

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14182-1404/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 8032/07
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti a Obor Stavebnictví, Odvětví Stavby obytné
Adresa předmětu ocenění:	Spálené Poříčí, Spálené Poříčí, okres Plzeň-jih
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	03.07.2021
Zpracováno ke dni:	03.07.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.07.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny podílu 1/6 na pozemcích parc. č. 2732, 2768 nacházejících se v obci Spálené Poříčí, okres Plzeň-jih, katastrální území Spálené Poříčí.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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 stanovení 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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 2732, 2768 v katastrálním území Spálené Poříčí
Adresa předmětu ocenění:	Spálené Poříčí, Spálené Poříčí, okres Plzeň-jih
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Plzeň-jih
Obec:	Spálené Poříčí
Katastrální území:	Spálené Poříčí

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 03.07.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka obou pozemků. Jeden z nich p.č. 2768 je hůře přístupný. Prohlídka proběhla bez přítomnosti další osoby.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

5/6 ALIMEX NEZVĚSTICE, a.s. Nezvěstice 9, Nezvěstice, 1/6 Rundová Jana,
Divadelní 148, Klatovy

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 2732, 2768 nacházející se v obci Spálené Poříčí, okres Plzeň-jih, katastrální území Spálené Poříčí.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňované pozemky slouží výhradně k zemědělským účelům, rozloha pozemků činí 27.788 m². Plocha pozemků je dle územního plánu regulovaná jako plochy pro zemědělství. Větší z pozemků p.č. 2732 je součástí velkého obhospodařovaného lánu obilí. Druhý z pozemků p.č. 2768 je součástí louky, která je pravidelně sečena.

Na pozemcích se nenacházejí trvalé porosty, jsou bez oplocení. Samotný pozemek p.č. 2732 je mírně svažité. K pozemku je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě a je součástí obhospodařovaného zemědělského celku. Druhý pozemek p.č. 2768 je rovinatý, položený u řeky a slouží jako pravidelně sečená louka. Tento pozemek je v zóně 3. stupně zvýšeného záplavového rizika.

Pozemky jsou umístěny na východním okraji obce. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v místě je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	27.788 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	plochy pro zemědělství
	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	nejsou
	Sklon pozemku	mírně svažité či rovinné
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, 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 místě je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti,
	Přístup	horší zarostlý přístup u pozemku p.č. 2768
	Sousedé a kriminalita	malá
Věcná břemena	nejsou zjišťována	
Další informace		

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 03.07.2021 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:

„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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění cenou zjištěnou

1. Pozemky p.č. 2732 a p.č. 2768

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Pozemek - orná půda	2732	74702	5 270	4,73	40,00	6,62	34 887,40
Pozemek - tr. travní porost	2768	75800	9 213	5,29	40,00	7,41	68 268,33
Pozemek - orná půda	2732	74602	4 109	5,68	40,00	7,95	32 666,55
Pozemek - orná půda	2732	74613	9 196	3,87	40,00	5,42	49 842,32
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			27 788 m ²				185 664,60

Pozemky - zjištěná cena celkem = **185 664,60 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky 185 665,- Kč

Výsledná cena - celkem: **185 665,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **185 670,- Kč**

slovy: Jednostoosmdesátpěttisícšestsetsedmdesát Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 2732, 2768 v katastrálním území Spálené Poříčí

Pozemek v katastrálním území Spálené Poříčí, obec Spálené Poříčí					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Spálené Poříčí, Spálené Poříčí, okres Plzeň-jih	plocha 27788 m ²	zemědělské účely-orná půda, rostlinná výroba-louky	nejsou v dosahu	pozemky v souvislých lánech pole a louky, louka u řeky, oba hospodářky využity, část zátopová oblast
1	Spálené Poříčí, okres Plzeň-jih	plocha 19634 m ²	zemědělské účely	bez inženýrských sítí	více menších pozemků, z části pole nebo louky
2	Kakejcov, okres Rokycany	plocha 30768 m ²	zemědělská činnost, na malé části možná výstavba chaty a změny UP	el. energie v dosahu,	z většiny orná zemědělská půda, na části zahrada a louka
3	Sedliště, okres Plzeň-jih	plocha 24042 m ²	zemědělské účely, rostlinná výroba	nejsou v dosahu	souvislý zemědělský pozemek (orná půda) na části 1.000m ² louka
4	Louňová, okres Plzeň-jih	plocha 78487 m ²	zemědělské účely jako orná půda a trvalý travní porost	nejsou v dosahu	více pozemků okolo vesnice, některé s obtížným přístupem
5	Radobyčice, Plzeň, okres Plzeň-město	plocha 13603 m ²	zemědělské účely - pole, na části louka, část možná zahrada	el. energie u části pozemků v dosahu	zemědělské účely, rostlinná výroba, z části zátopová oblast

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	30,00 Kč	0.9	27,00 Kč	0.98	1.07	1.00	1.00	0.97	1.00	1.0171	26,55 Kč
2	25,00 Kč	0.9	22,50 Kč	0.90	0.98	1.04	1.05	1.02	1.00	0.9824	22,90 Kč
3	34,31 Kč	0.9	30,88 Kč	0.99	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.0300	29,98 Kč
4	35,00 Kč	0.8	28,00 Kč	0.97	0.93	1.00	1.00	0.98	1.00	0.8841	31,67 Kč
5	19,92 Kč	Nepoužit	19,92 Kč	1.03	1.06	1.05	1.04	0.97	0.85	0.9830	20,27 Kč
Celkem průměr											26,27 Kč
Minimum											20,27 Kč
Maximum											31,67 Kč
Směrodatná odchylka - s											4,75 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											21,52 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											31,02 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horši) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně velmi podobné vlastnosti jako vzorek oceňovaný.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně podobné vlastnosti jako vzorek oceňovaný.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má relativně podobné vlastnosti jako vzorek oceňovaný.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek je větší a rozmanitější než oceňovaný vzorek.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaný vzorek má podobné vlastnosti jako oceňovaný vzorek. Vzorek pořízen před 18 měsíci, proto o 15 % zvýšena hodnota koeficientu.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

$$26,27 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{27.788 \text{ m}^2}$$

$$= 730.104 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$730.000,-- \text{ Kč}$$

