

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 6218 – 390 / 2020

dle usnesení č.j. 067 EX 7580/20-164: LV č. 173

Objednavatel:	Exekutorský úřad Praha 5
Sídlo:	JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor
IČ:	Evropská 663/132, 160 00 Praha 6 49720821
Zhotovitel:	Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Sídlo:	Přemyslova 38/1285 500 08 Hradec Králové
IČ:	2630 2047 Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398. Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. info@znalci-cr.cz
mail:	Ing. Milan Bálek, Jaromír Ondrušák
Zpracovatelé:	Za zpracování znaleckého posudku je odpovědný a může jej osobně stvrdit a podat žádaná vysvětlení dle §22 odst. 1) zák. č. 36/1967 Sb. v platném znění: Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti.
Účel posudku:	Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení č.j. 067 EX 7580/20-164 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Jurajem Podkonickým, Ph.D. dne 16.11.2020.
Posudek obsahuje:	33 stran včetně příloh
Posudek se předává:	v jednom vyhotovení
Výtisk číslo:	1
Zpracováno:	14.12.2020

Obsah posudku	strana
---------------	--------

A	NÁLEZ.....	3
1	Úkol a předmět ocenění	3
2	Místní šetření	3
3	Den ocenění	4
4	Podklady	4
B	POSUDEK	4
1	Aplikovaná metoda ocenění.....	4
2	Ocenění	5
3	Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených	18
C	REKAPITULACE	19
D	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	21
E	PŘÍLOHY	21

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě pokynu objednavatele posudku. Znalecký úkol je dán usnesením č.j. 067 EX 7580/20-164.

Jedná se o ocenění nemovitých věcí:

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 537594 Střítež

Kat.území: 758019 Střítež u Božejova

List vlastnictví: 173

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

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
162/2	4484	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
162/5	373	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
169/1	2881	ostatní plocha	ostatní komunikace	
169/3	391	ostatní plocha	ostatní komunikace	
186/2	242	ostatní plocha	jiná plocha	
186/6	31	ostatní plocha	jiná plocha	
186/7	61	ostatní plocha	jiná plocha	
186/8	64	ostatní plocha	jiná plocha	
186/9	1099	orná půda		zemědělský půdní fond
186/10	2511	orná půda		zemědělský půdní fond
186/11	1	orná půda		zemědělský půdní fond
186/12	9	orná půda		zemědělský půdní fond
186/13	55862	orná půda		zemědělský půdní fond
186/14	39889	orná půda		zemědělský půdní fond
186/15	531	orná půda		zemědělský půdní fond
194/14	458	ostatní plocha	jiná plocha	
197	216	ostatní plocha	nepłodná půda	
199/4	261	ostatní plocha	jiná plocha	
351/15	173	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
351/34	477	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
351/53	2535	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Povinná si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření převzala dne 25.11.2020 - viz doručeníka v příloze posudku, nijak však nereagovala. Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 08.12.2020 bez přítomnosti vlastníka nemovitých věcí. Jedná se o pozemky přístupné jen přes pozemky jiných vlastníků.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 14.12.2020, což je den ocenění.

4 PODKLADY

- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 173, k.ú. Střítež u Božejova, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 12.11.2020
- snímek katastrální mapy
- usnesení č.j. 067 EX 7580/20-164
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z venkovní obhlídky nemovitých věcí
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.
- vyhláška č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.)
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2020
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2020
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2010 - 2020

B POSUDEK

1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem, a to metodou přímého porovnání. Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování a s ustálenou judikaturou.

2 OCENĚNÍ

Popis:

Pozemky jsou situovány roztroušeně mimo zastavěnou část obce. Jedná se převážně o ornou půdu a trvalý travní porost. Pozemky jsou obdělávané, mírně svažité a jsou součástí větších půdních celků. Přístup k pozemkům je možný po nezpevněných polních cestách. Centrum obce Střítež je ve vzdálenosti 500 m, do Pelhřimova je vzdálenost 13 km.

Pozemek parc.č. 194/14, vedený na LV č. 173 v druhu „ostatní plocha“, je pozemek situovaný u dvou rekreačních chat, je neudržovaný, porostlý náletovými dřevinami. Dle platného územního plánu obce je tento pozemek potenciálně stavební: k využití rekreace - v návrhu „plochy staveb pro rodinnou rekreaci“. Na hranici pozemku je instalována přípojka elektřiny, ostatní sítě nebyly zjištěny.

Srovnávací parametry:

Název	Užitná plocha [m ²]
Zemědělské pozemky vč. navazujících pozemků (ostatní plochy) tvořících jednotný hospodářský celek	112 091
Pozemek parc.č. 194/14 (potenciálně stavební)	458

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 173 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, exekuce na část majetku, exekuční příkaz k prodeji). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Dále upozorňujeme na existenci věcného břemene, které je oceněno níže v samostatné kapitole.

Srovnávací nemovité věci k zemědělským pozemkům (SN):**1) Zemědělský pozemek, Starý Bozděchov**

Soubor pozemků v obci Starý Bozděchov. Pozemky jsou na katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost a orná půda. V současné době jsou pozemky obhospodařovány bez nájemního vztahu.

