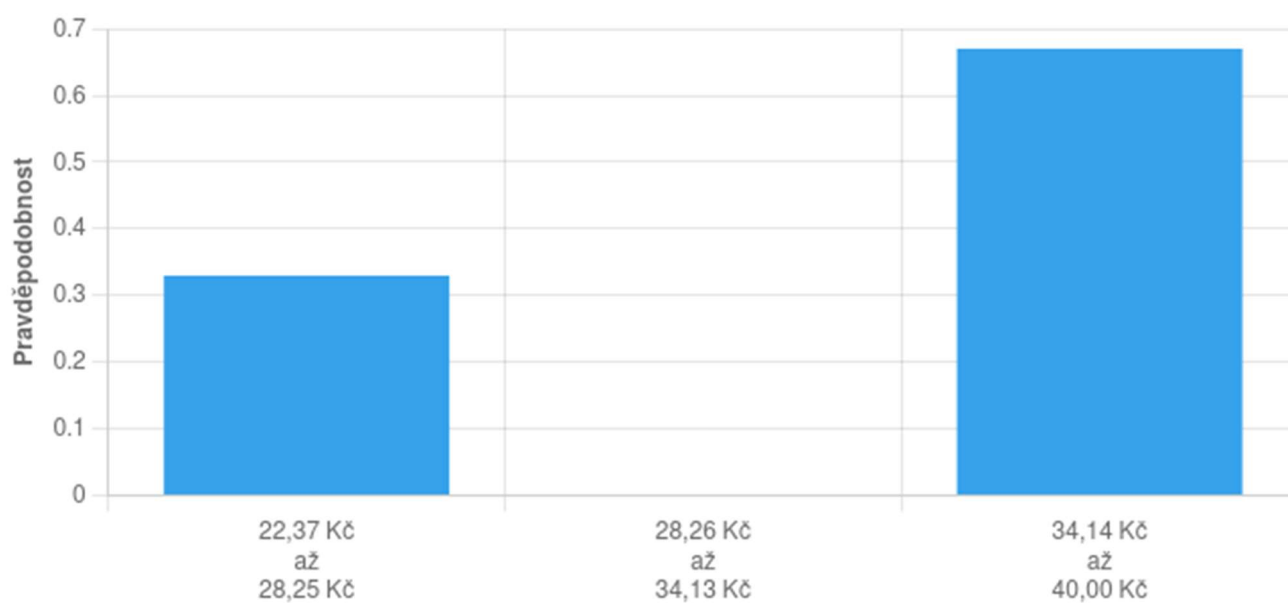
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	40,00 Kč	1	40,00 Kč
2	40,00 Kč	1	40,00 Kč
3	22,37 Kč	1	22,37 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	22,37 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	40,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.79
Aritmetický průměr			34,12 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
22,37 Kč	až	28,25 Kč	1	0.33
28,26 Kč	až	34,13 Kč	0	0
34,14 Kč	až	40,00 Kč	2	0.67

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

$$\begin{aligned} &\text{od } 34,14 \text{ Kč/m}^2 \text{ do } 40,00 \text{ Kč/m}^2 \\ &\quad \quad \quad \underline{\quad \quad \quad * 5681 \text{ m}^2 \quad \quad \quad} \\ &\text{od } 193\,949,00 \text{ Kč do } 227\,240,00 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

od 194 000 Kč do 227 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

Cena podílu id. 5/24

7 050 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

197 000 Kč

Cena podílu id. 5/24

41 000,00 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

204 000 Kč

Cena podílu id. 5/24

42 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 194 000 Kč do 227 000 Kč

Cena podílu id. 5/24

od 40 000 Kč do 47 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 5/24 pozemku parc. č. 147/300 v obci Uhy, okres Kladno, katastrální území Uhy na listu vlastnictví č. 5681.

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

41 000 Kč

Slovy: čtyřicetjedentisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář

Pavel Hurtík, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 31.03.2025

.....
Pavel Hurtík

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 027623/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Usnesení
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	45
Katastrální území:	Uhý [773506]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Boudhilová Jana, č. p. 247, 27703 Horní Počaply	5/24
ČESKOMORAVSKÁ POZEMKOVÁ s. r. o., Pýchavková 268/3, Pitkovice, 10400 Praha 10	5/24
Čihák Jiří, Masarykovo nám. 32, 27051 Lužná	1/8
Khynych Vladimír, Podvličí 21, 27701 Dolní Beřkovice	5/24
Staněk Jiří Ing., U Albrechtova vrchu 1150/26, Stodůlky, 15500 Praha 5	1/4

Pozemky

Parcelní číslo
147/300

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

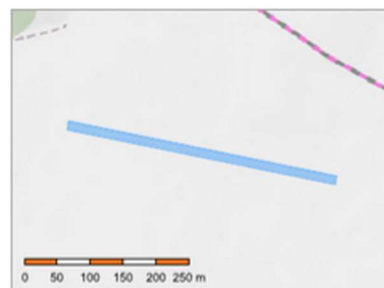
Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	147/300
Obec:	Uhřetice [533009]
Katastrální území:	Uhřetice [773506]
Číslo LV:	45
Výměra [m ²]:	5681
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Boudhilová Jana, č. p. 247, 27703 Horní Počaply	5/24
ČESKOMORAVSKÁ POZEMKOVÁ s. r. o., Pýchavková 268/3, Pitkovice, 10400 Praha 10	5/24
Čihák Jiří, Masarykovo nám. 32, 27051 Lužná	1/8
Khyných Vladimír, Podvlečí 21, 27701 Dolní Bečkovice	5/24
Staněk Jiří Ing., U Albrechtova vrchu 1150/26, Stodůlky, 15500 Praha 5	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
12210	5681