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Pozemek v katastrálním území Spálené Poříčí, obec Spálené Poříčí					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Spálené Poříčí, Spálené Poříčí, okres Plzeň-jih	plocha 27788 m ²	zemědělské účely-orná půda, rostlinná výroba-louky	nejsou v dosahu	pozemky v souvislých lánech pole a louky, louka u řeky, oba hospodářky využity, část zátopová oblast
1	Spálené Poříčí, okres Plzeň-jih	plocha 19634 m ²	zemědělské účely	bez inženýrských sítí	více menších pozemků, z části pole nebo louky
2	Kakejcov, okres Rokycany	plocha 30768 m ²	zemědělská činnost, na malé části možná výstavba chaty a změny UP	el. energie v dosahu,	z většiny orná zemědělská půda, na části zahrada a louka
3	Sedliště, okres Plzeň-jih	plocha 24042 m ²	zemědělské účely, rostlinná výroba	nejsou v dosahu	souvislý zemědělský pozemek (orná půda) na části 1.000m ² louka
4	Louňová, okres Plzeň-jih	plocha 78487 m ²	zemědělské účely jako orná půda a trvalý travní porost	nejsou v dosahu	více pozemků okolo vesnice, některé s obtížným přístupem
5	Radobyčice, Plzeň, okres Plzeň-město	plocha 13603 m ²	zemědělské účely - pole, na části louka, část možná zahrada	el. energie u části pozemků v dosahu	zemědělské účely, rostlinná výroba, z části zátopová oblast

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	30,00	0,90	27,00
2	25,00	0,90	22,50
3	34,31	0,90	30,88
4	35,00	0,80	28,00
5	19,92	-	19,92
Maximální hodnota		30,88	(případ č.3)
Minimální hodnota		19,92	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		1,5502	OK
Aritmetický průměr		25,66	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Spálené Poříčí, obec Spálené Poříčí						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Spálené Poříčí, Spálené Poříčí, okres Plzeň-jih	plocha 27788 m ²	zemědělské účely-orná půda, rostlinná výroba-louky	nejsou v dosahu	pozemky v souvislých lánech pole a louky, louka u řeky, oba hospodářky využity, část zátopová oblast	X
1	Spálené Poříčí, okres Plzeň-jih	plocha 19634 m ²	zemědělské účely	bez inženýrských sítí	více menších pozemků, z části pole nebo louky	3
2	Kakejcov, okres Rokycany	plocha 30768 m ²	zemědělská činnost, na malé části možná výstavba chaty a změny UP	el. energie v dosahu,	z většiny orná zemědělská půda, na části zahrada a louka	3
3	Sedliště, okres Plzeň-jih	plocha 24042 m ²	zemědělské účely, rostlinná výroba	nejsou v dosahu	souvislý zemědělský pozemek (orná půda) na části 1.000m2 louka	3
4	Louňová, okres Plzeň-jih	plocha 78487 m ²	zemědělské účely jako orná půda a trvalý travní porost	nejsou v dosahu	více pozemků okolo vesnice, některé s obtížným přístupem	2
5	Radobyčice, Plzeň, okres Plzeň-město	plocha 13603 m ²	zemědělské účely - pole, na části louka, část možná zahrada	el. energie u části pozemků v dosahu	zemědělské účely, rostlinná výroba, z části zátopová oblast	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	30,00	0,90	27,00	3	81,00
2	25,00	0,90	22,50	3	67,50
3	34,31	0,90	30,88	3	92,64
4	35,00	0,80	28,00	2	56,00
5	19,92	-	19,92	2	39,84

Mezisoučet

13 336,98

Celkem

25,92

Základní cena: 25,92 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$25,92 * 1,0300 = 26,70 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$26,70 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 27.788 \text{ m}^2$$

$$= 741.939,60 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$742.000,-- \text{ Kč}$$

Výpočet dle metodiky MFČR

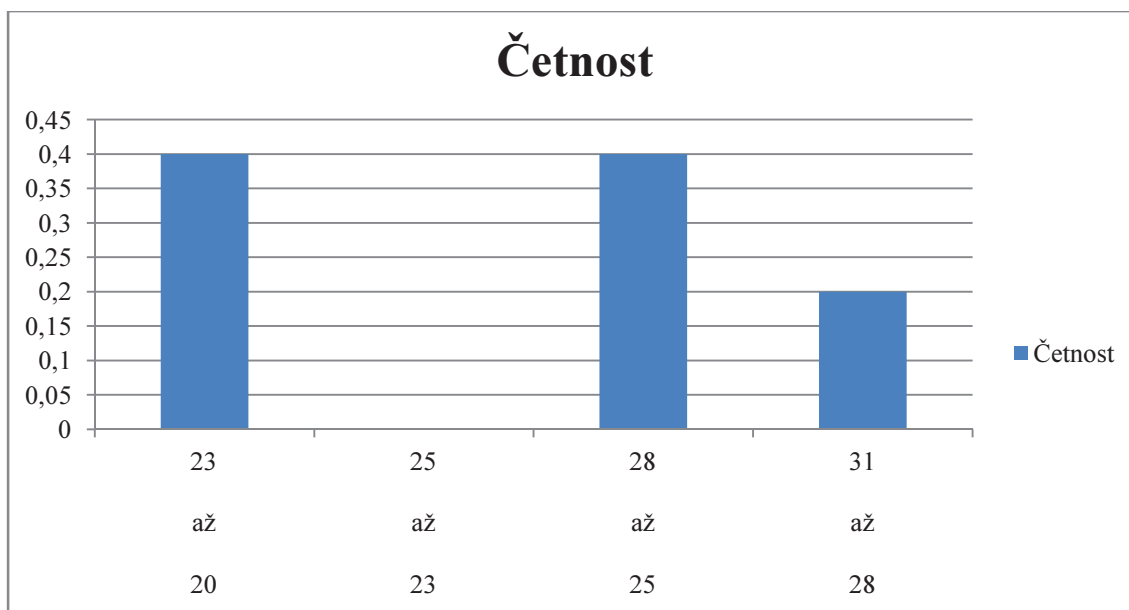
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	30	0,90	27,00
2	25	0,90	22,50
3	34	0,90	30,88
4	35	0,80	28,00
5	20	-	19,92

