

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 083690/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č.st. 31/1, parc.č. 25, součástí pozemku parc.č.st. 31/1 je zemědělská usedlost č.p. 2 a zemědělské stavby bez čp/če na pozemcích parc.č.st. 91/1, st. 91/2 (pozemky jiného vlastníka nejsou předmětem ocenění), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Skřínářov, obci Skřínářov, okres Žďár nad Sázavou, zapsáno na listu vlastnictví č. 254.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa		
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna		
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz	
		www.cenyodhady.cz	
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk		
Číslo posudku v evidenci znalce:	349/2024		

Zadavatel:	Indra-Šebesta v.o.s., insolvenční správce, IČ: 269 16 877
Adresa:	Čechyňská 361/16, 602 00 Brno

Číslo jednací:	KSBR 32 INS 9394/2023
-----------------------	-----------------------

OBVYKLÁ CENA	2 500 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 50

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 13.11.2024

Vyhotoveno: V Brně 3.12.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 254 pro k.ú. Skřínářov ze dne 10.9.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 13.11.2024.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.11.2024 za přítomnosti znalce a pana Ing. Vítězslava Musila.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 254, k.ú. Skřínářov vyhotoveno dne 10.9.2024 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Skřínářov vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 13.11.2024 za účasti pana Ing. Musila (zemědělská stavba bez čp/če byla znalci zpřístupněna jen částečně).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 13.11.2024.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatel posudku a panem Ing. Vítězslavem Musilem.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení č.j.: KSBR 32 INS 9394/2023 ze dne 22.11.2023.
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 5.9.2016.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 254 ze dne 10.9.2024 pro k.ú. Skřínářov vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby insolvenčního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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.*

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známy. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získaná data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Skřínářov, k.ú. Skřínářov
Adresa nemovité věci: Skřínářov 2, 594 53 Skřínářov

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je objekt zemědělské usedlosti č.p. 2 a zemědělská stavba bez čp/če situované v obci a k.ú. Skřínářov, zemědělská usedlost v její centrální části a zemědělská stavba v okrajové, severovýchodní části obce v bývalém zemědělském družstvu. Zemědělská usedlost je samostatně stojící, pravidelného půdorysného tvaru umístěna v rovinném terénu s dvorní částí, na které se nacházejí dvě samostatné stodoly. Zemědělská stavba bez čp/če je umístěna v rovinném terénu na pozemcích jiných vlastníků v bývalém zemědělském družstvu jako samostatně stojící (bývalý kravín) se sedlovou střechou. V okolí zemědělské usedlosti se nachází residenční zástavba a v okolí zemědělské stavby bývalé objekty zemědělského družstva, v docházkové vzdálenosti se potom nachází zastávka autobusu a Obecní úřad. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemky parc.č.st. 31/1, parc.č. 25, součástí pozemku parc.č.st. 31/1 je zemědělská usedlost č.p. 2 a zemědělskou stavbou bez čp/če na pozemcích parc.č.st. 91/1, st. 91/2 (pozemky jiného vlastníka nejsou předmětem ocenění), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Skřínářov, obci Skřínářov, okres Žďár nad Sázavou.

Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru obce Skřínářov (www.obceskrinarov.cz), pozemky jsou oceněny dle skutečného možného způsobu využití.

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: úzké centrum - jiný typ zástavby
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

936/1 Obec Skřínářov (přístup k zemědělské usedlosti č.p. 2)
45/2, 44/26, 44/27, 44/29 Přístup k zemědělské stavbě bez čp/če je přes pozemky parc.č. 45/2, 44/26, 44/27, 44/29 jiných vlastníků bez právního zajištění.

Celkový popis nemovité věci

Popis zemědělské usedlosti č.p. 2:

Jedná se o samostatně stojící objekt zemědělské usedlosti, pravidelného půdorysného tvaru, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou smíšené bez izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné a smíšené, stropy jsou rovné i klenuté, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytinu tvoří tašky, fasáda je vápenná (v části opadaná), sokl není upraven, klempířské konstrukce jsou provedeny jen v části jinak chybějící či nefunkční, vnitřní omítky jsou vápenné, schodiště na půdu je dřevěné, podlahy jsou dřevěné prkenné, dlážděné a hliněné ve sklepech a v hospodářské části. Okna jsou dřevěná, dveře jsou dřevěné, vytápění

původně lokální na tuhá paliva, je provedeno napojení na elektřinu, vodovod ze studny (původní), kanalizaci (do původního hnojníku). Vnitřní hygienické vybavení není provedeno, ostatní vybavení je podstandardního charakteru či chybějící.

Dispoziční řešení:

Podlaží	Popis	Výměra v m2
1.PP	sklep (54,43 x 0,50 m2)	27,22
1.NP	chodba	23,74
	kuchyň	23,29
	pokoj	25,08
	pokoj	28,27
	sklad (pod schody)	4,17
	hospodářská část (73,61 x 0,50 m2)	36,81
		168,58

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací pochází zemědělská usedlost z roku 1912, zemědělská usedlost je bez zásadních modernizací a rekonstrukcí, od roku 2000 není užívána. Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako špatný, v části až havarijní, mimo běžnou údržbou.

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 254. Pozemek parc.č.st. 31/1 je zastavěn zemědělskou usedlostí č.p. 2 s dvorní částí, na které jsou umístěny dvě stodoly a pozemek parc.č. 25 tvoří menší dvorek za stodolou II.. Pozemky jsou rovinaté, přístupný po místní zpevněné komunikaci s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě v obci (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*). Dle platného územního plánu obce jsou pozemky umístěny ve stabilizované ploše SV - plochy smíšené obytné venkovské.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Stodola I.:

Jedná se o otevřenou stodolu se sedlovou střechou nacházející se po levé straně dvora s menším klenutým sklepem, podlaha je hliněná, nosnou konstrukci tvoří zděné sloupy, v části s dřevěným opláštěním. Dle získaných informací byl objekt napojen na elektrickou energii. Stavebně technický stav je zhoršený mimo běžnou údržbu.

Stodola II.:

Jedná se o stodolu se sedlovou střechou nacházející se v zadní části dvora, podlaha je hliněná, nosnou konstrukci tvoří zděné sloupy, dřevěné opláštění, vrata jsou dřevěná. Dle získaných informací byl objekt napojen na elektrickou energii. Stavebně technický stav je zhoršený mimo běžnou údržbu.

Studna:

Jedná se o kopanou studnu nacházející se ve dvorní části objektu, k datu ocenění nevyužívanou.

Venkovní úpravy:

Jedná se zejména o venkovní schodiště, oplocení a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

Popis zemědělské stavby bez čp/če:

Jedná se o samostatně stojící zemědělskou stavbu pravidelného půdorysného tvaru, nepodsklepenou s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové s poškozenou izolací proti zemní, svislé nosné konstrukce jsou zděné, zastřešení je sedlové konstrukce, krytina je z vlnitého eternitu, klempířské konstrukce jsou pozinkované jen v části nebo chybějící, fasáda je vápenná v části opadaná, okna jsou z části zazděná či chybějící, vrata a dveře jsou dřevěné, podlaha je betonová. Z inženýrských sítí je dle získaných informací při místním šetření objekt napojen pouze na elektroinstalaci (*poznámka: elektroinstalace je 230/400 V, ošetřeno věcným břemenem zapsaným na LV č. 141 viz. příloha znaleckého posudku, funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), ostatní vybavení je podstandardního charakteru.

Dispoziční řešení:

1.NP - bývalý kravín (volný skladovací prostor) s zázemím,
Půdní prostor pro skladování.

Poznámka: užitná plocha pro výpočet srovnávací metody je vypočtena z celkové zastavěné plochy objektu a násobená redukujícím koef. 0,80, tj. $911 \text{ m}^2 \times 0,80 = 728,80 \text{ m}^2$.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací pochází zemědělská stavba ze 70.- tých let minulého století, stavba je bez zásadních modernizací a rekonstrukcí. Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako špatný, v části až havarijní, mimo běžnou údržbou.

Příslušenství objektu:

Příslušenství objektu tvoří přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství (*poznámka: dle informací získaných při místním šetření je objekt napojen jen na elektroinstalace 230/400 W, ošetřeno věcným břemenem zapsaným na LV č. 141 v oddíle C s povinností k parc.č. 43/2, 44/25, 44/29 (Smlouva o věcném břemeni viz. příloha znaleckého posudku), funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*).

Popis pozemků

Objekt stojí na pozemcích jiného vlastníka parc.č. st. 91/1, st. 91/2 (pozemky nejsou předmětem ocenění, dle UP obce se pozemky nacházejí ve stabilizované ploše HU - plochy smíšené výrobní všeobecné.