Plocha pozemku: 6 011 m²

Cena nabídková: 19,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář fondrealit.cz, s.r.o.

Rybná 669/4

11000 Praha - Staré Město

Tel.: +420 380 405 390

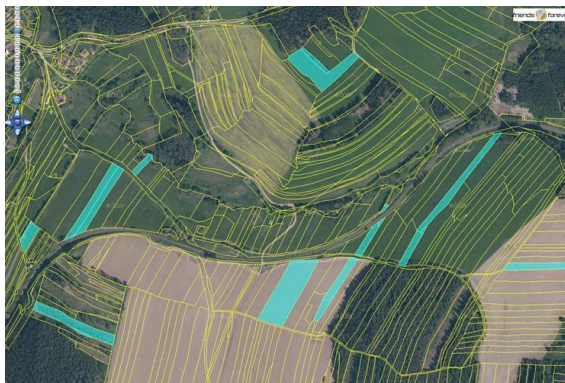
www.fondrealit.cz

2) Zemědělský pozemek, Vlášenice

Zemědělské pozemky v katastrálním území Vlášenice u Pelhřimova.

Plocha pozemku: 49 354 m²

Cena nabídková: 27,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář Friends Forever Reality, s.r.o.

Žitná 1575/49

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 607 839 034

www.friendsforever.cz

3) Zemědělský pozemek, Tučapy

Zemědělské pozemky v katastrálním území Tučapy u Soběslavi. Pozemky jsou situovány v celkem 5-ti blocích, z nichž tři jsou přístupné přímo ze zpevněné komunikace.

Plocha pozemku: 30 696 m²

Cena nabídková: 27,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář FARMY.CZ

Puškinovo náměstí 681/3

16000 Praha - Bubeneč

Tel.: +420 721 228 237

www.farmy.cz

4) Zemědělský pozemek, Ústrašín

Zemědělské pozemky v katastrálním území Ústrašín.

Plocha pozemku: 109 549 m²

Cena nabídková: 28,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář Friends Forever Reality, s.r.o.

Žitná 1575/49

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 607 839 034

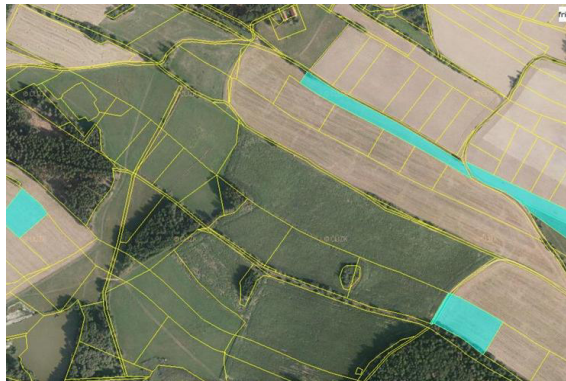
www.friendsforever.cz

5) Zemědělský pozemek, Horní Radouň

Zemědělské pozemky v k.ú. Horní Radouň.

Plocha pozemku: 18 861 m²

Cena nabídková: 28,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář Friends Forever Reality, s.r.o.

Žitná 1575/49

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 607 839 034

www.friendsforever.cz

6) Zemědělský pozemek, Cetoraz

Zemědělské pozemky v katastrálním území Cetoraz. Pozemky jsou přístupné po komplexní pozemkové úpravě a jsou obhospodařovány.

Plocha pozemku: 101 188 m²

Cena nabídková: 29,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář Friends Forever Reality, s.r.o.

Žitná 1575/49

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 607 839 034

www.friendsforever.cz

7) Zemědělský pozemek, Bezděčín

Zemědělské pozemky v k.ú. Bezděčín u Obrataně.

Plocha pozemku: 50 630 m²

Cena nabídková: 31,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář Friends Forever Reality, s.r.o.

Žitná 1575/49

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 607 839 034

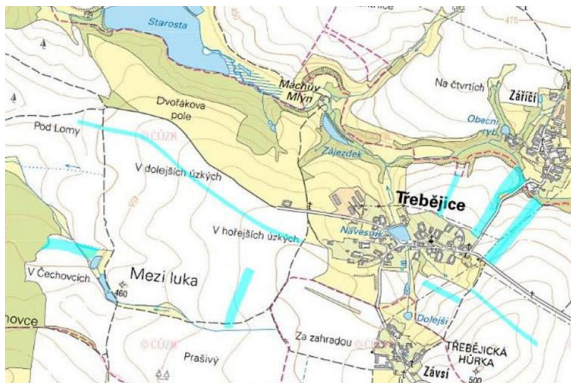
www.friendsforever.cz

8) Zemědělský pozemek, Třebějice

Zemědělské pozemky v katastrálním území Třebějice, okres Tábor. Nabídku tvoří parcely orné půdy, trvalého travního porostu, ostatní plochy a vodní plochy.

