

ZNALECKÝ POSUDEK č. 449/2024



Předmět ocenění

Pozemky parc. č. 7/53, 132/5 a 132/9 zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 28 pro k.ú. Komorno (č. 668842) v obci Blovice (č. 557587),

Pozemky parc. č. 200/13, 200/23 a 439/6 zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 16, č. 77 a č. 120 pro k.ú. Chocenická Lhota (č. 652008) v obci Chocenice (č. 557803).

Zhotovitel posudku

Mgr. Michal Reif
K Hrádku 22, 326 00 Plzeň
tel.: +420 604 410 785
e-mail: michal.reif@seznam.cz
ID datové schránky: jcbskah

Zadavatel posudku

Langmeier & Co., insolvenční správci v.o.s.
Na Bělidle 997/15
150 00 Praha 5

Číslo jednací zadavatele znaleckého posudku: KSPL 20 INS 18429/2020

Znalecký posudek je podán v oboru **Ekonomika**, odvětví **Oceňování nemovitých věcí**

Posudek obsahuje 42 stran textu včetně titulního listu, příloh a poslední stránky.

Posudek se předává objednateli v elektronickém vyhotovení.

Datum, k němuž se ocenění provádí

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 11. 10. 2024

Místo a datum zpracování znaleckého posudku

V Plzni dne 11. 10. 2024

Přílohy

Informace z katastru nemovitostí
Informace o sjednaných cenách

Zadání

Účel posudku

Určení obvyklé ceny nemovité věci pro účel insolvenčního řízení.

Odborně položená otázka

Určení obvyklé ceny nemovité věci k datu ocenění.

Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít vliv na přesnost znaleckého závěru

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Výčet podkladů

Pro zodpovězení znaleckého úkolu byl použit následující výběr zdrojů dat a podkladů:

- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v aktuálním znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti v aktuálním znění
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška v platném znění k datu ocenění)
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
- Mezinárodní oceňovací standardy
- Informace o sjednaných cenách a o nabídkách nemovitostí
- Údaje z katastru nemovitostí
- Územně plánovací dokumentace
- Informace a údaje sdělené zadavatelem

Zdrojem použitých dat byly zejména informace získané prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí. Informace jsou uvedeny dále v posudku a příloze posudku.

Nález

Vlastnické a evidenční údaje katastru nemovitostí

LV č. 28 pro k.ú. Komorno (č. 668842) v obci Blovice (č. 557587)

1/1	Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní Předměstí, 32600 Plzeň
-----	---

LV č. 16 pro k.ú. Chocenická Lhota (č. 652008) v obci Chocenice (č. 557803)

1/8	Černý Václav, č.p. 11, 33204 Netunice
-----	---------------------------------------

3/16	Hofrajter Luboš, č.p. 89, 33601 Seč
------	-------------------------------------

1/6	Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní Předměstí, 32600 Plzeň
-----	---

6/32	Martínek Lukáš, Chocenická Lhota 19, 33601 Chocenice
------	--

1/48	Matuška Kamil DiS., Slunečná 170, 25101 Nupaky
------	--

5/16	Příbáň Pavel, č.p. 121, 33601 Chocenice
------	---

LV č. 77 pro k.ú. Chocenická Lhota (č. 652008) v obci Chocenice (č. 557803)

1/8	Černý Václav, č.p. 11, 33204 Netunice
-----	---------------------------------------

2/16	Česal Marek, Chocenický Újezd 25, 33601 Letiny
------	--

3/16	Hofrajter Luboš, č.p. 89, 33601 Seč
------	-------------------------------------

1/6	Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní Předměstí, 32600 Plzeň
-----	---

3/16	Martínek Lukáš, Chocenická Lhota 19, 33601 Chocenice
------	--

1/48	Matuška Kamil DiS., Slunečná 170, 25101 Nupaky
------	--

3/32	Šulková Pavlína, Havlíčkova 488, 47201 Doksy
------	--

9/96	Vyleta Martin, Cihlářská 365/11, Litice, 32100 Plzeň
------	--

LV č. 120 pro k.ú. Chocenická Lhota (č. 652008) v obci Chocenice (č. 557803)

1/8	Černý Václav, č.p. 11, 33204 Netunice
-----	---------------------------------------

2/16	Česal Marek, Chocenický Újezd 25, 33601 Letiny
------	--

3/16	Hofrajter Luboš, č.p. 89, 33601 Seč
------	-------------------------------------

1/6	Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní Předměstí, 32600 Plzeň
-----	---

3/16	Martínek Lukáš, Chocenická Lhota 19, 33601 Chocenice
------	--

11/96	Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň
-------	--

3/32	Šulková Pavlína, Havlíčkova 488, 47201 Doksy
------	--

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Znalci nebyla doložena žádná technická dokumentace. Předmětem ocenění jsou nezastavěné zemědělské pozemky. Znalec při ocenění vycházel především z veřejně dostupných zdrojů.

POPIS CELKOVÝ

Oceňované nemovité věci jsou situovány v obci Blovice a Chocenice (v části obce Komorno a Chocenická Lhota), okres Plzeň-jih. Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky situované v katastrálním území Komorno a Chocenická Lhota. Oceňované pozemky se nacházejí za hranicí zastavěného území obcí, pozemky jsou běžně přístupné, ve většině případů se jedná o běžně zemědělsky obhospodařované pozemky.

ZATÍŽENÍ NEMOVITOSTI

Na nemovitých věcech nebyla zjištěna žádná věcná břemena ani jiná obdobná zatížení mající význam na ocenění nemovitých věcí. K existenci zástavních práv zřízených za účelem čerpání finančního úvěru či vymožení pohledávky znalec při ocenění nepřihlíží.

ANALÝZA TRHU

Úkolem znalce je určit obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí. Obvyklou cenou se 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 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.**

Jak prokázal průzkum trhu, obdobné nemovité věci jsou v daném regionu obchodovány. Oceňovaný případ vyhovuje definici obvyklé ceny dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb.

Přístup tržního porovnání předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, jak z pohledu nabídky, tak z pohledu poptávky. Pracoviště KN od 1.1.2016 poskytují informace o kupních cenách placeným dálkovým přístupem. Analýza trhu potvrdila existenci realizovaných transakcí, odpovídající vzorky byly použity v porovnávacím přístupu.

V daném případě byla zvolena jako metoda určení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. porovnávací metoda.

POPIS METOD OCENĚNÍ

Porovnávací metoda je způsob ocenění majetku, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem (nemovitou věcí) a cenou **sjednanou** při jeho prodeji.

Silné stránky nemovité věci

- převážně běžně zemědělsky obhospodařovatelné pozemky.

Slabé stránky nemovité věci

- v uvedených případech nemovité věci ve spoluvlastnictví.

Posudek

POSTUP při ocenění cenou obvyklou.

Z výše uvedeného vyplývá, že pro určení obvyklé ceny lze použít pouze porovnávací přístup, který vychází z realizovaných kupních smluv nemovitých věcí, evidovaných v katastru nemovitostí (KN). Ocenění je provedeno prostřednictvím **porovnávací metody přímé**. Jednotlivé transakce jsou označeny jako "**vzorky**", které jsou jednoznačně identifikované číslem řízení, přidělené KN.

Vzorky jsou analyzovány následným postupem.

