

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Plzeň - jih Náměstí T.G. Masaryka 345/9, 301 00, Plzeň SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. et. Mgr. Lenka Kozlová	
datum: 11-12-2024	hod: 10 00
podat stěžov.:	1
Podat stěžov.:	

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26608/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávajícího z:

I) nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 138 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Čímice, č.e. 15, rod. rekr (stavba stojí na pozemku p.č. St. 138) a pozemku p.č. 1009/4 - zahrada, LV č. 186;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku p.č. 1009/2 - zahrada, LV č. 185;

vše v k.ú. Čímice u Sušice, obec Čímice, okres Klatovy.

Zadavatel posudku:

Mgr. et Mgr. Lenka Kozlová
soudní exekutor, Exekutorský úřad Plzeň-jih
Náměstí T.G. Masaryka 345/9
301 00 Plzeň
IČ: 02709694

Číslo jednací zadavatele:

190 EX 219/24-53

Číslo položky v evidenci posudků:

085509/2024

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 12. 11. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu 2 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

1

Celkem posudek obsahuje 21 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 19. 11. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 31. 10. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Plzeň-jih**, č.j. **190 EX 219/24-53**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) nemovitých věcí - pozemku **p.č. St. 138** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 31 m², jehož součástí je stavba: **Čímice, č.e. 15, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 138) a pozemku **p.č. 1009/4** - zahrada o výměře 680 m², LV č. 186;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku **p.č. 1009/2** - zahrada o výměře 278 m², LV č. 185;

vše v k.ú. Čímice u Sušice, obec Čímice, okres Klatovy.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **190 EX 219/24-53**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 186, pro k.ú. Čímice u Sušice, obec Čímice, okres Klatovy, vyhotovený objednavatelem dne 31.10.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 185, pro k.ú. Čímice u Sušice, obec Čímice, okres Klatovy, vyhotovený objednavatelem dne 31.10.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Čímice u Sušice, obec Čímice, okres Klatovy, vyhotovená objednavatelem dne 31.10.2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Čímice týkající se oceňované lokality.

Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene ze dne 14.8.2015.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 12. 11. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 116.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Plzeňský	
Okres	Klatovy	
Obec	Čímice	
Katastrální území	Čímice u Sušice (623911)	
Číslo evidenční	15	
PSČ	342 01	
Počet obyvatel	159	
List vlastnictví číslo	186	
Vlastník	Bezpalec Pavel Ing. Krátká 1169, 38801 Blatná	
List vlastnictví číslo	185	
Vlastník	Bezpalec Pavel Ing. Krátká 1169, 38801 Blatná	podíl 1 / 3

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění majetkového celku sestávajícího z:

- I) nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 138 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 31 m², jehož součástí je stavba: Čímice, č.e. 15, rod. rekr (stavba stojí na pozemku p.č. St. 138) a pozemku p.č. 1009/4 - zahrada o výměře 680 m², LV č. 186;
- II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku p.č. 1009/2 - zahrada o výměře 278 m², LV č. 185;
- vše v k.ú. Čímice u Sušice, obec Čímice, okres Klatovy.

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený objekt rodinné rekreace s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Čímice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Čímice č.ev. 15, 342 01 Čímice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 1009/5 - zahrada, p.č. 1034/5 - ostatní plocha, p.č. 2132/3 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Čímice a dále na pozemku p.č. 1008 - trvalý travní porost, který je ve vlastnictví České republiky.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	betonové	s izolací
Podezdívka:	*	
Obvodové stěny:	zděné	
Stropy:	*	
Zastřešení	sedlový krov	
Krytina:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	pozinkované
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ	*
	FASÁDNÍ	stříkané
Schodiště:	*	
Dveře:	dřevěné náplňové	
Okna:	dřevěná zdvojená	
Podlahy:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	*	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Rozvod propan-butanu	*	
Kanalizace:	*	
Záchod:	*	
Okenice:	NE	
Vnitřní vybavení:	*	

Ostatní:	*
----------	---

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za oceňovaným objektem se nachází přízemní, dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy
- venkovní schody
- studna
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene na LV č. 186.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.**“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Nemovité věci evidované na LV č. 186

List vlastnictví číslo 186
Vlastník Bezpalec Pavel Ing.
 Krátká 1169, 38801 Blatná

I.I Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spoívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek refletoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),

- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Čímice u Sušice, okres Klatovy