Střední hodnota	25,66
Medián	27,00
Rozdíl max-min	10,96
Minimum	19,92
Maximum	30,88

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
20	až	23	2	0.4
23	až	25	0	0
25	až	28	2	0.4
28	až	31	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 19,92 Kč/m² do 28,13 Kč/m²

* 27.788 m²

od 553.536,96 Kč do 781.676,44 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 554.000,-- Kč do 782.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

185.670,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

730.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

742.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 554.000,-- Kč do 782.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty. 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: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

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

730.000 Kč

Slovy: sedmsetřicet tisíc korun

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 na výše uvedených nemovitých věcech. V takovém případě je nutné zohlednit nižší tržní atraktivitu z důvodu ocenění pouze šestinového podílu na jednotlivých pozemcích. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení o 20%. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na předmětných nemovitých věcech stanovujeme v daném místě a čase po zaokrouhlení na

97.300,--Kč

Slovy: devadesátsedmtisíctřistakorun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Ing.
Pavel Hrouda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.07.2021

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 14182-1404/2021 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2732
Obec:	Spálené Poříčí (588362)
Katastrální území:	Spálené Poříčí (752703)
Číslo LV:	518
Výměra [m ²]:	18575
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
AUMEX NEZVĚSTICE a.s., č. p. 9, 33204 Nezvěstice	5/6
Rundová Jana, Divadelní 148, Klatovy I, 33901 Klatovy	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74602	4109
74613	9196
74702	5270

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

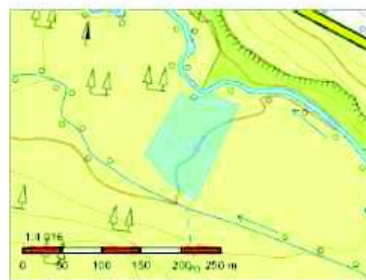
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Rundová Jana

Růzení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2768
Obec:	Spálené Poříčí (558362)
Katastrální území:	Spálené Poříčí (752703)
Číslo LV:	518
Výměra [m ²]:	9213
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
ALIMEX NEZVĚSTICE a.s., č. p. 9, 33204 Nezvěstice	5/6
Rundová Jana, Divadelní 148, Klatovy I, 33901 Klatovy	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75800	9213

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Rundová Jana

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih](#)

Seznam nemovitosti na LV

Číslo LV:	518
Katastrální území:	Spálené Poříčí (752703)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
ALIMEX NEZVĚSTICE a.s., č. p. 9, 33204 Nezvěstice	5/6
Rundová Jana, Divadelní 148, Klatovy I, 33901 Klatovy	1/6