Omezení vlastnického práva

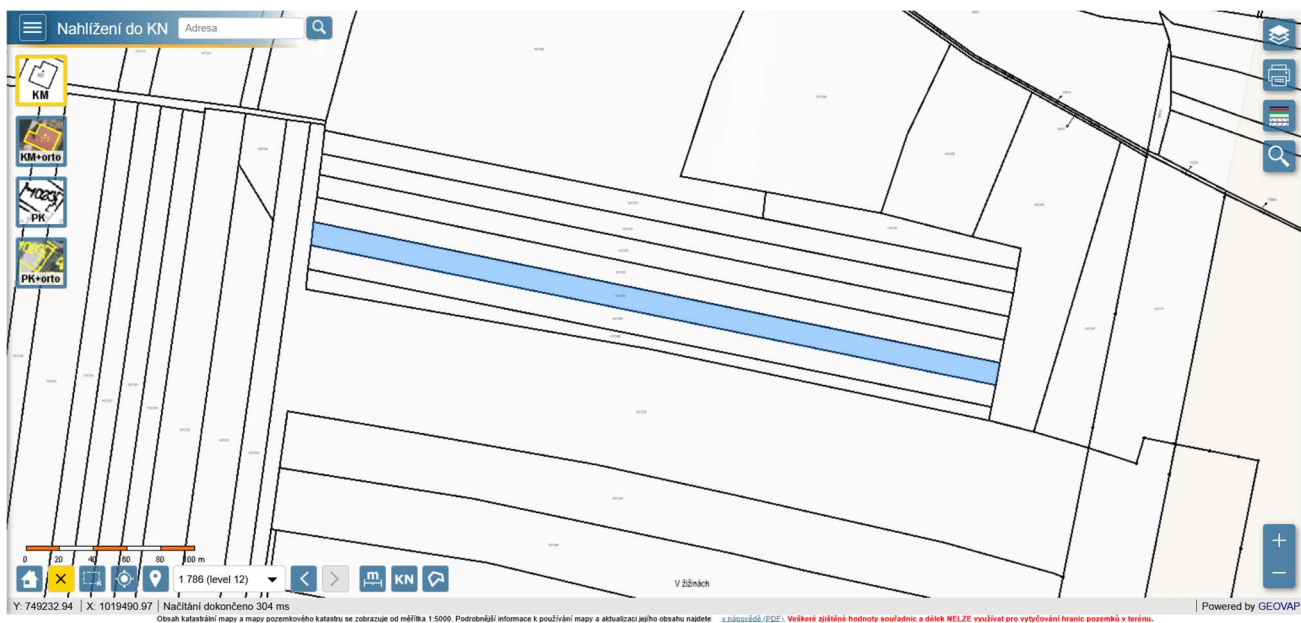
Typ
Věcné břemeno cesty
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Boudhilová Jana
Zahájení exekuce - Boudhilová Jana
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 5)

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



Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu

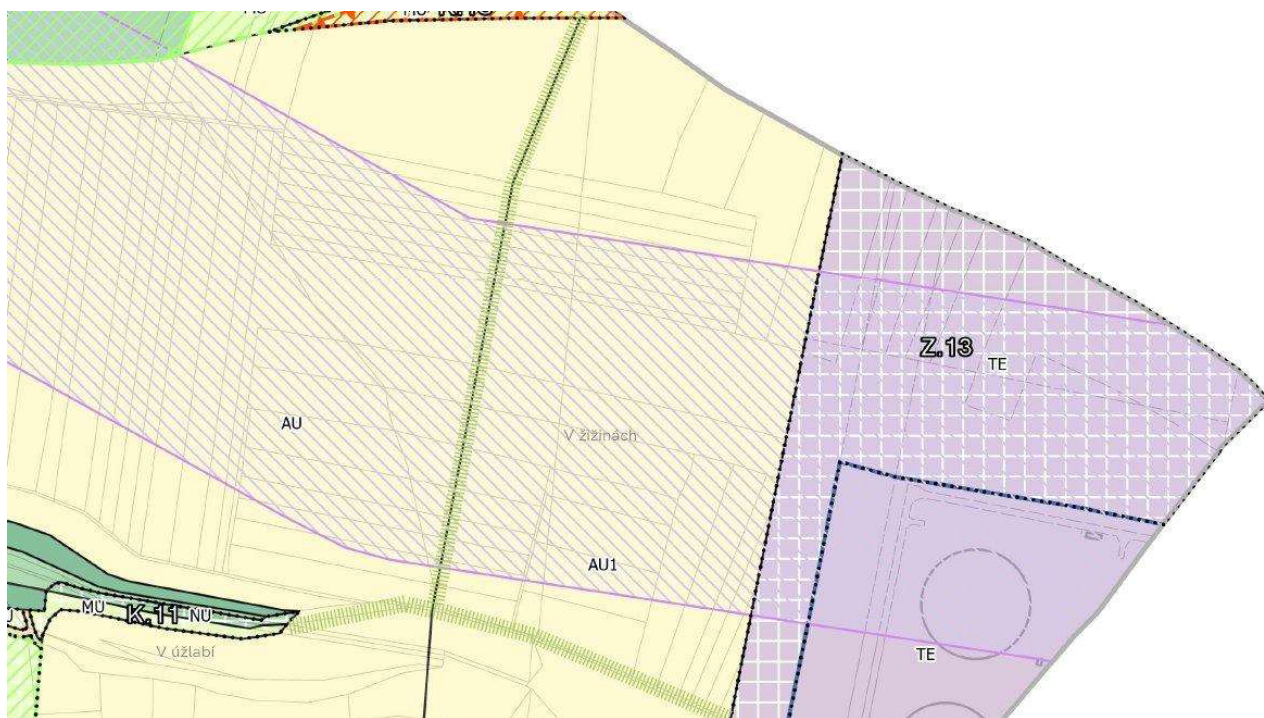
Z.13 - tech. infr. - rozšíření areálu MERO (energetika)