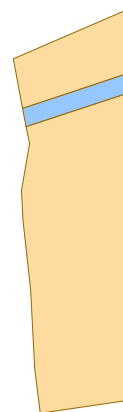
1. Vyřazeny jsou vzorky neodpovídající segmentu, případně podsegmentu trhu z hlediska výrazně odlišných technických nebo velikostních parametrů, odlišného způsobu využití apod.
2. Dále jsou vyřazeny vzorky, kde se do realizované ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby (např. prodej z exekuce, převody v rodině, z firmy na společníka apod).
3. Zbývající vzorky se doplní cenovým údajem, poskytnutým placeným dálkovým přístupem z katastru nemovitostí.
4. Vzorky jsou porovnány s oceňovanou nemovitou věcí na základě zvolené základní jednotky (upřesněné dále v textu dle příslušného segmentu trhu) a opět jsou vyřazeny vzorky s extrémními odlehlými hodnotami.
5. Proveďte se korekce odlišnosti pomocí vybraných cenotvorných koeficientů. Ve výpočtu jsou uvedeny příslušné požití vzorce a zdůvodnění odlišností. Korekce odlišnosti je provedena na základě odborného úsudku znalce.
6. Výsledné jednotlivě porovnávané ceny (minimálně tři vzorky) jsou statisticky zpracovány metodou střední hodnoty (aritmetický průměr resp. vážený průměr).

Ocenění

Přehled oceňovaného majetku

Skupina 1. Pozemky Komorno

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
7/53	Komorno	28	orná půda	4 061 m ²
132/5	Komorno	28	vodní pl.	286 m ²
132/9	Komorno	28	orná půda	901 m ²
Celkem:				5 248 m²



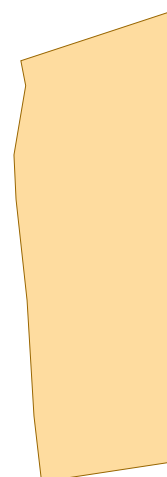
Zemědělské pozemky v obci Blovice, v katastrálním území Komorno, situované jihozápadně od zastavěného území města Blovice a části obce Komorno. Jedná se o běžné zemědělsky obhospodařované pozemky, jiné než zemědělské využití nelze předpokládat. Převážně se jedná o pozemky orné půdy, menší částí je vodní tok. Vzhledem k výměrám jednotlivých pozemků a jejich poloze je oceňuji jako celek.



Pozemek číslo 7/53 o výměře 4 061 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	7/53
Katastr:	Komorno
List vlastnictví:	28
Obec:	Blovice
Okres:	Plzeň-jih
Skupina:	1. Pozemky Komorno
Výměra:	4 061 m ²
GPS:	49°33'59.43"N, 13°30'55.963"E
Druh pozemku:	orná půda
Zemědělská kultura:	Ano

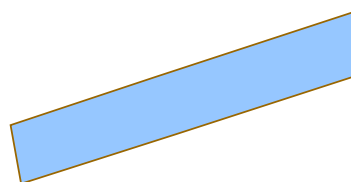


Stavební parcela:	Ne
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond

Pozemek číslo 132/5 o výměře 286 m²

Informace o pozemku:

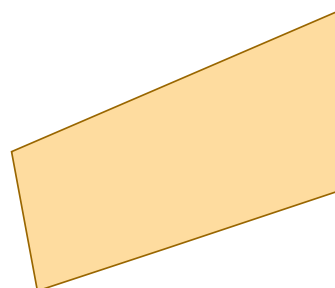
Číslo:	132/5
Způsoby využití:	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
Katastr:	Komorno
List vlastnictví:	28
Obec:	Blovice
Okres:	Plzeň-jih
Skupina:	1. Pozemky Komorno
Výměra:	286 m ²
GPS:	49°34'01.001"N, 13°30'55.952"E
Druh pozemku:	vodní plocha
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ne



Pozemek číslo 132/9 o výměře 901 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	132/9
Katastr:	Komorno
List vlastnictví:	28
Obec:	Blovice
Okres:	Plzeň-jih
Skupina:	1. Pozemky Komorno
Výměra:	901 m ²
GPS:	49°34'01.394"N, 13°30'55.521"E
Druh pozemku:	orná půda
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond



Skupina 2. Pozemek Chocenice parc. č. 200/23

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
200/23	Chocenická Lhota	16	orná půda	343 m ²
Celkem:				343 m²

Zemědělský pozemek v obci Chocenice, v katastrálním území Chocenická Lhota, situovaný západně od zastavěného území města Blovice a severně od Chocenice. Jedná se o běžný zemědělsky obhospodařovaný pozemek, jiné než zemědělské využití nelze předpokládat. Jedná o pozemek orné půdy.



Pozemek číslo 200/23 o výměře 343 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	200/23
Katastr:	Chocenická Lhota
List vlastnictví:	16
Obec:	Chocenice
Okres:	Plzeň-jih
Skupina:	2. Pozemek Chocenice parc. č. 200/23
Výměra:	343 m ²
GPS:	49°34'19.483"N, 13°29'42.394"E
Druh pozemku:	orná půda
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond



Skupina 3. Pozemek Chocenice parc. č. 200/13

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
200/13	Chocenická Lhota	77	orná půda	792 m ²
Celkem:				792 m²

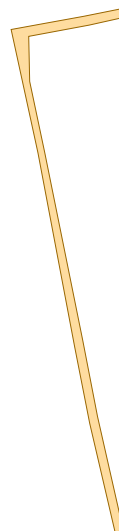
Zemědělský pozemek v obci Chocenice, v katastrálním území Chocenická Lhota, situovaný západně od zastavěného území města Blovice a severně od Chocenice. Jedná se o běžný zemědělsky obhospodařovaný pozemek, jiné než zemědělské využití nelze předpokládat. Jedná o pozemek orné půdy.



Pozemek číslo 200/13 o výměře 792 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	200/13
Katastr:	Chocenická Lhota
List vlastnictví:	77
Obec:	Chocenice
Okres:	Plzeň-jih
Skupina:	3. Pozemek Chocenice parc. č. 200/13
Výměra:	792 m ²
GPS:	49°34'19.02"N, 13°29'40.291"E
Druh pozemku:	orná půda
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond



Skupina 4. Pozemek Chocenice parc. č. 439/6

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
439/6	Chocenická Lhota	120	ostat.pl.	26 m ²
Celkem:				26 m²

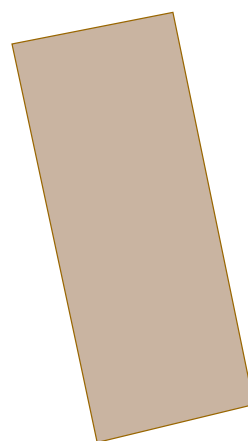
Zemědělský pozemek v obci Chocenice, v katastrálním území Chocenická Lhota, situovaný západně od zastavěného území města Blovice a severně od Chocenice. Jedná se o pozemek navazující na pozemek parc. č. 200/13 (viz předchozí položka ocenění), pozemek je přibližně ze dvou třetin prakticky nevyužívaný (jedná se o část pruhu pozemku mezi silnicí a obhospodařovanou zemědělskou půdou) a přibližně z jedné třetiny se jedná o pozemek využívaný jako silnice. Podle názoru znalce je pozemek samostatně hůře obchodovatelný, obchodovatelnost lze uvažovat ve funkčním celku s pozemkem parc. č. 200/13. Pro ocenění je proto použita hodnota stanovená pro uvedený pozemek (položka č. 3 ocenění).



Pozemek číslo 439/6 o výměře 26 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	439/6
Způsoby využití:	silnice
Katastr:	Chocenická Lhota
List vlastnictví:	120
Obec:	Chocenice
Okres:	Plzeň-jih
Skupina:	4. Pozemek Chocenice parc. č. 439/6
Výměra:	26 m ²
GPS:	49°34'12.764"N, 13°29'42.77"E
Druh pozemku:	ostatní plocha
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ne



Porovnávací způsob ocenění

Porovnávací ocenění pozemků - použitý vzorec

Obvyklá cena oceňovaného pozemku se určí na základě porovnání pouze s realizovanými tržními cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“.

Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f$$

kde

C_{vz} ... cena vzorku

K_u ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} ... výměra vzorku

V_{poz} ... výměra oceňovaného pozemku

K_f ... cenotvorný koeficient

Porovnávací ocenění pozemků 1. Pozemky Komorno

Segment trhu: Zemědělský a lesní

Vlastnictví: Fyzická osoba

Oceňované pozemky:

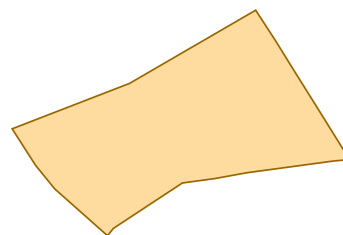
	Katastr	LV	Výměra
7/53	Komorno	28	4 061 m ²
132/5	Komorno	28	286 m ²
132/9	Komorno	28	901 m ²
Celková výměra:			5 248 m²

Použité vzorky:

Vzorek 1. Zemědělský pozemek Blovice 1

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
1234/3	orná půda	Blovice	5 665 m ²
Celková výměra:			5 665 m ²



Zemědělský pozemek v katastrálním území města Blovice, situovaný v obdobné lokalitě jako oceňované pozemky. Jedná se o běžný zemědělsky obhospodařovaný pozemek, jiné než zemědělské využití se nepředpokládá. Realizovaná cena v 11/2023 (viz příloha).



Segment trhu: Zemědělský a lesní

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

$$K_f = 1$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 169\,500$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 169\,500 \times 1 + (0) = 169\,500 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 169\,500$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 5\,665$ m² ... výměra vzorku

$V_{poz} = 5\,248$ m² ... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 1$... cenotvorný koeficient

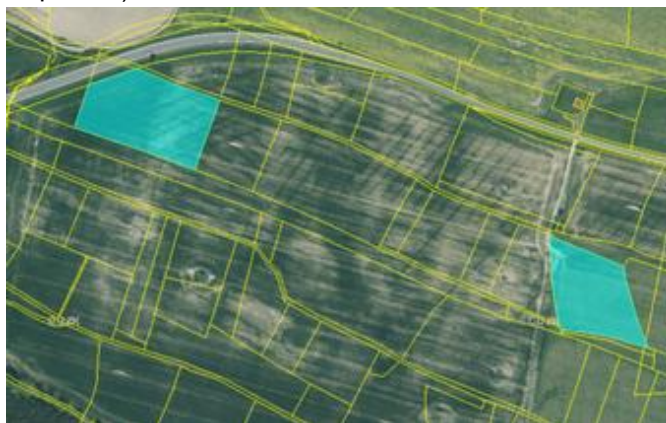
$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 169\,500 / 5\,665 \times 5\,248 / 1 = 157\,023 \text{ Kč}$$

Vzorek 2. Zemědělské pozemky Blovice 2

Započítané pozemky:

Číslo		Katastr	LV	Výměra
344/1	orná půda	Blovice		4 413 m ²
372/39	orná půda	Blovice		12 m ²
372/47	orná půda	Blovice		6 979 m ²
372/80	orná půda	Blovice		9 640 m ²
Celková výměra:				21 044 m²

Zemědělské pozemky v katastrálním území města Blovice, situované v obdobné lokalitě jako oceňované pozemky. Jedná se o běžné zemědělsky obhospodařované pozemky, jiné než zemědělské využití se nepředpokládá. Realizovaná cena v 2/2023 (viz příloha).



Segment trhu: Zemědělský a lesní

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-4 % časové hledisko (převod na současnou hodnotu)

Skupina	Sum	K _{fs}
1	-4 %	0.96
2	0 %	1

$$K_f = 0.96 \times 1 = 0.96$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 554\,405$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 554\,405 \times 1 + (0) = 554\,405 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 554\,405$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 21\,044$ m² ... výměra vzorku

$V_{poz} = 5\,248$ m² ... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 0.96$... cenotvorný koeficient

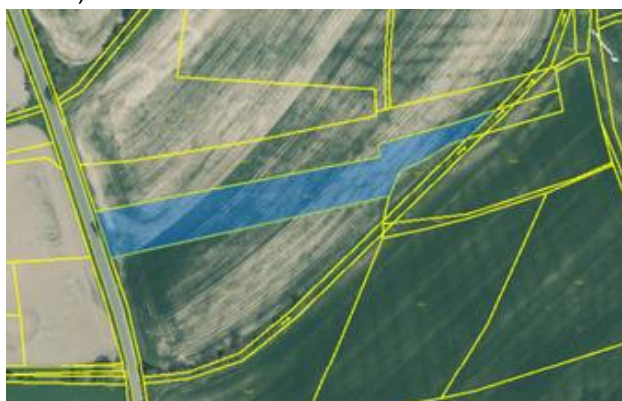
$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 554\,405 / 21\,044 \times 5\,248 / 0.96 = 144\,020 \text{ Kč}$$

Vzorek 3. Zemědělské pozemky Blovice 3

Započítané pozemky:

Číslo		Katastr	LV	Výměra
372/60	orná půda	Blovice		126 m ²
503/1	orná půda	Blovice		94 m ²
511/1	orná půda	Blovice		5 219 m ²
526/10	orná půda	Blovice		8 182 m ²
746/36	orná půda	Blovice		5 109 m ²
1141/40	orná půda	Blovice		28 m ²
1141/45	orná půda	Blovice		73 m ²
Celková výměra:				18 831 m²

Zemědělské pozemky v katastrálním území města Blovice, situované v obdobné lokalitě jako oceňované pozemky. Jedná se o běžné zemědělsky obhospodařované pozemky, jiné než zemědělské využití se nepředpokládá. Realizovaná cena v 1/2023 (viz příloha).



Segment trhu: Zemědělský a lesní

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-4 % časové hledisko

Skupina	Sum	K _{fs}
1	-4 %	0.96
2	0 %	1

$$K_f = 0.96 \times 1 = 0.96$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 577\,000$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 577\,000 \times 1 + (0) = 577\,000 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 577\,000$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 18\,831$ m² ... výměra vzorku

$V_{poz} = 5\,248$ m² ... výměra oceňovaného pozemku

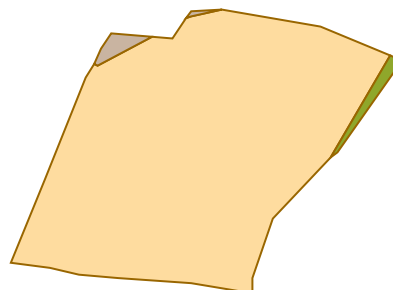
$K_f = 0.96$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 577\,000 / 18\,831 \times 5\,248 / 0.96 = 167\,504 \text{ Kč}$$

Vzorek 4. Zemědělské pozemky Blovice 4

Započítané pozemky:

Číslo		Katastr	LV	Výměra
526/13	orná půda	Blovice		22 316 m ²
527/12	lesní poz	Blovice		295 m ²
533/1	ostat.pl.	Blovice		245 m ²
533/7	ostat.pl.	Blovice		29 m ²
Celková výměra:				22 885 m²



Zemědělské pozemky v katastrálním území města Blovice, situované v obdobné lokalitě jako oceňované pozemky. Jedná se z převážné části o běžné zemědělsky obhospodařované pozemky, jiné než zemědělské využití se nepředpokládá. Realizovaná cena v 8/2024 (viz příloha).