Pozemky

Parcelní číslo
2768
2769

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

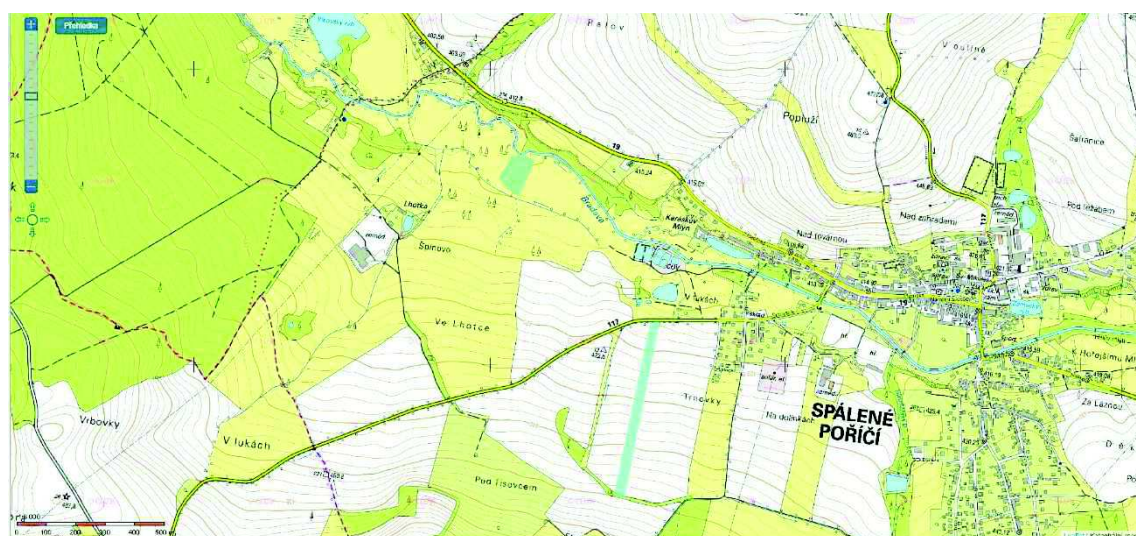
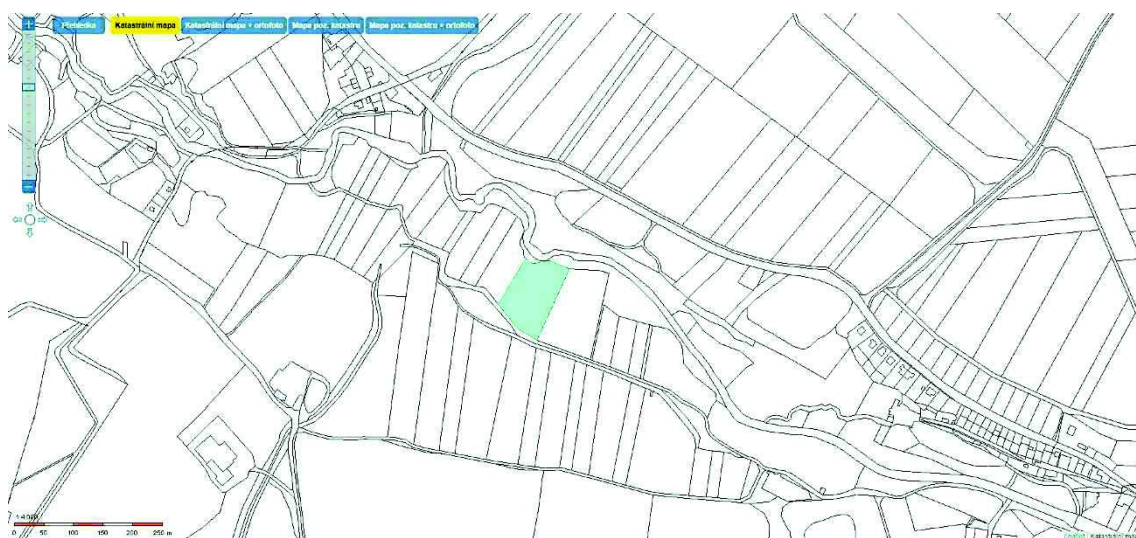
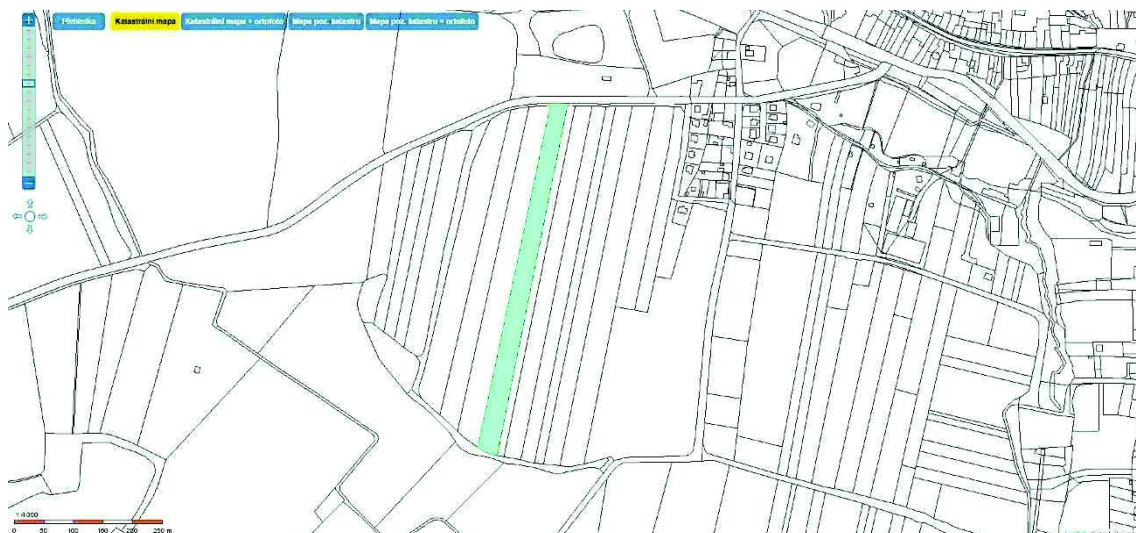
Jednotky

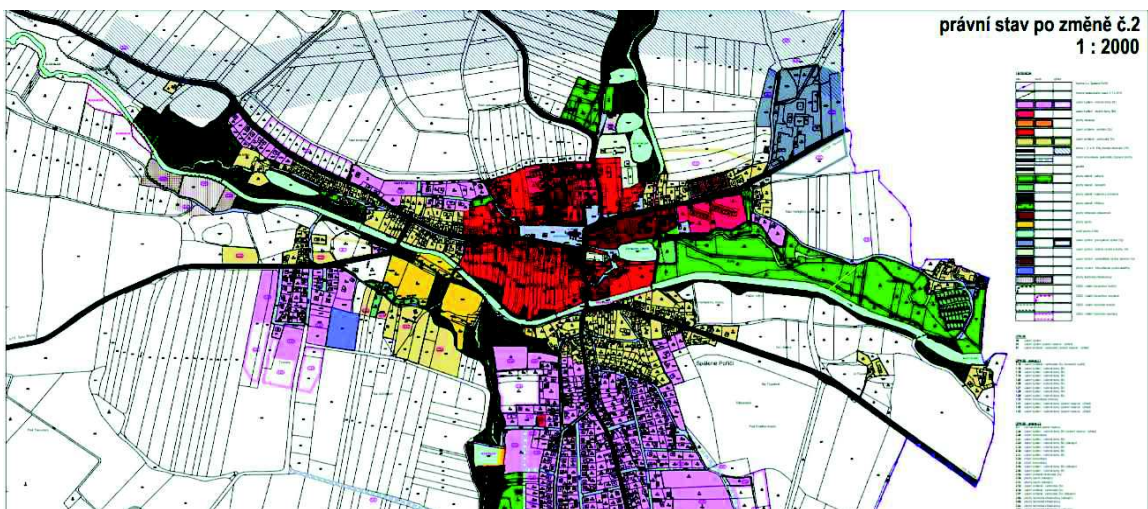
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