Rozšíření areálu MERO je strategickým nadřazeným záměrem. Je umožněno rozšíření plochy pro výstavbu dalších zásobníků ropy a souvisejících staveb. Ochranná zeleň nemohla být navržena z důvodu bezpečnostních opatření na hranici plochy.

C.10.5. Odůvodnění navržených rozvojových ploch

Územní plán navrhuje následující zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině.

Označení	Využití	Orientační počet BJ	Rozloha (m2)
P.01	bydlení v RD, zahrada	1	1 220
Z.01	bydlení v RD	10	12 342
Z.02	bydlení v RD	7	10 274
Z.03	rozšíření komunikace	0	1 968
Z.04	bydlení v RD, veřejná zeleň	13	21 036
Z.05	bytový dům	6	1 497
Z.06	bydlení v RD, veř. prostranství a zeleň	6	23 190
Z.07	bydlení v RD, komunikace	4	4 015
Z.08	rozšíření komunikace	0	187
Z.09	kompostárna, tech. zázemí obce, drobná výroba (bez nadzemních staveb)	0	6 216
Z.10	bydlení v RD	6	5 574
Z.11	bydlení v RD	10	12 666
Z.12	zahrada	0	4 880
Z.13	tech. infr. - rozšíření areálu MERO (energetika)	0	110 626
Z.14	tech. infr. - rozšíření areálu skládky	0	132 419
Z.15	komunikace	0	592
Z.16	rozšíření komunikace	0	2 040
Z.17	bydlení v RD	8	7 079
Z.18	rozšíření ČOV	0	378
Celkem BJ		71	357 577
Obložnost		2,7	



Usnesení

U s n e s e n í

Okresní soud v Mělníku rozhodl pověřenou soudní komisařkou Mgr. Ing. Lenkou Holíkovou, notářkou se sídlem v Mělníku, s adresou notářské kanceláře Mělník, Pražská 220/1, ve věci projednání pozůstalosti po Vladimíru Khynychovi, r. č. 930307/0799, naposled trvale pobytem Dolní Beřkovice, Podvlčí 21, zemř. 27. 5. 2015, jehož účastníky jsou věřitelé:

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky
soudní exekutor Mgr. David Koncz
společnost Česká pojišťovna a.s.
soudní komisař Mgr. Jaroslav Homolka, bývalý notář v Neratovicích,
Ústřední vojenská nemocnice, Vojenská fakultní nemocnice Praha
Okresní soud v Mělníku
společnost PARK INDUSTRIAL, a.s.

t a k t o :

Imenuje znalcem z oboru oceňování majetku pro věci nemovité, a to společnost XP invest, s.r.o., IČ 28462572, se sídlem Praha 2 - Vinohrady, Mánesova 1374/53, PSČ 12000.

Znalci se ukládá, aby podal písemně znalecký posudek ve dvou vyhotoveních, a to na základě objednávky učiněné dražebníkem – Kamilem Stupkou, nar. 21.1.1970, se sídlem Velká Hradební 484/2, 400 01, Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum, v rámci jím stanovené lhůty.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu pozemků parc. č. 147/300 (ostatní plocha, 3675 m²) a parc. č. 147/337 (orná půda, 2006 m²), v kat. území Úhy, zaps. na LV č. 45, a to ke dni provedení znaleckého posudku za účelem provedení likvidace pozůstalosti.

O d ů v o d n ě n í

V záhlaví uvedeném řízení byla nařízena dodatečná likvidace pozůstalosti. Vzhledem k tomu, že v aktivech likvidační podstaty je ve výroku zmiňovaný majetek, který bude v souladu s § 232 odst. 1 písm. c) z. ř. s. zpeněžen soudním komisařem na základě veřejné dražby provedené dražebníkem, je nutné v souladu § 235 z. ř. s. zjistit cenu tohoto majetku znaleckým posudkem, a to z důvodu, že se jedná o nemovitost.

V souladu s § 235 odst. 2 z. ř. s. může takovýto posudek vypracovat pouze znalec, kterého ustanovil usnesením soud.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve dražebníkem stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soud požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může jí být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalec může odeprít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odeprání podání znaleckého posudku rozhoduje soud.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodování, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 trestního zákoníku)

Odměna znalci bude poukázána z rozpočtových prostředků soudu.

Poučení: Proti tomuto usnesení ve výroku I. není odvolání přípustné.

