

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 046000/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Zdemyslice pro exekuční řízení č.j. 106 EX 2075/23

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO JUDr. Jitka Wolfová, soudní exekutor
Adresa:	Radyňská 9, 326 00 Plzeň

OBVYKLÁ CENA

1 215 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.08.2025

Vyhotoveno: V Praze 19.08.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou parc. č. 638/8 (orná půda), parc. č. 638/13 (orná půda), parc. č. 638/17 (orná půda), parc. č. 638/19 (orná půda), parc. č. 638/47 (orná půda), parc. č. 696/15 (ostatní plocha), parc. č. 696/26 (ostatní plocha), parc. č. 696/34 (ostatní plocha), parc. č. 698/18 (ostatní plocha), parc. č. 698/19 (ostatní plocha) a parc. č. 698/20 (ostatní plocha) v kat. území Zdemyslice, obec Zdemyslice, okres Plzeň-jih, zapsáno na LV 593.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 25.06.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Jitky Wolfové o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 29.5.2025 pod č.j. 106 EX 2075/23-187,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 25.6.2025,

- list vlastnictví č. 593 ze dne 2.6.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 11.6.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 11.6.2025,
- kopie územního plánu obce Zdemyslice z roku 2016,
- žádost o zaslání kopie nájemní smlouvy ze dne 3.6.2025,
- vyrozumění o ohledání ze dne 2.6.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1895/2024-406. Datum podání k okamžiku 29.4.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5498/2024-406. Datum podání k okamžiku 16.12.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-489/2025-406. Datum podání k okamžiku 31.1.2025.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady z katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Plzeňský, okres Plzeň-jih, obec Zdemyslice, k.ú. Zdemyslice
Adresa nemovité věci: Zdemyslice, 336 01 Zdemyslice

Místopis

Obec Zdemyslice se nachází cca 13 km jihovýchodně od města Plzeň, cca 15 km severně od města Nepomuk a cca 18 km jižně od města Rokycany. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Plzni, Nepomuku a v Rokycanech. Do obce vedou silnice III. třídy a železniční trať.

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☒ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☒ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
 veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 698/21 Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí na jižním okraji zastavěné části obce Zdemyslice v lokalitě nové zástavby rodinných domů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda a ostatní plocha o výměře 5 325 m². Pozemky jsou částečně ohraničené ploty sousedních vlastníků. Na travnatých pozemcích parc. č. 638/13 a parc. č. 696/26 se nacházejí listnaté porosty. Na pozemcích parc. č. 638/17, parc. č. 638/47, parc. č. 696/15 a parc. č. 696/34 se nachází travnatý porost. Na ostatních travnatých pozemcích se úplně, nebo částečně nachází zámková dlažba – komunikace. Pozemky jsou rovinné a částečně mírně svažité. V době oceňování byly pozemky převážně využívány. K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 698/21, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje.

Přípojky IS jsou v dosahu.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha změn na plochu bydlení v rodinných domech.

Součástí oceňované nemovité věci jsou zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy – přeložka VN – dle g. plánu č. 437-221/2010 s povinností k pozemkům parc. č. 638/19 a parc. č. 698/18 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy – kabelové vedení NN a nový rozvaděč SRT – dle g. plánu č. 463-72/2010 s povinností k pozemkům parc. č. 638/19, parc. č. 638/47, parc. č. 638/8 a parc. č. 698/20 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Věcné břemeno práva zřizovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy v rozsahu dle g. plánu č. 608-22/2019 s povinností k pozemkům parc. č. 638/19, parc. č. 638/47, parc. č. 696/15, parc. č. 696/34 a parc. č. 698/18 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Věcné břemeno cesty a stezky s povinností k pozemkům parc. č. 638/19, parc. č. 638/8, parc. č. 698/18, parc. č. 698/19 a parc. č. 698/20 ve prospěch Obytné zóny Zdemyslice a.s.

