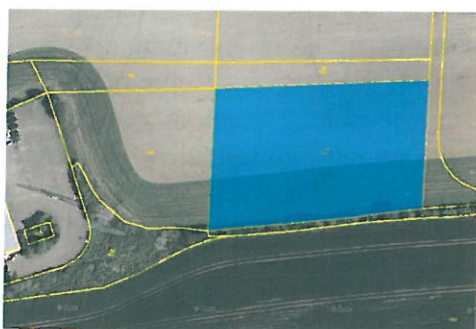
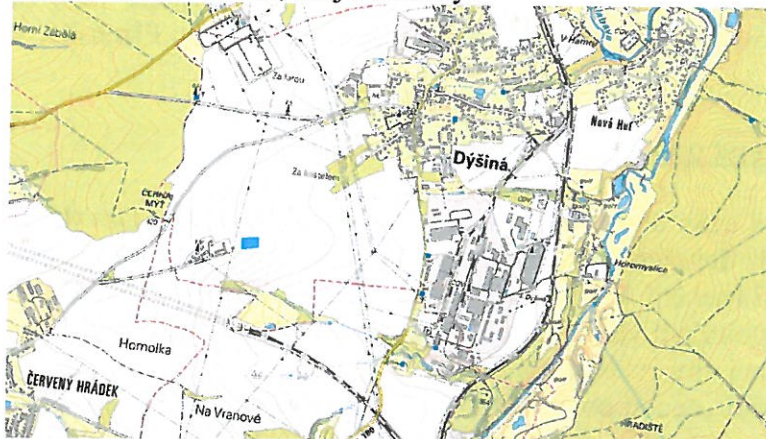


Znalecký posudek č. 596 – 29/2020

o obvyklé ceně nemovitostí – pozemků zapsaných na LV č. 243 pro obec a k.ú. Dýšina: trvalý travní porost - parcelní číslo 1984 o výměře 7086 m² a orná půda - parcelní číslo 1985 o výměře 4468 m², okres Plzeň - město, kraj Plzeňský.



Objednatel posudku: Exekutorský úřad Brno - město

JUDr. Karel Urban

Soudní exekutor

Minská 3193/54

616 00 Brno

číslo jednací: 97 EX 6454/15-55

IČ: 662 08 238, DIČ: CZ5910140192

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny nemovitostí

Ocenění provedeno ke dni: 13.9.2020

Posudek vypracovala: Bc. Jana Cinkeová

Polní 956

337 01 Rokycany

IČ: 71730150

tel.: 607 946 210

jana.cinkeova@seznam.cz

Posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh.
Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Rokycanech 13.9.2020

NÁLEZ

1. Znalecký úkol:

Úkolem je provedení ocenění nemovitostí – pozemků zapsaných na LV č. 243 pro obec a k.ú. Dýšina: trvalý travní porost půda - parcelní číslo 1984 o výměře 7086 m² a orná půda - parcelní číslo 1985 o výměře 4468 m², okres Plzeň - město, kraj Plzeňský.

2. Strategie postupu ocenění:

Úkolem je zjištění ceny obvyklé v čase a místě (tržní hodnota). Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, ale do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby.

Ocenění se provádí „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.

Ocenění je zpracováno k datu 13.9.2020. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Pro stanovení ceny souboru nemovitostí je možné použít srovnání s cenami obdobných nemovitostí, které jsou nabízeny k prodeji v inzertech nebo realitními kanceláři v obdobných srovnatelných lokalitách. Tyto srovnatelné nabídky jsou uvedeny v příloze znaleckého posudku.

3. Účel ocenění:

Ocenění se provádí jako podklad pro exekuční řízení proti povinnému Janu Zajíci, nar. 12.11.1960, trvale bytem Náměstí Míru č.p. 36, Dýšina 330 02

4. Informace o umístění nemovitostí:

Název předmětu ocenění:	Pozemky v k.ú. Dýšina
Adresa předmětu ocenění:	Dýšina
	330 02 Dýšina
LV:	243
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň - město
Obec:	Dýšina
Katastrální území:	Dýšina
Počet obyvatel:	1 854

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastník pozemků p.č. 1984, 1985:	Zajíc Jan, Náměstí Míru 36, 332 02 Dýšina
--------------------------------------	---