Plocha pozemku: 151 104 m²

Cena nabídková: 32,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář CENTURY 21 Bonus Brno

Křenová 524/69

60200 Brno - Trnitá

Tel.: +420 800 101 128

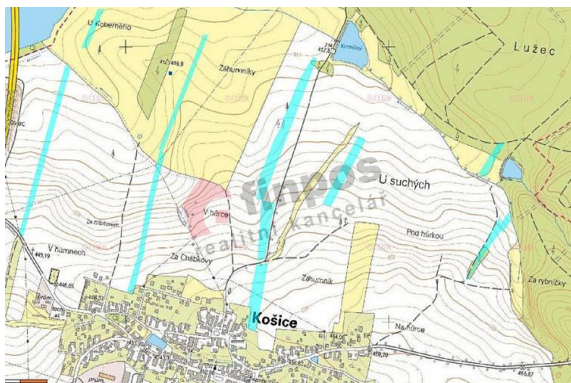
www.century21.cz

9) Zemědělský pozemek, Košice

Zemědělská půda v k.ú. Košice u Soběslavi. Pozemky jsou tvořeny ornou půdou, trvalými travními porosty a ostatní plochou.

Plocha pozemku: 125 067 m²

Cena nabídková: 32,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář Finpos realitní kancelář, s.r.o.

Smetanova 711/2

39002 Tábor

Tel.: +420 608 527 189

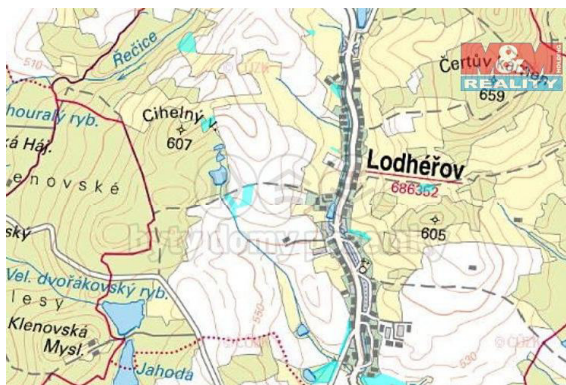
www.rkfinpos.cz

10) Zemědělský pozemek, Lodhěřov

Soubor zemědělských pozemků v k.ú. Lodhěřov.

Plocha pozemku: 117 000 m²

Cena nabídková: 34,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 810 300 300

www.mmreality.cz

Srovnávací pozemky k potenciálně stavebním pozemkům (SN):**1) Stavební pozemek, Červená Řečice**

Stavební pozemek se dle územního plánu nachází v zastavitelném území. Pozemek je dobře přístupný z místní komunikace. V blízkosti pozemku se nachází vodovodní a kanalizační řad.

Plocha pozemku: 1 375 m²

Cena nabídková: 188,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář fondrealit.cz, s.r.o.

Rybná 669/4

11000 Praha - Staré Město

Tel.: +420 380 405 390

www.fondrealit.cz

2) Stavební pozemek, Prasetín

Stavební pozemek se dle územního plánu nachází v ploše B4 určené k bydlení.

Plocha pozemku: 3 530 m²

Cena nabídková: 195,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář fondrealit.cz, s.r.o.

Rybná 669/4

11000 Praha - Staré Město

Tel.: +420 380 405 390

www.fondrealit.cz

3) Stavební pozemek, Chýstovice

Rovinatý pozemek v obci Chýstovice určený k zástavbě rodinným domem. Možnost připojení na obecní vodovod, elektřinu a odpad je možné řešit jímkou nebo ČOV.

Plocha pozemku: 1 400 m²

Cena nabídková: 290,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 810 300 300

www.mmreality.cz

4) Stavební pozemek, Strmilov

Stavební pozemek ve městě Strmilov. Nachází se u hlavní silnice směrem na Studenou. Pozemek je určen k obytné i komerční zástavbě. Inženýrské sítě jsou na sousedním pozemku.

Plocha pozemku: 3 388 m²

Cena nabídková: 292,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář INDECON reality

Evžena Rošického 2685/31

58601 Jihlava

Tel.: 606 553 704

www.indeconreality.cz

5) Stavební pozemek, Lipnice nad Sázavou

Stavební pozemek v klidné části Lipnice nad Sázavou. Pozemek v územním plánu zapsaný jako stavební. Voda a elektřina na hranici pozemku.

Plocha pozemku: 2 108 m²

Cena nabídková: 325,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář EVROPA realitní kancelář HAVLÍČKŮV BROD

Havlíčkově náměstí 161

58001 Havlíčkův Brod

Tel.: +420 777 855 560

www.rkevropa.cz

6) Stavební pozemek, Jihlávka

Stavební pozemek v obci Jihlávka, okres Jihlava, který je situován v okrajové zastavěné části obce s přístupem po zpevněné komunikaci. Elektřina, plyn i veřejný vodovod u hranice pozemku.

Plocha pozemku: 1 042 m²

Cena nabídková: 379,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář BO! reality a finance, s.r.o.

Husova 406

73961 Třinec - Staré Město

Tel.: 605 768 410

www.sreality.cz

7) Stavební pozemek, Kámen

Stavební pozemek v klidné části obce mezi současnou zástavbou. K pozemku vede příjezdová asfaltová komunikace a k jeho hranici jsou také sítě (voda, kanalizace, elektřina).