Věcné břemeno práva zřizovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy v rozsahu dle g. plánu č. 685-274/2020 s povinností k pozemkům parc. č. 638/19 a parc. č. 638/8 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost nebylo do dne zpracování posudku reagováno.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 25.6.2025. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 698/21, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář:

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy – přeložka VN – dle g. plánu č. 437-221/2010 s povinností k pozemkům parc. č. 638/19 a parc. č. 698/18 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy – kabelové vedení NN a nový rozvaděč SRT – dle g. plánu č. 463-72/2010 s povinností k pozemkům parc. č. 638/19, parc. č. 638/47, parc. č. 638/8 a parc. č. 698/20 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Věcné břemeno práva zřizovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy v rozsahu dle g. plánu č. 608-22/2019 s povinností k pozemkům parc. č. 638/19, parc. č. 638/47, parc. č. 696/15, parc. č. 696/34 a parc. č. 698/18 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Věcné břemeno cesty a stezky s povinností k pozemkům parc. č. 638/19, parc. č. 638/8, parc. č. 698/18, parc. č. 698/19 a parc. č. 698/20 ve prospěch Obytné zóny Zdemyslice a.s.

Věcné břemeno práva zřizovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy v rozsahu dle g. plánu č. 685-274/2020 s povinností k pozemkům parc. č. 638/19 a parc. č. 638/8 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: pozemek komunikace,
- lokalita: k.ú. Zdemyslice, blízké okolí do cca 9 km.

4.2. Ocenění

Pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Zdemyslice (okr. Plzeň-jih)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Žakava, realizovaný prodej ze dne 29.4.2024, V-1895/2024-406				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemku komunikace parc. č. 914/134 v k.ú. Žakava o výměře 185 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,06	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,30	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
25 430	185	137,46	1,38	189,69

Název: k.ú. Letiny, realizovaný prodej ze dne 16.12.2024, V-5498/2024-406				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemku komunikace parc. č. 401/68 v k.ú. Letiny o výměře 134 m ² .				

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
40 200	134	300,00	1,03	309,00

Název: k.ú. Chocenická Lhota, realizovaný prodej ze dne 31.1.2025, V-489/2025-406

Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemku komunikace parc. č. 426/46 v k.ú. Chocenická Lhota o výměře 92 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,30
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
12 800	92	139,13	1,34	186,43

Minimální jednotková porovnávací cena	186,43 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	228,37 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	309,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	638/8	2 014	228,00		459 192
orná půda	638/13	278	228,00		63 384
orná půda	638/17	85	228,00		19 380
orná půda	638/19	2 379	228,00		542 412
orná půda	638/47	39	228,00		8 892
ostatní plocha	696/15	46	228,00		10 488
ostatní plocha	696/26	85	228,00		19 380
ostatní plocha	696/34	99	228,00		22 572
ostatní plocha	698/18	83	228,00		18 924
ostatní plocha	698/19	72	228,00		16 416
ostatní plocha	698/20	145	228,00		33 060
Celková výměra pozemků		5 325	Hodnota pozemků celkem		1 214 100

Věcné břemeno

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy – přeložka VN – dle g. plánu č. 437-221/2010 s povinností k pozemkům parc. č. 638/19 a parc. č. 698/18 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy – kabelové vedení NN a nový rozvaděč SRT – dle g. plánu č. 463-72/2010 s povinností k pozemkům parc. č. 638/19, parc. č. 638/47, parc. č. 638/8 a parc. č. 698/20 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Věcné břemeno práva zřizovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy v rozsahu dle g. plánu č. 608-22/2019 s povinností k pozemkům parc. č. 638/19, parc. č. 638/47, parc. č. 696/15, parc. č. 696/34 a parc. č. 698/18 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Věcné břemeno práva zřizovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy v rozsahu dle g. plánu č. 685-274/2020 s povinností k pozemkům parc. č. 638/19 a parc. č. 638/8 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

1.2. Věcné břemeno

Věcné břemeno cesty a stezky s povinností k pozemkům parc. č. 638/19, parc. č. 638/8, parc. č. 698/18, parc. č. 698/19 a parc. č. 698/20 ve prospěch Obytné zóny Zdemyslice a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti – oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění,

účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

4.3. Výsledky analýzy dat

Pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Zdemyslice (okr. Plzeň-jih)

1 214 100,- Kč

Pozemky	
Obvyklá cena	1 215 000 Kč
slovy: Jeden milion dvě stě patnáct tisíc Kč	

Věcné břemeno

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno

10 000,- Kč

1.2. Věcné břemeno

10 000,- Kč

Věcná břemena - celkem:

20 000,- Kč

Věcné břemeno	
Obvyklá cena	20 000 Kč
slovy: Dvacet tisíc Kč	

Hodnota pozemku	1 214 100 Kč
Věcné břemeno	20 000 Kč

Obvyklá cena	1 215 000 Kč
slovy: Jeden milion dvě stě patnáct tisíc Kč	

Silné stránky

- přístup k pozemkům,
- sousedící pozemky.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou parc. č. 638/8 (orná půda), parc. č. 638/13 (orná půda), parc. č. 638/17 (orná půda), parc. č. 638/19 (orná půda), parc. č. 638/47 (orná půda), parc. č. 696/15 (ostatní plocha), parc. č. 696/26 (ostatní plocha), parc. č. 696/34 (ostatní plocha), parc. č. 698/18 (ostatní plocha), parc. č. 698/19 (ostatní plocha) a parc. č. 698/20 (ostatní plocha) v kat. území Zdemyslice, obec Zdemyslice, okres Plzeň-jih, zapsáno na LV 593.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- parc. č. 638/8 (orná půda), parc. č. 638/13 (orná půda), parc. č. 638/17 (orná půda), parc. č. 638/19 (orná půda), parc. č. 638/47 (orná půda), parc. č. 696/15 (ostatní plocha), parc. č. 696/26 (ostatní plocha), parc. č. 696/34 (ostatní plocha), parc. č. 698/18 (ostatní plocha), parc. č. 698/19 (ostatní plocha) a parc. č. 698/20 (ostatní plocha) v kat. území Zdemyslice, obec Zdemyslice, okres Plzeň-jih, zapsáno na LV 593.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.215.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající ve zřizování a provozování vedení distribuční soustavy – přeložka VN – dle g. plánu č. 437-221/2010 s povinností k pozemkům parc. č. 638/19 a parc. č. 698/18 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající ve zřizování a provozování vedení distribuční soustavy – kabelové vedení NN a nový rozvaděč SRT – dle g. plánu č. 463-72/2010 s povinností k pozemkům parc. č. 638/19, parc. č. 638/47, parc. č. 638/8 a parc. č. 698/20 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající v právu zřizovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy v rozsahu dle g. plánu č. 608-22/2019 s povinností k pozemkům parc. č. 638/19, parc. č. 638/47, parc. č. 696/15, parc. č. 696/34 a parc. č. 698/18 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající v právu zřizovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy v rozsahu dle g. plánu č. 685-274/2020 s povinností k pozemkům parc. č. 638/19 a parc. č. 638/8 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Věcná břemena oceňujeme dohromady zaokrouhlenou částkou ve výši **10.000,- Kč**.

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající v cestě a stezce s povinností k pozemkům parc. č. 638/19, parc. č. 638/8, parc. č. 698/18, parc. č. 698/19 a parc. č. 698/20 ve prospěch Obytné zóny Zdemyslice a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **10.000,- Kč**.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství, se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.195.000,- Kč**.

Obvyklá cena

1 215 000 Kč

slovy: Jeden milion dvě stě patnáct tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 593	6
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 046000/2025.

V Praze 19.08.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2025 15:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 106 EX 2075/23 pro JUDr. Jitka Wolfová

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 558583 Zdemyslice

Kat.území: 792276 Zdemyslice

List vlastnictví: 593

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CzechUps s.r.o., Rubešova 645/29, Východní Předměstí, 32600 Plzeň	07179057	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
638/8	2014	orná půda		zemědělský půdní fond
638/13	278	orná půda		zemědělský půdní fond
638/17	85	orná půda		zemědělský půdní fond
638/19	2379	orná půda		zemědělský půdní fond
638/47	39	orná půda		zemědělský půdní fond
696/15	46	ostatní plocha	jiná plocha	
696/26	85	ostatní plocha	silnice	
696/34	99	ostatní plocha	silnice	
698/18	83	ostatní plocha	silnice	
698/19	72	ostatní plocha	silnice	
698/20	145	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 **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

distribuční soustavy - přeložka VN - dle g. plánu č. 437-221/2010

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 638/19, Parcela: 698/18

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.03.2011.