Segment trhu: Zemědělský a lesní

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 2

$$K_f = 1$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 892\,515 \text{ Kč}$... cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0 \text{ Kč}$... mimořádná úprava

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 892\,515 \times 1 + (0) = 892\,515 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 892\,515 \text{ Kč}$... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 22\,885 \text{ m}^2$... výměra vzorku

$V_{poz} = 5\,248 \text{ m}^2$... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 1$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 892\,515 / 22\,885 \times 5\,248 / 1 = 204\,672 \text{ Kč}$$

Vzorek 5. Zemědělské pozemky Mirošov

Započítané pozemky:

Číslo		Katastr	LV	Výměra
1150/1	orná půda	Mirošov		18 408 m ²
1198/3	orná půda	Mirošov		10 724 m ²
1223/10	orná půda	Mirošov		6 142 m ²
1223/5	ostat.pl.	Mirošov		408 m ²
1223/7	vodní pl.	Mirošov		640 m ²
1223/8	vodní pl.	Mirošov		812 m ²
1223/9	orná půda	Mirošov		5 328 m ²
1224/1	orná půda	Mirošov		13 731 m ²
1226	orná půda	Mirošov		494 m ²
1322/6	orná půda	Mirošov		160 m ²
2155/23	travní p.	Mirošov		305 m ²
2155/24	travní p.	Mirošov		108 m ²
2155/30	travní p.	Mirošov		5 459 m ²
2163	ostat.pl.	Mirošov		514 m ²
2164	ostat.pl.	Mirošov		384 m ²
2165/12	travní p.	Mirošov		299 m ²
Celková výměra:				63 916 m²

Zemědělské pozemky v katastrálním území města Mirošov, situované v obdobné lokalitě jako oceňované pozemky. Jedná se z převážné části o běžné zemědělsky obhospodařované pozemky, jiné než zemědělské využití se nepředpokládá. Realizovaná cena v 4/2024 (viz příloha).



Segment trhu: Zemědělský a lesní

Vlastnictví: Právnícká osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

$K_f = 1$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 2\,450\,000$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 2\,450\,000 \times 1 + (0) = 2\,450\,000$ Kč

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 2\,450\,000\text{ Kč}$... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 63\,916\text{ m}^2$... výměra vzorku

$V_{poz} = 5\,248\text{ m}^2$... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 1$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 2\,450\,000 / 63\,916 \times 5\,248 / 1 = \mathbf{201\,164\text{ Kč}}$$

Odhad porovnávací hodnoty oceňované skupiny pozemků:

Vzorek	Hodnota	Váha
1. Zemědělský pozemek Blovice 1	157 023 Kč	1
2. Zemědělské pozemky Blovice 2	144 020 Kč	1
3. Zemědělské pozemky Blovice 3	167 504 Kč	1
4. Zemědělské pozemky Blovice 4	204 672 Kč	2
5. Zemědělské pozemky Mirošov	201 164 Kč	1
Vážený průměr:	179 843 Kč	
Zaokrouhlení:	~1 000~	
Porovnávací ocenění:	180 000 Kč	

Porovnávání ocenění pozemků 2. Pozemek Chocenice parc. č. 200/23

Segment trhu: Zemědělský a lesní

Vlastnictví: Fyzická osoba

Oceňované pozemky:

	Katastr	LV	Výměra
200/23	Chocenická Lhota	16	343 m ²
Celková výměra:			343 m²

Použité vzorky:

Vzorek 1. Zemědělský pozemek Blovice 1

Informace o vzorku viz předchozí bod č. 1 posudku.

$$K_f = 1$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 169\,500 \text{ Kč}$... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 5\,665 \text{ m}^2$... výměra vzorku

$V_{poz} = 343 \text{ m}^2$... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 1$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 169\,500 / 5\,665 \times 343 / 1 = \mathbf{10\,263 \text{ Kč}}$$

Vzorek 2. Zemědělské pozemky Blovice 2

Informace o vzorku viz předchozí bod č. 1 posudku.

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-4 % časové hledisko

Skupina	Sum	K _{fs}
1	-4 %	0.96
2	0 %	1

$$K_f = 0.96 \times 1 = \mathbf{0.96}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 554\,405 \text{ Kč}$... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 21\,044 \text{ m}^2$... výměra vzorku

$V_{poz} = 343 \text{ m}^2$... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 0.96$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 554\,405 / 21\,044 \times 343 / 0.96 = \mathbf{9\,413 \text{ Kč}}$$

Vzorek 3. Zemědělské pozemky Blovice 3

Informace o vzorku viz předchozí bod č. 1 posudku.

Skupina	Sum	K _{fs}
1	-4 %	0.96
2	0 %	1

$$K_f = 0.96 \times 1 = \mathbf{0.96}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

CRU_{vz} = 577 000 Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

K_u = 1 ... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

V_{vz} = 18 831 m² ... *výměra vzorku*

V_{poz} = 343 m² ... *výměra oceňovaného pozemku*

K_f = 0.96 ... *cenotvorný koeficient*

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 577\,000 / 18\,831 \times 343 / 0.96 = \mathbf{10\,948\,Kč}$$

Vzorek 4. Zemědělské pozemky Blovice 4

Informace o vzorku viz předchozí bod č. 1 posudku.

$$K_f = \mathbf{1}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

CRU_{vz} = 892 515 Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

K_u = 1 ... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

V_{vz} = 22 885 m² ... *výměra vzorku*

V_{poz} = 343 m² ... *výměra oceňovaného pozemku*

K_f = 1 ... *cenotvorný koeficient*

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 892\,515 / 22\,885 \times 343 / 1 = \mathbf{13\,377\,Kč}$$

Vzorek 5. Zemědělské pozemky Mirošov

Informace o vzorku viz předchozí bod č. 1 posudku.

$$K_f = \mathbf{1}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

CRU_{vz} = 2 450 000 Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

K_u = 1 ... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

V_{vz} = 63 916 m² ... *výměra vzorku*

V_{poz} = 343 m² ... *výměra oceňovaného pozemku*

K_f = 1 ... *cenotvorný koeficient*

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 2\,450\,000 / 63\,916 \times 343 / 1 = \mathbf{13\,148\,Kč}$$

Odhad porovnávací hodnoty oceňovaného pozemku:

Vzorek	Hodnota	Váha
1. Zemědělský pozemek Blovice 1	10 263 Kč	1
2. Zemědělské pozemky Blovice 2	9 413 Kč	1
3. Zemědělské pozemky Blovice 3	10 948 Kč	1
4. Zemědělské pozemky Blovice 4	13 377 Kč	1
5. Zemědělské pozemky Mirošov	13 148 Kč	1
Vážený průměr:	11 430 Kč	
Zaokrouhlení:	~100~	
Porovnávací ocenění:	11 400 Kč	

Porovnávací ocenění pozemků 3. Pozemek Chocenice parc. č. 200/13

Segment trhu: Zemědělský a lesní

Vlastnictví: Fyzická osoba

Oceňované pozemky:

	Katastr	LV	Výměra
200/13	Chocenická Lhota	77	792 m ²
Celková výměra:			792 m²

Použité vzorky:

Vzorek 1. Zemědělský pozemek Blovice 1

Informace o vzorku viz předchozí bod č. 1 posudku.

$$K_f = 1$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 169\,500$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 5\,665$ m² ... výměra vzorku

$V_{poz} = 792$ m² ... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 1$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 169\,500 / 5\,665 \times 792 / 1 = 23\,697 \text{ Kč}$$

Vzorek 2. Zemědělské pozemky Blovice 2

Informace o vzorku viz předchozí bod č. 1 posudku.

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-4 % časové hledisko

Skupina	Sum	K _{fs}
1	-4 %	0.96
2	0 %	1

$$K_f = 0.96 \times 1 = 0.96$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 554\,405$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 21\,044$ m² ... výměra vzorku

$V_{poz} = 792$ m² ... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 0.96$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 554\,405 / 21\,044 \times 792 / 0.96 = 21\,735 \text{ Kč}$$

Vzorek 3. Zemědělské pozemky Blovice 3

Informace o vzorku viz předchozí bod č. 1 posudku.