Pozemek: St. 139, LV 183 Součástí je stavba: Čímice, č.e. 16, rod.rekr

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2022 09:00:00. Zápis V-1159/2022-404
proveden dne 16.03.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 139, LV 183 Součástí je stavba: Čímice, č.e. 16, rod.rekr; 69/2, LV 183

2. Objekt, k.ú. Sušice nad Otavou, okres Klatovy

Pozemek: St. 2501, LV 532 Součástí je stavba: Sušice II, č.e. 139, rod.rekr

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.690.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2024 09:00:00. Zápis V-4558/2024-404
proveden dne 23.08.2024.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 2501, LV 532 Součástí je stavba: Sušice II, č.e. 139, rod.rekr; 2458, LV 532

3. Objekt, k.ú. Sušice nad Otavou, okres Klatovy

Pozemek: St. 2455, LV 273 Součástí je stavba: Sušice II, č.e. 62, rod.rekr

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.950.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2023 09:50:00. Zápis V-5027/2023-404
proveden dne 19.09.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 2455, LV 273 Součástí je stavba: Sušice II, č.e. 62, rod.rekr; 1962/21, LV 273

4. Objekt, k.ú. Sušice nad Otavou, okres Klatovy

Pozemek: St. 1441, LV 1679 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2022 11:20:49. Zápis V-5038/2022-404
proveden dne 01.09.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 1441, LV 1679 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 1842/3, LV 1679

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Čímice u Sušice, okres Klatovy		
Cena nemovité věci (CN)	1 600 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,95	400 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,89	18.2.2022
Upravená cena (UC)	1 802 258,46 Kč	

2. Objekt, k.ú. Sušice nad Otavou, okres Klatovy

Cena nemovité věci (CN)	1 690 000,- Kč	
K_{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	0,95	444 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	1,00	2.8.2024
Upravená cena (UC)	1 702 341,98 Kč	

3. Objekt, k.ú. Sušice nad Otavou, okres Klatovy

Cena nemovité věci (CN)	1 950 000,- Kč	
K_{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	552 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,97	28.8.2023
Upravená cena (UC)	1 582 297,74 Kč	

4. Objekt, k.ú. Sušice nad Otavou, okres Klatovy

Cena nemovité věci (CN)	2 100 000,- Kč	
K_{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,10	1.045 m ² - lepší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,96	10.8.2022
Upravená cena (UC)	1 807 851,24 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		1 582 297,74 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	1 723 687,36 Kč
Maximální cena		1 807 851,24 Kč
Obvyklá cena		1 720 000,- Kč
Obvyklá cena		1 720 000,- Kč

I.II Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene doživotní služebnosti užívání a požívání, které bylo zřízeno listinou: Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene ze dne 14.8.2015, právní účinky ke dni 17.8.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Bezpalcová Marie, Scheinostova 966, Sušice II, 342 01 Sušice
- Bezpalcěk František Ing., Scheinostova 966, Sušice II, 342 01 Sušice

a vázne na:

- pozemek p.č. St. 138
- pozemek p.č. 1009/4

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitek, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Název	roční užitek		
Dílčí roční užitek z břemene	$ru_i = 1720000 \times 0,05$	=	86 000,- Kč
Koeficient míry užitku	ko_i	=	1,000
Roční užitek z břemene	$ru_o = ru_i \times ko_i$	=	86 000,- Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného			84
Doba trvání břemene	n	=	6 roků
Míra kapitalizace	u	=	8,00 %
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	=	0,0800
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	397 567,65 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-397 567,65 Kč

II. Nemovité věci evidované na LV č. 185

List vlastnictví číslo 186
Vlastník Bezpalec Pavel Ing. podíl 1 / 3
Krátká 1169, 38801 Blatná

II.1 Obvyklá cena předmětu ocenění

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílný charakter porovnatelného vzorku rozdílnost míry využití porovnatelného vzorku v návaznosti na plošné uspořádání pozemku, možnost zastavění apod.,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Sušice nad Otavou, okres Klatovy

Pozemek: 1935/8, LV 5623

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2022 08:50:06. Zápis proveden dne 02.01.2023. V-7719/2022-404

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1935/8, LV 5623

2. Pozemek, k.ú. Sušice nad Otavou, okres Klatovy

Pozemek: 1307/5, LV 5195

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2024 09:39:16. Zápis proveden dne 05.03.2024. V-832/2024-404

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1307/5, LV 5195; 1307/6, LV 3778

3. Pozemek, k.ú. Sušice nad Otavou, okres Klatovy

Pozemek: 1307/8, LV 3861

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

270.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 09:00:00. Zápis proveden dne 01.09.2023.