V-247/2011-406

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

distribuční soustavy - kabelové vedení NN a nový rozvaděč SRT - dle g. plánu č. 463-72/2010

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 638/19, Parcela: 638/47, Parcela: 638/8, Parcela: 698/20

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2025 15:15:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 558583 Zdemyslice

Kat.území: 792276 Zdemyslice

List vlastnictví: 593

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

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.07.2011.

V-979/2011-406

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

- právo zřizovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy v rozsahu dle geometrického plánu č. 608-22/2019

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 638/19, Parcela: 638/47, Parcela: 696/15, Parcela: 696/34, Parcela:
698/18

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-0006391/VB/002 ze dne 17.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2019 09:39:52. Zápis proveden dne 18.06.2019.

V-2727/2019-406

Pořadí k 24.05.2019 09:39

o Věcné břemeno cesty

a stezky

Oprávnění pro

Obytná zóna Zdemyslice z.s., č.p. 112, 34101 Svěradice,
RČ/IČO: 10962999

Povinnost k

Parcela: 638/19, Parcela: 638/8, Parcela: 698/18, Parcela: 698/19, Parcela:
698/20

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2021 09:23:10. Zápis proveden dne 12.08.2021.

V-4308/2021-406

Pořadí k 16.07.2021 09:23

o Věcné břemeno (podle listiny)

- právo zřizovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy v rozsahu dle geometrického plánu č.685-274/2020

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 638/19, Parcela: 638/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-0015312/VB/001 ze dne 11.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2021 10:34:38. Zápis proveden dne 15.11.2021.

V-6421/2021-406

Pořadí k 19.10.2021 10:34

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- daňová pohledávka v celkové výši 6 165,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2025 15:15:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 558583 Zdemyslice

Kat.území: 792276 Zdemyslice

List vlastnictví: 593

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

**Finanční úřad pro Plzeňský kraj, Hálkova 2790/14, Jižní
Předměstí, 30572 Plzeň**

Povinnost k

**Parcela: 638/13, Parcela: 638/17, Parcela: 638/19, Parcela: 638/47, Parcela:
638/8, Parcela: 696/15, Parcela: 696/26, Parcela: 696/34, Parcela: 698/18,
Parcela: 698/19, Parcela: 698/20**

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Plzeňský kraj č. 803865/24/2301-80541-402537 ze dne 26.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2024 08:26:18. Zápis proveden dne 27.05.2024; uloženo na prac. Plzeň-jih**

V-1881/2024-406

Pořadí k **29.04.2024 08:26**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Plzeňský kraj č. 803865/24/2301-80541-402537 ze dne 26.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2024 08:26:18. Zápis proveden dne 27.05.2024; uloženo na prac. Plzeň-jih**

V-1881/2024-406

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Plzeňský kraj č. 803865/24/2301-80541-402537 ze dne 26.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2024 08:26:18. Zápis proveden dne 27.05.2024; uloženo na prac. Plzeň-jih**

V-1881/2024-406

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor JUDr. Jitka Wolková, Radyňská 9, 326 00 Plzeň

Povinnost k

**CzechUps s.r.o., Rubešova 645/29, Východní Předměstí,
32600 Plzeň, RČ/IČO: 07179057**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 106 EX-2075/2023 -9 ze dne 22.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2023 23:05:22. Zápis proveden dne 28.12.2023; uloženo na prac. Plzeň-město**

Z-9777/2023-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

**Parcela: 638/13, Parcela: 638/17, Parcela: 638/19, Parcela: 638/47, Parcela:
638/8, Parcela: 696/15, Parcela: 696/26, Parcela: 696/34, Parcela: 698/18,
Parcela: 698/19, Parcela: 698/20**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Jitka Wolková 106 EX-2075/2023 -20 ze dne 27.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2025 15:15:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 558583 Zdemyslice

Kat.území: 792276 Zdemyslice

List vlastnictví: 593

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

Typ vztahu

27.12.2023 23:05:21. Zápis proveden dne 02.01.2024; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-4119/2023-406

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jitka Wolfová, Radyňská 9, 326 00 Plzeň

Povinnost k

CzechUps s.r.o., Rubešova 645/29, Východní Předměstí,
32600 Plzeň, RČ/IČO: 07179057