Plocha pozemku: 1 144 m²

Cena nabídková: 550,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář Specialista na zemědělskou půdu

Kaštanová 539/64

62000 Brno - Brněnské Ivanovice

Tel.: +420 732 207 120

www.tomasvalka.cz

8) Stavební pozemek, Brandlín

Pozemek určený k výstavbě rodinného domu. Na hranici pozemku je přípojka elektřiny, vodu nutno řešit vrtem, kanalizaci jímkou nebo čistírnou odpadních vod.

Plocha pozemku: 842 m²

Cena nabídková: 582,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 810 300 300

www.mmreality.cz

Lokalizace srovnávacích pozemků

a) zemědělské pozemky



b) potenciálně stavební pozemky



Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflktuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient $k_{ZC} \leq 1,00$. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{ZC} = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimbura, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání:

a) Zemědělské pozemky:

Srovnávací nemovitá věc	Výměra [m ²]	Cena ke srovnání [Kč/m ²]	Index odlišností I _o					Upravená cena [Kč/m ²]
			zdroj	poloha	velikost	vybavenost	ostatní	
SN 1	6 011	19,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	17,10
SN 2	49 354	27,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	24,30
SN 3	30 696	27,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	25,52
SN 4	109 549	28,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	25,20
SN 5	18 861	28,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	25,20
SN 6	101 188	29,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	26,10
SN 7	50 630	31,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	27,90
SN 8	151 104	32,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	30,24
SN 9	125 067	32,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	30,24
SN 10	117 000	34,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	32,13
n: počet srovnávacích nemovitostí								10
Obvyklá cena:								26,39
Statistické veličiny:								
Směrodatná odchylka [SO]								4,00
Minimální hodnota								17,10
AP - SO								22,39
Aritmetický průměr [AP]								26,39
AP + SO								30,39
Maximální hodnota								32,13
Výměra:	112 091 m ²							
Obvyklá cena po zaokrouhlení:								2 958 400

b) Potenciálně stavební pozemek:

Srovnávací nemovitě věci	Výměra [m ²]	Cena ke srovnání [Kč/m ²]	Index odlišnosti Io					Upravená cena [Kč/m ²]
			zdroj	poloha	velikost	vybavenost	ostatní (určeno pro rekreaci)	
SN 1	1 375	188,00	0,90	1,00	0,90	1,00	0,85	129,44
SN 2	3 530	195,00	0,90	1,00	0,80	1,00	0,85	119,34
SN 3	1 400	290,00	0,90	1,05	0,90	1,00	0,85	209,65
SN 4	3 388	292,00	0,90	1,05	0,80	1,00	0,85	187,64
SN 5	2 108	325,00	0,90	1,10	0,85	1,00	0,85	232,46
SN 6	1 042	379,00	0,90	1,00	0,95	1,00	0,85	275,44
SN 7	1 144	550,00	0,90	1,00	0,95	1,00	0,85	399,71
SN 8	842	582,00	0,90	1,05	1,00	1,00	0,85	467,49
				n: počet srovnávacích nemovitostí				8
				Obvyklá cena:				252,65
				Statistické veličiny:				
				Směrodatná odchylka [SO]				124,00
				Minimální hodnota				119,34
				AP - SO				128,65
				Aritmetický průměr [AP]				252,65
				AP + SO				376,65
				Maximální hodnota				467,49
Výměra:	458 m ²							115 712,10
Obvyklá cena po zaokrouhlení:								115 700

c) Souhrn

a) + b) = 2 958 400,- Kč + 115 700,- Kč = **3 074 100,- Kč**

3 OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITÝMI VĚCMI SPOJENÝCH

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 173 existuje omezení vlastnického práva. Jedná se o věcné břemeno:

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení NN a kabelové skříně dle ZPMZ č. 115

Oprávnění pro

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České
Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 194/14

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.06.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 03.09.2010.

V-3338/2010-304

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Ocenění se provádí ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., resp. vyhlášky č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.): §16b odst. 5) zákona: Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,- Kč.

Ztrátová hodnota věcného břemene činí: **- 10 000,- Kč**

C REKAPITULACE

Obvyklou cenu nemovitých věcí:

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 537594 Střítež

Kat.území: 758019 Střítež u Božejova

List vlastnictví: 173

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

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
162/2	4484	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
162/5	373	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
169/1	2881	ostatní plocha	ostatní komunikace	
169/3	391	ostatní plocha	ostatní komunikace	
186/2	242	ostatní plocha	jiná plocha	
186/6	31	ostatní plocha	jiná plocha	
186/7	61	ostatní plocha	jiná plocha	
186/8	64	ostatní plocha	jiná plocha	
186/9	1099	orná půda		zemědělský půdní fond
186/10	2511	orná půda		zemědělský půdní fond
186/11	1	orná půda		zemědělský půdní fond
186/12	9	orná půda		zemědělský půdní fond
186/13	55862	orná půda		zemědělský půdní fond
186/14	39889	orná půda		zemědělský půdní fond
186/15	531	orná půda		zemědělský půdní fond
194/14	458	ostatní plocha	jiná plocha	
197	216	ostatní plocha	nepłodná půda	
199/4	261	ostatní plocha	jiná plocha	
351/15	173	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
351/34	477	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
351/53	2535	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

bez započítání ztrátové hodnoty věcného břemene, indikujeme ke dni ocenění na:

3 074 100,- Kč

Ztrátovou hodnotu věcného břemene:

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení NN a

kabelové skříně dle ZPMZ č. 115

Oprávnění pro

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České
Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 194/14

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.06.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 03.09.2010.