V-4674/2023-404

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1307/8, LV 3861

Stanovení obvyklé ceny**1. Pozemek, k.ú. Sušice nad Otavou, okres Klatovy**

Cena nemovité věci (CN)	100 000,— Kč	
Výměra (V)	292,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{využitelnosti}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,92	8.12.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	322,29 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Sušice nad Otavou, okres Klatovy

Cena nemovité věci (CN)	200 000,— Kč	
Výměra (V)	605,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{využitelnosti}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,99	9.2.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	304,32 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Sušice nad Otavou, okres Klatovy

Cena nemovité věci (CN)	270 000,— Kč	
Výměra (V)	613,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{využitelnosti}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,99	9.8.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	405,47 Kč	

$$\text{kde JC} = (\text{CN} / \text{V}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{využitelnosti}} \times \text{K}_{\text{přístupu}} \times \text{K}_{\text{příslušenství}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}})$$
Minimální jednotková cena za m²

304,32 Kč

Průměrná jednotková cena za m² $\Sigma \text{JC} / 3$

344,03 Kč

Maximální jednotková cena za m²

405,47 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	345,- Kč
Výměra	V	278,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	95 910,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 3
Cena po úpravě	=	31 970,- Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	25 576,- Kč

Obvyklá cena	25 576,- Kč
---------------------	--------------------

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 186 určená ze sjednaných cen	1 720 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 185 určená ze sjednaných cen	25 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	1 745 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 397 570,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 31. 10. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Plzeň-jih, č.j. 190 EX 219/24-53**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) nemovitých věcí - pozemku **p.č. St. 138** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 31 m², jehož součástí je stavba: **Čímice, č.e. 15, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 138) a pozemku **p.č. 1009/4** - zahrada o výměře 680 m², LV č. 186;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku **p.č. 1009/2** - zahrada o výměře 278 m², LV č. 185;

vše v k.ú. Čímice u Sušice, obec Čímice, okres Klatovy.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

1 745 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmilionsedmsetčtyřicetpěttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

1 347 430,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmiliontřistačtyřicetsedmtisícčtyřistatřicet Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 9 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene

Fotodokumentace



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2024 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 190 EX 219/24 pro Kozlová Lenka, Mgr.et
Mgr., soudní exekutor

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 578495 Čímice

území: 623911 Čímice u Sušice

List vlastnictví: 186

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bezpalec Pavel Ing., Krátká 1169, 38801 Blatná	630812/0874	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 138 31 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Čímice, č.e. 15, rod.rekr

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 138

1009/4

680 zahrada

zemědělský půdní
fond

= právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

vp vztahu

Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Bezpalcová Marie, Scheinostova 966, Sušice II, 34201
Sušice, RČ/IČO: 405206/025

Povinnost k

Parcela: St. 138, Parcela: 1009/4

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.08.2015.
Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2015 08:06:38. Zápis proveden dne
09.09.2015.

V-6480/2015-404

Pořadí k 17.08.2015 08:06

Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Bezpalec František Ing., Scheinostova 966, Sušice II,
34201 Sušice, RČ/IČO: 370222/032

Povinnost k

Parcela: St. 138, Parcela: 1009/4

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.08.2015.
Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2015 08:06:38. Zápis proveden dne
09.09.2015.

V-6480/2015-404

Pořadí k 17.08.2015 08:06

Ústavní právo smluvní

- k zajištění pohledávky ze Smlouvy o zápůjčce ve výši 1.094.400,- Kč,
- k zajištění budoucích pohledávek až do celkové výše 2.200.000,- Kč,
- ktelé mohou vznikat až do 30.4.2036 s příslušenstvím

Oprávnění pro

Janoušek Pavel MUDr., Na líše 1229/13, Michle, 14100

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2024 08:35:02

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 578495 Čímice

Území: 623911 Čímice u Sušice

List vlastnictví: 186

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

o vztahu

Oprávnění pro

Praha 4, RČ/IČO: 980306/0278

Povinnost k

Parcela: St. 138, Parcela: 1009/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2024 09:00:00. Zápis proveden dne 14.05.2024; uloženo na prac. Klatovy

V-2170/2024-404

Pořadí k 12.04.2024 09:00

uvisející zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2024 09:00:00. Zápis proveden dne 14.05.2024; uloženo na prac. Klatovy