6. Podklady pro vypracování posudku :

- Výpis z KN – LV č. 243 pro obec a k.ú. Dýšina, vyhotovený 3.7.2020
- Usnesení Soudního exekutora JUDr. Karla Urbana, Exekutorský úřad Brno - město, č.j. 97 EX 6454/15-56, ev.č. opr.:4201108761, č.j. ex. soudu: 303 EXE 682/2015-9, doručeno 12.8.2020
- Územní plán Dýšina, zpracovatel Design M.A.A.T., s.r.o. – Ing. arch. Martin Jírovský, Ph.D., MBA, nabytí účinnosti ÚP dne 12.3.2020

7. Použité právní předpisy :

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

8. Výčet posuzovaných nemovitostí :**1. Pozemky parcelní číslo 1984 a 1985**

OCENĚNÍ

1. Stanovení ceny v souladu s oceňovacím předpisem

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parc. č. 1984 a 1985

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 100-250 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	120,00%
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1984	41110	7 086	10,81	120,00	23,78	168 505,08
orná půda	1985	41110	4 468	10,81	120,00	23,78	106 249,04
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			11 554 m ²				274 754,12
Pozemek parc. č. 1984 a 1985 - zjištěná cena celkem					=	274 754,12 Kč	

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14.

2. Stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou

Stanovení ceny obvyklé v místě a čase (tržní hodnoty) nemovitostí je provedeno porovnávací metodou, která je založena na srovnání předmětné nemovitosti s nemovitostmi, jejichž prodeje byly v daném období na realitním trhu nabízeny k prodeji, realizovány a jsou známé. Nemovitosti musí být srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Prodeje zemědělských pozemků se uskutečňují pravidelně, poptávka a nabídka je v rovnováze.

V příloze znaleckého posudku jsou uvedeny srovnatelné nabídky obdobných nemovitostí prodávaných v roce 2020 realitními kancelářemi v okolí cca 25 km od obce Dýšina. Obec Dýšina sousedí se statutárním městem Plzeň a nachází se na rozhraní okresů Rokycany, Plzeň – město a Plzeň – sever.

Cena uváděná v nabídkách realitních kanceláří se snižuje o provizi realitní kanceláře ve výši 5%, která je skrytá v kupní ceně.

V níže uvedené tabulce je uveden přehled aktuálně nabízených zemědělských pozemků (orná půda a trvalý travní porost) dle realitních kanceláří s upravením cen.

Zemědělské pozemky

Lokalita/ okres/	Celková výměra v m ²	<u>Cena celkem</u> Cena za m ²	Započtená provize	<u>Uprav. cena (-5 %)</u> Cena za m ²
Plzeň – Radobyčice, PM	8 481	<u>229 000,-</u> 27,-	ano	<u>217 550,-</u> 25,65
Chotíkov, PS	7 049	<u>296 715,-</u> 42,-	ano	<u>281 880,-</u> 39,90
Chotíkov, PS	20 642	<u>1 760 000,-</u> 85,-	ano	<u>1 672 000,-</u> 80,75
Smědčice, RO	8 668	<u>303 380,-</u> 35,-	ano	<u>288 211,-</u> 33,25
Plzeň – Litice, PM	1 663	<u>83 000,-</u> 50,-	ano	<u>78 850,-</u> 47,50
Starý Plzenec, PM	26 114	<u>966 218,-</u> 37,-	ano	<u>917 907,-</u> 35,15
Plasy - Nebřežiny, PS	15 326	<u>766 300,-</u> 50,-	ano	<u>727 985,-</u> 47,50
Plasy, PS	15 688	<u>784 400,-</u> 50,-	ano	<u>745 180,-</u> 47,50

Výpočet průměrné obvyklé ceny zemědělských pozemků v okolí 25 km od obce Dýšina:
 $25,65 + 39,90 + 80,75 + 33,25 + 47,50 + 35,15 + 47,50 + 47,50 / 8 = 44,65$

1. Pozemek parcelní číslo 1984

Jedná se o pozemek trvalého travního porostu parc. č. 1984 o výměře 7 086 m². Pozemek se nachází jihozápadně od zastavěného území obce Dýšina. Dle platného Územního plánu Dýšina (účinného od 12.3.2020) je zahrnut v ploše zemědělské NZt-N (trvalý travní porost). Pozemek je užíván k zemědělské činnosti.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena celkem [Kč]
Trvalý travní porost	1984	7 086	44,65	316 389,90