V-3338/2010-304

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

indikujeme ke dni ocenění na:

- 10 000,- Kč

Výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí:

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 537594 Střítež

Kat.území: 758019 Střítež u Božejova

List vlastnictví: 173

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

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
162/2	4484	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
162/5	373	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
169/1	2881	ostatní plocha	ostatní komunikace	
169/3	391	ostatní plocha	ostatní komunikace	
186/2	242	ostatní plocha	jiná plocha	
186/6	31	ostatní plocha	jiná plocha	
186/7	61	ostatní plocha	jiná plocha	
186/8	64	ostatní plocha	jiná plocha	
186/9	1099	orná půda		zemědělský půdní fond
186/10	2511	orná půda		zemědělský půdní fond
186/11	1	orná půda		zemědělský půdní fond
186/12	9	orná půda		zemědělský půdní fond
186/13	55862	orná půda		zemědělský půdní fond
186/14	39889	orná půda		zemědělský půdní fond
186/15	531	orná půda		zemědělský půdní fond
194/14	458	ostatní plocha	jiná plocha	
197	216	ostatní plocha	neplošná půda	
199/4	261	ostatní plocha	jiná plocha	
351/15	173	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
351/34	477	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
351/53	2535	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

3 064 100,- Kč

slovy: Třímilionyšedesátčtyřtisícejednosto korun českých

D ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6218 – 390 / 2020 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 14.12.2020

Podpis za znalecký ústav:

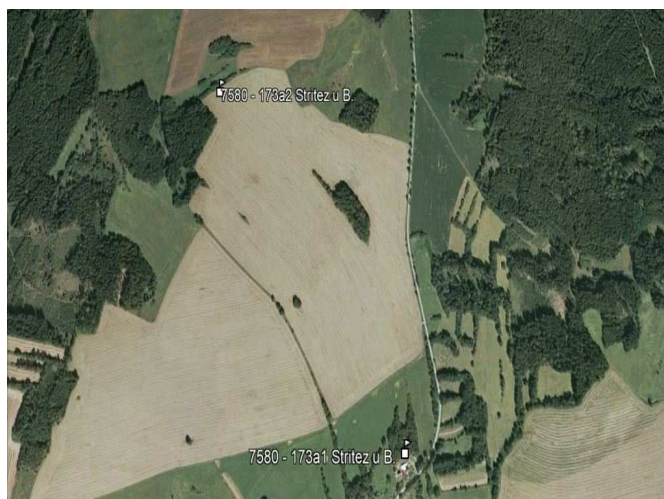
Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