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Přístup k zemědělské stavbě bez čp/če je přes pozemky parc.č. 45/2, 44/26, 44/27, 44/29 jiných vlastníků bez právního zajištění.

Zemědělská stavba bez čp/če se nachází na pozemcích jiného vlastníka parc.č.st. 91/1, st. 91/2 (pozemky nejsou předmětem ocenění).

Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 254 ze dne 10.9.2024 pro k.ú. Skřínářov v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje

jsou zapsána: zástavní práva, zahájení exekucí, podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva a rozhodnutí o úpadku (viz. LV č. 254, příloha znaleckého posudku).
Na omezení uvedené na LV č. 254, tj. na zástavní práva, zahájení exekucí, podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva a na rozhodnutí o úpadku není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. A./ Zemědělská usedlost č.p. 2 s pozemky parc.č.st. 31/1, parc.č. 25

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Zemědělská usedlost č.p. 2 s pozemky parc.č.st. 31/1, parc.č. 25

2. B./ Zemědělská stavba bez čp/če (na parc.č.st. 91/1, st. 91/2 jiného vlastníka)

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Zemědělská stavba bez čp/če

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramenů, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. A./ Zemědělská usedlost č.p. 2 s pozemky parc.č.st. 31/1, parc.č. 25

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Zemědělská usedlost č.p. 2 s pozemky parc.č.st. 31/1, parc.č. 25

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny objektů přepočtené na 1 m² užité plochy a následně porovnání jako celku.

Užitná plocha:	168,58 m ²
Výměra pozemku:	1 468,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ "prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Zemědělská usedlost				
Lokalita:	Babice, okres Třebíč				
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.				
Podlaží:	1.NP				
Dispozice:	3+1				
Typ stavby:	cihla				
Pozemek:	2 439,00 m ²				
Užitná plocha:	134,20 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2024)	1,00				
K2 Velikosti objektu - o něco menší velikost	0,98				
K3 Poloha - horší poloha	1,05				
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení	0,50				
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav	0,85				
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,98				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
k 05/2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c		
3 300 000	134,20	24 590	0,43	10 574	



Zdroj: vlastní databáze a
databáze spolupracujících
zalců, V-908/2024-741

Název:	Zemědělská usedlost				
Lokalita:	Kochánov, okres Žďár nad Sázavou				
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.				
Podlaží:	1.NP				
Dispozice:	3+1				
Typ stavby:	cihla				
Pozemek:	3 217,00 m ²				
Užitná plocha:	161,55 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2024)	1,00				
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00				
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00				
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení	0,50				
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav	0,80				
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě	1,00				



Zdroj: vlastní databáze a
databáze spolupracujících
zalců, V-837/2024-746

Cena [Kč] k 05/2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 250 000	161,55	26 308	0,38	9 997

Název: Zemědělská usedlost Lokalita: Strážek, okres Žďár nad Sázavou Popis: Podrobný popis viz. příloha posudku. Podlaží: 1.NP Dispozice: 3+1 Typ stavby: cihla Pozemek: 1 510,00 m ² Užitná plocha: 291,60 m ² Použité koeficienty: K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2024) 1,00 K2 Velikosti objektu - větší velikost 1,10 K3 Poloha - o něco horší poloha 1,02 K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení 0,50 K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav 0,85 K6 Vliv pozemku - obdobný pozemek 1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě 1,00				
				
				Zdroj: vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-3815/2023-714
Cena [Kč] k 05/2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 790 000	291,60	12 997	0,48	6 239

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 6 239,- až 10 574,- Kč/m² užitné plochy objektu, průměrnou hodnotou je 8 937,- Kč/m² užitné plochy objektu. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost, stavebně technický stav a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná, tj. na 8 937,- Kč/m² užitné plochy objektu.

Minimální jednotková porovnávací cena	6 239 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 937 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	10 574 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	8 937 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	168,58 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 506 600 Kč

2. B./ Zemědělská stavba bez čp/če (na parc.č.st. 91/1, st. 91/2 jiného vlastníka)

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Zemědělská stavba bez čp/če

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny objektů přepočtené na 1 m² užitné plochy objektu a následně porovnání jako celku.

Užitná plocha:	728,80 m ²
-----------------------	-----------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientůmKoeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Skladové prostory
Lokalita:	Rakvice, okres Břeclav
Popis:	viz. příloha znaleckého posudku.
Podlaží:	1.NP
Dispozice:	skladovací prostory
Typ stavby:	ocelová
Pozemek:	465,00 m ²
Obestavěný prostor:	17 788,82 m ³
Užitná plocha:	2 138,07 m ²
Zastavěná plocha:	2 196,15 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2023)	1,02
K2 Velikosti objektu - větší velikost	1,25
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení	0,70
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek (část)	0,50
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00



Zdroj: Vlastní databáze a
databáze spolupracujících
znalců, V-1946/2023-704

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 04/2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
3 500 000	2 138,07	1 637	0,36	589

Název: Skladovací prostory**Lokalita:** Boršice, okres Uherské Hradiště**Popis:** viz. příloha znaleckého posudku.**Podlaží:** 1.NP**Dispozice:** skladovací prostory**Typ stavby:** ocelová**Pozemek:** 4 374,00 m²**Užitná plocha:** 1 662,50 m²**Zastavěná plocha:** 1 865,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (08/2021)	1,10
K2 Velikosti objektu - větší velikost	1,10
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení	0,70
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek	0,50
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00



Zdroj: Vlastní databáze a
databáze spolupracujících
znalců, V-3099/2021-735

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 08/2021	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
8 000 000	1 662,50	4 812	0,34	1 636

Název: Zemědělská stavba**Lokalita:** Vatín, okres Žďár nad Sázavou**Popis:** viz. příloha znaleckého posudku.**Podlaží:** 1.NP**Dispozice:** 2+1**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 1 470,00 m²**Obestavěný prostor:** 8 085,00 m³**Užitná plocha:** 1 310,00 m²**Zastavěná plocha:** 1 470,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2022)	1,05
K2 Velikosti objektu - větší velikost	1,05
K3 Poloha - horší poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení	0,70
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek	0,50
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00



Zdroj: Vlastní databáze a
databáze spolupracujících
znalců, V-1784/2022-714

Cena [Kč] k 04/2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 940 000	1 310,00	6 061	0,31	1 879

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 589,- až 1 879,- Kč/m² užitné plochy objektu, průměrnou hodnotou je 1 368,- Kč/m² užitné plochy objektu. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost, stavebně technický stav a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná, tj. na 1 368,- Kč/m² užitné plochy objektu.

Minimální jednotková porovnávací cena	589 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 368 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 879 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	1 368 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	728,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	996 998 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. A./ Zemědělská usedlost č.p. 2 s pozemky parc.č.st. 31/1, parc.č. 25****1.1. Porovnávací hodnota**

1.1.1. Zemědělská usedlost č.p. 2 s pozemky parc.č.st. 31/1, parc.č. 25	1 506 599,50 Kč
---	-----------------

A./ Zemědělská usedlost č.p. 2 s pozemky parc.č.st. 31/1, parc.č. 25

Obvyklá cena po zaokrouhlení	1 500 000 Kč
slovy: Jeden milion pět set tisíc Kč	

2. B./ Zemědělská stavba bez čp/če (na parc.č.st. 91/1, st. 91/2 jiného vlastníka)**2.1. Porovnávací hodnota**

2.1.1. Zemědělská stavba bez čp/če	996 998,40 Kč
------------------------------------	---------------

B./ Zemědělská stavba bez čp/če (na parc.č.st. 91/1, st. 91/2 jiného vlastníka)

Obvyklá cena po zaokrouhlení	1 000 000 Kč
slovy: Jeden milion Kč	

Porovnávací hodnota celkem**2 500 000 Kč****Silné stránky**

- lokalita vhodná k bydlení i rekreaci
- dobrá dostupnost na rychlostní komunikaci a na dálnici D1
- dostatečné pozemkové zázemí

Slabé stránky

- omezenější pracovní příležitosti v místě
- stáří, špatný až havarijní stavebně technický stav, mimo běžnou údržbu
- minimální vybavenost v obci
- pozemky pod zemědělskou stavbou - jiného vlastníka
- možná kontaminace zemědělské stavby bez čp/če (z provozu zemědělské činnosti)

Obvyklá cena**2 500 000 Kč**

slovy: Dva miliony pět set tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to na užitné plochy objektů a následně porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě, v blízkém i širším okolí (vzhledem k absenci realizovaných prodejů zemědělských staveb i v širším okolí). Jedná se o zemědělskou usedlost ve špatném až havarijním stavebně technickém stavu mimo běžnou údržbu, s dostatečným pozemkovým zázemím vhodný k bydlení i rekreaci a zemědělskou stavbu bez čp/če na pozemcích jiného vlastníka ve špatném až havarijním stavebně technickém stavu mimo běžnou údržbu, v obou případech s dobrým napojením na rychlostní komunikaci a dále na dálnici D1. Obdobné zemědělské usedlosti a stavby se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

- vybere zdroj dat, provedeno,
 - sebere nebo vytvoří data, provedeno,
 - zpracuje data, provedeno,
 - provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
 - interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
 - zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
 - zformuluje závěr, provedeno
- a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 254 pro k.ú. Skřínářov ze dne 10.9.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 13.11.2024.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektů, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

A./:

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č.st. 31/1, parc.č. 25, součástí pozemku parc.č.st. 31/1 je zemědělská usedlost č.p. 2, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Skřínářov, obci Skřínářov, okres Žďár nad Sázavou, zapsáno na listu vlastnictví č. 254, vedeném u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočinu, KP Velké Meziříčí podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřebu insolvenčního řízení k datu ocenění 13.11.2024 po zaokrouhlení na 1.500.000,- Kč (slovy: jeden milion pět set tisíc korun českých).