2. Pozemky parcelní číslo 1985

Jedná se o pozemek orné půdy parc. č. 1985 o výměře 4 468 m². Pozemek se nachází jihozápadně od zastavěného území obce Dýšina. Dle platného Územního plánu Dýšina (účinného od 12.3.2020) je zahrnut v ploše zemědělské NZo -S (orná půda). Pozemek je užíván k zemědělské činnosti.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena celkem [Kč]
Orná půda	1985	4 468	44,65	199 496,20

REKAPITULACE

1. Pozemek parcelní číslo 1984	316 389,90 Kč
2. Pozemek parcelní číslo 1985	199 496,20 Kč
Celkem:	515 886,10 Kč
Celkem po zaokrouhlení:	515 890,- Kč

Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojenými:

Na nemovitosti nejsou závady, které by v prodeji dražbou nezanikly.

Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva:

Omezení vlastnický práva - nařízení exekuce a zástavní práva jsou uvedena v části C Výpisu z katastru nemovitostí - List vlastnictví č. 243 pro obec a k.ú. Dýšina ze dne 3.7.2020 (viz. příloha znaleckého posudku).

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Závěr:

Zjištěná obvyklá cena nemovitostí ke dni 13.9.2020 činí:

515 890,- Kč

slovy: Pětsetpatnácttisícsmsetdevadesát Kč

V Rokycanech 13.9.2020




Bc. Jana Cinkeová

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni dne 6.11.2002 pod č.j. : Spr 640/2002 pro základní obor EKONOMIKA, pro odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 596 – 29/2020 ve znaleckém deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace 202029.

V Rokycanech 13.9.2020


Bc. Jana Cinkeová
Polní 956
337 01 Rokycany
IČ: 71730150

PŘÍLOHY :

- výpis z KN – LV 243 pro obec a k.ú. Dýšina
- srovnatelné nabídky realitních kanceláří

Prodej zemědělských pozemků dle nabídek realitních kancel. v okolí 25 km od k.ú. Dýšina



Prodej pole 8 481 m² Plzeň - Radobyčice, okres Plzeň-město
Cena: 229 000 Kč (27 Kč za m²)



Prodej pole 7 049 m² Chotíkov, okres Plzeň-sever
Cena: 296 715 Kč (42 Kč za m²)



Prodej pole 20 642 m² Chotíkov, okres Plzeň-sever
Cena: 1 760 000 Kč (85 Kč za m²)



Prodej pole 8 668 m² Smědčice, okres Rokycany
Cena: 303 380 Kč (35 Kč za m²)



Cena: 83 000 Kč (50 Kč za m²)

Prodej pole 1 663 m² Plzeň - Litice, okr. Plzeň-město



Cena: 966 218 Kč (37 Kč za m²)

Prodej pole 26 114 m² Starý Plzenec, okres Plzeň-město



Cena: 766 300 Kč (50 Kč za m²)

Prodej pole 15 326 m² Plasy - Nebřeziny, okres Plzeň-sever



Cena: 784 400 Kč (50 Kč za m²)

Prodej pole 15 688 m² Plasy, okres Plzeň-sever

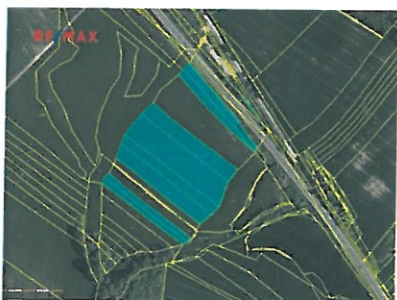
Prodej zemědělských pozemků dle nabídek realitních kancel. v okolí 25 km od k.ú. Dýšina



Prodej pole 8 481 m² Plzeň - Radobyčice, okres Plzeň-město
Cena: 229 000 Kč (27 Kč za m²)



Prodej pole 7 049 m² Chotíkov, okres Plzeň-sever
Cena: 296 715 Kč (42 Kč za m²)



Prodej pole 20 642 m² Chotíkov, okres Plzeň-sever
Cena: 1 760 000 Kč (85 Kč za m²)



Prodej pole 8 668 m² Smědčice, okres Rokycany
Cena: 303 380 Kč (35 Kč za m²)