V-2170/2024-404

uvisející zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2024 09:00:00. Zápis proveden dne 14.05.2024; uloženo na prac. Klatovy

V-2170/2024-404

kaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Janoušek Pavel MUDr., Na líše 1229/13, Michle, 14100

Praha 4, RČ/IČO: 980306/0278

Povinnost k

Parcela: St. 138, Parcela: 1009/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2024 09:00:00. Zápis proveden dne 14.05.2024; uloženo na prac. Klatovy

V-2170/2024-404

Pořadí k 12.04.2024 09:00

známky a další obdobné údaje

vztahu

hájení exekuce

ověřený soudní exekutor: Mgr.et Mgr.Lenka Kozlová, náměstí T. G. Masaryka 345/9, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Bezpalc Pavel Ing., Krátká 1169, 38801 Blatná, RČ/IČO:

630812/0874

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Soudní exekutor Mgr. et Mgr.Lenka Kozlová 190 EX-219/2024 -11 ze dne 08.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2024 15:24:57. Zápis proveden dne 11.07.2024; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-2487/2024-406

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2024 08:35:02

es: CZ0322 Klatovy Obec: 578495 Čímice
ní: 623911 Čímice u Sušice List vlastnictví: 186
at. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

tahu

sející zápisy
Ekeuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k

Parcela: St. 138, Parcela: 1009/4

listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí : Soudní exekutor Mgr. et Mgr.
Lenka Kozlová : 190 EX-219/2024 - 19 ze dne 09.07.2024. Právní účinky zápisu
k okamžiku 09.07.2024 15:25:11. Zápis proveden dne 15.07.2024; uloženo na
prac. Klatovy

-

Z-4790/2024-404

upozornění

islo řízení

Vztah k

k nemovitostem jsou dotčena změnou

-5033/2024-404

ývací tituly a jiné podklady zápisu

va darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.08.2015. Právní
y zápisu k okamžiku 17.08.2015 08:06:38. Zápis proveden dne 09.09.2015.

V-6480/2015-404

Bezpalce Pavel Ing., Krátká 1169, 38801 Blatná

RČ/IČO: 630812/0874

ah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
9/4	73244	680

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

sti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
ní úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

ad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 31.10.2024 09:07:49

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2024 08:55:02

přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 190 EX 214/24 pro Kozlová Lenka, Mgr.et
Mgr., soudní exekutor

CZ0322 Klatovy

Obec: 578495 Čimice

623911 Čimice u Sušice

List vlastnictví: 185

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

k, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Právní zápis		
Bezpalec Pavel Ing., Krátká 1169, 38801 Blatná	630812/0874	1/3
Bezpalec Jaroslav a Peštáková Olga, č.p. 183, 34201 Čimice	521025/062	1/3
Bezpalec Jiří, č.p. 73, 34201 Čimice	606112/0560	
	820323/1971	1/3

Právní jmění manželů

Právní

Právní

Právní

Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
9/2	278 zahrada		zemědělský půdní fond

Právní sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Právní zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Právní a další obdobné údaje

Právní

Právní exekuce

Právní soudní exekutor: Mgr.et Mgr.Lenka Kozlová, náměstí T. G. Masaryka 345/9, 301 Plzeň

Právní povinnost k

Právní Bezpalec Pavel Ing., Krátká 1169, 38801 Blatná, RČ/IČO: 630812/0874

Právní Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Soudní exekutor Mgr. et Mgr.Lenka Kozlová 190 EX-219/2024 -11 ze dne 08.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2024 15:24:57. Zápis proveden dne 11.07.2024; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-2487/2024-406

Právní zápis

Právní příkaz k prodeji nemovitosti

Právní vlastnického podílu ve výši 1/3

Právní povinnost k

Právní Bezpalec Pavel Ing., Krátká 1169, 38801 Blatná, RČ/IČO: 630812/0874
Parcela: 1009/2

Právní Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí : Soudní exekutor Mgr. et Mgr. Lenka Kozlová : 190 EX-219/2024 - 19 ze dne 09.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2024 15:25:11. Zápis proveden dne 15.07.2024; uloženo na prac. Klatovy

Z-4790/2024-404

Právní ozornění - Bez zápisu

Právní tituly a jiné podklady zápisu

Právní nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

ELEKTORSKY LIBAN

20322 Klatovy

23911 Čímice u Sušice

zemí jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

POLVZ: 57/1989

k Jaroslav a Peštáková Olga, č.p. 183, 34201 Žichovice

606112/0560

k Jiří, č.p. 73, 34201 Čímice

Z-2956/2004-431

RČ/IČO: 820323/1971

ovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.08.2015. Právní
su k okamžiku 17.08.2015 08:06:38. Zápis proveden dne 09.09.2015.