B./:

obvyklou cenu věcí nemovitých - zemědělské stavby bez čp/če na pozemcích parc.č.st. 91/1, st. 91/2 (pozemky jiného vlastníka nejsou předmětem ocenění), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Skřínářov, obci Skřínářov, okres Žďár nad Sázavou, zapsáno na listu vlastnictví č. 254, vedeném u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočinu, KP Velké Meziříčí podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřebu insolvenčního řízení k datu ocenění 13.11.2024 po zaokrouhlení na 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých).

A./+B./:

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č.st. 31/1, parc.č. 25, součástí pozemku parc.č.st. 31/1 je zemědělská usedlost č.p. 2 a zemědělské stavby bez čp/če na pozemcích parc.č.st. 91/1, st. 91/2 (pozemky jiného vlastníka nejsou předmětem ocenění), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Skřínářov, obci Skřínářov, okres Žďár nad Sázavou, zapsáno na listu vlastnictví č. 254, vedeném u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočinu, KP Velké Meziříčí podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřebu insolvenčního řízení k datu ocenění 13.11.2024 po zaokrouhlení na 2.500.000,- Kč (slovy: dva miliony pět set tisíc korun českých).

Obvyklá cena

2 500 000 Kč

slovy: Dva miliony pět set tisíc Kč

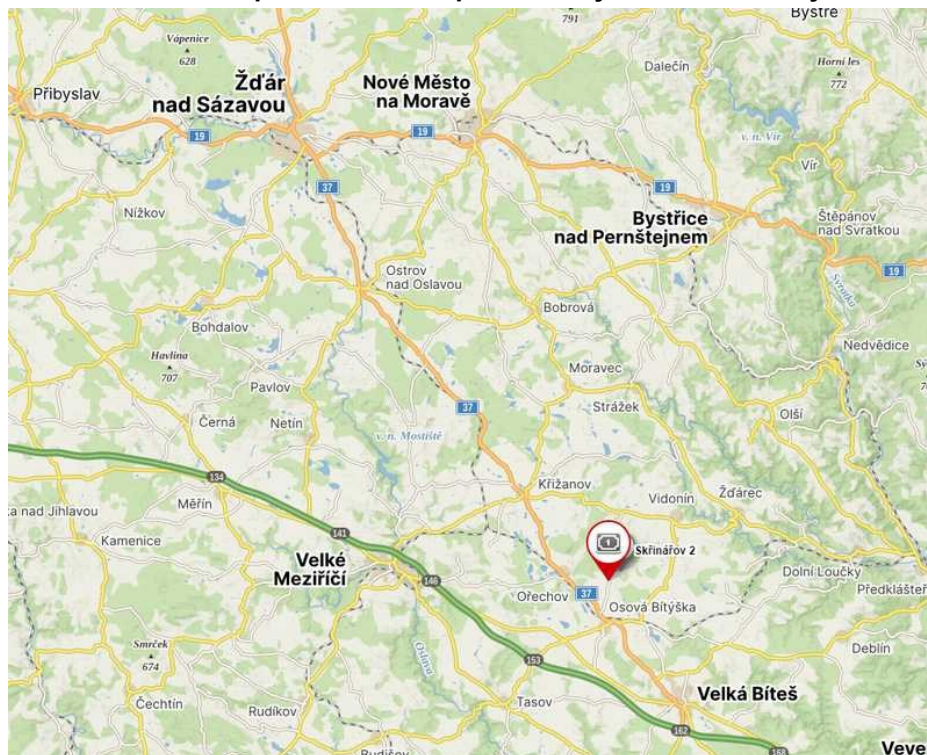
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	4
Výpis z katastru nemovitostí a informace o pozemcích.	6
Kopie katastrální mapy.	2
Srovnatelné objekty zemědělských usedlostí.	3
Srovnatelné objekty zemědělských staveb.	3
Výřez z územního plánu obce.	1
Smlouva o zřízení věcného břemene ED.G, a.s.	7
Výpis z katastru nemovitostí se zapsaným VB.	4

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých

Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Uliční pohled na zemědělskou usedlost



Uliční pohled na zemědělskou usedlost



Průjezd do dvora



Dvorní pohled



Vstup



Chodba



Pokoj



Pokoj



Schodiště na půdu



Hospodářská část usedlosti



Sklep



Stodola I.



Interiér stodoly I.



Klenutý sklep pod stodolou I.



Stodola II.



Interiér stodoly II.



Interiér stodoly II.



Dvorní část usedlosti



Dvorní část usedlosti



Dvorní část usedlosti



Dvorní část usedlosti

LV č. 254 a informace o pozemcích

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2024 10:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: Vítězslav Musil pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 596761 Skřínářov

Kat.území: 748901 Skřínářov

List vlastnictví: 254

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Musil Vítězslav Mgr., č.p. 69, 59453 Skřínářov		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 31/1	1348	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Skřínářov, č.p. 2, zem.used				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 31/1				
25	120	ostatní plocha	zeleň	
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če		zem.stav	St. 91/1, LV 141 St. 91/2, LV 67	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky:

Existující, ve výši 12.280.979,45 Kč s úrokem ve výši 13 % p.a. z částky 11.000.000,- Kč od 13.07.2022 do zaplacení a se zákonným úrokem z prodlení ve výši 11,75 % p. a. z částky 11.000.000,- Kč od 13.07.2022.

Oprávnění pro

Slovák Jiří Ing., č.p. 628, 69674 Velká nad Veličkou,
RČ/IČO [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 31/1, Parcela: 25
Stavba: bez čp/če na parc. St. 91/1, St. 91/2Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Hodonín, Mgr. Kamil Brančík 007 EX-905/2022 -17 ze dne
14.10.2022. Právní moc ke dni 31.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.11.2022 09:34:20. Zápis proveden dne 14.12.2022.

V-2915/2022-746

Pořadí k 23.09.2022 00:00

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky:

Existující, pohledávka ve výši 13.627.500,- Kč, jistina 11.500.000,- Kč s
příslušenstvím, smluvní pokuta 2.127.500,- Kč.

Oprávnění pro

Urban Tomáš Mgr., Josefy Faimonové 2237/22, Líšeň,
62800 Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 31/1, Parcela: 25
Stavba: bez čp/če na parc. St. 91/1, St. 91/2Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2024 10:35:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 596761 Skřínářov

Kat.území: 748901 Skřínářov

List vlastnictví: 254

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Brno-město, Mgr. Martin Kubena č.j.227EX-961/2022 -20 ze dne 13.10.2022. Právní moc ke dni 13.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2022 16:09:33. Zápis proveden dne 13.12.2022.