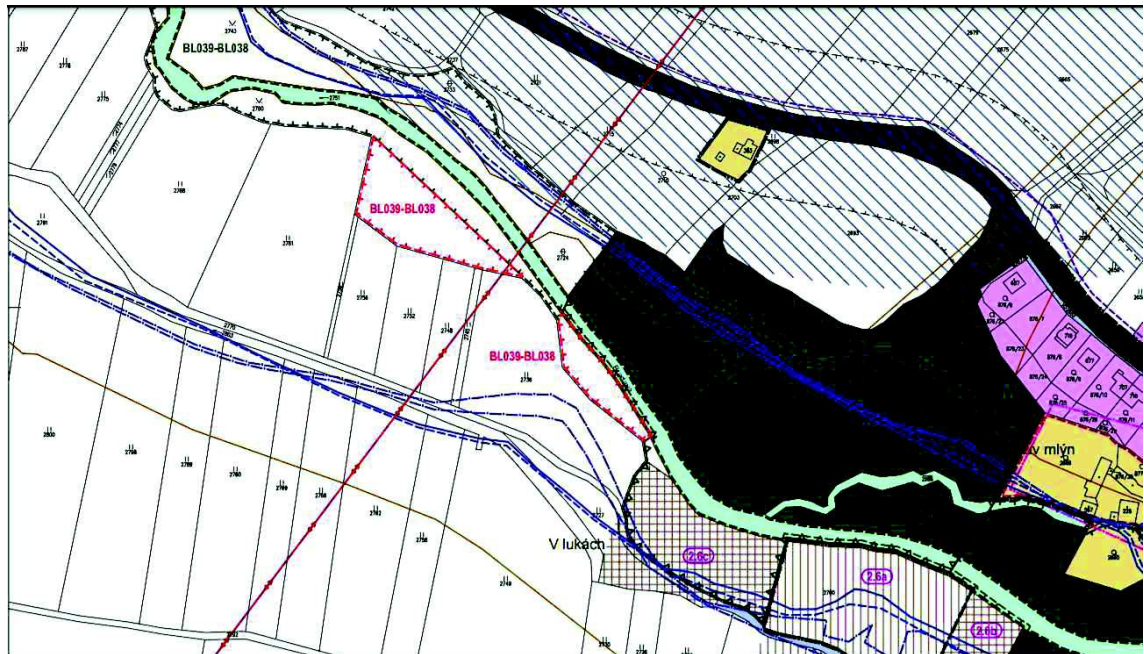
Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih](#)









Zpráva o nebezpečí povodně



Parcela

Kraj: Plzeňský kraj
Okres: Plzeň-jih
Obec: Spálené Poříčí

Katastrální území: Spálené Poříčí
Parcela: 2732
Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -809493 Y: -1087122

Souřadnice GPS: N: 49°36'35,39" E: 13°35'25,27"

Kód parcely 40046566010 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.



Parcela

Kraj: Plzeňský kraj
Okres: Plzeň-jih
Obec: Spálené Poříčí

Katastrální území: Spálené Poříčí
Parcela: 2768
Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 3

zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

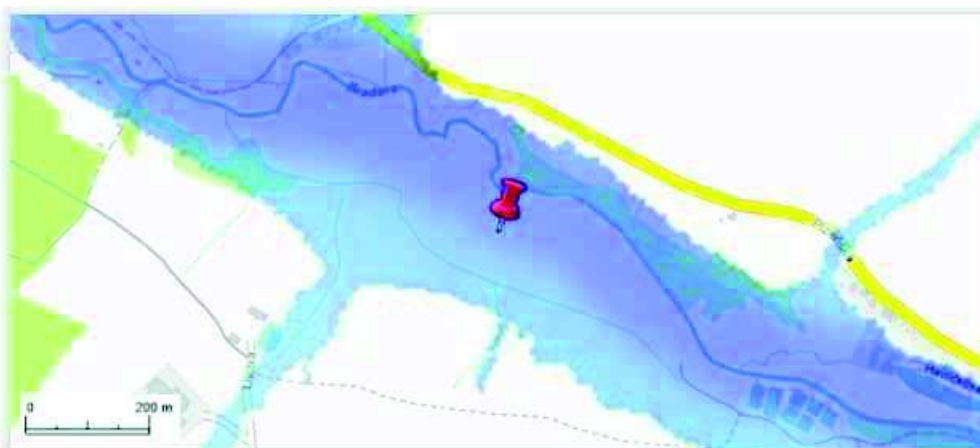
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -809905 Y: -1086354

Souřadnice GPS: N: 49°36'58,01" E: 13°34'59,33"

Kód parcely: 40049319010 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

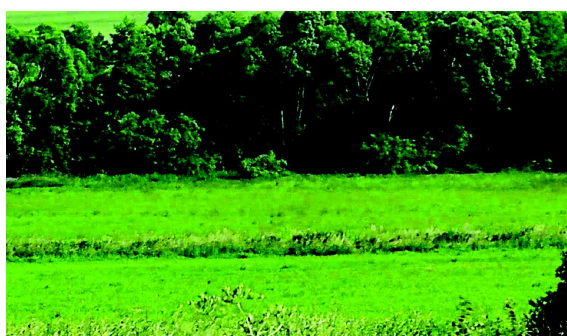
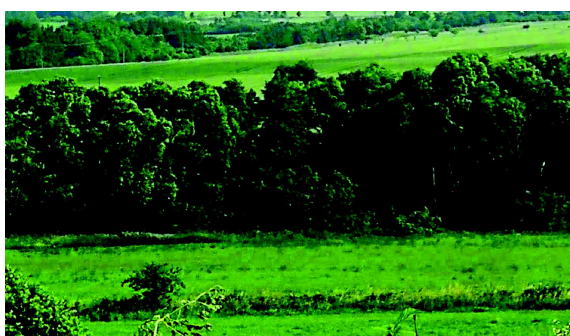
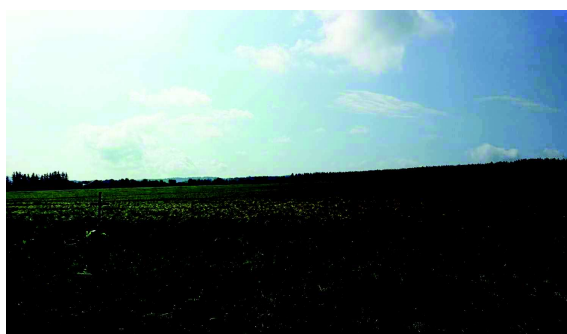
Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