Cena: 83 000 Kč (50 Kč za m²)

Prodej pole 1 663 m² Plzeň - Litice, okr. Plzeň-město



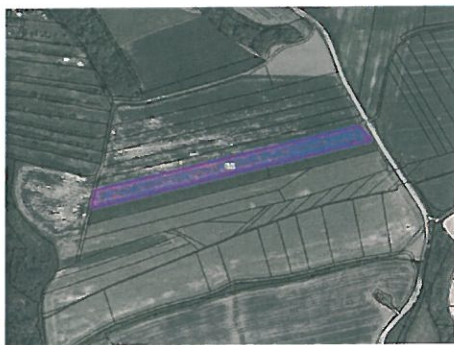
Cena: 966 218 Kč (37 Kč za m²)

Prodej pole 26 114 m² Starý Plzenec, okres Plzeň-město



Cena: 766 300 Kč (50 Kč za m²)

Prodej pole 15 326 m² Plasy - Nebřeziny, okres Plzeň-sever



Cena: 784 400 Kč (50 Kč za m²)

Prodej pole 15 688 m² Plasy, okres Plzeň-sever

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2020 13:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 6454/15 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 558851 Dýšina

Kat.území: 634280 Dýšina

List vlastnictví: 243

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Zajíc Jan, Náměstí Míru 36, 33002 Dýšina	601112/0907	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1984

7086 trvalý travní porost

zemědělský půdní fond

1985

4468 orná půda

zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Zajíc Jan, Náměstí Míru 36, 33002 Dýšina, RČ/IČO: 601112/0907

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97 EX-6454/2015 -8 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 29.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2015 10:20:42. Zápis proveden dne 03.11.2015; uloženo na prac. Brno-město Z-18256/2015-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1984, Parcela: 1985

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Karel Urban 97EX-6454/2015 -16. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2015 11:48:15. Zápis proveden dne 21.12.2015; uloženo na prac. Plzeň-město Z-9177/2015-405

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18, 155 21 Praha 5

Povinnost k

Zajíc Jan, Náměstí Míru 36, 33002 Dýšina, RČ/IČO: 601112/0907

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 13630/16-17 k 303 EXE-76/2017 14 ze dne 10.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2017 19:46:26. Zápis proveden dne 20.03.2017; uloženo na prac. Praha Z-12303/2017-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2020 13:55:02

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 558851 Dýšina

Kat.území: 634280 Dýšina

List vlastnictví: 243

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1984, Parcela: 1985

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Miloslav Zwiefelhofer 144 EX-13630/2016 -28 ze dne 31.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2017 19:24:37. Zápis proveden dne 04.04.2017; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-2483/2017-405

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Zuzana Sobišková, Bělohorská 17, 169 00 Praha

Povinnost k

Zajíc Jan, Náměstí Míru 36, 33002 Dýšina, RČ/IČO:

601112/0907

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 Ex-6079/2016 -9 ze dne 21.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2017 14:23:01. Zápis proveden dne 18.04.2017; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-2226/2017-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1984, Parcela: 1985

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Zuzana Sobišková 180 EX-6079/2016 -16 ze dne 24.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2017 14:23:01. Zápis proveden dne 18.04.2017; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-2226/2017-405

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Zajíc Jan, Náměstí Míru 36, 33002 Dýšina, RČ/IČO:

601112/0907

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-16142/2017 - 15 ze dne 20.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2018 11:07:30. Zápis proveden dne 04.01.2018; uloženo na prac. Klatovy

-

Z-22/2018-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1984, Parcela: 1985

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-16142/2017 -27 ze dne 02.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2018 11:07:29. Zápis proveden dne 08.01.2018; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-18/2018-405

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2020 13:55:02

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 558851 Dýšina

Kat.území: 634280 Dýšina

List vlastnictví: 243

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě Státní pozemkový úřad SPU-166292/2014 ze dne 06.05.2014. Právní moc ke dni 30.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2014 07:04:51. Zápis proveden dne 30.05.2014; uloženo na prac. Plzeň-město

Pro: Zajíc Jan, Náměstí Míru 36, 33002 Dýšina

Z-4674/2014-405

RČ/IČO: 601112/0907

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1984	41110	7086
1985	41110	4468

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.07.2020 14:04:49