V-2796/2022-746

Pořadí k 29.09.2022 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Kubena, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 107, Brno 602 00

Povinnost k

Musil Vítězslav Mgr., č.p. 69, 59453 Skřínářov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 227 EX-938/2022 -8 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 27.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2022 09:00:52. Zápis proveden dne 04.10.2022; uloženo na prac. Brno-město

Z-14232/2022-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 31/1, Parcela: 25

Stavba: bez čp/če na parc. St. 91/1, St. 91/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno - město, Mgr. Martin Kubena 227 EX-938/2022 -13 ze dne 29.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2022 09:00:50. Zápis proveden dne 05.10.2022; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-2781/2022-746

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Kubena, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 107, Brno 602 00

Povinnost k

Musil Vítězslav Mgr., č.p. 69, 59453 Skřínářov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 227 EX-1022/2022 -12 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 01.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2022 09:25:25. Zápis proveden dne 11.11.2022; uloženo na prac. Brno-město

Z-15343/2022-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 31/1, Parcela: 25

Stavba: bez čp/če na parc. St. 91/1, St. 91/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město Mgr. Martin Kubena 227 EX-1022/2022 -10 ze dne 01.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2022 12:34:10. Zápis proveden dne 06.12.2022; uloženo na prac.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2024 10:35:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 596761 Skřínářov

Kat.území: 748901 Skřínářov

List vlastnictví: 254

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

Typ vztahu

Velké Meziříčí

Z-3161/2022-746

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město, Lesnická 784/5, Brno 613 00

Povinnost k

Musil Vítězslav Mgr., č.p. 69, 59453 Skřínářov, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-253/2023 -33
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 30.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
30.03.2023 15:00:28. Zápis proveden dne 03.04.2023; uloženo na prac. Brno-město
Z-3979/2023-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 31/1, Parcela: 25

Stavba: bez čp/če na parc. St. 91/1, St. 91/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město,
JUDr. Alena Blažková, Ph.D. 006 EX-253/2023 -35 ze dne 30.03.2023. Právní
účinky zápisu k okamžiku 30.03.2023 15:00:38. Zápis proveden dne 21.04.2023;
uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-825/2023-746

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Musil Vítězslav Mgr., č.p. 69, 59453 Skřínářov, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-05660/2023 -6
Exekutorský úřad Přerov ze dne 05.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
06.04.2023 10:58:51. Zápis proveden dne 12.04.2023; uloženo na prac. Brno-město
Z-4293/2023-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 31/1, Parcela: 25

Stavba: bez čp/če na parc. St. 91/1, St. 91/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov, JUDr.
Lukáš Jícha 203 EX-05660/2023 -28 ze dne 11.04.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 11.04.2023 07:40:28. Zápis proveden dne 21.04.2023; uloženo na prac.
Velké Meziříčí

Z-889/2023-746

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Lisovna energo, s.r.o., Karlov 139, 59401 Velké
Meziříčí, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2024 10:35:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 596761 Skřínářov
Kat.území: 748901 Skřínářov List vlastnictví: 254
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 31/1, Parcela: 25
Stavba: bez čp/če na parc. St. 91/1, St. 91/2

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Brno-město Mgr. Martin Kubena 227 EX-326/2023 -16 ze dne 09.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2023 13:44:32. Zápis proveden dne 11.05.2023.

Z-1144/2023-746

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

Povinnost k

Musil Vítězslav Mgr., č.p. 69, 59453 Skřínářov, RČ/IČO:

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Musil Vítězslav Mgr., č.p. 69, 59453 Skřínářov,
RČ/IČO:

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 06.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.11.2009.

V-1838/2009-746

Pro: Musil Vítězslav Mgr., č.p. 69, 59453 Skřínářov

RČ/IČO:

- o Smlouva kupní ze dne 09.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2020 08:54:04. Zápis proveden dne 13.11.2020.

V-2384/2020-746

Pro: Musil Vítězslav Mgr., č.p. 69, 59453 Skřínářov

RČ/IČO:

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

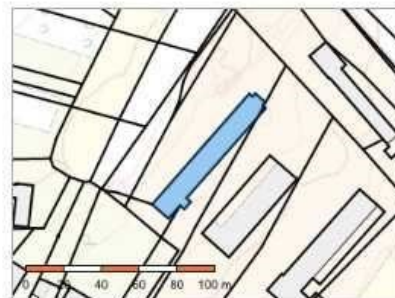
Vyhotoveno: 10.09.2024 10:50:07

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.
strana 4

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 91/1
Obec:	Skřínářov [596761]
Katastrální území:	Skřínářov [748901]
Číslo LV:	141
Výměra [m ²]:	906
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., zemědělská stavba



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Musil Vítězslav Ing, CSc., MBA a Musilová Miloslava, č. p. 69, 59453 Skřínářov	

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
Podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Ing. Musil Vítězslav CSc., MBA

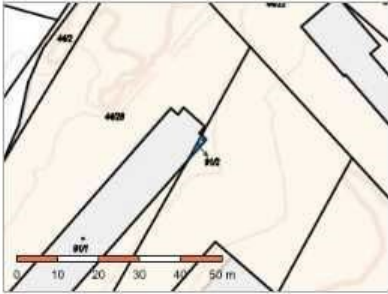
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.11.2024 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 91/2
Obec:	Skřínářov [596761]
Katastrální území:	Skřínářov [748901]
Číslo LV:	67
Výměra [m ²]:	5
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., zemědělská stavba



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kálovec Tomáš, č. p. 36, 59453 Skřínářov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

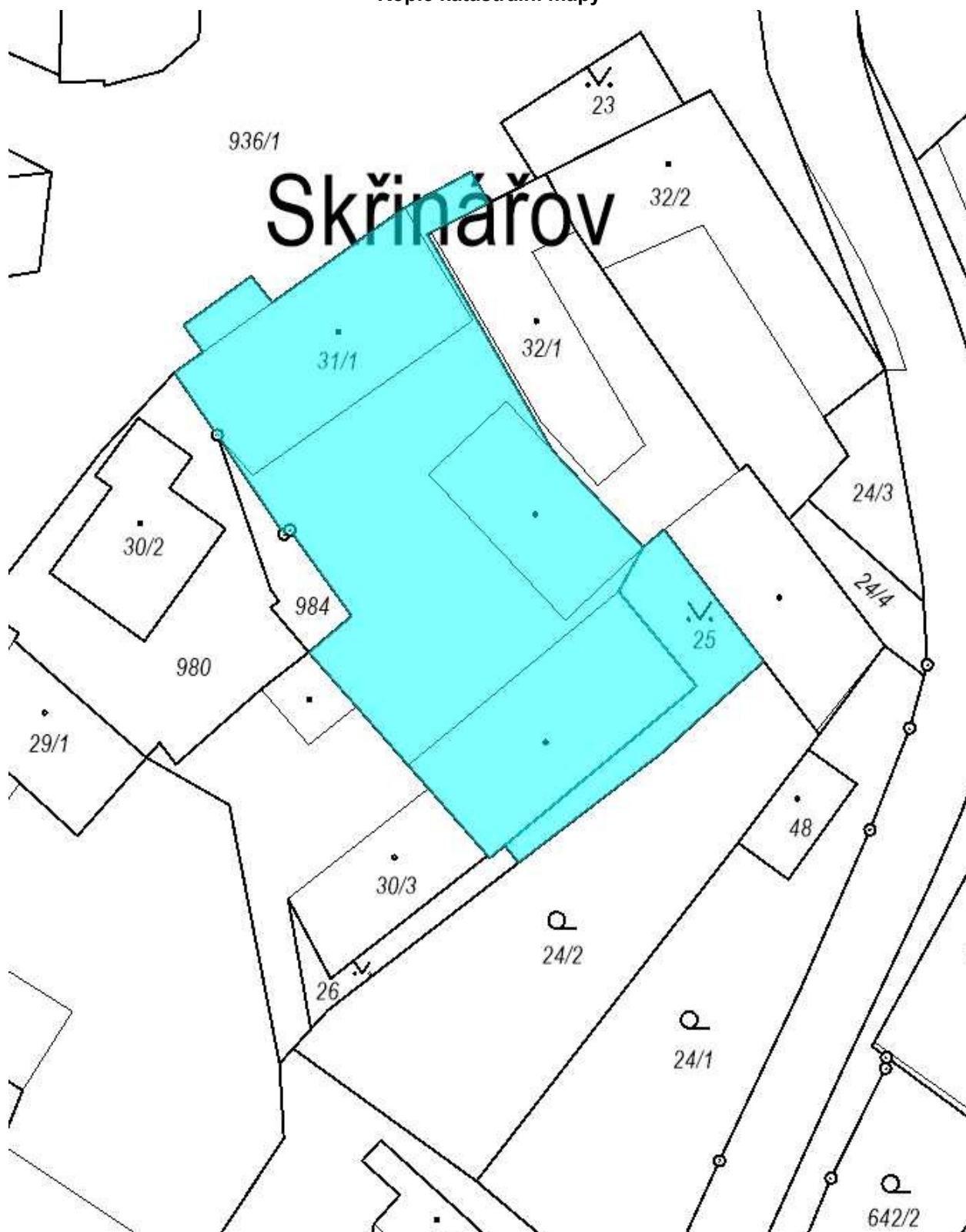
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