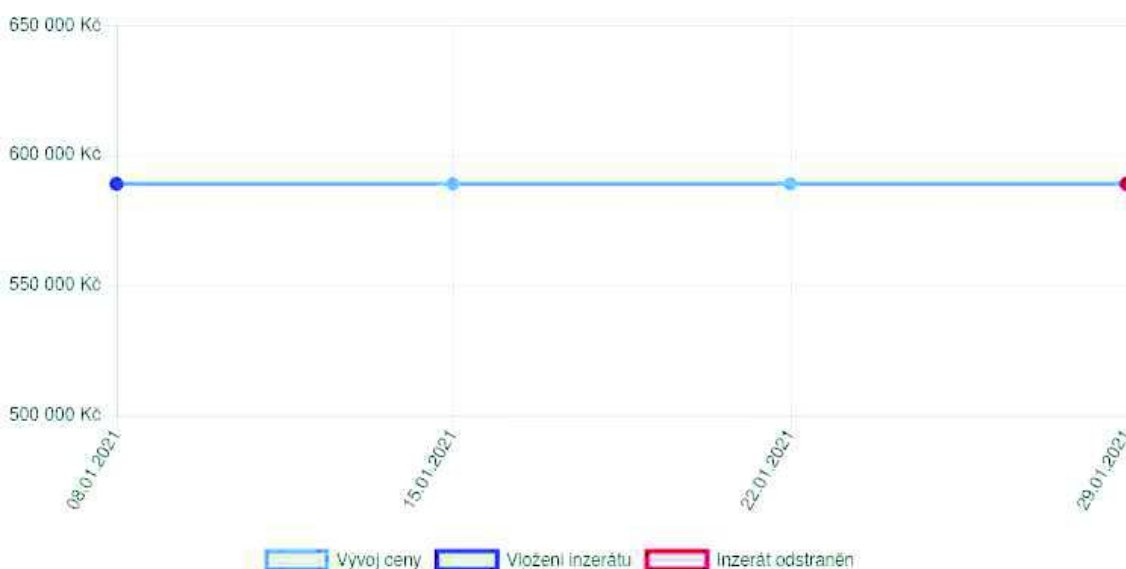


Prodej, Pozemek, 19634 m², Spálené Poříčí, okres Plzeň-jih

Celková cena: 589.020 Kč

Adresa: Spálené Poříčí, okres Plzeň-jih

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



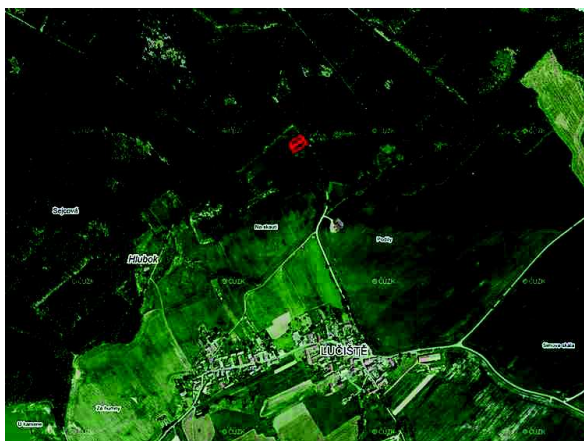
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Spálené Poříčí, okres Plzeň-jih	Plocha pozemku (m2)	19634
Cena	589 020 Kč	Současné využití	zemědělská půda

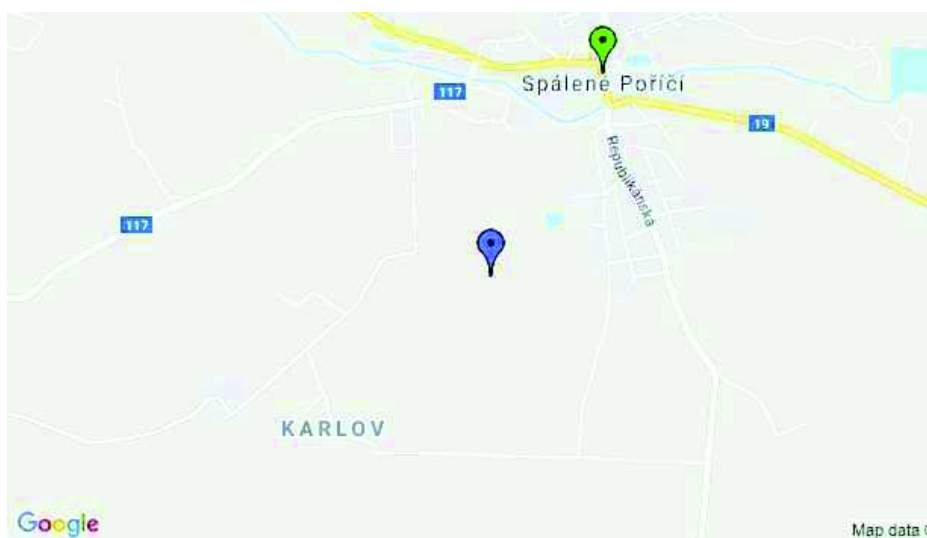
Slovní popis

Exkluzivně nabízím k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Lučistě. Konkrétně se jedná o parcely č. 138/3, 139/1, 198/11, 198/12, 485/29, 530, 531, 532, 622/9 a 807, 926/4 zapsané na LV 534. Celková výměra nabízených parcel je 19 634 m². Pokud máte zájem o více informací ohledně nabízených parcel, neváhejte mne kontaktovat na telefonním čísle nebo e-mailu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