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-4 % časové hledisko

Skupina	Sum	K _{fs}
1	-4 %	0.96
2	0 %	1

$$K_f = 0.96 \times 1 = 0.96$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

CRU_{vz} = 577 000 Kč ... reálná upravená cena vzorku

K_u = 1 ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} = 18 831 m² ... výměra vzorku

V_{poz} = 792 m² ... výměra oceňovaného pozemku

K_f = 0.96 ... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 577\,000 / 18\,831 \times 792 / 0.96 = 25\,279 \text{ Kč}$$

Vzorek 4. Zemědělské pozemky Blovice 4

$$K_f = 1$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

CRU_{vz} = 892 515 Kč ... reálná upravená cena vzorku

K_u = 1 ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} = 22 885 m² ... výměra vzorku

V_{poz} = 792 m² ... výměra oceňovaného pozemku

K_f = 1 ... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 892\,515 / 22\,885 \times 792 / 1 = 30\,888 \text{ Kč}$$

Vzorek 5. Zemědělské pozemky Mirošov

Informace o vzorku viz předchozí bod č. 1 posudku.

$$K_f = 1$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

CRU_{vz} = 2 450 000 Kč ... reálná upravená cena vzorku

K_u = 1 ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} = 63 916 m² ... výměra vzorku

V_{poz} = 792 m² ... výměra oceňovaného pozemku

K_f = 1 ... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 2\,450\,000 / 63\,916 \times 792 / 1 = 30\,359 \text{ Kč}$$

Odhad porovnávací hodnoty oceňovaného pozemku:

Vzorek	Hodnota	Váha
1. Zemědělský pozemek Blovice 1	23 697 Kč	1
2. Zemědělské pozemky Blovice 2	21 735 Kč	1
3. Zemědělské pozemky Blovice 3	25 279 Kč	1
4. Zemědělské pozemky Blovice 4	30 888 Kč	1
5. Zemědělské pozemky Mirošov	30 359 Kč	1
Vážený průměr:	26 392 Kč	
Zaokrouhlení:	~100~	
Porovnávací ocenění:	26 400 Kč	

Porovnávací ocenění pozemků 4. Pozemek Chocenice parc. č. 439/6

Segment trhu: Jiný

Vlastnictví: Fyzická osoba

Oceňované pozemky:

	Katastr	LV	Výměra
439/6	Chocenická Lhota	120	26 m ²
Celková výměra:			26 m²

Použité vzorky:**Vzorek 1. Zemědělský pozemek Blovice 1**

Informace o vzorku viz předchozí bod č. 1 posudku.

$$K_f = 1$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorkuCRU_{vz} = 169 500 Kč ... *reálná upravená cena vzorku*K_u = 1 ... *koefficient úpravy na reálnou cenu*V_{vz} = 5 665 m² ... *výměra vzorku*V_{poz} = 26 m² ... *výměra oceňovaného pozemku*K_f = 1 ... *cenotvorný koefficient*

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 169\,500 / 5\,665 \times 26 / 1 = 778 \text{ Kč}$$

Vzorek 2. Zemědělské pozemky Blovice 2

Informace o vzorku viz předchozí bod č. 1 posudku.

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-4 % časové hledisko

Skupina	Sum	K _{fs}
1	-4 %	0.96
2	0 %	1

$$K_f = 0.96 \times 1 = 0.96$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

CRU_{vz} = 554 405 Kč ... reálná upravená cena vzorku

K_u = 1 ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} = 21 044 m² ... výměra vzorku

V_{poz} = 26 m² ... výměra oceňovaného pozemku

K_f = 0.96 ... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 554\,405 / 21\,044 \times 26 / 0.96 = 714 \text{ Kč}$$

Vzorek 3. Zemědělské pozemky Blovice 3

Informace o vzorku viz předchozí bod č. 1 posudku.

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-4 % časové hledisko

Skupina	Sum	K _{fs}
1	-4 %	0.96
2	0 %	1

$$K_f = 0.96 \times 1 = 0.96$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

CRU_{vz} = 577 000 Kč ... reálná upravená cena vzorku

K_u = 1 ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} = 18 831 m² ... výměra vzorku

V_{poz} = 26 m² ... výměra oceňovaného pozemku

K_f = 0.96 ... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 577\,000 / 18\,831 \times 26 / 0.96 = 830 \text{ Kč}$$

Vzorek 4. Zemědělské pozemky Blovice 4

Informace o vzorku viz předchozí bod č. 1 posudku.

$$K_f = 1$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 892\,515$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 892\,515 \times 1 + (0) = 892\,515 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 892\,515$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 22\,885$ m² ... výměra vzorku

$V_{poz} = 26$ m² ... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 1$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 892\,515 / 22\,885 \times 26 / 1 = 1\,014 \text{ Kč}$$

Vzorek 5. Zemědělské pozemky Mirošov

Informace o vzorku viz předchozí bod č. 1 posudku.

$$K_f = 1$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 2\,450\,000$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 63\,916$ m² ... výměra vzorku

$V_{poz} = 26$ m² ... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 1$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 2\,450\,000 / 63\,916 \times 26 / 1 = 997 \text{ Kč}$$

Odhad porovnávací hodnoty oceňovaného pozemku:

Vzorek	Hodnota	Váha
1. Zemědělský pozemek Blovice 1	778 Kč	1
2. Zemědělské pozemky Blovice 2	714 Kč	1
3. Zemědělské pozemky Blovice 3	830 Kč	1
4. Zemědělské pozemky Blovice 4	1 014 Kč	1
5. Zemědělské pozemky Mirošov	997 Kč	1
Vážený průměr:	867 Kč	
Zaokrouhlení:	~100~	
Porovnávací ocenění:	900 Kč	

Závěr porovnávacího způsobu ocenění

Rekapitulace:

Skupina	Cena
1. Pozemky Komorno	180 000.00 Kč
2. Pozemek Chocenice parc. č. 200/23	11 400.00 Kč
3. Pozemek Chocenice parc. č. 200/13	26 400.00 Kč
4. Pozemek Chocenice parc. č. 439/6	900.00 Kč
Celkem	218 700.00 Kč

Odůvodnění

Kontrola postupu při určení CENY OBVYKLÉ

Před samotným závěrem a odpovědí na znalecké otázky je nutné provést zpětnou kontrolu a interpretaci dílčích výsledků. Výběr příslušného segmentu a podsegmentu trhu byl proveden s dostatečnou určitostí. Výběr dat realizovaných prodejů, včetně seřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody přímé byl proveden s náležitou odbornou péčí.

Použité cenotvorné faktory, vyjadřující odlišnost vzorků od oceňované nemovité věci nepřesahují limit $\pm 25\%$ zvolené jednotkové ceny (zvoleného případu), což potvrzuje vhodnost použitých vzorků. Znovu jsem překontroloval matematickou správnost výpočtu z hlediska jejich použití a úplnosti.

Konečný výsledek porovnávacího přístupu se nachází v intervalu realizovaných jednotlivých tržních cen shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot.

Přílohy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2024 00:00:00				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 20 INS 18429 / 2020 pro Jan Langmeier, JUDr.				
Okres: CZ0324 Plzeň-jih		Obec: 557587 Blovice		
Kat.území: 668842 Komorno		List vlastnictví: 28		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní Předměstí, 32600 Plzeň		885425/2220		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
7/53	4061	orná půda		zemědělský půdní fond
132/5	286	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
132/9	901	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 - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Usnesení soudu o dědictví Mgr. Ondřej Šima, notář v Plzni 29 D-930/2021 -108 ze dne 11.06.2024. Právní moc ke dni 11.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2024 12:08:50. Zápis proveden dne 26.06.2024.				
Pro: Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní Předměstí, 32600 Plzeň			V-2656/2024-406 RČ/IČO: 885425/2220	
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám				
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]		
7/53	54600	4061		
132/9	54600	901		
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 20 INS 18429 / 2020 pro Jan Langmeier, JUDr.