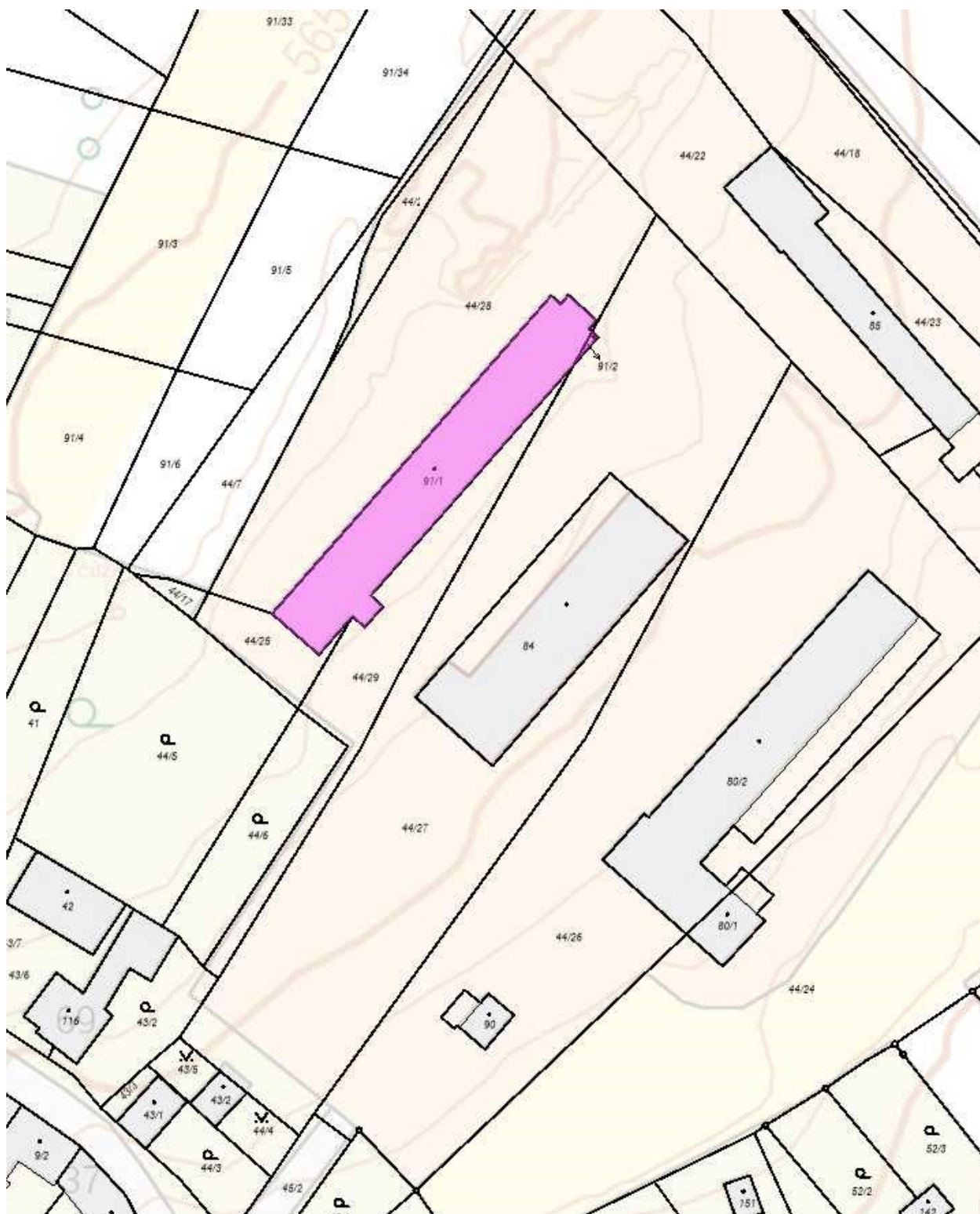
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.11.2024 08:00.

Kopie katastrální mapy





Srovnatelné objekty zemědělských usedlostí

Lokalita	okr. Třebíč, Babice 6								
Podlaží	1.NP		Typ		3+1				
Tech. stav	Obytná část původní zemědělské usedlosti starší jak 100 let, do současné podoby byla zřejmě přestavěna okolo roku 1975, v prvcích dlouhodobé životnosti původní, okolo roku 2010 na uličním průčelí vyměněna okna, modernizována kuchyně a osazen kotel UT na TP.								
Vybavení	Základy betonové a kamenné s izolacemi proti vodě, zdivo cihelné a smíšené v tl. 60-70 cm, stropy dřevěné trámové s podbitím a omítkou, dřevěný sedlový (polovalbový) krov, na uličním průčelí s vyšší půdní nadezdívkou, střešní krytina pálená tašková dvoudrážková, klempířské prvky z FeZn plechu, dřevěné schody na půdu, fasáda břizolitová škrábaná, sokl cementový či otlučený, vnitřní vápenné omítky, podlahy betonové s keramickou dlažbou, kobercem a vlýsky, v koupelně a kuchyni keramické obklady, okna na uličním průčelí plastová zdvojená, na dvorním průčelí dřevěná zdvojená, vstupní dveře palubkové, vnitřní dveře hladké i prosklené v rámových zárubních, elektroinstalace převážně Al., zčásti CU, rozvod vody převážně FeZn, ústřední teplovodní vytápění, kotel na TP, ocelový rozvod, článková plechová, el. zásobníkový ohříváč TUV, v koupelně vana, umývadlo, samostatný splachovací záchod, kuchyňská linka se sporákem na PB.								
Zastav. pl. RD (m²)	178,0	Podl. pl. celková (m²)		134,2	Obest. prost. (m³)		1 060	Cena za m³ g.p. (Kč)	3 113
Z celkové g.p. pl. sklepa (m²)	00,0	z celkové g.p. pl. garáže (m²)		00,0	z celkové g.p. plocha průjezdu (m²)		00,0	Navíc podl.pl. T (m²)	T 0,0
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	134,2	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)		00,0		Z celkové g.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,0
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	24 590							Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	
Pozemek (m²)	2 439		Napojení na síť		rozvod nn a veřejný vodovod, splašková kanalizace je svedena do jímky na vyvážení, plynovod je ukončen v pilíři HUP				
Příslušenství	Hospodářský objekt, kolna, stodola								
Kupní cena (Kč)	3 300 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			24 590		Datum prodeje	05/2024
Poznámka								Zdroj KC	KS
								číslo řízení	V-908/2024-741
Autor						GPS			







Lokalita	okr. Žďár nad Sázavou, Kochánov č. p. 8								
Podlaží	1NP		Typ		3 + 1				
Tech. stav	Dům je v mírně zhoršeném stavu, odpovídajícím době a způsobu užívání.								
Vybavení	Obytná část zemědělské usedlosti č.p. 8 je zděný dům cca 145 roků starý, po poslední částečné modernizaci cca v roce 1990, je nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a půdou v podkroví, situovaný na mírně svažitém pozemku v klidné části nedaleko středu místní části Kochánov. V domě je byt o dispozici 3 + 1 s příslušenstvím. Dům je napojen na veřejný vodovod, na splaškovou kanalizaci do jímky na vyvážení, na dešťovou kanalizaci do trativodu a na rozvod elektro. Napojení na rozvod zemního plynu je možné z rozvodů v obci. Dům je starý cca 145 roků, je v mírně zhoršeném stavu, v průběhu užívání byly prováděny minimální práce charakteru opravy, údržba a modernizace.								
Zastav. pl. RD (m²)	231,16	Podl. pl. celková (m²)		161,55	Obest. prost. (m³)		1 490	Cena za m³ g.p. (Kč)	2 852
Z celkové p.p. pl. sklepa (m²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		00,0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		00,0	Navíc podl.pl. T (m²)	T 0,0
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	161,55	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)			00,0	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,0
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	26 308							Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	0,0
Pozemek (m²)	3 217		Napojení na síť		el., jímka, VV				
Příslušenství	V podélné ose obytné části zemědělské usedlosti je přistavěna hospodářská část, v zadní části uzavírá dvůr zděná kolna a vzadu u zahrady je postavena stodola. Na pozemku parc.č. st. 20 je kopaná studna na užitkovou vodu.								
Kupní cena (Kč)	4 250 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			26 308		Datum prodeje	05/2024
Poznámka								Zdroj KC	KS
								číslo řízení	V-837/2024-746
Autor						GPS			