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce soudní exekutor JUDr. Jitka Wolfová 106 EX-289/2024 -16 ze dne 18.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2024 19:18:14. Zápis proveden dne 28.05.2024; uloženo na prac. Plzeň-jih
Z-1985/2024-406

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38,
110 00 Praha 1

Povinnost k

CzechUps s.r.o., Rubešova 645/29, Východní Předměstí,
32600 Plzeň, RČ/IČO: 07179057

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 7312/24-6 ze dne 20.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2024 11:53:29. Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Praha

Z-53344/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 638/13, Parcela: 638/17, Parcela: 638/19, Parcela: 638/47, Parcela: 638/8, Parcela: 696/15, Parcela: 696/26, Parcela: 696/34, Parcela: 698/18, Parcela: 698/19, Parcela: 698/20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. 189 EX-7312/2024 -11 ze dne 08.11.2024. Právní moc ke dni 28.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2024 11:53:30. Zápis proveden dne 27.11.2024; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-3785/2024-406

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 180, 130 00 Praha 3

Povinnost k

CzechUps s.r.o., Rubešova 645/29, Východní Předměstí,
32600 Plzeň, RČ/IČO: 07179057

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Soudní exekutor JUDr. Ingrid Švecová 091 EX-02499/2024 -008 ze dne 03.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2024 21:02:16. Zápis proveden dne 06.12.2024; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-4154/2024-406

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2025 15:15:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 558583 Zdemyslice

Kat.území: 792276 Zdemyslice

List vlastnictví: 593

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 638/13, Parcela: 638/17, Parcela: 638/19, Parcela: 638/47, Parcela: 638/8, Parcela: 696/15, Parcela: 696/26, Parcela: 696/34, Parcela: 698/18, Parcela: 698/19, Parcela: 698/20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Ingrid Švecová 091 EX-02499/2024 -012 ze dne 05.12.2024. Právní moc ke dni 09.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2024 21:02:16. Zápis proveden dne 06.12.2024; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-4154/2024-406

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Soudní exekutor JUDr. Ingrid Švecová 091 EX-02499/2024 -012 ze dne 04.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2025 21:01:03. Zápis proveden dne 13.03.2025; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-733/2025-406

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Povinnost k

CzechUps s.r.o., Rubešova 645/29, Východní Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 07179057

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 1519/2024 - 13 ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2025 14:50:46. Zápis proveden dne 10.01.2025; uloženo na prac. Jeseník

-

Z-33/2025-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 638/13, Parcela: 638/17, Parcela: 638/19, Parcela: 638/47, Parcela: 638/8, Parcela: 696/15, Parcela: 696/26, Parcela: 696/34, Parcela: 698/18, Parcela: 698/19, Parcela: 698/20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Alan Havlice 197 EX-1519/2024 -19 ze dne 07.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2025 14:50:46. Zápis proveden dne 13.01.2025; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-79/2025-406

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

Povinnost k

CzechUps s.r.o., Rubešova 645/29, Východní Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 07179057

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 03705/25-014 ze dne 16.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2025 17:06:17. Zápis proveden dne 17.04.2025; uloženo na prac. Šumperk

Z-2401/2025-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 638/13, Parcela: 638/17, Parcela: 638/19, Parcela: 638/47, Parcela: 638/8, Parcela: 696/15, Parcela: 696/26, Parcela: 696/34, Parcela: 698/18,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2025 15:15:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 558583 Zdemyslice

Kat.území: 792276 Zdemyslice

List vlastnictví: 593

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 698/19, Parcela: 698/20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr.Marcel Kubis
139 EX-03705/2025 -018 ze dne 16.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.04.2025 16:47:22. Zápis proveden dne 22.04.2025; uloženo na prac. Plzeň-
jih

Z-1086/2025-406

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 02.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2019 14:35:56.
Zápis proveden dne 10.10.2019.

V-4940/2019-406

Pro: CzechUps s.r.o., Rubešova 645/29, Východní Předměstí, 32600
Plzeň

RČ/IČO: 07179057

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
638/8	51410	2014
638/13	51410	278
638/17	51410	85
638/19	51410	2379
638/47	51410	39

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: 02.06.2025 15:36:07

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://cuzk.gov.cz/>.