Okres: CZ0324 Plzeň-jih Obec: 557803 Chocenice
 Kat.území: 652008 Chocenická Lhota List vlastnictví: 16
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Černý Václav, č.p. 11, 33204 Netunice	601212/0950	1/8
Hofrajter Luboš, č.p. 89, 33601 Seč	690322/2040	3/16
Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní Předměstí, 32600 Plzeň	885425/2220	1/6
Martínek Lukáš, Chocenická Lhota 19, 33601 Chocenice	900525/2146	6/32
Matuška Kamil DiS., Slunečná 170, 25101 Nupaky	750730/5586	1/48
Příbáň Pavel, č.p. 121, 33601 Chocenice	721208/1899	5/16

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
200/23	343	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

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- pro pohledávku ve výši 2787,- Kč s příslušenstvím
- ke spoluvlastnickému podílu 1/48 ve vlastnictví povinné

Oprávnění pro

ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4,
 RČ/IČO: 27232433

Povinnost k

Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní
 Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 885425/2220
 Parcela: 200/23

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní
 exekutor JUDr.Dalimil Mika 120 EX-7644/2007 -23 ze dne 27.01.2011. Právní moc
 ke dni 12.02.2011.

Z-1532/2011-406

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- výše pohledávky 2 036,- Kč s příslušenstvím
- k podílu 1/48 ve vlastnictví povinné

Oprávnění pro

Plzeňské městské dopravní podniky, a.s., Denisovo
 nábřeží 920/12, Východní Předměstí, 30100 Plzeň,
 RČ/IČO: 25220683

Povinnost k

Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní
 Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 885425/2220
 Parcela: 200/23

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní
 exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121EX-6959/2013 -14 ze dne 22.08.2013.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2024 00:00:00

Okres: CZ0324 Plzeň-jih Obec: 557803 Chocenice
Kat.území: 652008 Chocenická Lhota List vlastnictví: 16
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-7848/2013-406

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- výše pohledávky 1 018,- Kč s příslušenstvím
- k podílu 1/48 ve vlastnictví povinné

Oprávnění pro

Plzeňské městské dopravní podniky, a.s., Denisovo
nábřeží 920/12, Východní Předměstí, 30100 Plzeň,
RČ/IČO: 25220683

Povinnost k

Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní
Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 885425/2220
Parcela: 200/23

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní
exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-8884/2013 -15 ze dne 18.10.2013.

Z-9397/2013-406

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/48 ve vlastnictví povinného

Povinnost k

Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní
Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 885425/2220
Parcela: 200/23

Listina Exekuční příkaz Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika 120EX-7644/2007 -10 ze dne
12.03.2008.

Z-4477/2008-406

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 1/48 ve vlastnictví povinné

Povinnost k

Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní
Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 885425/2220
Parcela: 200/23

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Soudní exekutor
JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-6959/2013 -21 ze dne 13.11.2013.

Z-9980/2013-406

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Vendula
Flajšhansová 121 EX-6959/2013 -13 ze dne 22.08.2013. Právní moc ke dni
27.09.2013.

Z-10854/2013-406

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 1/48

Povinnost k

Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2024 00:00:00

Okres: CZ0324 Plzeň-jih Obec: 557803 Chocenice
Kat.území: 652008 Chocenická Lhota List vlastnictví: 16
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 885425/2220

Parcela: 200/23

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-8884/2013 -20 ze dne 16.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2017 14:32:50. Zápis proveden dne 09.02.2017.

Z-218/2017-406

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-8884/2013 -14 ze dne 18.10.2013. Právní moc ke dni 08.11.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2017 14:32:50. Zápis proveden dne 09.02.2017.

Z-218/2017-406

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 1/48

Povinnost k

Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní

Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 885425/2220

Parcela: 200/23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-7644/2007 -90 ze dne 20.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2020 11:00:18. Zápis proveden dne 21.04.2020; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-1657/2020-406

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Mgr. Vanda Müllerová, notářka v Plzni 12 D-125/2016 -108 ze dne 10.10.2016. Právní moc ke dni 10.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2016 12:43:39. Zápis proveden dne 20.10.2016.

V-6185/2016-406

Pro: Hofrajter Luboš, č.p. 89, 33601 Seč

RČ/IČO: 690322/2040

o Usnesení soudu o vydání majetku nepatrné hodnoty vypraviteli pohřbu Mgr. Vanda Müllerová, notářka v Plzni 12 D-3/2017 -78 ze dne 23.10.2017. Právní moc ke dni 23.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2017 10:18:45. Zápis proveden dne 06.11.2017.

V-6034/2017-406

Pro: Martinek Lukáš, Chocenická Lhota 19, 33601 Chocenice

RČ/IČO: 900525/2146

o Usnesení soudu o dědictví JUDr. Věra Horáková, notářka v Plzni 12 D-765/2015 -99 ze dne 26.02.2018. Právní moc ke dni 26.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2018 12:59:00. Zápis proveden dne 07.03.2018.

V-1032/2018-406

Pro: Černý Václav, č.p. 11, 33204 Netunice

RČ/IČO: 601212/0950

o Usnesení soudu o dědictví Mgr. Vanda Müllerová, notářka v Plzni 12 D-843/2019 -116 ze dne 08.04.2020. Právní moc ke dni 08.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2020 12:30:24. Zápis proveden dne 22.04.2020.

V-1520/2020-406

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2024 00:00:00

Listina

Pro: Příbář Pavel, č.p. 121, 33601 Chocenice RČ/IČO: 721208/1899

o Usnesení soudu o vydání majetku nepatrné hodnoty vypraviteli pohřbu Mgr. Ondřej Šima, notář v Plzni 29 D-930/2021 -49 ze dne 27.04.2022. Právní moc ke dni 27.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2022 14:28:44. Zápis proveden dne 23.05.2022.

V-2357/2022-406

Pro: Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní Předměstí, 32600 Plzeň RČ/IČO: 885425/2220

o Smlouva kupní P/PL/2022/14537 ze dne 06.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2023 11:44:33. Zápis proveden dne 18.12.2023.

V-5331/2023-406

Pro: Matuška Kamil DiS., Slunečná 170, 25101 Nupaky RČ/IČO: 750730/5586

o Usnesení soudu o dědictví Mgr. Ondřej Šima, notář v Plzni 29 D-930/2021 -108 ze dne 11.06.2024. Právní moc ke dni 11.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2024 12:08:50. Zápis proveden dne 26.06.2024.

V-2656/2024-406

Pro: Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní Předměstí, 32600 Plzeň RČ/IČO: 885425/2220

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
200/23	52611	343

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 20 INS 18429 / 2020 pro Jan Langmeier, JUDr.

Okres: CZ0324 Plzeň-jih Obec: 557803 Chocenice
 Kat.území: 652008 Chocenická Lhota List vlastnictví: 77
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Černý Václav, č.p. 11, 33204 Netunice	601212/0950	1/8
Česal Marek, Chocenický Újezd 25, 33601 Letiny	760315/2194	2/16
Hofrajter Luboš, č.p. 89, 33601 Seč	690322/2040	3/16
Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní Předměstí, 32600 Plzeň	885425/2220	1/6
Martínek Lukáš, Chocenická Lhota 19, 33601 Chocenice	900525/2146	3/16
Matuška Kamil DiS., Slunečná 170, 25101 Nupaky	750730/5586	1/48
Šulková Pavlína, Havličkova 488, 47201 Doksy	706213/2770	3/32
Vyleta Martin, Cihlářská 365/11, Litice, 32100 Plzeň	690724/2034	9/96

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
200/13	792	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

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 - pro pohledávku ve výši 2787,- Kč s příslušenstvím
 - ke spoluvlastnickému podílu 2/96 ve vlastnictví povinné

Oprávnění pro

ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4,
 RČ/IČO: 27232433

Povinnost k

Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní
 Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 885425/2220
 Parcela: 200/13

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní
 exekutor JUDr.Dalimil Mika 120 EX-7644/2007 -23 ze dne 27.01.2011. Právní moc
 ke dni 12.02.2011.

Z-1532/2011-406

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 - výše pohledávky 2 036,- Kč s příslušenstvím
 - k podílu 2/96 ve vlastnictví povinné

Oprávnění pro

Plzeňské městské dopravní podniky, a.s., Denisovo
 nábřeží 920/12, Východní Předměstí, 30100 Plzeň,
 RČ/IČO: 25220683

Povinnost k

Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní
 Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 885425/2220
 Parcela: 200/13

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.
 strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2024 00:00:00

[illegible]

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121EX-6959/2013 -14 ze dne 22.08.2013.

z-7848/2013-406

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- výše pohledávky 1 018,- Kč s příslušenstvím
- k podílu 2/96 ve vlastnictví povinné

Oprávnění pro

Plzeňské městské dopravní podniky, a.s., Denisovo
nábřeží 920/12, Východní Předměstí, 30100 Plzeň,
RČ/IČO: 25220683

Povinnost k

Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní
Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 885425/2220
Parcela: 200/13

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-8884/2013 -15 ze dne 18.10.2013.

z-9397/2013-406

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 2/96 ve vlastnictví povinné

Povinnost k

Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní
Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 885425/2220
Parcela: 200/13

Listina Exekuční příkaz Soudní exekutor JUDr. Zdeněk Zítka 108 EX-1037/2007 -6 ze dne 13.03.2007.

z-2070/2007-406

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- spoluvlastnický podíl 2/96

Povinnost k

Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní
Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 885425/2220
Parcela: 200/13

Listina Exekuční příkaz Soudní exekutor JUDr. Zdeněk Zítka 108 EX-4311/2007 -6 ze dne 03.07.2007. Právní moc ke dni 28.07.2007.

z-5267/2007-406

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Soudní exekutor JUDr.Zdeněk Zitka 108
EX-4311/2007 ze dne 23.06.2008.

z-8519/2008-406

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 2/96 ve vlastnictví povinného

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2024 00:00:00

Typ vztahu

Z-4477/2008-406

z-9980/2013-406

z-10854/2013-406

Z-218/2017-406

Z-218/2017-406

Z-1657/2020-406

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-jih, kód: 406.

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2024 00:00:00

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.04.2002.

V-510/2002-406

Pro: Česal Marek, Chocenický Újezd 25, 33601 Letiny

RČ/IČO: 760315/2194

o Usnesení soudu o dědictví Mgr. Vanda Müllerová, notářka v Plzni 12 D-125/2016 -108 ze dne 10.10.2016. Právní moc ke dni 10.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2016 12:43:39. Zápis proveden dne 20.10.2016.

V-6185/2016-406

Pro: Hofraiter Luboš, č.p. 89, 33601 Seč

RČ/IČO: 690322/2040

o Usnesení soudu o dědictví Mgr. Vanda Müllerová, notářka v Plzni 12 D-139/2016 -133 ze dne 26.06.2017. Právní moc ke dni 26.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2017 13:04:53. Zápis proveden dne 12.07.2017.

V-3695/2017-406

Pro: Šulková Pavlína, Havlíčkova 488, 47201 Doksy

RČ/IČO: 706213/2770

o Usnesení soudu o vydání majetku nepatrné hodnoty vypraviteli pohřbu Mgr. Vanda Müllerová, notářka v Plzni 12 D-3/2017 -78 ze dne 23.10.2017. Právní moc ke dni 23.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2017 10:18:45. Zápis proveden dne 06.11.2017.

V-6034/2017-406

Pro: Martínek Lukáš, Chocenická Lhota 19, 33601 Chocenice

RČ/IČO: 900525/2146

o Usnesení soudu o dědictví JUDr. Věra Horáková, notářka v Plzni 12 D-765/2015 -99 ze dne 26.02.2018. Právní moc ke dni 26.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2018 12:59:00. Zápis proveden dne 07.03.2018.

Pro: Černý Václav, č.p. 11, 33204 Netunice

RČ/IČO: 601212/0950

o Usnesení soudu o vydání majetku nepatrné hodnoty vypraviteli pohřbu Mgr. Ondřej Šima, notář v Plzni 29 D-930/2021 -49 ze dne 27.04.2022. Právní moc ke dni 27.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2022 14:28:44. Zápis proveden dne 23.05.2022.

V-2357/2022-406

Pro: Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní Předměstí,
32600 Plzeň

RČ/IČO: 885425/2220

o Smlouva kupní P/PL/2022/14537 ze dne 06.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2023 11:44:33. Zápis proveden dne 18.12.2023.

V-5331/2023-406

Pro: Matuška Kamil DiS., Slunečná 170, 25101 Nupaky

RČ/IČO: 750730/5586

o Usnesení soudu o dědictví Soudní komisař Mgr. Pavel Škůrek 29 D-1107/2023 -129 ze dne 22.03.2024. Právní moc ke dni 22.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2024 13:34:37. Zápis proveden dne 19.04.2024; uloženo na prac. Plzeň-město

V-2875/2024-405

Pro: Vyleta Martin, Cihlářská 365/11, Litice, 32100 Plzeň

RČ/IČO: 690724/2034

o Usnesení soudu o dědictví Mgr. Ondřej Šima, notář v Plzni 29 D-930/2021 -108 ze dne 11.06.2024. Právní moc ke dni 11.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2024 12:08:50. Zápis proveden dne 26.06.2024.

V-2656/2024-406

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.
strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2024 00:00:00

Okres: CZ0324 Plzeň-jih Obec: 557803 Chocenice
Kat.území: 652008 Chocenská Lhota List vlastnictví: 77

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

Listina

Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní Předměstí, 32600 Plzeň RČ/IČO: 885425/2220

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
200/13	52611	792

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-jih, kód: 406.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 09.07.2024 13:07:38

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 20 INS 18429 / 2020 pro Jan Langmeier, JUDr.

Okres: CZ0324 Plzeň-jih	Obec: 557803 Chocenice	
Kat.území: 652008 Chocenická Lhota	List vlastnictví: 120	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Černý Václav, č.p. 11, 33204 Netunice	601212/0950	1/8
Česal Marek, Chocenický Újezd 25, 33601 Letiny	760315/2194	2/16
Hofrajter Luboš, č.p. 89, 33601 Seč	690322/2040	3/16
Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní Předměstí, 32600 Plzeň	885425/2220	1/6
Martínek Lukáš, Chocenická Lhota 19, 33601 Chocenice	900525/2146	3/16
Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň	70890366	11/96
Šulková Pavlína, Havlíčkova 488, 47201 Doksy	706213/2770	3/32
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje		
Správa a údržba silnic Plzeňského kraje, příspěvková organizace, Koterovská 462/162, Koterov, 32600 Plzeň	72053119	3/32

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
439/6	26	ostatní plocha	silnice	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu	
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu - pro pohledávku ve výši 2787,- Kč s příslušenstvím - ke spoluvlastnickému podílu 2/96 ve vlastnictví povinné	
Oprávnění pro ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27232433	
Povinnost k Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 885425/2220 Parcela: 439/6	
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr.Dalimil Mika 120 EX-7644/2007 -23 ze dne 27.01.2011. Právní moc ke dni 12.02.2011.	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
Z-1532/2011-406	
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu - výše pohledávky 2 036,- Kč s příslušenstvím - k podílu 2/96 ve vlastnictví povinné	
Oprávnění pro Plzeňské městské dopravní podniky, a.s., Denisovo nábřeží 920/12, Východní Předměstí, 30100 Plzeň, RČ/IČO: 25220683	
Povinnost k Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2024 00:00:00

Okres: CZ0324 Plzeň-jih Obec: 557803 Chocenice
Kat.území: 652008 Chocenická Lhota List vlastnictví: 120
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 885425/2220

Parcela: 439/6

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121EX-6959/2013 -14 ze dne 22.08.2013.

Z-7848/2013-406

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- výše pohledávky 1 018,- Kč s příslušenstvím
- k podílu 2/96 ve vlastnictví povinné

Oprávnění pro

Plzeňské městské dopravní podniky, a.s., Denisovo
nábřeží 920/12, Východní Předměstí, 30100 Plzeň,
RČ/IČO: 25220683

Povinnost k

Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní
Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 885425/2220

Parcela: 439/6

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-8884/2013 -15 ze dne 18.10.2013.

Z-9397/2013-406

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 2/96 ve vlastnictví povinného

Povinnost k

Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní
Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 885425/2220

Parcela: 439/6

Listina Exekuční příkaz Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika 120EX-7644/2007 -10 ze dne 12.03.2008.

Z-4477/2008-406

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 2/96 ve vlastnictví povinné

Povinnost k

Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní
Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 885425/2220

Parcela: 439/6

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-6959/2013 -21 ze dne 13.11.2013.

Z-9980/2013-406

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-6959/2013 -13 ze dne 22.08.2013. Právní moc ke dni 27.09.2013.

Z-10854/2013-406

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2024 00:00:00

Okres: CZ0324 Plzeň-jih Obec: 557803 Chocenice
Kat.území: 652008 Chocenická Lhota List vlastnictví: 120
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 2/96

Povinnost k

Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní
Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 885425/2220
Parcela: 439/6

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Soudní exekutor JUDr. Vendula
Flajšhansová 121 EX-8884/2013 -20 ze dne 16.01.2017. Právní účinky zápisu k
okamžiku 16.01.2017 14:32:50. Zápis proveden dne 09.02.2017.

Z-218/2017-406

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Vendula
Flajšhansová 121 EX-8884/2013 -14 ze dne 18.10.2013. Právní moc ke dni
08.11.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2017 14:32:50. Zápis proveden
dne 09.02.2017.

Z-218/2017-406

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 2/96

Povinnost k

Kapustová Michala, Železniční 466/32, Východní
Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 885425/2220
Parcela: 439/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika,
LL.M. 120 EX-7644/2007 -90 ze dne 20.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.04.2020 11:00:18. Zápis proveden dne 21.04.2020; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-1657/2020-406

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná. Právní účinky vkladu práva ke
dni 03.04.2002.

V-510/2002-406

Pro: Česal Marek, Chocenický Újezd 25, 33601 Letiny

RČ/IČO: 760315/2194

o Usnesení soudu o dědictví Mgr. Vanda Müllerová, notářka v Plzni 12 D-125/2016 -108 ze dne
10.10.2016. Právní moc ke dni 10.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2016
12:43:39. Zápis proveden dne 20.10.2016.

V-6185/2016-406

Pro: Hofrajter Luboš, č.p. 89, 33601 Seč

RČ/IČO: 690322/2040

o Usnesení soudu o dědictví Mgr. Vanda Müllerová, notářka v Plzni 12 D-139/2016 -133 ze dne
26.06.2017. Právní moc ke dni 26.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2017
13:04:53. Zápis proveden dne 12.07.2017.

V-3695/2017-406

Pro: Šulková Pavlína, Havlíčkova 488, 47201 Doksy

RČ/IČO: 706213/2770

o Usnesení soudu o vydání majetku nepatrné hodnoty vypraviteli pohřbu Mgr. Vanda Müllerová,
notářka v Plzni 12 D-3/2017 -78 ze dne 23.10.2017. Právní moc ke dni 23.10.2017. Právní
účinky zápisu k okamžiku 23.10.2017 10:18:45. Zápis proveden dne 06.11.2017.

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2024 00:00:00

Listina

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

strana 4

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 10.10.2024 08:35

Okres: CZ0324 Plzeň-jih
Kat. území: 605735 Blovice

Obec: 557587 Blovice

Pozemek: 1234/3, LV 1080

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 169.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2023 13:55:25. Zápis proveden dne 19.12.2023. V-5363/2023-406

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1234/3, LV 1080

Pozemek: 372/47, LV 1604

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 554.405,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2023 12:47:10. Zápis proveden dne 17.03.2023. V-848/2023-406

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 344/1, LV 1604; 372/39, LV 1604; 372/47, LV 1604; 372/80, LV 1604

Pozemek: 526/10, LV 2840

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 577.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2023 10:28:51. Zápis proveden dne 13.03.2023. V-489/2023-406

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 372/60, LV 2840; 503/1, LV 2840; 511/1, LV 2840; 526/10, LV 2840; 746/36, LV 2840; 1141/40, LV 2840; 1141/45, LV 2840

Pozemek: 526/13, LV 1619

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 892.515,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2024 11:02:08. Zápis proveden dne 27.09.2024. V-3798/2024-406

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 526/13, LV 1619; 527/12, LV 1619; 533/1, LV 1619; 533/7, LV 1619

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 10.10.2024 10:35

Okres: CZ0326 Rokycany
Kat. území: 695424 Mirošov

Obec: 559997 Mirošov

Pozemek: 1198/3, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.450.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2024 12:34:40. Zápis proveden dne 21.05.2024. V-1334/2024-408

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1150/1, LV 10001; 1198/3, LV 10001; 1223/5, LV 10001; 1223/7, LV 10001; 1223/8, LV 10001; 1223/9, LV 10001; 1223/10, LV 10001; 1224/1, LV 10001; 1226, LV 10001; 1322/6, LV 10001; 2155/23, LV 1043; 2155/24, LV 1043; 2155/30, LV 10001; 2163, LV 1043; 2164, LV 1068; 2165/12, LV 1068

Závěr

Odborně položená otázka:

Určení obvyklé ceny nemovité věci k datu ocenění.

Odpověď:

Obvyklá cena nemovitých věcí byla určena standardním postupem ze sjednaných cen cenovým porovnáním. Oceňované nemovité věci jsou na současném trhu obchodovatelné, významným negativním faktorem však může být spoluvlastnictví uvedených pozemků.

Při ocenění nebyla zohledněna existence zástavních práv. Pozemky byly oceněny jako celek bez zohlednění spoluvlastnických podílů.

S ohledem na provedené posouzení určuji obvyklou cenu specifikovaných nemovitých věcí částkou:

Skupina ocenění	Obvyklá cena
1. Pozemky Komorno	180 000 Kč +/- 5 %
2. Pozemek Chocenice parc. č. 200/23	11 400 Kč +/- 5 %
3. Pozemek Chocenice parc. č. 200/13	26 400 Kč +/- 5 %
4. Pozemek Chocenice parc. č. 439/6	900 Kč +/- 5 %
Celkem	218 700 Kč +/- 5 %

Porovnávací metoda ocenění je založena na odborném úsudku znalce a částečně na provedeném subjektivním hodnocení. Znalecký závěr je proto pravděpodobný (cenu obvyklou nelze určit přesně). *Pravděpodobnostní závěr přitom sám o sobě nijak nezpochybňuje svou důkazní hodnotu* (L. Křístek: Znalectví, Wolters Kluwer, Praha 2013).

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, uvádím, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 076352/2024.

Znalečné včetně náhrady nákladů bylo sjednáno smluvně.

Znalec:

Mgr. Michal Reif

K Hrádku 22, 326 00 Plzeň