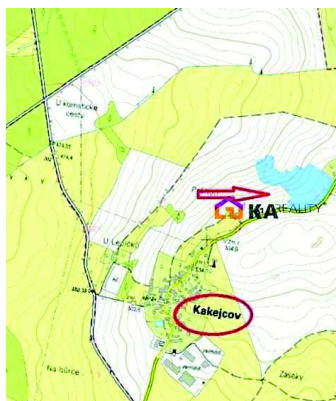
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

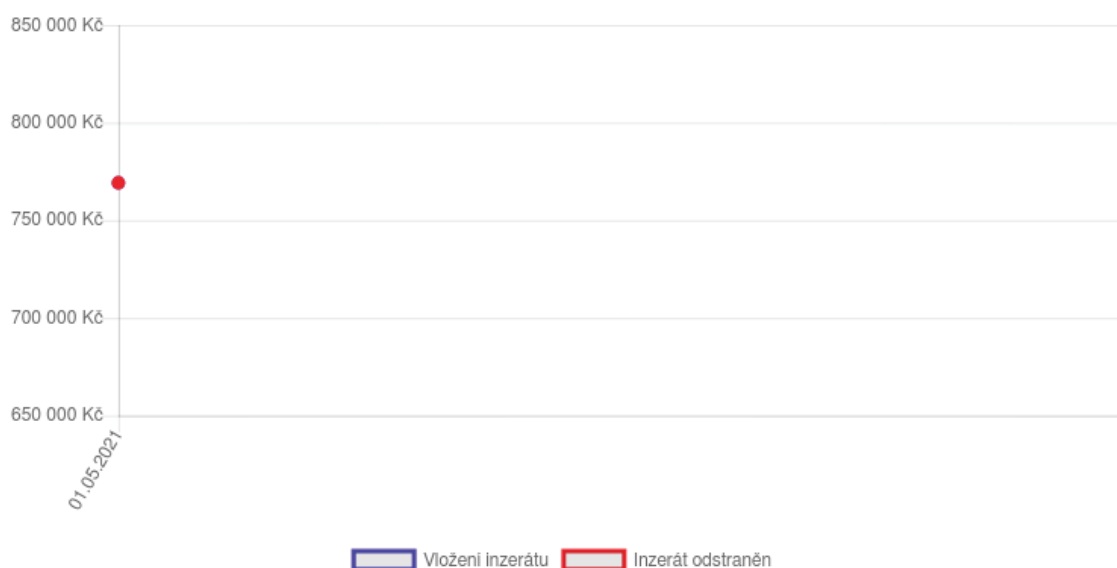


**Prodej, Pozemek, 30768
okres Rokycany**

Celková cena: 769.200 Kč

Adresa: Kakejcov, okres

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Kakejcov, okres Rokycany	Plocha pozemku (m ²)	30768
Cena	769 200 Kč	Současné využití	zemědělská půda

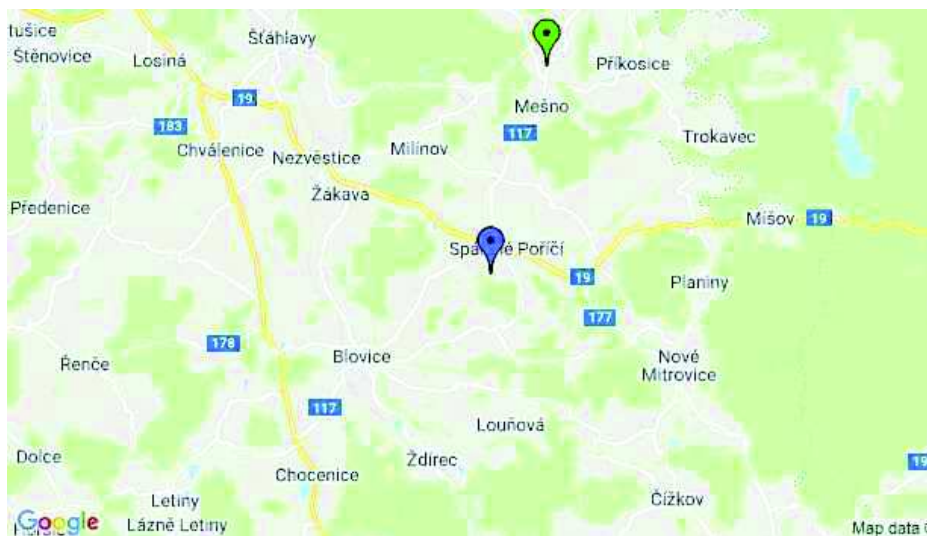
Slovní popis

Prodej orné půdy, Kakejcov, okres Rokycany. Jedná se o prodej pozemku o výměře 30.768 m² typem orná půda. Pozemek se nachází v katastrálním území Kakejcov, půda je obhospodařována na základě nájemní smlouvy.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