Lokalita	okr. Žďár nad Sázavou, Strážek, Meziboří čp. 20							
Podlaží	1.NP + podkroví		Typ	3+1, 4+1 (není zkolaudována k bydlení)				
Tech. stav	Původní zemědělská usedlost (západní a východní část) je starší jak 100 let, v průběhu užívání prošla několikaletými stavebními úpravami, z nichž poslední přestavba proběhla zřejmě v 80. letech min. století, kdy byly obě části rozšířeny přístavbami a bylo v nich zřízeno obytné podkroví. Okolo roku 2010 byla na uličním průčelí obou částí vyměněna okna a provedena nově terasa na východní části. V roce 2018-9 byla adaptována západní část - výměna instalací, podlahy, omítky, ústřední vytápění se zřízením technické místnosti ve východní části včetně vytápění, koupelna s WC, kuchyně. Východní část zůstala zachována převážně ve stavu z předchozí přestavby. V horším stavu je uliční fasáda obou částí.							
Vybavení	Obytná část zděná ze smíšeného zdiva v tl. 75 cm, přístavba z cihelného zdiva v tl. 30cm, stropy dřevěné s omítkou, zčásti klenuté, v podkroví palubkové zateplené, dřevěný sedlový krov, krytina pálená, klempířské prvky z FeZn plechu, fasádní omítky z ulice vápenné, ze dvorku březolitové škrábané, schodiště dřevěné masivní, omítky vápenné, keramické obklady v sociálních zařízeních, podlahy keramická dlažba, dřevotříska v pokojích, palubky v podkroví, okna plastová s izolačním dvojsklem, dřevěná zdvojená, vstupní dveře dřevěné palubkové, vnitřní dřevěné v rámových zárubních, elektroinstalace CU třífázová, rozvod vody plastový, automatický kotel na TP, akumulární nádrže, podlahové vytápění v západní části, měděný rozvod a otopná desková tělesa "radik" ve východní části, kuchyňská linka s el. spotřebiči, 2x koupelna							
Zastav. pl. RD (m²)	303	Podl. pl. celková (m²)		291,6	Obest. prost. (m³)	1 612	Cena za m³ g.p. (Kč)	2 351
Z celkové p.p. pl. sklepa (m²)	00,0	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		00,0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)	0,00	Navíc podl.pl. B (m²)	1 00,0
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	291,6	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv. výška 1,7 m, (m²)			00,0	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)	113,5
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	12 997						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	113,5
Pozemek (m²)	1 510		Napojení na síť		el., studna, jímka na vyvážení			
Příslušenství	Kolna s průjezdem, samostatná garáž							
Kupní cena (Kč)	3 790 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		12 997	Datum prodeje	09/2023	
Poznámka						Zdroj KC	KS	
						Číslo řízení	V-3815/2023-714	
Autor					GPS			







Srovnatelné objekty zemědělských staveb

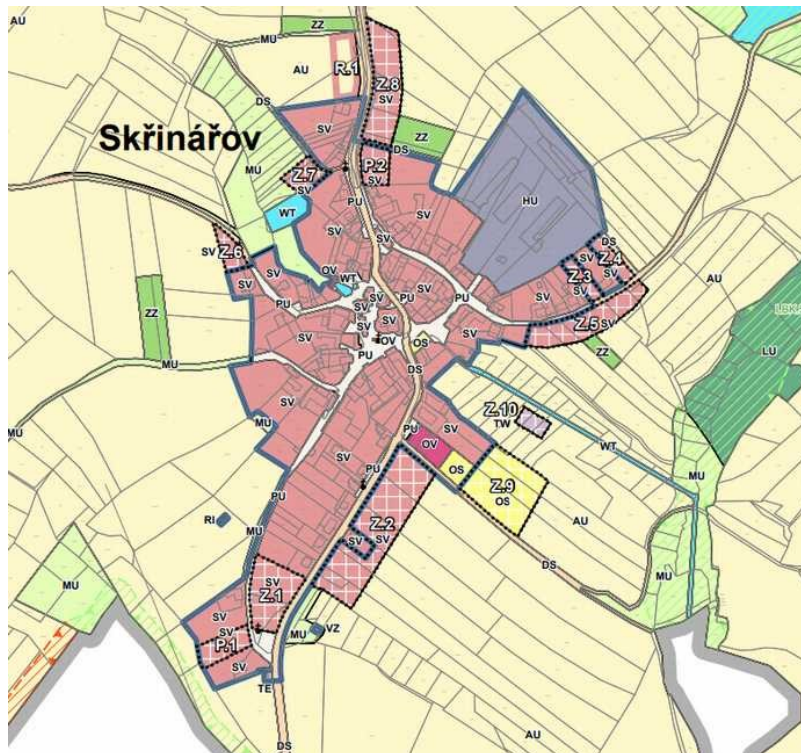
Lokalita	Okres Břeclav, obec Rakvice				
Účel užívání	Skladové prostory		Podlaží	OPP/116P	
Techn. stav	1985, monovaná ocelová hala s opláštěním z vlnitého plechu, bez tepelné izolace, zanedbaná údržba				
Vybavení	Volný skladový prostor, pískové sklolaminátové prosvětlení, bez vytápění, dnes prakticky bez elektroinstalace				
Zastav. pl. (m²)	2 196,15	Podl. plocha (m²)	2 138,07	Čistý prostor (m³)	17788,82
Podl.pl. obchodní (m²)		Podl.pl. byt (m²)		Podl.pl. ostatní (m²)	
Pozemek (m²)	465	Nápojení na síť	Prakticky bez napojení na IS		
Příslušenství	Není				
Kupní cena (Kč)	3 500 000	cena za m² podl. plochy (Kč)	1 637	Datum prodeje	04/2023
Poznámka	Skladová hala v areálu bývalého zemědělského družstva, příjezd po zpevněné areálové komunikaci, předmětem prodeje byla jen část zastavěného pozemku			zdroj KC	KS
				číslo řízení	V-1946/2023-704
Autor				GPS	48°51'14.40"N, 16°48'31.15"E



Lokalita	Okr. Břeclav, Hustopeče, při ulici Nádražní, na jižním okraji obce u hlavní silnice č. 420				
Účel užívání	Skladování	Podlaží	1NP		
Tech. stav	Výstavba cca v 70. letech, v podprůměrném technickém stavu. Nosné kce: ocelový skelet s trapezovým oploštěním a částečně zděnou podezdívkou, uvnitř haly částečně betonové zdi po obvodu haly				
Vybavení	V původním stavu, vytápění chybí, podlahy betonové, okna vyplněna polykarbonátem, vrata plechová dvoukřídlá, bez zázení.				
Zastav. pl. (m²)	1 865	Podl. plocha (m²)	1 662,50	Objekt. prostor (m³)	-
Podl.př. výrobní (m²)	-	Podl.př. sklad. (m²)	-	Podl.př. sklad. a ostatní (m²)	-
Pozemek (m²)	4 374	Nápojení na síť	Elektroinstalace		
Přístupnost	Chybí				
Kupní cena (Kč)	8 000 000	Cena za m² podl. plochy (Kč)	4 812	Datum prodeje	08/2021
Poznámka	Okolní zástavba je tvořena průmyslovými objekty.			zdroj KC	Cen. údaj z KN
				Číslo řízení	V-3099/2021-735
Autor				GPS	48.9360528N, 16.7243333E
					

Lokalita	okr. ZR, 591 01 Valtín, k.ú. Valtín, parc.č. st.123/1, bez č.p.				
Účel užívání	zemědělská stavba		Podlaží	OPP/1NP	
Tech. stav	Stavba je dle sdělení z r. 1939. Technický stav stavby je průměrný.				
Vybavení	Nepodsklepená stavba ze železobetonového skeletu s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou bez podkrovní samostatně stojící. Stavba je standardně vybavená.				
Zastav. pl. (m²)	1 470,00	Podl. plocha (m²)	1 310,00	Obest. prostor (m³)	8 085,00
Podl.pł. výrobní (m²)	1 390,00	Podl.pł. kancel. (m²)		Podl.pł. sklad. a ostatní (m²)	
Pozemek (m²)	1 470	Napojení na sítě	el., voda, kanalizace do jímky		
Příslušenství	venkovní úpravy: zpevněné plochy, jímka, přípočky inženýrských sítí				
Kupní cena (Kč)	7 940 000	cena za m² podl. plochy (Kč)	5 712	Datum prodeje	4/2022
Poznámka				zdroj KC	KÚ-informace o ceně
				Explo řízení	V-1764/2022-714
Autor				GPS	
					

Výřez z územního plánu obce



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (RZV)

STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	
SV	SV	R.1	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
RI			REKREACE INDIVIDUÁLNÍ
OV			OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
OS	OS		OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT
PU			VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
ZZ			ZELEŇ - ZAHRADY A SADY
DS			DOPRAVA SILNIČNÍ
TW	TW		VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
TE			ENERGETIKA
VZ			VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ
HU			SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ
WT			VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ
AU			ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ
LU			LESNÍ VŠEOBECNÉ
MU	MU		SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ

Smlouva o zřízení věcného břemene

V. 3202 12016-745

**SMLOUVA** o zřízení věcného břemene č.: NM-014330039027/003

-6-

Ing. Vítězslav Musil Csc., MBA (SJM)

bytem: Skřínářov 69, 594 53 Skřínářov

RČ (dat. nar.):

Miloslava Musilová (SJM)

bytem: Skřínářov 69, 594 53 Skřínářov

RČ (dat. nar.):

vlastnický podíl: 1/1

(dále jen „Povinný“)

na straně jedné

a

E.ON Distribuce, a.s.