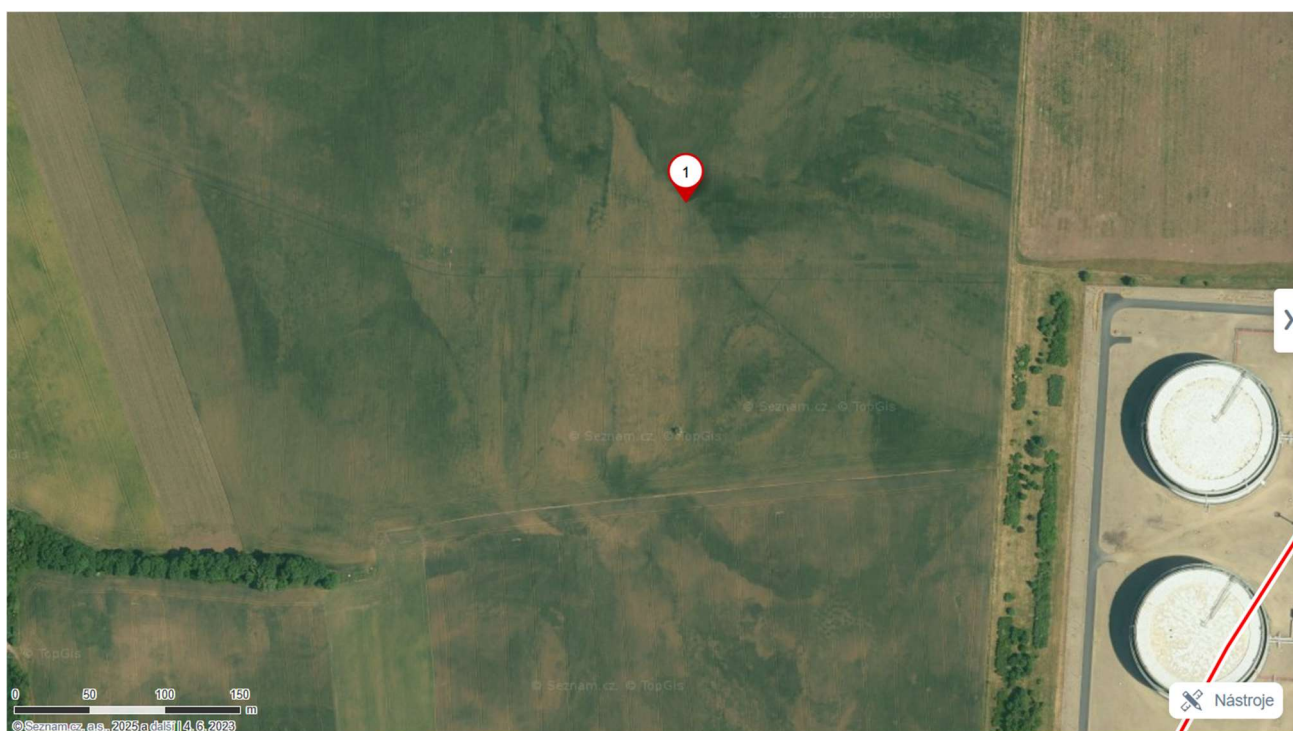
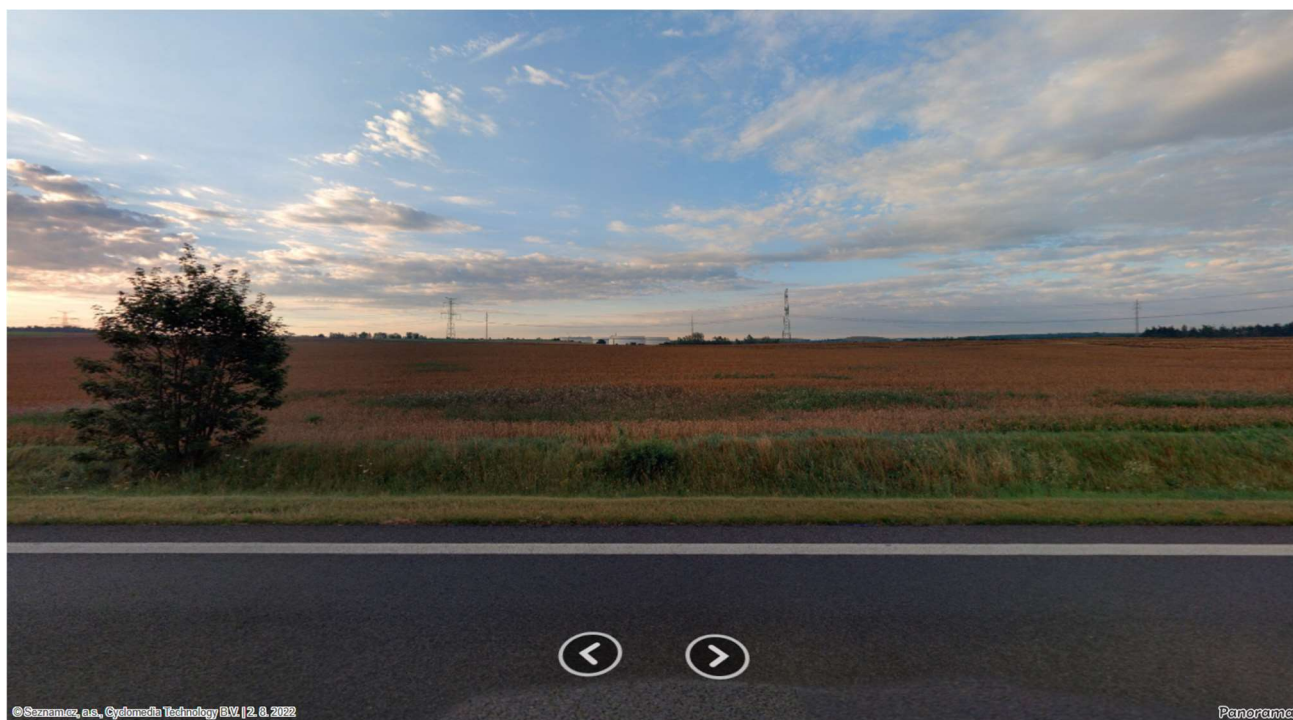
Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu komisaři nebo soudu.

Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soud.

V Mělníku dne 30. 9. 2024

Mgr. Ing. Lenka Holíková v. r.
pověřená soudní komisařka

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

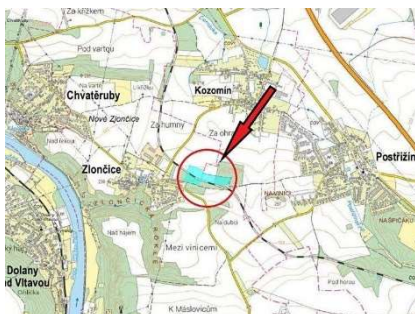
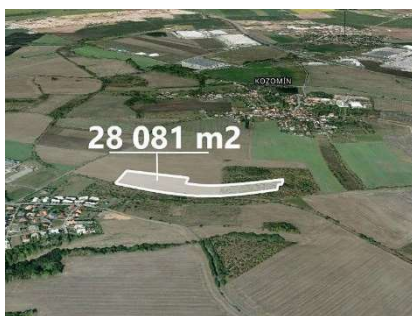
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

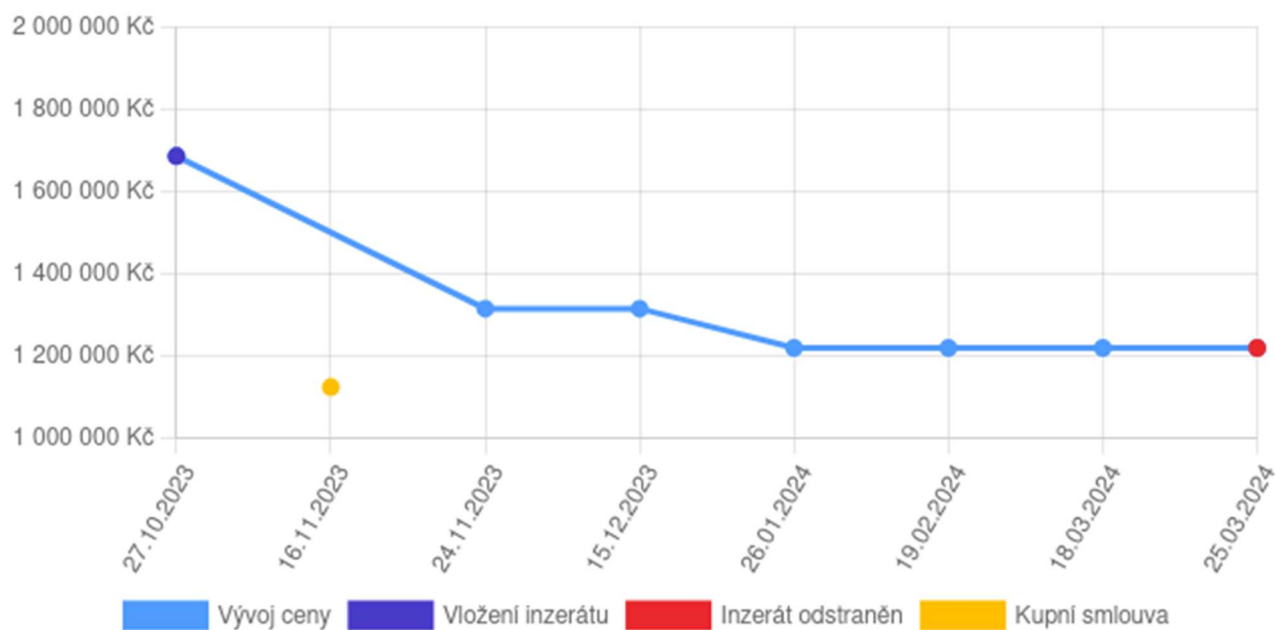
Lokalita	Zlončice, okres Mělník	Cena dle KS	1 123 240 Kč
Právní účinky ke dni	16.11.2023	Číslo řízení	V-7544/2023-206
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	28 081 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Exkluzivně Vám nabízíme pozemky v katastrálním území Zlončice v okrese Mělník vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Tyto pozemky jsou zapsané na LV 549 pod parcelními čísly: Parcela č. 170/1 - o celkové výměře 17520 m² Parcela č. 170/6 - o celkové výměře 10561 m² Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každá zemědělská půda je unikátní a její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