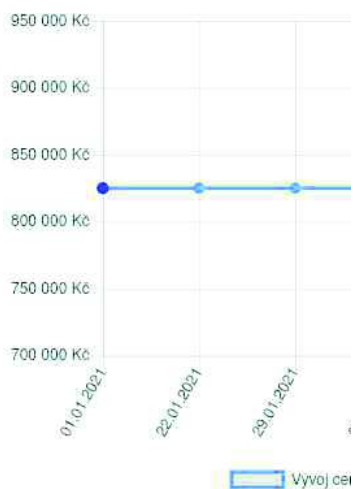


**Prodej, Pozemek, 24042
okres Plzeň-jih**

Celková cena: 825.000 Kč

Adresa: Sedliště, okres P

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitě)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Sedliště, okres Plzeň-jih	Současné využití
Cena	825 000 Kč	Umístění objektu
Plocha pozemku (m2)	24042	

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemek v k.ú. Sedliště nad Úslavou okres Plzeň za čísla LV 565. Jedná se o ornou půdu (celkem 23 052m2) a trvalý travní 990m2).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávan

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 78487 m², Louňová, okres Plzeň-jih

Celková cena: 2.747.045 Kč

Adresa: Louňová, okres Plzeň-jih

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



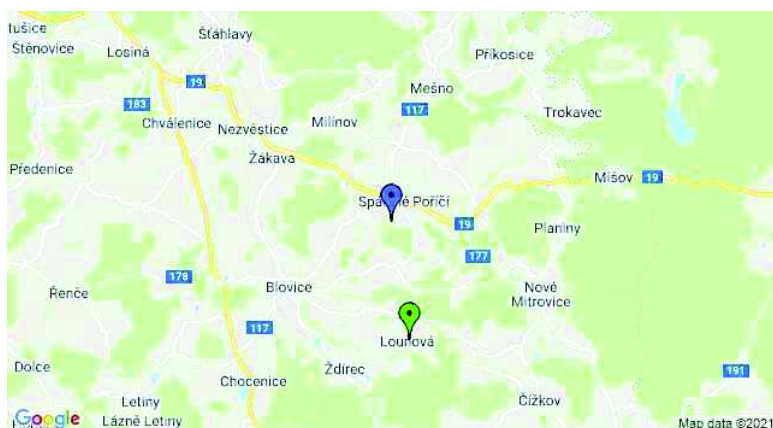
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Louňová, okres Plzeň-jih	Plocha pozemku (m ²)	78487
Cena	2 747 045 Kč	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

Nabízíme k prodeji soubor pozemků o celkové rozloze 78487 m² v k.ú. Louňová. Pozemky jsou tvořeny převážně ornou půdou (60 269 m²) a dále pak trvalým travním porostem (18 218 ha). Pole jsou obhospodařovány. Po domluvě s vlastníkem je možné separátně odkoupit pouze jednotlivé parcely. Více informací emailem nebo telefonicky.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávan

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

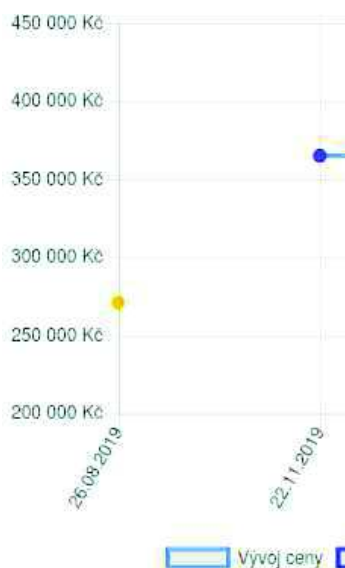


**Prodej, Pozemek, 13603
Radobyčice, Plzeň, okre**

Celková cena: 271.000 Kč

Adresa: Radobyčice, Plzeň
město

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitě)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Radobyčice, Plzeň, okres Plzeň-město	Číslo řízení
Cena dle kupní smlouvy	271 000 Kč	Plocha pozemku (m ²)
Kupní smlouva podepsaná dne	26.08.2019	Současné využití

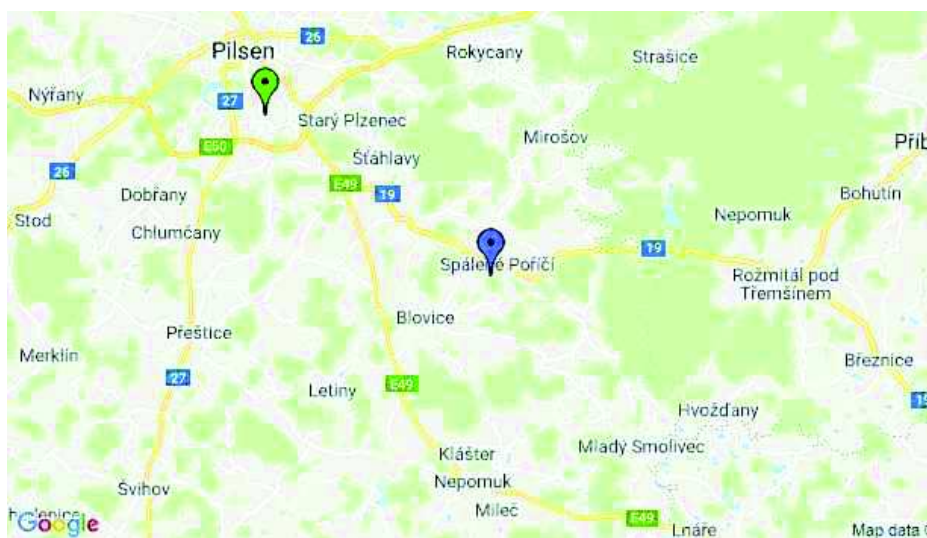
Slovní popis

Aukce zemědělských pozemků - k. ú. Radobyčice Okres: Plzeň-město
území: Radobyčice Parcelní čísla: 588/2, 588/5, 588/9, 596/1, 792 Ce
13 603 m² Prodej probíhá formou internetové aukce. Bližší informace
www.morepudy.cz. Termín aukce od 22. 11. 2019 8:00 do 6. 12. 2019 1

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávan