

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 22/2023

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady/specializace: nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé podílu 1/4 nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 21, st.p.č. 24/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 294 m², součástí je stavba: Podhůří, č.p. 22, rodinný dům, par.č. 4/2 ostatní plocha, zezeň o 50 m², par.č. 245/3, ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 266 m². O ceně obvyklé podílu 1/4 nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 97, par.č. 69, trvalý travní porost o výměře 2086 m², par.č. 128/19, orná půda o výměře 6891 m², par.č. 165/11, orná půda o výměře 18406 m², par.č. 173/6, zahrada o výměře 3694 m², par.č. 173/11, ostatní plocha, ostatní komunikace o 110 m² a par.č. 174/19, trvalý travní porost o výměře 4052 m², vše v obci Kasejovice, katastrálním území Podhůří u Nepomuka.

Znalec: Ing. Dalibor Vojkovský
Seifertova 16
794 01 Krmov

Zadavatel: INSOLVENČNÍ SPRÁVCE, JUDr. Ing. Daniela Majzlíková LL.M.
Opavská 522/5
79401 Krmov

Číslo jednací: KSPL 27 INS 19571/2022

Počet stran: 38

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena podílu ve výši 1/4 nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 21 a listu vlastnictví č. 97 v okrese Plzeň-jih, obci Kasejovice, katastrálním území Podhůří u Nepomuka.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro insolvenční řízení č.j. KSPL 27 INS 19571/2022.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly zpracovateli/znalci sdělené žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.10.2023 za přítomnosti pana Josefa Běle.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při oceňování majetku se prioritně vychází ze skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku. V § 1 odstavci 2 zák.č. 526/1990 Sb. o cenách, ve znění pozdějších předpisů je pojem cena, určitá peněžní částka sjednána při nákupu a prodeji zboží, dalšího majetku a majetkových práv. Vždy je to dosažený či realizovaný fakt. Zásadním veřejnoprávním předpisem pro definici pojmu obvyklé ceny je zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Podle zákona o oceňování majetku právní pojem vystihuje jeho skutkovou (dějovou) podstatu (fakticidu), tj. skutečnost, za jakou konkrétní peněžitou částku došlo v místě a čase v minulosti k úplatnému převodu shodných, vzájemně zastupitelných nebo obdobných (srovnatelných) věcí. Úsudek o výši ceny obvyklé dané věci je tak odborným poznatkem (hlavně cenové povahy).

V prvním kroku jsem nejdříve vyhledal v databázi ČUZK cenové údaje o proběhlých řízeních v obci Kasejovice, katastrálním území Podhůří i Nepomuka skutečně realizovaných prodejů stejného nebo obdobného majetku za období roku 2022 a 2023 ke dni zpracování znaleckého posudku. Vzhledem k tomu, že jsem nezískal vzorek v dostatečném množství s dostatečnou vypovídací schopností.

Proto jsem v druhém kroku vyhledal a následně analyzoval aktuální nabídky prodeje stejného nebo obdobného majetku realitními kanceláři. Z aktuálních nabídek jsem získal vzorky v dostatečném množství.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednávka znaleckého posudku.

Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2023 na Listu vlastnictví č. 21 Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih.

Seznam nemovitostí na LV č. 21, informace o pozemcích, kopie katastrálních map, vše získáno dálkovým přístupem.

Analýzy cenových údajů z databáze ČUZK, objednávka Údajů o dosažených cenách podle řízení u Katastrálního úřadu.

Skutečnosti zjištěné šetřením na místě samém.

Analýza údajů aktuálních nabídek prodeje stejného nebo obdobného majetku realitními kanceláři ve způsobu využití rodinný dům a zemědělských pozemků (orná půda, trvalý travní porost, zahrada)

Fotodokumentace pořízená znalcem

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel/znalec vychází z toho, že informace a údaje získané z veřejných zdrojů, které jsou v tomto posudku použity jsou považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Oceňování

Je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy **cena** a **hodnota**. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.

Cena

Pojem **cena** je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. **Cena** je peněžní částka.

- a) Sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 zák.č. 526/1990 Sb. O cenách v platném znění

nebo

- b) Zjištěna podle zvláštního předpisu (zák. č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů) k jiným účelům než k prodeji.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou, nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce **hodnota** vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k nemuž se odhad **hodnoty** provádí. Existuje řada **hodnot** podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod. – viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat jaká **hodnota** je stanovována.

Věcná hodnota

Reprodukční cena věci, snížena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížena o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Obvyklá cena

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

V zákoně č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a změně některých zákonů (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy) je tzv. obvyklá cena definována jako cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmětu prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.. Konkrétně je definována takto : *Obvyklou cenou pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popř. 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 rozumí například stav tísně prodávajícího či kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobní poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věcí a určí se porovnáním.*

Zpravidla se tedy určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, je třeba použít náhradní metodiku.

Věcná břemena

Dle § 16b Zákona o oceňování majetku se věcná břemena oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku při zohlednění doby jeho trvání, nebo pevnou částkou, nelze-li určit užitek z věcného břemene.. U služebnosti se v ročním užitku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci..

Způsob oceňování věcného břemene je uveden v § 39a oceňovací vyhlášky.

Tržní ekonomika

System hospodářství řešeny výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

Tržní cena

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupí a může se od obvyklé hodnoty i výrazně odlišovat. Není možné ji přesně stanovit.

Tržní hodnota

Je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněni žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. **Definice tržní hodnoty (Market value definitiv)** podle evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The international Valuation Standards Committee)

Definice EU

Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě souhlasného smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU)

*Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směnena v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle. Podle zákona o oceňování majetku se majetek a služba oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Jiným který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, které lze z předmětu ocenění za daných smluvních podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry), tento způsob ocenění rovněž směřuje k **obvyklé ceně**. Takto definovanou tržní cenu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího.*

Z právních důvodů nemohou být součástí zástavy „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod..) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.)

Pokud není nemovitá věc prodána/směněna za „ odhadnutou MV“, znamená to :

- a) **Ze strany odhadce** byl proveden špatně odhad majetku nebo
- b) **Ze strany kupujícího** nebyl proveden dostatečný marketing, na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.)

- c) **Ze strany prodejce(či makléře)** nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitá věc nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízená na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovité věci, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazil potencionální kupce atd. Dalším významným faktorem je **doba platnosti odhadu** – ta je za normálních okolností obvykle 6 měsíců. U velkých objektů nebo objektů s omezeným (ve smyslu okruhu zájemců) trhem je zpravidla nutná delší doba nabízení na trhu. Z uvedených důvodů se mezinárodní metodiky vyhýbají přesnému označení a hovoří pouze o „obvyklé lhůtě, zohledňující povahu majetku“. Cena, za kterou je nemovitá věc možné bezpečně prodat v krátkém čase (zpravidla do tří měsíců) se označuje jako FMV „vynucená tržní cena“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní. Vzhledem k tomu, že FMV nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“). FMV bez některých součástí nemovité věci krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.

METODY OCENĚNÍ

Přehled obvykle užívaných oceňovacích metod pro ocenění nemovitých věcí :

1. **Oceňování cenou zjištěnou dle předpisu**, tato metoda nebude v posudku použita
2. **Metoda nákladového ocenění** (věcná hodnota) tato metoda nebude v posudku použita
3. **Metoda stanovení výnosové hodnoty**, tato metoda nebude v posudku použita
4. **Metoda porovnávání obchodovatelných cen**, tato metoda bude v posudku použita

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Nemovitosti na LV č. 21 a LV č. 97
Adresa předmětu ocenění:	Podhůřín u Nepomuka 22 335 44 Kasejovice
LV:	21
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-jih
Obec:	Kasejovice
Katastrální území:	Podhůřín u Nepomuka
Počet obyvatel:	1 300

3.2. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel/znalec v prvním kroku vyhledal v databázi ČUZK cenové údaje o skutečně realizovaných prodejkách stejného nebo obdobného majetku za období roku 2022 a 2023 ke dni zpracování znaleckého posudku. Touto analýzou získal vzorek celkem sedmi proběhlých řízení o vkladu do katastru nemovitosti. Na tyto řízení nechal u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih „Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení“. Jejich analýzou však nezískal vzorek v dostatečném množství s dostatečnou vypovídací schopností a to zejména proto, že sice získal konečné dosažené kupní ceny, ale v těchto cenách byly zahrnuty např. u pozemků pozemky různého způsobu využití a z těchto smluv nebylo možné určit jednotkové ceny jednotlivých druhů pozemků. Proto v druhém kroku analyzoval aktuální nabídky prodeje nemovitých věcí podle způsobu využití. Touto analýzou získal vzorky v dostatečném množství s dostatečnou vypovídací schopností u nemovitostí ve způsobu využití rodinný dům celkem 14 vzorků, šest pozemků ve způsobu využití zahrada, dvanáct vzorků u pozemků ve způsobu využití trvalý travní porost a devět vzorků ve způsobu využití orná půda. Tam kde nebylo možné získat vzorky z důvodů toho, že tyto nemovitosti se běžně neobchodují provedl jsem jejich ocenění dle platného oceňovacího předstihu.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získané vzorky jsem následně analyzoval a propočtem jsem u jednotlivých nemovitostí podle způsobu využití dospěl k jednotkové ceně. Porovnáním s námi oceňovanou nemovitostí dle stanovených kritérií jsem vybral šest shodných nebo obdobných nemovitostí a provedeným propočtem jsem dospěl k jednotkové ceně, kterou jsem následně upravil o objektivizační faktor. Tímto postupem jsem dospěl k jednotkovým cenám kterou jsem násobil námi oceňované nemovitosti. Výsledné ceny jsem pak upravil o podíl ve výši 1/4.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 401,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 21

Josef Běle, Veská 139/11, 326 00 Plzeň, LV: 21, podíl: 1 / 4
MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, 140 00 Praha 4, LV: 21, podíl: 3 / 4

LV č. 97

Josef Běle, Veská 139/11, 326 00 Plzeň, LV: 97, podíl: 1 / 4
Ing. Jiří Lengál, Mikulčická 1073/10, 627 00 Brno, LV: 97, podíl: 1 / 4
Veronika Rážová, č. p. 18, 335 44 Životice, LV: 97, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitosti se nedochovala původní projektová dokumentace proto nemohl znalec posoudit skutečný stav se stavem v projektové dokumentaci. Právní stav byl dokumentován výpisem z katastru nemovitostí, informacemi o pozemcích kopiemi katastrální mapy a skutečnostmi, zjištěnými znalcem šetřením na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti v okrese Plzeň-jih, obci Kasejovice, katastrálním území Podhuří u Nepomuka. Oceňované nemovitosti jsou zapsány na dvou listech vlastnictví, LV č. 21 a LV č. 97 s rozdílnou vlastnickou strukturou. Na LV č. 21 je zapsán st.p.č. 24/1, zastavěná plocha a nádvoří na které stojí rodinný dům č.p. 22. Jde o neobyvatelnou nemovitost dlouhodobě neužívanou, zchátralou, poškozenou, mimo jiné i požárem. Podrobný popis bude uveden v následující části posudku. Ve funkčním a vlastnickém celku se stavbou jsou pozemky, par.č. 4/2 ostatní plocha, zeleň a pozemek par.č. 245/3, ostatní plocha, ostatní komunikace. U tohoto pozemku je skutečný stav v rozporu s právním stavem, pozemek je užíván jako zahrada.

Na listu vlastnictví č. 97 jsou evidovány pouze zemědělské pozemky, trvalé travní porosty, orná půda, pozemek ve způsobu využití zahrada a pozemek ostatní plochy, ostatní komunikace. Vzhledem k tomu, že pozemky v tomto způsobu využití nejsou běžně samostatně obchodovatelné, provedl jsem jeho ocenění dle platného oceňovacího předpisu. Jak vyplývá z příložené katastrální mapy, zemědělské pozemky tvoří hon, ale jsou individuálně rozprostřeny v terénu

4. POSUDEK

4.1. Cena obvyklá

Cenu obvyklou definuje ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují veškeré okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vlivy zvláštní obliby.

K oceňování je nutno přistupovat komplexně s respektováním principu nezávislosti a nestrannosti se zohledněním všech známých relevantních skutečností, především cenotvorného charakteru.

Při oceňování majetku je nutné důsledně dodržovat princip kontrolovatelnosti, tj. následného srovnání s obdobným majetkem obchodovaným na trhu, případně zpětné ověření opodstatněnosti uplatněných cenových faktorů nebo jejich eventuální neakceptování. Dodržování tohoto principu musí být v souladu s právními předpisy.

Oceňování musí splňovat princip vnitřní konzistence, která vychází z volby takových informačních zdrojů a metodických postupů, které jsou v souladu s obecnými předpoklady a principy oceňování, na nichž je zvolená a použitá metoda založena. V případě, že nelze obvyklou cenu zjistit na základě skutečně dosažených sjednaných cen na trhu (tato metoda se používá prioritně), postupuje se v dalším kroku tzv. **porovnávací metodou**, pomocí zvolených kritérií z nabídek realitních kanceláří a z cen minimálně 5 obdobných prodávaných nebo nabízených nemovitostí za období max. 12 měsíců před dobou ocenění, popřípadě kombinací obou metod.

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Při zjišťování obvyklé ceny nemovitého majetku se prioritně vychází ze skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku na trhu mezi subjekty, které nejsou personálně ani ekonomicky propojeny, popřípadě nelze-li takovéto údaje získat, z obdobných nemovitostí připravených k prodeji.

Rozsah zkoumaného majetku se řídí charakterem majetku. Přitom vždy je volen trh odpovídající věcné podstatě tržního aktu.

Časový úsek, ze kterého jsou čerpány realizované ceny za účelem zjištění obvyklé ceny nesmí být vzhledem k vysoké variabilitě vztahu nabídky a poptávky, delší než předchozích 12 měsíců.

Převod, pronájem nebo nabídka obdobného majetku se zjistí metodou porovnávací. Porovnání se provádí pomocí zvolených kritérií, které dostatečně daný majetek charakterizují. Obecně platí, je-li více informací o převodech či pronájmu, stačí méně kritérií, je-li méně informací, použije se více kritérií. K naplnění definice obvyklé ceny nelze opomenout ani zjištění možného budoucího využití nemovitosti ve vztahu k výši ceny.

Základní kritéria pro oceňování pozemků :

- lokalita (poloha v obci, státě, příp. euroregionu)
- účel užití u jednotlivých druhů pozemku
- vybavenost, (inženýrské sítě)
- velikost, tvar pozemku, svažitost, přístup k pozemku, stavební uzávěra, záplavové území
- komerční využití
- charakter a úroveň zastavěnosti
- právní stav (případná stavba je součástí pozemku či nikoliv)
- zohlednění věcných práv, (právo stavby, věcné břemeno)

Základní kritéria při oceňování staveb :

- účel užití
- poloha v obci vzhledem k účelu užití, příjezd a přístup ke stavbě, okolní zástavba, záplavové území, věcná břemena, negativní účinky okolí)
- stavebně technický stav, (opotřebení)
- materiálová charakteristika
- vybavenost, (inženýrské sítě)
- velikost
- komerční využití
- vliv pozemku

Míra shody :

Podle míry shody při hodnocení základních kritérií porovnávaných nemovitostí jsou přiřazeny váhy k jednotlivým nabídkám, s tímto rozložením vah :

0-10 bodů = váha 1, 11-17 bodů = váha 2, 18-21 bodů = váha 3

4.1.1 Nemovitosti zapsané na LV č. 21

Předmětem ocenění je podíl ve výši 1/4 nemovitostí sestávající se ze stav.p.č. 24/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 294 m². Součástí je stavba rodinného domu č.p. 22. Ve vlastnickém a funkčním celku se stavbou jsou pozemky par.č. 4/2, ostatní plocha, zeleň o výměře 50 m², která tvoří předzahrádku rod. domu, a par.č. 245/3, ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 266 m². U této parcely není právní stav v souladu se skutečným stavem, pozemek je užíván jako zahrada a znalcem oceněn podle skutečného stavu.

Rodinný dům č.p. 22 je dlouhodobě neužíván, odpojen od všech inženýrských sítí s narušenými konstrukčními prvky. Stavba je situována ve svahu. I. NP přístupné z terénu je tvořeno bývalým chlévem a sklepem. Obvodové zdivo smíšené, stropy klenbové, vnitřní i venkovní omítky značně poškozené, obvodové zdivo narušené, v této části se nachází větší množství stavební sutě. Do obytné části v II. NP se vchází z terénu. Při vstupu se vejde do zádveří, z kterého jsou vstupy do pokojů s kamny na tuhá paliva, kuchyně a na dřevěné schodiště bez podstupnic se vstupem na půdu. Obvodové zdivo je smíšené tl. 85 cm. Okna dřevěná ven a dovnitř otevírává, podlahy prkenné, stropy jsou vodorovné polospalné. Části vnitřních příček jsou vybourány. Zastřešení je provedeno sedlovou střechou s dřevěným vázáním krovem krytou střešní taškou na latění, místy chybějící, v části poškozené vlivem požáru. Celkově lze stavebně technický stav budovy považovat za havarijný.

Užitná plocha :

1. NP : chlév 23,55 m², sklep 5,95 m²
2. NP: zádveří 09,45 m², pokoj 39,94 m², kuchyně 23,39 m², celkem : 102,28 m²

Celková výměra pozemku : 610 m².

NABÍDKA PRODEJE RODINNÝCH DOMŮ REALITNÍMI KANCELÁŘEMI

1. Prodej rodinného domu 450 m², pozemek 268 m². Roupov, okres Plzeň – jih
Cena za nemovitost : 2 890 000,- CZK
2. Prodej rodinného domu 504 m², pozemek 1 392 m². Polánka, okres Plzeň-jih.
Cena za nemovitost : 1 772 000,- CZK
3. Prodej rodinného domu 110 m², pozemek 376 m². Kasejovice – Přebudov, okres Plzeň – jih.
Cena za nemovitost : 690 000,- CZK
4. Prodej rodinného domu 127 m², pozemek 578 m². Holyšov – Dolní Kamenice, okres Plzeň – jih.
Cena za nemovitost : 800 000,- CZK
5. Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 371 m². Žihle, okres Plzeň – sever.
Cena za nemovitost : 690 000,- Kč
6. Prodej rodinného domu 208 m², pozemek 487 m². Hostouň – Štítary, okres Domažlice.
Cena za nemovitost : 1 000 000,- Kč

PŘEHLED POROVNÁVANÝCH OBJEKTŮ

NÁZEV	REALIZOVANÁ CENA V KČ	ZAPOČITATELNÁ PLOCHA	JEDNOTKOVÁ CENA V KČ	KO	VÁHA	OBJEKTIVIZOVANÁ CENA KČ za m ²
NP 1	2 890 000,- Kč	450 m ²	6.422,22 Kč	0,95	2	6 101,10 Kč
NP 2	1 772 000,- Kč	504 m ²	3.515,87 Kč	0,95	2	3 340,07 Kč
NP 3	690 000,- Kč	110 m ²	6.272,72 Kč	0,95	2	5 959,08 Kč
NP 4	800 000,- Kč	127 m ²	6.299,21 Kč	0,95	2	5 984,24 Kč
NP 5	690 000,- Kč	180 m ²	3.833,33 Kč	0,95	2	3 641,66 Kč
NP 6	1 000 000,- Kč	208 m ²	4.807,69 Kč	0,95	2	4 567,30 Kč
Průměrná jednotková cena			59.186,90 / 12			4 932,24
Minimální jednotková cena						3 340,07 Kč
Maximální jednotková cena						6 101,10 Kč
Relace cen						1,82

KO – objektivizační faktor, RP – realizovaný prodej

OBVYKLÁ CENA 1/4 RODINNÉHO DOMU ČP. 22
Úprava vypočtené základní ceny o vliv cenových faktorů

CENOVÝ FAKTOR	ZDŮVODNĚNÍ	ÚPRAVA
1. Poloha stavby v regionu		ZC se nemění
2. Příslušenství stavby		ZC se nemění
3. Pozemky tvořící funkční celek se stavbou		ZC se nemění
4. Technická vybavenost		ZC se nemění
5. Právní vztahy		ZC se nemění
6. Širší vztahy, životní prostředí.		ZC se nemění
Cenový faktor upravující základní cenu celkem		
Obvyklá cena 102,28 m ² * 4.932,24 Kč * 1/4		126 117,37 Kč

VÝSLEDNÁ OBVYKLÁ CENA 1/4 PO ZAOKROUHLĚNÍ ČINÍ
126 000,- Kč

Slovy : **jednostodvacetšesttisíc Kč**

4.1.2. Nemovitosti zapsané na LV č. 97

Předmětem ocenění je podíl ¼ nemovitosti zapsaných na listu vlastnictví č. 97, pozemky par.č. 69, trvalý travní porost o výměře 2086 m², par.č. 128/19, orná půda o výměře 6891 m², par.č. 165/11, orná půda o výměře 18406 m², par.č. 173/6, zahrada o výměře 3694 m², par.č. 173/11, ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 110 m² a par.č. 174/19, trvalý travní porost o výměře, vše v katastrálním území Podhůří u Nepomuka. Vzhledem k tomu, že analýzou skutečně realizovaných prodejů znalec nezískal vypovídající vzorek porovnatelných nemovitostí (v získaných vzorcích byla stanovena konečná cena nemovitosti bez rozlišení cen podle způsobu využití), přistoupil jsem v druhém kroku k analýze aktuálních nabídek prodeje pozemků realitními kanceláři s rozlišením cen podle způsobu využití pozemků.

4.1.2.1. Pozemky ve způsobu využití trvalý travní porost.

Nabídky prodeje pozemků ve způsobu využití trvalý travní porost:

1. Prodej louky 17.675 m². Mohelnice, okres Plzeň – jih.
Cena za nemovitost : 618.625,- CZK
2. Prodej louky 25.427 m². Kramolín, okres Plzeň – jih
Cena za nemovitost : 991.653,- CZK
3. Prodej louky 15.681 m². Polánka, okres Plzeň – jih
Cena za nemovitost : 548.835,- CZK
4. Prodej podílu ½ louky 26.409 m². Ždírec – Žďár, okres Plzeň – jih.
Cena za nemovitost : 792.270,- CZK
5. Prodej louky 64.884 m². Mileč – Bezděkovec, okres Plzeň – jih.
Cena za nemovitost : 1.946.520,- CZK
6. Prodej louky 8.944 m². Čížkov, okres Plzeň – jih
Cena za nemovitost : 321.984,- CZK

PŘEHLED POROVNÁVANÝCH POZEMKŮ

NÁZEV	REALIZOVANÁ CENA V KČ	ZAPOČITATELNÁ PLOCHA	JEDNOTKOVÁ CENA V KČ	KO	VÁHA	OBJEKTIVIZOVANÁ CENA KČ za m ²
NP 1	618 625,- Kč	17 675 m ²	35,00 Kč	0,95	2	33,25 Kč
NP 2	991 653,- Kč	25 427 m ²	39,00 Kč	0,95	2	37,05 Kč
NP 3	548 835,- Kč	15 681 m ²	35,00 Kč	0,95	2	33,25 Kč
NP 4	792 270,- Kč	26 409 m ²	30,00 Kč	0,95	2	28,50 Kč
NP 5	1 946 520,- Kč	64 884 m ²	30,00 Kč	0,95	2	28,50 Kč
NP 6	321 984,- Kč	8 944 m ²	36,00 Kč	0,95	2	34,20 Kč
Průměrná jednotková cena	389,50 /					32,45
Minimální jednotková cena						28,50 Kč
Maximální jednotková cena						37,05 Kč
Relace cen						1,30

KO – objektivizační faktor, RP – realizovaný prodej

Celková výměra pozemků ve způsobu využití trvalý p travní porost
p.č. 69 o 2086 m², p.č. 174/19 o 4052 m² celkem : 6.138 m²

CENA OBVYKLÁ PODÍLU 1/4 POZEMKŮ TTP
Úprava vypočtené základní ceny o vliv cenových faktorů

CENOVÝ FAKTOR		ZDŮVODNĚNÍ	ÚPRAVA
1.	Poloha pozemku vzhledem k účelu užití.		ZC se nemění
2.	Vlastnické vztahy		ZC se nemění
3.	Právní vztahy		ZC se nemění
4.	Širší vztahy		ZC se nemění
Cenový faktor upravující základní cenu celkem			
Obvyklá cena pozemků par.č. 69 a p.č. 174/19 6.138 m ² * 32,45 * 1/4			49.794,52 Kč

Výsledná obvyklá cena podílu 1/4 po zaokrouhlení činí
50 000,- Kč

Slovy : padesáttisíc Kč

4.1.2.2. Pozemky ve způsobu využití orná půda

Nabídky prodeje pozemků ve způsobu využití orná půda

- Prodej pole 8.041 m². Oselce, okres Plzeň – jih
Cena za nemovitost : 289.476,- CZK
- Prodej pole 38.897 m². Mohelnice, okres Plzeň – jih
Cena za nemovitost : 1.516.983,- CZK
- Prodej pole 5.054 m². Mohelnice, okres Plzeň – jih.
Cena za nemovitost : 176.890,- CZK
- Prodej pole 28.609 m². Mladý Smolivec, okres Plzeň – jih
Cena za nemovitost : 1.087.142,- CZK
- Prodej pole 9.349 m². Životice, okres Plzeň – jih
Cena za nemovitost : 317.866,- CZK
- Prodej pole 18.353 m². Oselce, okres Plzeň – jih
Cena za nemovitost : 679.061,- CZK

Celková výměra pozemků ve způsobu využití orná půda (pole)
 p.č. 128/19 o 6.891 m², p.č. 165/11 o 18.406 m². Celkem 25.297 m².

PŘEHLED POROVNÁVANÝCH POZEMKŮ

NÁZEV	REALIZOVANÁ CENA V KČ	ZAPOČÍTELNÁ PLOCHA	JEDNOTKOVÁ CENA V KČ	KO	VÁHA	OBJEKTIVIZOVANÁ CENA KČ za m ²
NP 1	289 476,- Kč	8 041 m ²	36,00 Kč	0,95	2	34,20 Kč
NP 2	1 516 983,- Kč	38 897 m ²	39,00 Kč	0,95	2	37,05 Kč
NP 3	176 890,- Kč	5 054 m ²	35,00 Kč	0,95	2	33,25 Kč
NP 4	1 087 142,- Kč	28 609 m ²	38,00 Kč	0,95	2	36,10 Kč
NP 5	317 866,- Kč	9 349 m ²	34,00 Kč	0,95	2	32,30 Kč
NP 6	679 061,- Kč	18 353 m ²	37,00 Kč	0,95	2	35,15 Kč
Průměrná jednotková cena		416,10 / 12				34,68
Minimální jednotková cena						32,30 Kč
Maximální jednotková cena						37,05 Kč
Relace cen						1,14

KO – objektivizační faktor, RP – realizovaný prodej

CENA OBVYKLÁ PODÍLU 1/4 POZEMKŮ – ORNÁ PŮDA Úprava vypočtené základní ceny o vliv cenových faktorů

CENOVÝ FAKTOR		ZDŮVODNĚNÍ	ÚPRAVA
1.	Poloha pozemku vzhledem k účelu užití.		ZC se nemění
2.	Vlastnické vztahy		ZC se nemění
3.	Právní vztahy		ZC se nemění
4.	Širší vztahy		ZC se nemění
Cenový faktor upravující základní cenu celkem			
Obvyklá cena podílu 1/4 pozemků par.č. 128/19 a 165/11 25.297 m ² * 34,68 * 1/4			219.324,99 Kč

Výsledná obvyklá cena po zaokrouhlení činí
220 000,- Kč

Slovy : dvěštedvacet tisíc Kč

4.1.2.3. Pozemky ve způsobu využití zahrada.

Nabídky prodeje pozemků ve způsobu využití zahrada:

1. Prodej zahrady 3.698 m², Žďirec, okres Plzeň – jih.
Cena za nemovitost : 250.000,- CZK
2. Prodej zahrady 128 m². Přichovice, okres Plzeň – jih
Cena za nemovitost : 11.213,- CZK
3. Prodej zahrady 1.072 m². Žákava, okres Plzeň – jih
Cena za nemovitost : 96.835,- CZK
4. Prodej zahrady 852 m². Sedliště, okres Plzeň – jih.
Cena za nemovitost : 73.352,- CZK
5. Prodej zahrady 6.512 m². Druztová, okres Plzeň – sever.
Cena za nemovitost : 572.300,- CZK
6. Prodej zahrady 5.332 m². Útery - Olešovice, okres Plzeň – sever
Cena za nemovitost : 503.759,- CZK

PŘEHLED POROVNÁVANÝCH POZEMKŮ

NÁZEV	REALIZOVANÁ CENA V KČ	ZAPOČITATELNÁ PLOCHA	JEDNOTKOVÁ CENA V KČ	KO	VÁHA	OBJEKTIVIZOVANÁ CENA KČ za m ²
NP 1	250 000,- Kč	3 698 m ²	67,60 Kč	0,95	2	64,22 Kč
NP 2	11 213,- Kč	128 m ²	87,60 Kč	0,95	2	83,22 Kč
NP 3	96 835,- Kč	1 072 m ²	90,33 Kč	0,95	2	85,81 Kč
NP 4	73 352,- Kč	852 m ²	86,09 Kč	0,95	2	81,78 Kč
NP 5	572 300,- Kč	6 512 m ²	87,88 Kč	0,95	2	83,48 Kč
NP 6	503 759,- Kč	5 332 m ²	94,47 Kč	0,95	2	89,74 Kč
Průměrná jednotková cena	976,50 / 12					81,37
Minimální jednotková cena						64,22 Kč
Maximální jednotková cena						89,74 Kč
Relace cen						1,39

KO – objektivizační faktor, RP – realizovaný prodej

Pozemek zahrady na par.č. 173/6 o výměře 3 694 m²

CENA OBVYKLÁ PODÍLU 1/4 POZEMKU ZAHRADY
Úprava vypočtené základní ceny o vliv cenových faktorů

CENOVÝ FAKTOR		ZDŮVODNĚNÍ	ÚPRAVA
1.	Poloha pozemku vzhledem k účelu užití.		ZC se nemění
2.	Vlastnické vztahy		ZC se nemění
3.	Právní vztahy		ZC se nemění
4.	Širší vztahy		ZC se nemění
Cenový faktor upravující základní cenu celkem			
Obvyklá cena PODÍLU 1/4 pozemku par.č. 173/6 3694 m ² * 81,37 * 1/4			75 145,19 Kč

Výsledná obvyklá cena po zaokrouhlení činí
75 000,- Kč

Slovy : sedmdesátpěttisíc Kč

4.1.2.4. Pozemek ve způsobu využití ostatní plocha, ostatní komunikace

Pozemek par.č. 173/11 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 110 m² je znalecem, vzhledem k tomu, že tyto pozemky se běžně neobchodují a znalec nezískal dostatek podkladů jak v databázi ČUZK tak v aktuálních nabídkách realitních kanceláří oceněn dle platného oceňovacího předpisu.

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 0,126$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koefficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství § 4 odst. 3	401,-	0,126	1,000	50,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní komunika, ostatní plocha	173/11	110	50,53	5 558,30
Ostatní stavební pozemek - celkem			110		5 558,30
Par.č. 173/11 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	5 558,30 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 4
Par.č. 173/11 - zjištěná cena celkem				=	1 389,58 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení					1 400,00 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Nemovitosti zapsané na LV č. 21	126 000,- Kč
Nemovitostí zapsané na LV č. 97	
Trvalý travní porost	50 000,- Kč
Orná půda	220 000,- Kč
Zahrada	75 000,- Kč
Ostatní plocha, ostatní komunikace	1 400,- Kč
Výsledná cena celkem	472 400,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení **472 000,- Kč**

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Jaká je obvyklá cena podílu ve výši 1/4 nemovitosti zapsaných na listu vlastnictví č. 21 a cena podílu ve výši 1/4 nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 97 v okrese Plzeň - jih, obci Kasejovice, katastrálním území Podhůří u Nepomuka

Výsledná cena - celkem:

472 000,- Kč

slovy: čtyřistasedmdesátdvatisíce Kč

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Zpracovatel/znalec při zpracování znaleckého posudku vycházel z analýz údajů získaných z veřejných zdrojů, které jsou považovány za pravdivé a správné.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí LV 21	1
LV 21	1
LV 21	1
LV 21	1
LV 21	1
Kopie katastrální mapy	1
Seznam nemovitostí na LV č. 97	1
Par.č. 69	1
Par.č. 128/19	1
Par.č. 165/11	1
Par.č. 173/6	1
Par.č. 173/11	1
Par.č. 174/19	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23.12.1976 pod č.j.Spr.4511/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady(nemovitosti)

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 22/2023.

V Krmově 17.11.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

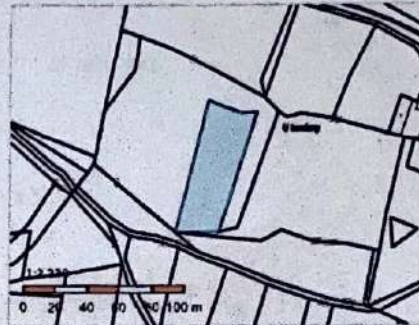
Ing. Dalibor Vojkovský
Seifertova 16
794 01 Krmov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [69](#) ^č
 Obec: [Kasejovice \(552662\)](#) ^č
 Katastrální území: [Podhůří u Nepomuka \(723801\)](#)
 Číslo LV: [97](#)
 Výměra (m²): 2086
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: [KMD](#)
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Běle Josef, Veská 139/11, Černice, 32600 Plzeň	1/4
Lengál Jiří Ing., Mikulčická 1073/10, Slatina, 62700 Brno	1/4
Rážová Veronika, č. p. 18, 33544 Životice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
73211 ^č	1377
76701 ^č	709

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

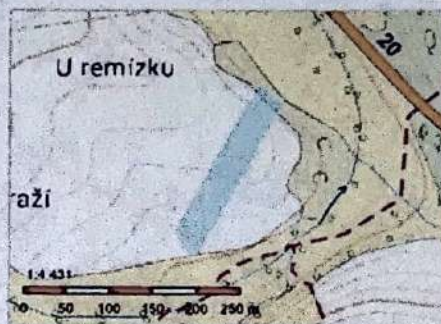
Typ
 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 Nařízení exekuce - Běle Josef
 Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Běle Josef
 Zahájení exekuce - Běle Josef

^č Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán nemovký údaj

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [128/19](#)
 Obec: [Kasejovice \[557862\]](#)
 Katastrální území: [Podhůří u Nepomuka \[723801\]](#)
 Číslo LV: [97](#)
 Výměra [m²]: 6891
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: [KMD](#)
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Běle Josef, Veská 139/11, Čemice, 32600 Plzeň	1/4
Lengál Jiří Ing., Mikulčická 1073/10, Slatina, 62700 Brno	1/4
Rážová Veronika, č. p. 18, 33544 Životice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název:
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72901	6849
76701	42

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ:
 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 Nařízení exekuce - Běle Josef
 Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Běle Josef
 Zahájení exekuce - Běle Josef

* Křížem, v rámci kterých byl s nemovitostí zápisán cenový údaj

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

https://nah.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL-eN8qGISAqHBE7dixZULkdmIb69IM8nA4st9hVzCa7pCoXT37VA491R1xI4_SuNwfcWQ... 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [165/11](#)[☒]
 Obec: [Kasejovice \[557862\]](#)[☒]
 Katastrální území: [Podhůří u Nepomuka \[723801\]](#)
 Číslo LV: [97](#)
 Výměra (m²): 18406
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: [KMD](#)
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Vlastník	Podíl
Běle Josef, Veská 139/11, Čemice, 32600 Plzeň	1/4
Lengál Jiří Ing., Mikulčická 1073/10, Slatina, 62700 Brno	1/4
Rážová Veronika, č. p. 18, 33544 Životice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ

[72914](#)[☒] 18143[72911](#)[☒] 263

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Běle Josef

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Běle Josef

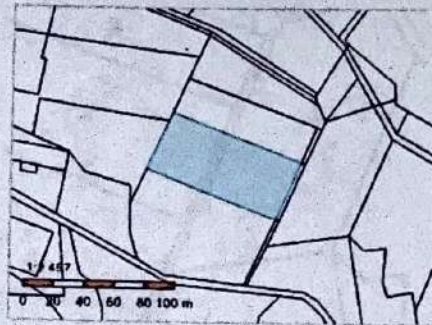
Zahájení exekuce - Běle Josef

* Záznamy v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cizí údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj](#).[Katastrální pracoviště Plzeň-jih](#)[☒]https://mah.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL-Q_MSK-SJECju2ny3b28lgp-azGXMVHjLhRhxg_R6ZkY15amt0Gf3HPkme49ySXr1Cz... 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [173/6](#)
 Obec: [Kasejovice \[557862\]](#)
 Katastrální území: [Podhůří u Nepomuka \[723801\]](#)
 Číslo LV: [97](#)
 Výměra [m²]: 3694
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: [KMD](#)
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Vlastník	Podíl
Běle Josef, Veská 139/11, Černice, 32600 Plzeň	1/4
Lengál Jiří Ing., Mikulčická 1073/10, Slatina, 62700 Brno	1/4
Rážová Veronika, č. p. 18, 33544 Životice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ

BPEJ	Výměra
72914	125
73214	3569

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Běle Josef

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Běle Josef

Zahájení exekuce - Běle Josef

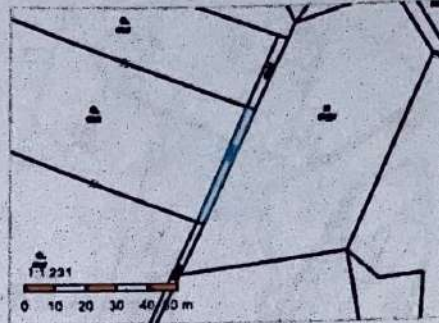
☞ Řízení v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán veřejný údaj

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

https://nah.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL-6Ukn1MQm80QyiKsRRqPOAOVcNuXP7Jzn6Shr_Kh_GeAZJ-XAbEhMy7qOZFyZB.Jmj... 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [173/11](#)[†]
 Obec: [Kasejovice \(557862\)](#)[†]
 Katastrální území: [Podbůří u Nepomuka \(723801\)](#)
 Číslo LV: [97](#)
 Výměra [m²]: 110
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: [KMD](#)
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: ostatní komunikace
 Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Běle Josef, Veská 139/11, Černice, 32600 Plzeň	1/4
Lengál Jiří Ing., Mikulčická 1073/10, Slatina, 62700 Brno	1/4
Rážová Veronika, č. p. 18, 33544 Životice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 Nařízení exekuce - Běle Josef
 Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Běle Josef
 Zahájení exekuce - Běle Josef

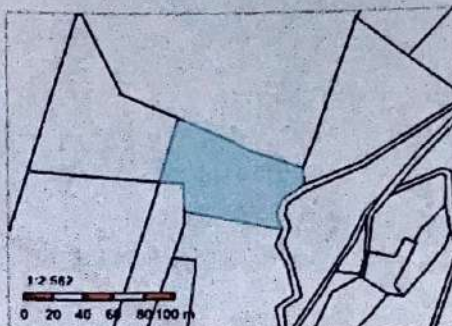
[†] Kázání v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.08.2023 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [174/19^č](#)
 Obec: [Kasejovice \[557862\]^č](#)
 Katastrální území: [Podhůří u Nepomuka \[722801\]](#)
 Číslo LV: [97](#)
 Výměra [m²]: 4052
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: [KMD](#)
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Běle Josef, Veská 139/11, Černice, 32600 Plzeň	1/4
Lengál Jiří Ing., Mikulčická 1073/10, Slatina, 62700 Brno	1/4
Rážová Veronika, č. p. 18, 33544 Životice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
V6701^č	85
72911^č	2940
72901^č	1027

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 Nařízení exekuce - Běle Josef
 Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Běle Josef
 Zahájení exekuce - Běle Josef

* Záznamy v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj