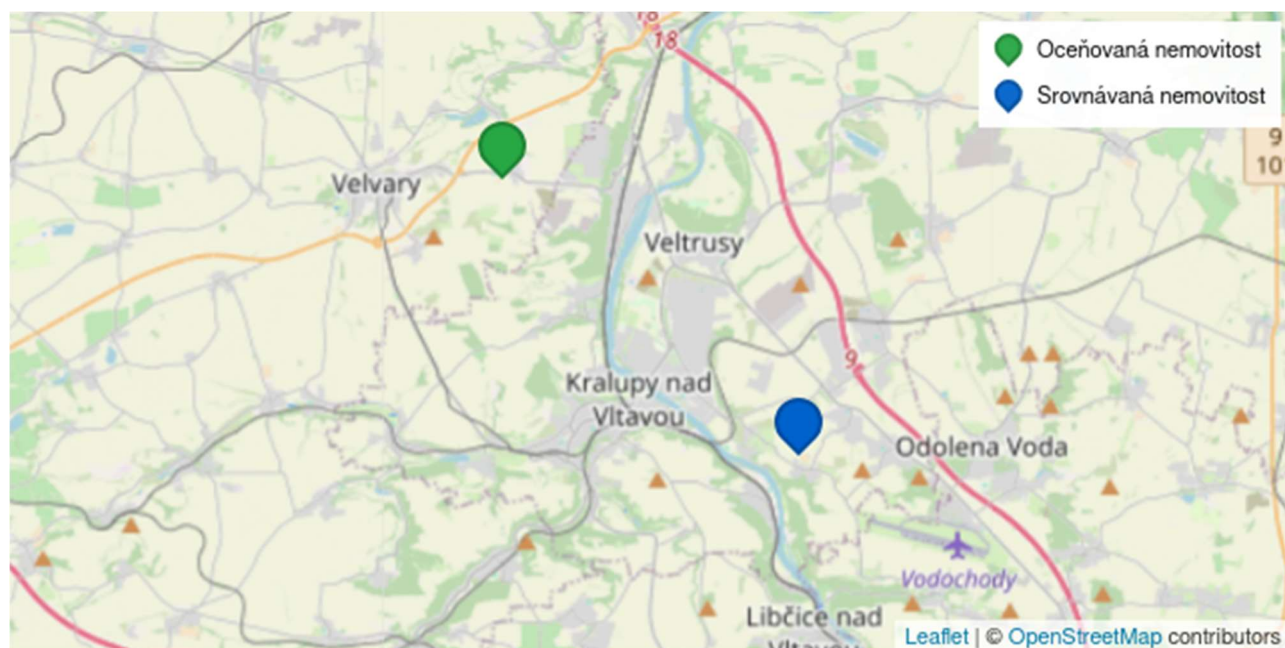
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



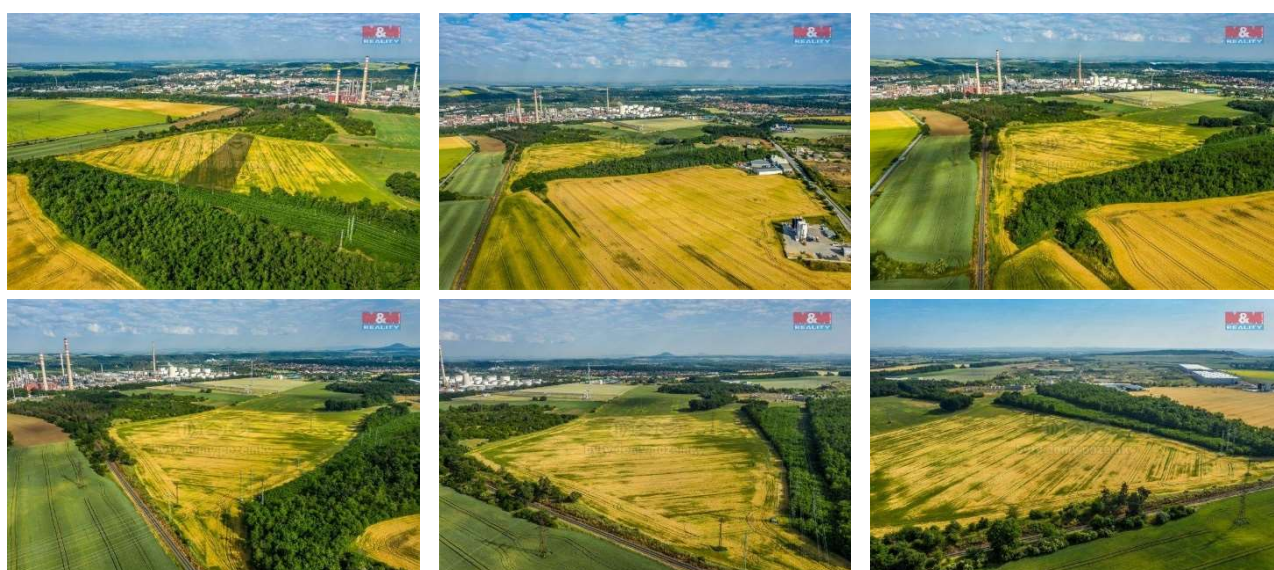
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