se sídlem: F.A. Gerstnera 2151/6, 370 49 České Budějovice

IČ: 280 85 400

DIČ: CZ 280 85 400

zapsána: v OR vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, spisová značka B 1772

bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka České Budějovice

číslo účtu: 279426120297/0100

z a s t o u p e n á na základě plné moci ze dne 17.09.2015 společností:

E.ON Česká republika, s.r.o.

se sídlem: F.A. Gerstnera 2151/6, 370 49 České Budějovice

IČ: 257 33 591

DIČ: CZ 257 33 591

zapsána: v OR vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, spisová značka C 15066,

zastoupená: Monika Březová, Manažer věcných břemen, na základě Pověření ze dne 07.01.2013

(dále jen „Oprávněná“)

na straně druhé

(Povinný a Oprávněná společně rovněž jako „Smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

smlouvu o zřízení věcného břemene
č.: NM-014330039027/003 (dále jen „Smlouva“)

Kontakty:

- ve věcech technických:
- na zhotovitele smlouvy:

Monika Březová – 545 142 323
Mgr. Pavel Mareček – 774 310 867

NM-014130020390/1030027431/003-YPM

1/5

- 7 -

k provedení (v souladu s) ustanovení § 25 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, a § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Oprávněná je provozovatelem distribuční soustavy (dále jen „PDS“) na území vymezeném licenci. Distribuční soustava je provozována ve veřejném zájmu. PDS má povinnost zajišťovat spolehlivé provozování, obnovu a rozvoj distribuční soustavy na území vymezeném licenci, přičemž zřízení tohoto věcného břemene je ze strany Oprávněné jedním ze zákonem daných předpokladů pro plnění této povinnosti.
- 1.2. Povinný prohlašuje, že mimo jiné jsou ve společném jmění manželů vlastníky pozemku parc.č. 43/2,44/29,44/25 v katastrálním území Skřínářov, obec Skřínářov, okres Žďár nad Sázavou (dále jen „Pozemek“)
- 1.3. Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí eviduje – je předmětný Pozemek zapsán v katastru nemovitostí na LV č. 141 pro katastrální území Skřínářov.
- 1.4. Pozemek se nachází na území vymezeném licenci, v němž Oprávněná provozuje distribuční soustavu. Oprávněná má povinnost zřídit věcné břemeno umožňující zřídit a provozovat ve smyslu § 25 odst. 3 písm. e) energetického zákona na Pozemku zařízení distribuční soustavy.

Článek II.

Předmět Smlouvy

- 2.1. Předmětem Smlouvy je zřízení a vymezení věcného břemene podle § 25 odst. 4 energetického zákona osobní služebností energetického vedení dle tohoto zákona (dále též jen „věcné břemeno“). Obsah věcného břemene je specifikován v článku III. této smlouvy na Pozemku ve prospěch Oprávněné v rozsahu uvedeném v této Smlouvě a vyplývajícím z přísl. ustanovení energetického zákona.

Článek III.

Specifikace věcného břemene

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že Povinný, jako vlastník Pozemku, zřizuje k Pozemku ve prospěch Oprávněné právo odpovídající věcnému břemenu podle § 25 odst. 4 energetického zákona, když jeho obsah a rozsah jeho výkonu je blíže uveden kromě příslušných ustanovení energetického zákona v tomto článku.
- 3.2. Smluvní strany berou na vědomí, že se změnou vlastníka Pozemku přechází i práva a povinnosti vyplývající z věcného břemene na nabyvatele Pozemku.
- 3.3. Oprávněný je vlastníkem a provozovatelem distribuční soustavy – stavby realizované pod názvem „Skřínářov, rozš. NNk, Musil, pč. 91/1“ (dále jen „distribuční soustava“). Smluvní strany se za účelem umístění distribuční soustavy - zemního kabelového vedení NN, pojistkové skříně na Pozemku a za účelem jejího provozování dohodly na zřízení věcného břemene, jehož obsahem je právo Oprávněné zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu na Pozemku. Věcné břemeno zahrnuje též právo Oprávněné provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění.
- 3.4. Rozsah věcného břemene podle této smlouvy vymezuje:
 - Geometrický plán č.: 256-64/2016 zhotovený firmou Jana Škárková, který ověřil(a) Ing. Petra Velflová dne 04.08.2016 pod č.: 133/2016 a za Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí potvrdil(a) Radovan Škoda dne 11.08.2016 pod č.: PGP-481/2016-746

Kontakty:

- ve věcech technických:
- na zhotovitele smlouvy:

Monika Březová – 545 142 323
Mgr. Pavel Mareček – 774 310 867

NM-014130020390/1030027431/003-YPM

2/5

- 8 -

Citovaný geometrický plán je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

- 3.5. Povinný z věcného břemene bere na vědomí, že distribuční soustava je chráněna ochrannými pásmy dle energetického zákona. Ochranné pásmo slouží k zajištění spolehlivého provozu distribuční soustavy a k ochraně života, zdraví a majetku osob.
- 3.6. Povinný z věcného břemene je povinen strpět výkon práva Oprávněné vyplývající z této smlouvy a energetického zákona a zdržet se veškeré činnosti, co vede k ohrožení součástí distribuční soustavy a omezení výkonu tohoto práva Oprávněné.
- 3.7. Věcné břemeno zřízené touto smlouvou se sjednává jako časově neomezené a zaniká v případech stanovených zákonem.

Článek IV. Další práva

- 4.1 Oprávněná z věcného břemene má ve vztahu k Pozemku dále oprávnění, která jí, jako PDS, vznikem věcného břemene dle této smlouvy přísluší ze zákona a to z ustanovení § 25 odst. 3 písm. f) a g) energetického zákona, především pak:
 - vstupovat a vjíždět na Pozemek v souvislosti s realizací práv vyplývajících jí z věcného břemene podle odst. 3.4. článku III. této smlouvy.
 - odstraňovat a oklešťovat na Pozemku stromové a jiné porosty, provádět likvidaci odstraněného a okleštěného stromové a jiných porostů ohrožujících bezpečné a spolehlivé provozování Součástí distribuční soustavy v případech, kdy tak po předchozím upozornění a stanovení rozsahu neučinil sám Povinný.
- 4.2 Oprávněná je povinna při výkonu oprávnění popsaných shora postupovat coby PDS striktně ve smyslu § 25 odst. 8 energetického zákona, tj. co nejvíce šetřit práva Povinného a vstup na Pozemek mu bezprostředně oznámit. Po skončení prací je povinna uvést Pozemek do předchozího stavu, a není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, do stavu odpovídajícího předchozímu účelu nebo užívání Pozemku a bezprostředně oznámit tuto skutečnost Povinnému. Po provedení odstranění nebo okleštění stromové je povinna na svůj náklad provést likvidaci vzniklého klesu a zbytků po těžbě.
- 4.3 Distribuční soustava je inženýrskou sítí ve smyslu § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a nejedná se tak o součást pozemku.

Článek V. Cena a platební podmínky

- 5.1 Věcné břemeno podle této smlouvy se zřizuje úplatně.
- 5.2 Jednorázová náhrada za zřízení věcného břemene se sjednává ve výši 2000,— Kč (slovy: dvatisíce korun českých).
- 5.3 Oprávněná se zavazuje ve lhůtě 60 dnů od doručení oznámení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy (změnový list vlastnictví), uhradit Povinnému výše uvedenou náhradu.

Kontakty:

- ve věcech technických:
- na zhotovitele smlouvy:

Monika Březová – 545 142 323
Mgr. Pavel Mareček – 774 310 867

NM-014130020390/1030027431/003-YPM

3/5

- 9 -

Článek VI.

Vklad věcného břemene do veřejného seznamu

- 6.1 Oprávněná a Povinný se dohodli, že návrh na zahájení řízení o zápisu práva odpovídajícího věcnému břemenu zřizovanému touto Smlouvou k Pozemku do katastru nemovitostí bude podán příslušnému katastrálnímu úřadu Oprávněnou. Správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí uhradí Oprávněná.
- 6.2 Věcné břemeno podle této smlouvy vzniká v souladu s ustanovením občanského zákoníku zápisem do veřejného seznamu (katastr nemovitostí). Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.

Článek VII.