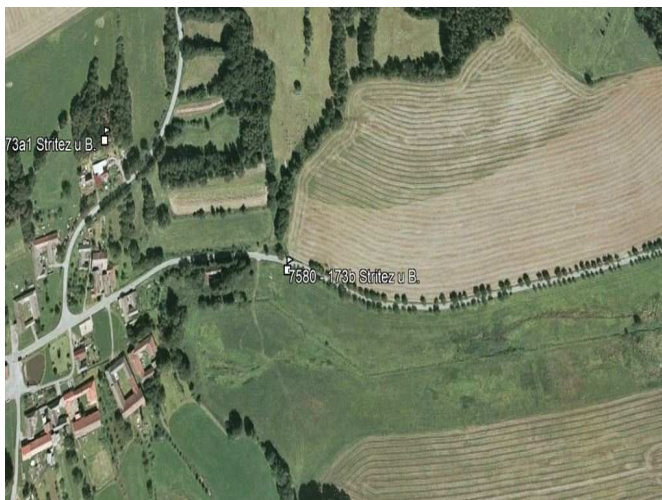
E PŘÍLOHY

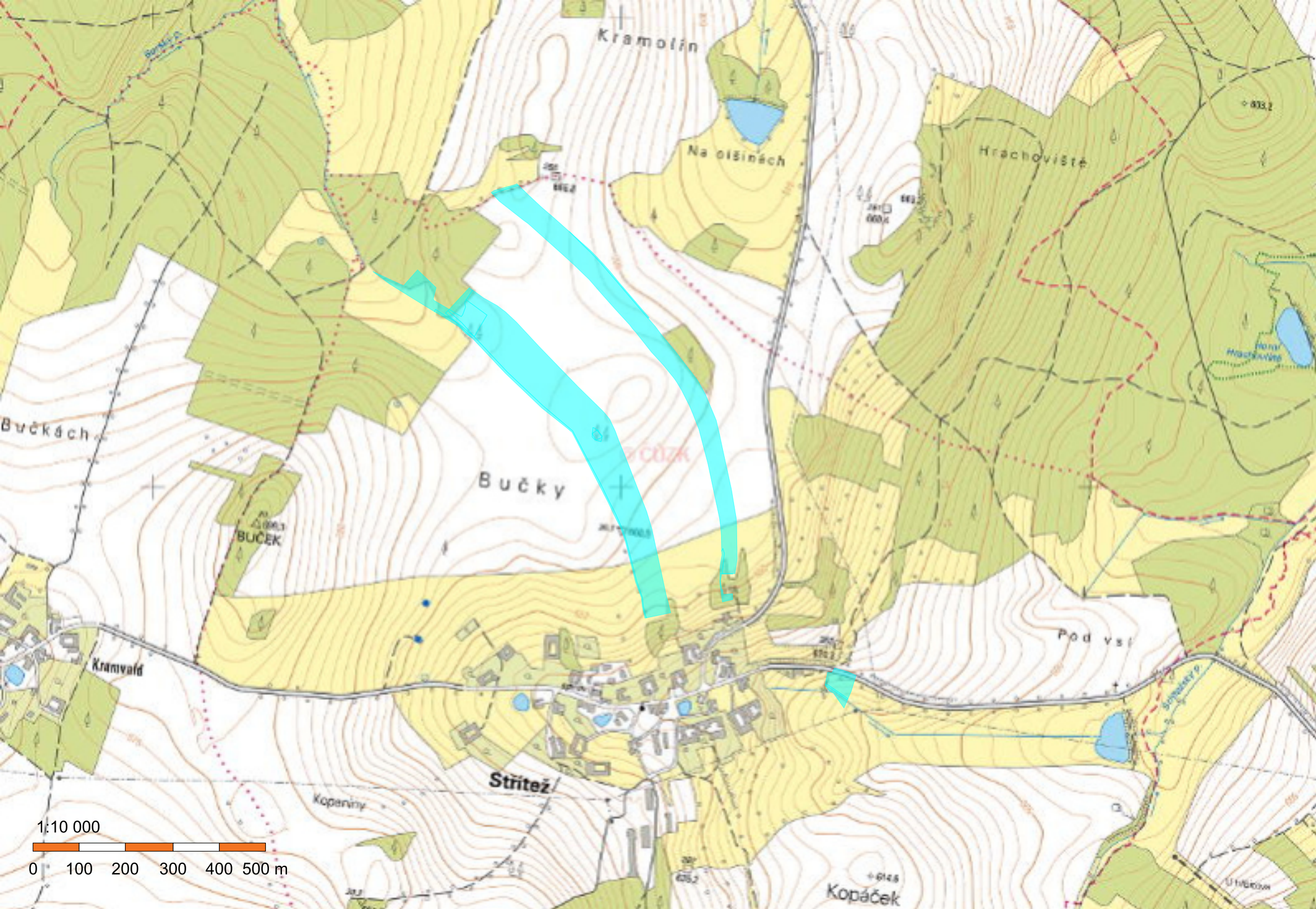
1. Barevná fotodokumentace
2. Snímky katastrálních map a ortofotomap
3. Výřez z územního plánu obce
4. Detail doručené zprávy ze systému „Datové schránky“