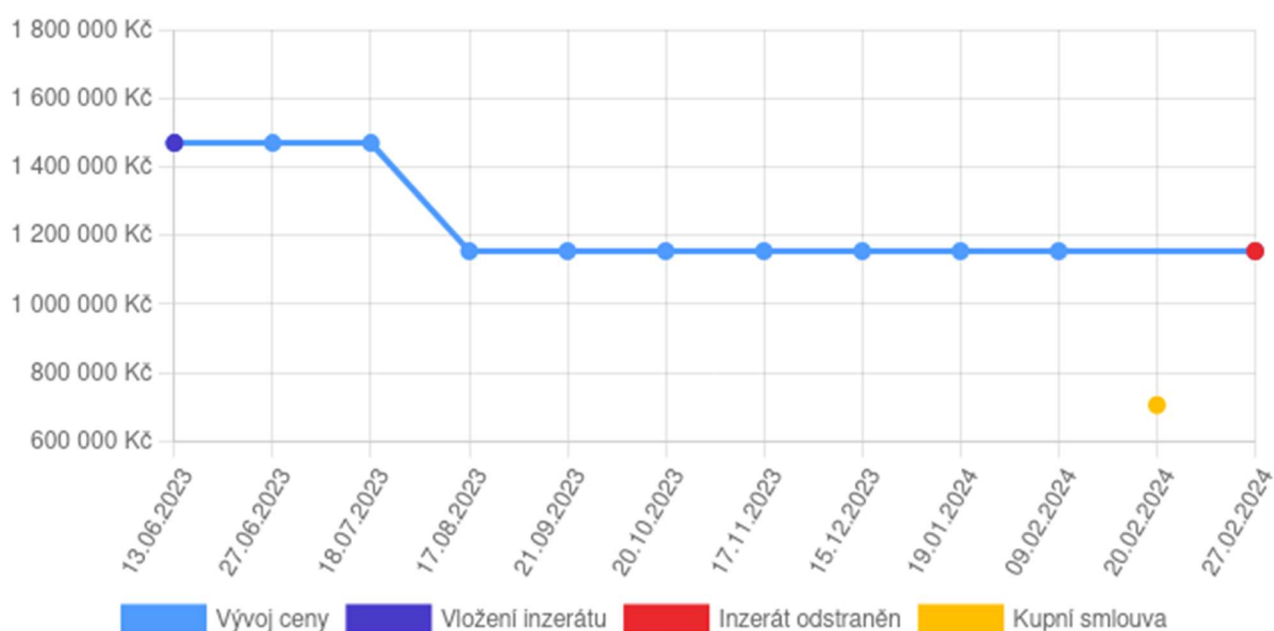
Lokalita	Chvatěruby, okres Mělník	Cena dle KS	705 840 Kč
Právní účinky ke dni	20.02.2024	Číslo řízení	V-1054/2024-206
Druh komerční nemovitosti	Zemědělský objekt	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Vlastnictví	Osobní	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	17 646 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice	Využití pozemku	Orná půda

Nabízíme ke koupi ornou půdu o výměře 17.646 m². Pozemek je součástí většího, pravidelně obhospodařovaného celku a je přístupný po obecní polní cestě. Vhodné také jako investice. Pro další informace kontaktujte prosím makléře.

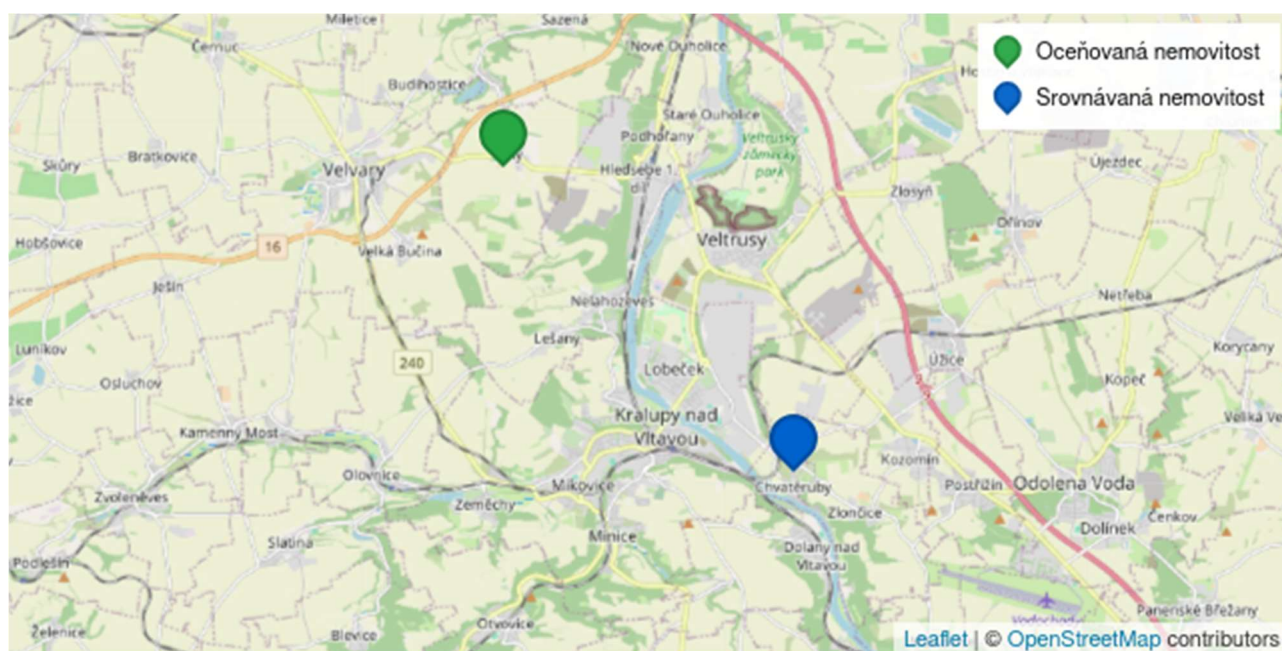
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