lec Pavel Ing., Krátká 1169, 38801 Blatná

V-6480/2015-404

RČ/IČO: 630812/0874

itovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
73244	179
74702	99

a bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

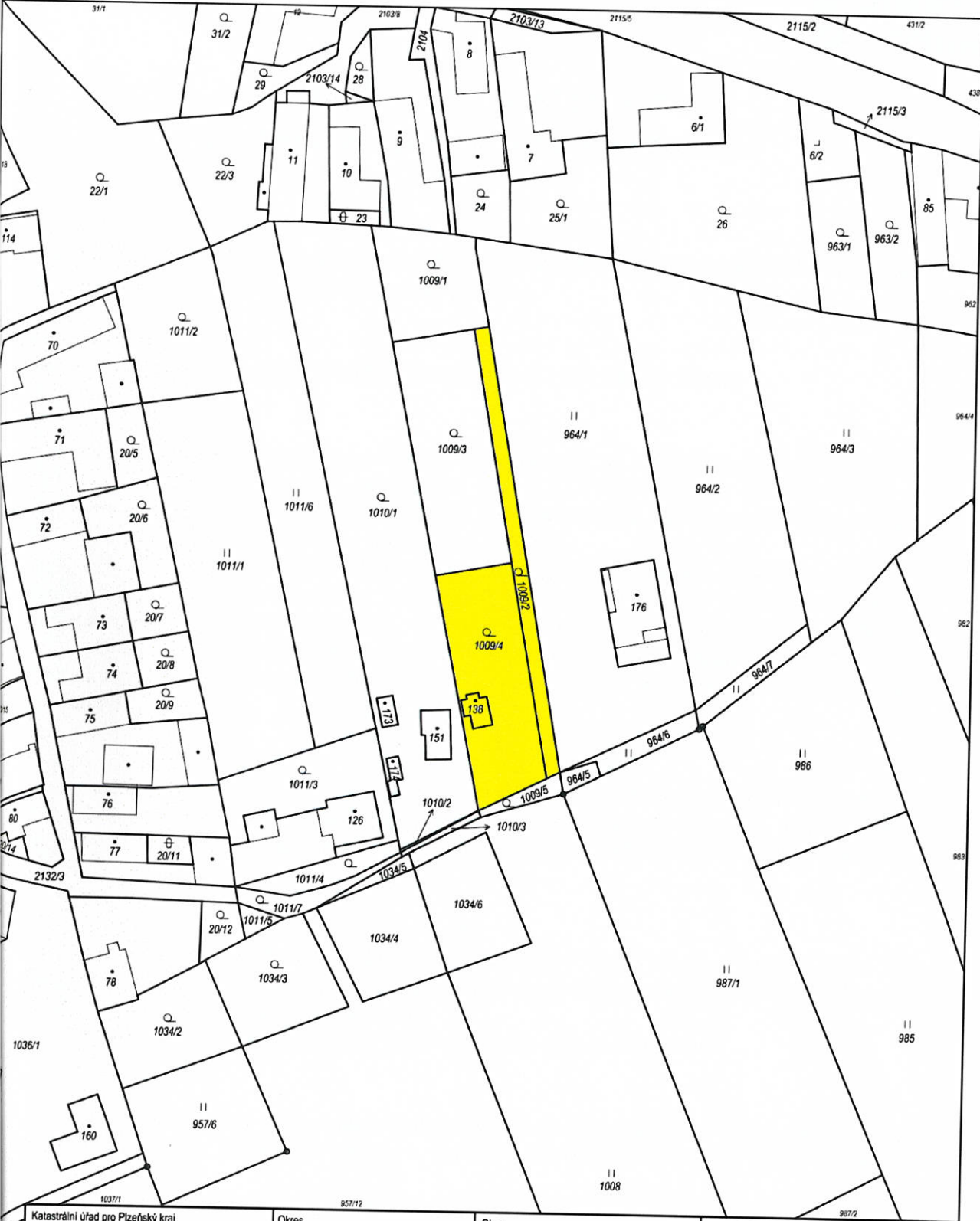
ad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

Vyhotoveno: 31.10.2024 09:25:09

ěměřický a katastrální - SCD

katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Vydání z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o úřadních údajích. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

sti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.



1037/1	Katastrální pracoviště Klatovy	Okres Klatovy	Obec Čímice	Podpis Číslo Razítko
	Kat. území Čímice u Sušice	Mapový list č. SUŠICE 5-3/14	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	
	KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
	Stav k 31.10.2024 08:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 31.10.2024 09:14:33	



DAROVACÍ SMLOUVA ***a smlouva o zřízení věcného břemene***

Dárci:

manželé Ing. František Bezpalec, r.č. 370222/032, bytem Scheinostova 966, 342 01 Sušice a Marie Bezpalcová, r.č. 405206/025, bytem tamtéž

Obdarovaný:

Ing. Pavel Bezpalec, r.č. 630812/0874, bytem Krátká 1169, 388 01 Blatná

I.

1.1 Dárci František Bezpalec a Marie Bezpalcová mají, na základě kupní smlouvy ze dne 15.5.1997, vložené do katastru nemovitostí pod č.j. V11-395/97 ke dni 22.5.1997, ve společném jmění manželů pozemek st.p.č. 138, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e.15 a pozemek p.č. 1009/4, vše v k.ú. Čímice u Sušice.

Dárci František Bezpalec a Marie Bezpalcová dále mají, na základě kupní smlouvy ze dne 12.5.2010, vložené do katastru nemovitostí pod č.j. V-658/2010 ke dni 12.5.2010, ve společném jmění manželů jednu ideální třetinu pozemku p.č. 1009/2 v k.ú. Čímice u Sušice.

Uvedené nemovitosti jsou zapsány do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, pro obec Čímice, k.ú. Čímice u Sušice, na listu vlastnictví č. 185 a 186.

II.

Dárci darují touto smlouvou uvedené pozemky st.p.č. 138 a p.č. 1009/4 a svůj uvedený spoluvlastnický podíl k pozemku p.č. 1009/2, jak je uvedeno v čl. 1.1 obdarovanému Ing.Pavlu Bezpalcovi. Obdarovaný, který k této darovací smlouvě přistupuje, uvedený dar přijímá.

III.

Dárci prohlašují, že na předmětu daru nevážnou žádná věcná břemena, dluhy ani závazky, zástavní práva či jiná právní omezení k nemovitostem se vztahující, a že jejich právo převést nemovitosti není nikterak omezeno.

Obdarovaný prohlašuje, že mu je stav předmětu daru dobře znám.

IV.

Obdarovaný touto smlouvou bezplatně zřizuje ve prospěch obou dárců osobní věcné břemeno - doživotní služebnost užívání a požívání převáděných pozemků st.p.č. 138 a p.č. 1009/4.

Dárci tuto služebnost přijímají.

V.

Vlastnictví se nabývá a věcné břemeno vzniká vkladem do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky smlouvy.

VI.

Účastníci tímto zmocňují JUDr. Slavomíra Vlacha, advokáta v Sušici, Nuželická zastupování v řízení o vkladu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí.

VII.

U Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, se v katastru nemovitostí pro obec Čímice, k.ú. Čímice u Sušice na příslušném LV vyznačí v odd. A a B, že k předmětu daru se stal obdarovaný a věcné břemeno popsané v čl. IV.

Účastníci prohlašují, že jim tato smlouva byla přečtena a obsah této smlouvy odpovídá jejich svobodné vůli a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.

14.8.2015

.....
obdarovaný

.....
obdarovaný

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 9399/405,406,407/2015/V
zapsaný JUDr. Slavomír Vlach, advokát se sídlem Nuželická 60, 342 01 Sušice, zapsaný v seznamu
advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 7782, prohlašuji, že tuto listinu, kterou jsem sám
se mnou vlastnoručně v 1 vyhotovení podepsali:
JUDr. Bezpalec, nar. 22.2.1937, bytem Scheinostova 966, Sušice, okres Klatovy, jehož totožnost jsem
zjistil z listiny č. 204571426,
JUDr. Bezpalec, nar. 6.2.1940, bytem Scheinostova 966, Sušice, okres Klatovy, jejíž totožnost jsem zjistil z
listiny č. 1425,
JUDr. Bezpalec, nar. 12.8.1963, bytem Krátká 1169, Blatná, okres Strakonice, jehož totožnost jsem zjistil z
listiny č. 6591.

14.8.2015



Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mičoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

znalecká doložka:

znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **085509/2024.**

4. Otisk znalecké pečeti:



Datum a podpis:

Průběh, dne 19. 11. 2024

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

h