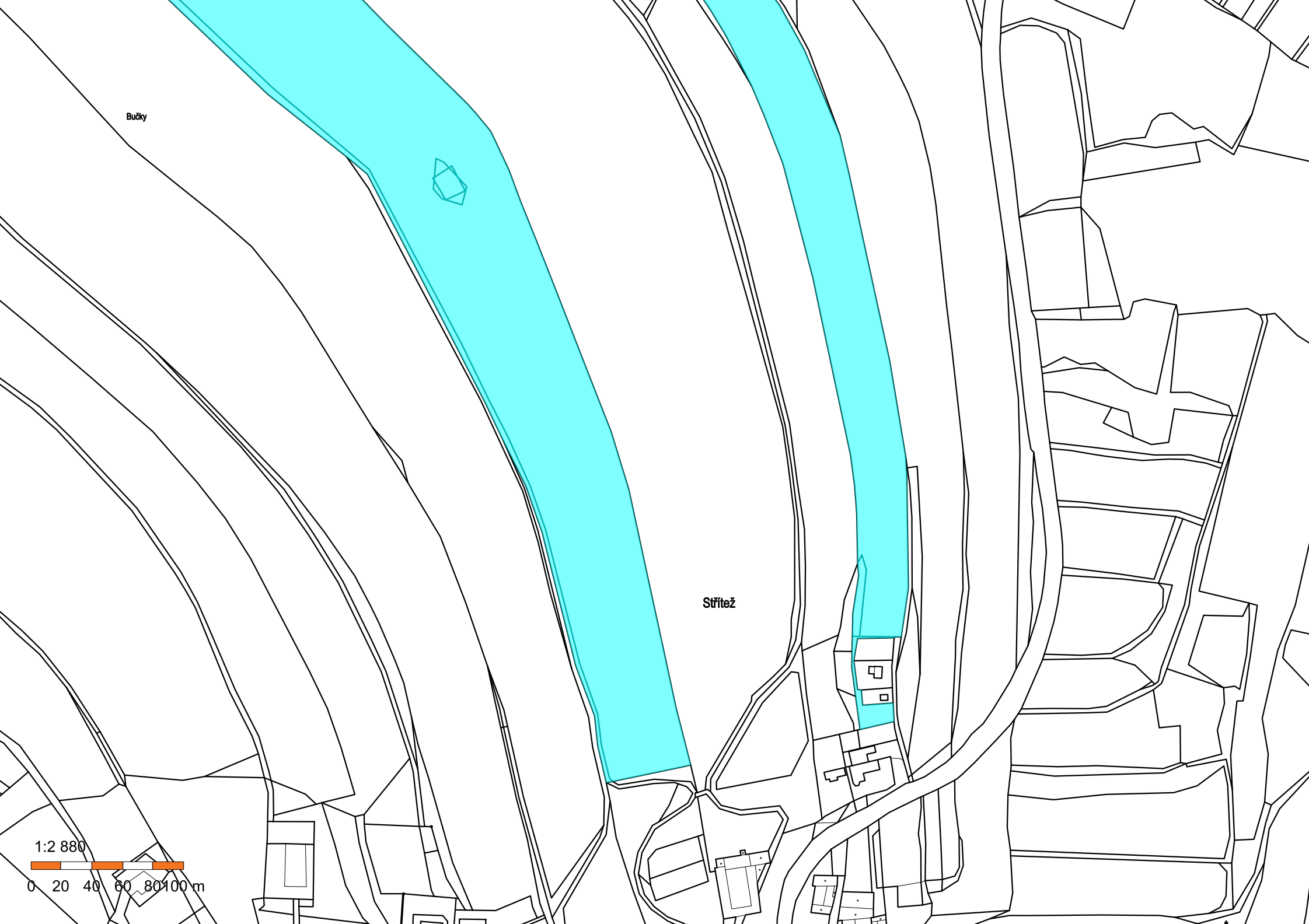












Bučky

Střítež

1:2 880

0 20 40 60 80 100 m



Bučky

1:2 880

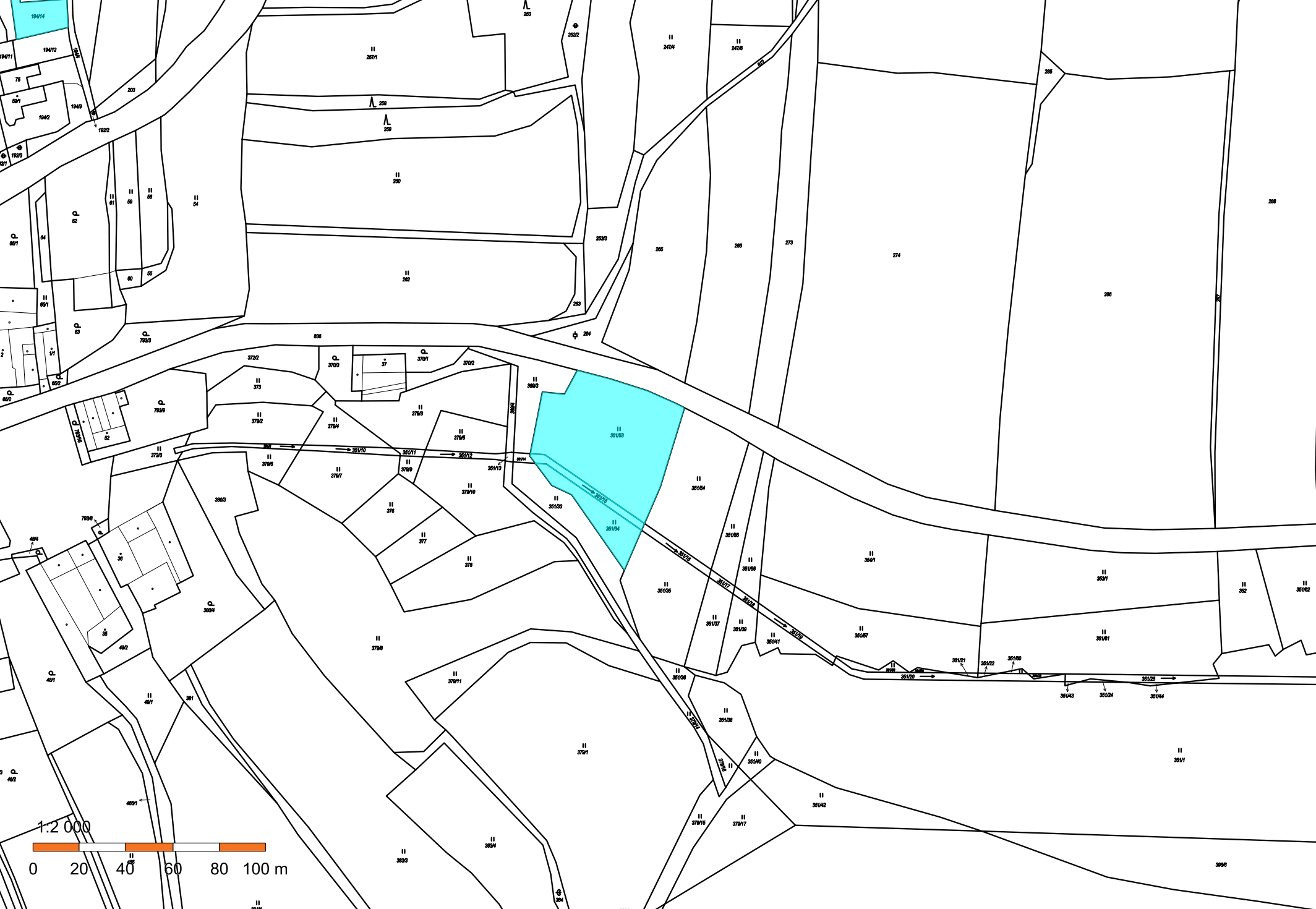


0 20 40 60 80 100 m

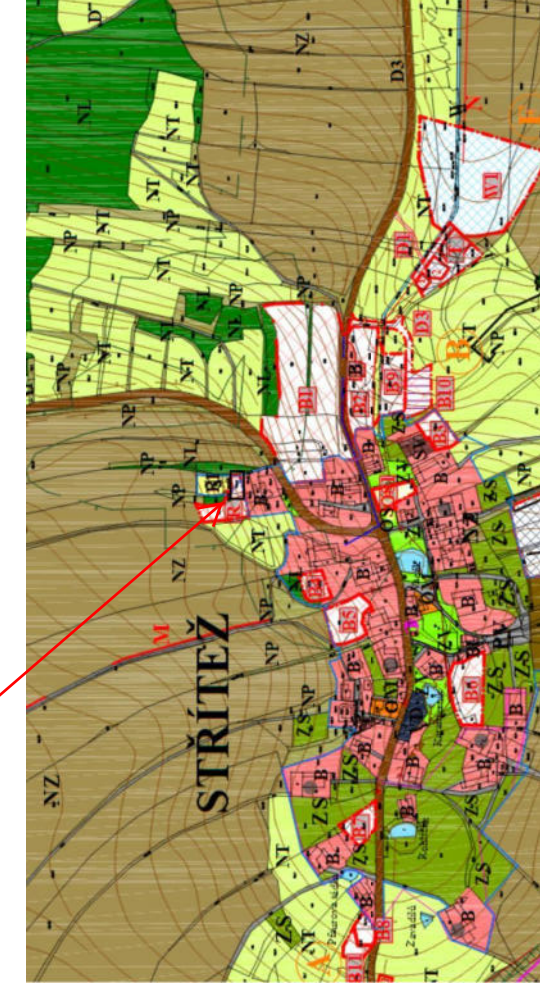
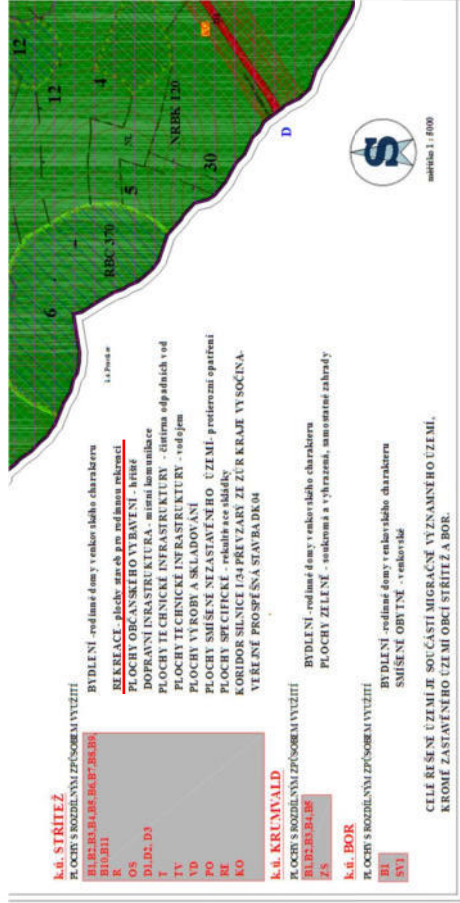


1:5 000

0 50 100 150 200 250 m







Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: Uvědomění o provedení ohledání nemovitých věcí za účelem jejich ocenění
ID zprávy: 845049629
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas: 25. 11. 2020 v 09:42:10

Adresát: DAUBRESSE s.r.o., Mečová 358/8, 60200 Brno, CZ
ID schránky: 66vgrqb
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: 067 EX 7580/20
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

067 EX 7580_20 - Výzva k místním šetření.pdf (78,56 kB)

Události zprávy:

20. 11. 2020 v 15:37:38 EV0: Datová zpráva byla podána.
20. 11. 2020 v 15:37:38 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce. Je-li příjemcem datové zprávy orgán veřejné moci vystupující v postavení orgánu veřejné moci, byla datová zpráva tímto okamžikem doručena.
25. 11. 2020 v 09:42:10 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí nebo doručení dodáním do schránky orgánu veřejné moci není dotčeno.

Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **134662878-28595-201231064611**, skládající se z 33 listů (stránek textu), se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Vstup bez viditelného prvku.

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **Hana Častulíková**

Vystavil: **JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor**

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor dne 31.12.2020



134662878-28595-201231064611

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek (<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>). Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.