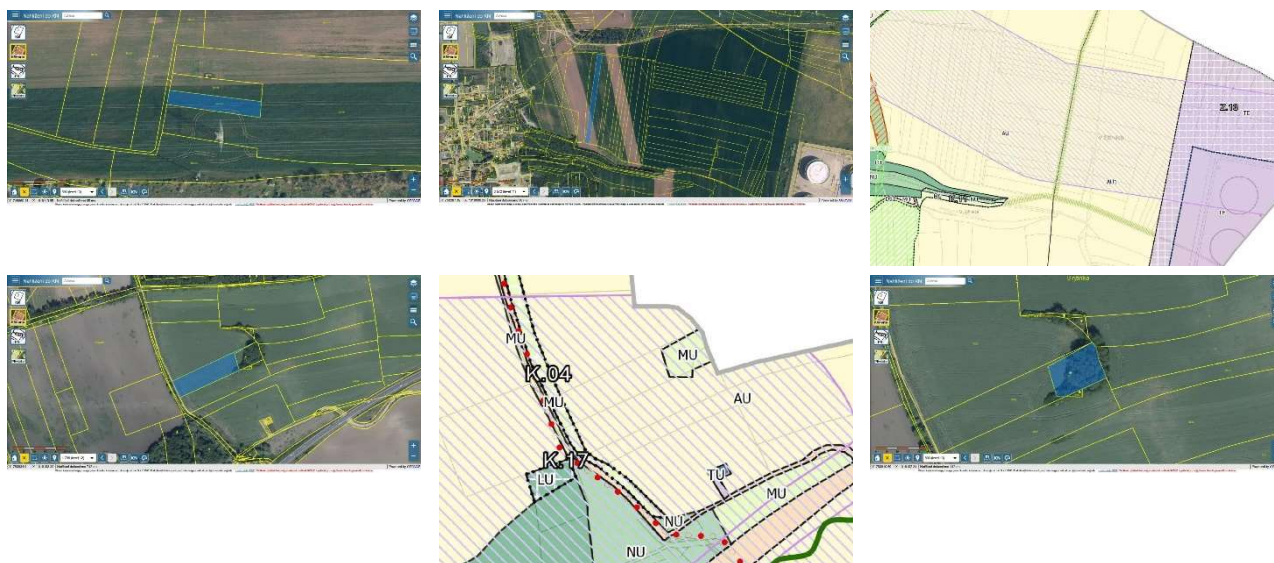
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

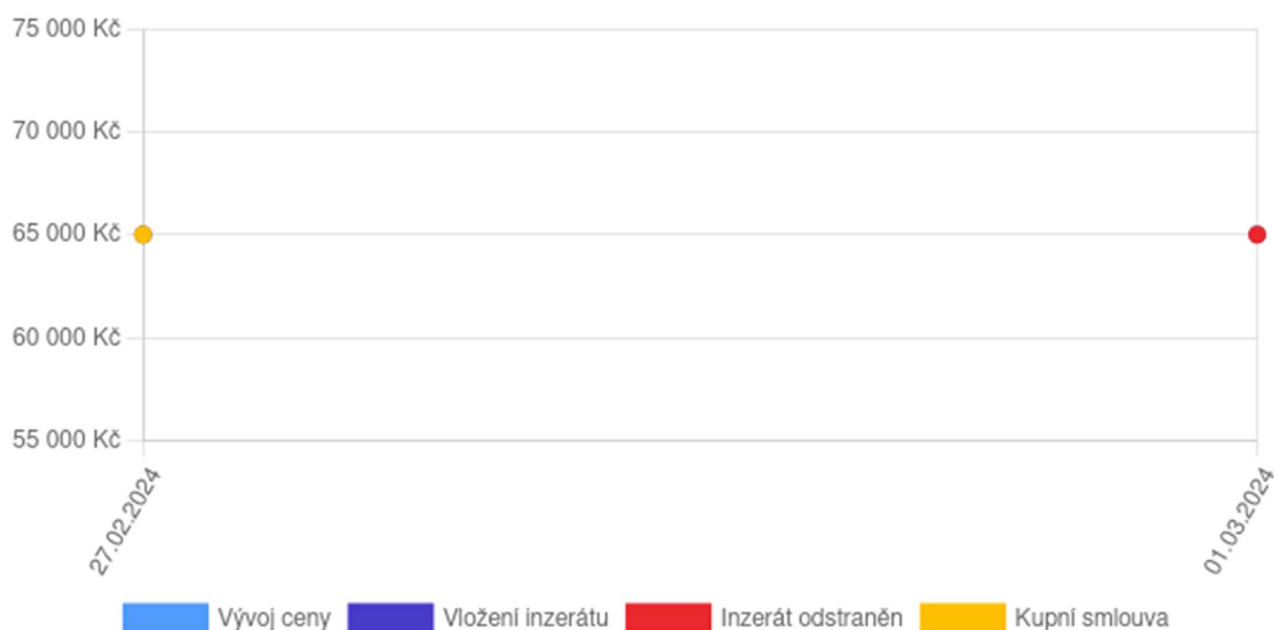
Lokalita	Uhy, okres Kladno	Cena dle KS	65 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.02.2024	Číslo řízení	V-545/2024-231
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	2 906 m ²

Prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6 zemědělských pozemků v obci Uhy, parc. č. 147/247 - orná půda, 6000 m², parc. č. 502/24 - orná půda, 4143 m², parc. č. 502/25 - orná půda, 288 m², parc. č. 610/1 - orná ost. plocha. Dále spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/6 na pozemcích v obci Sazená, parc. č. 994/139 - orná půda, 1244 m², parc. č. 994/140 - orná půda, 4289 m² a spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/66 v obci Sazená, parc. č. 994/143 - orná půda, 1611 m².

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