Ostatní ujednání

- 7.1 Podpisem této smlouvy Povinný jako subjekt údajů potvrzuje, že Oprávněná jako správce údajů splnila vůči subjektu údajů informační povinnost ve smyslu § 11 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, týkající se zejména provádění zpracování osobních dat subjektu údajů v interním informačním systému správce údajů pouze k účelu danému touto smlouvou. Povinný jako subjekt údajů prohlašuje, že si je vědom všech svých zákonných práv v souvislosti s poskytnutím svých osobních údajů k účelu danému touto Smlouvou. Oprávněná se zavazuje při správě osobních údajů Povinného využívat je a nakládat s nimi pouze ke sjednanému účelu a v souladu se zákonem.
- 7.2 Smlouva je sepsána v 4 stejnopisech, z nichž po jednom obdrží Povinný a Oprávněná a jeden stejnopis bude Oprávněnou použit pro účely příslušného řízení o zápisu věcného břemene do katastru nemovitostí.
- 7.3 Smluvní strany se zavazují, že pokud příslušný katastrální úřad vyzve účastníky k odstranění případných nedostatků návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, případně listiny, na základě které má být právo zapsáno, vyvinou potřebnou součinnost k jejich odstranění ve stanovené lhůtě.
- 7.4 V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu řízení zastaví či zamítne, smluvní strany se zavazují poté uzavřít ve lhůtě do 30ti kalendářních dní ode dne doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení či zamítnutí vkladu oběma smluvním stranám novou smlouvu o zřízení věcného břemene s totožným obsahem za stejných cenových podmínek, ve které budou odstraněny všechny nedostatky, které bránily povolení vkladu práva dle této smlouvy, bude-li to možné.

Článek VIII.

Závěrečná ujednání

- 8.1 Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní, pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva představuje úplnou dohodu o veškerých jejích náležitostech a neexistují náležitosti, které by smluvní strany neujednaly.
- 8.2 Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího uzavření. Pro případ, že tato Smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, platí, že Smlouva nebude uzavřena, pokud ji povinný či oprávněný podepíše s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže druhá smluvní strana takovou změnu či odchylku nebo dodatek následně schválí.

Kontakty:

- ve věcech technických:
- na zhotovitele smlouvy:

Monika Březová – 545 142 323
Mgr. Pavel Mareček – 774 310 867

NM-014130020390/1030027431/003-YPM

4/5

- 10 -

- 8.3 Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 8.4 Smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.
- 8.5 Na právní vztahy vyplývající nebo související s touto Smlouvou a v ní nebo v energetickém zákoně výslovně neupravené se přiměřeně uplatní ustanovení občanského zákoníku.

05-09-2016

Povinný:

V dne:

Ing. Vítězslav Musil Csc., MBA

Miloslava Musilová

Oprávněná:

V Brně, dne:

E.ON

E.ON Česká republika, s.r.o.
F. A. Gerstnera 2151/6
370 49 Česká Budějovice

079

E.ON Distribuce, a.s.

zastoupená E.ON Česká republika, s.r.o.

Monika Březová

Manažer věcných břemen

Ověřovací kniha Městského úřadu
Velká Meziříčí poř. č. legalizace
vlastnoručně podepsal - uzemní podpis na listině za věcné
VÍTEZSLAV MUSIL 24.02.1960 VELKÉ MEZIŘÍČÍ
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
SKŘINÁŘOV 69
adresa místa trvalého pobytu - adresa místa pobytu se účinností
OP DOVOZUJÍCÍ
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly získány osobní údaje,
uváděné v této ověřovací doložce
V- Velké Meziříčí dne: 18. 10. 2016

Lenka Petrová



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 59501-0034-0211
Podle ověřovací knihy pošty: Velká Bíteš

Vlastnoručně podepsal: MILOSLAVA MUSILOVÁ
Datum a místo narození: 08.02.1960, VELKÉ MEZIŘÍČÍ, CZ
Adresa pobytu: SKŘINÁŘOV 69, CZ
Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 206437524
Občanský průkaz

Velká Bíteš dne 19.10.2016
Geisselreiterová Dana

Podpis, úřední razítko



Kontakty:

- ve věcech technických:
- na zhotovitele smlouvy:

Monika Březová – 545 142 323
Mgr. Pavel Mareček – 774 310 867

NM-014130020390/1030027431/003-YPM

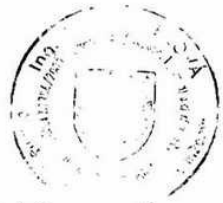
5/5

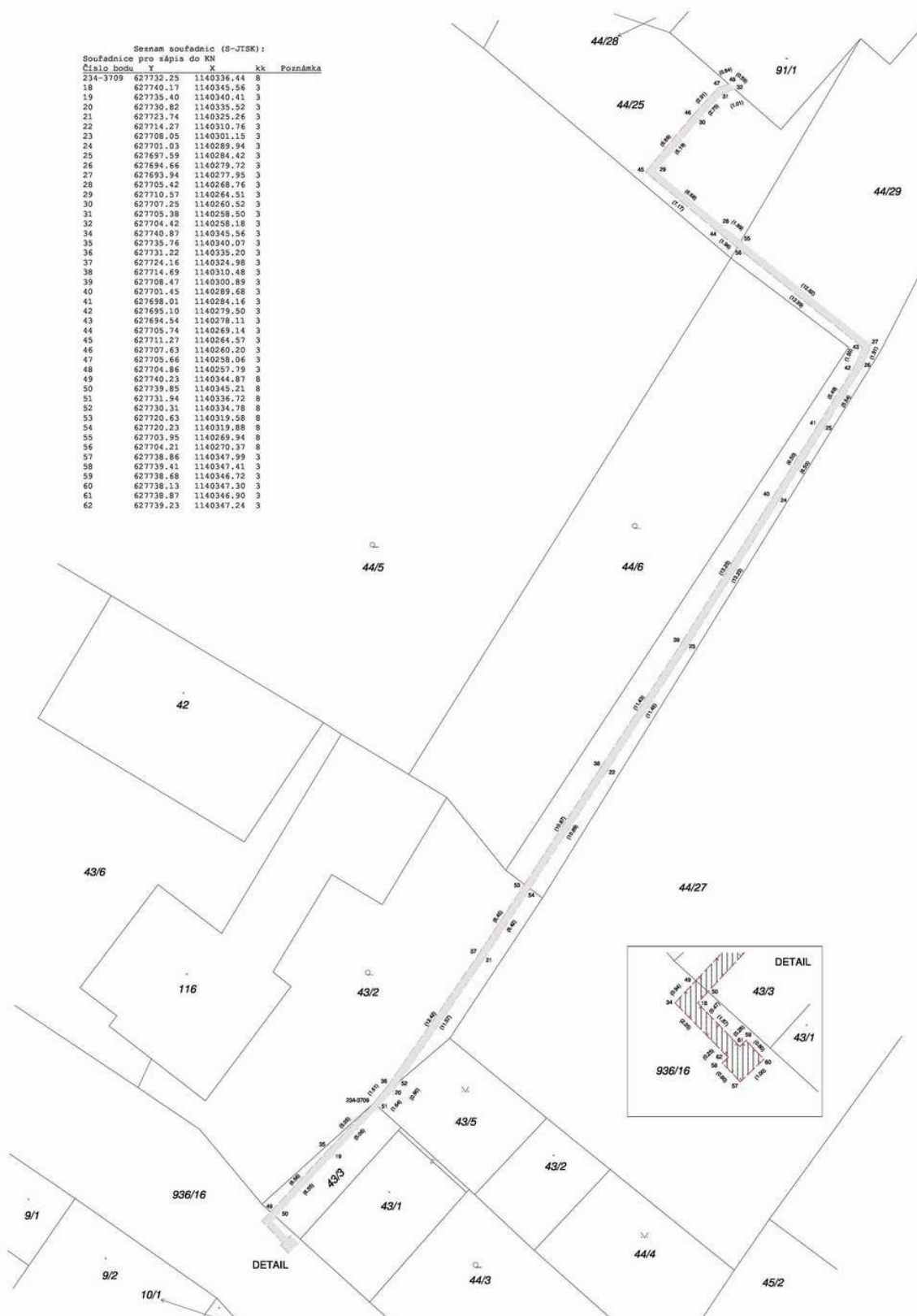
- 11 -

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určen výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v				Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označen dílu		
						katastru nemovitostí							dřívější poz. evidenci	ha
936/16	.	.	.	.	.	.	.	.	.	936/16	.	1	.	
43/3	.	.	.	.	.	.	.	.	.	43/3	.	54	.	
43/5	.	.	.	.	.	.	.	.	.	43/5	.	249	.	
43/2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	43/2	.	141	.	
44/29	.	.	.	.	.	.	.	.	.	44/29	.	141	.	
44/25	.	.	.	.	.	.	.	.	.	44/25	.	141	.	
Druh břemene: dle listiny														
Oprávněný: dle listiny														

Druh břemene: dle listiny

Oprávněný: dle listiny

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení věcného břemene na části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Petra Velflová	Jméno, příjmení: Ing. Petra Velflová
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 1986/2000	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 1986/2000
	Dne: 4.8.2016 Číslo: 133/2016	Dne: 11.8.2016 Číslo: 150/2016
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: Jana Škárková, Ječná 7, 621 00 Brno skarkovajana@volny.cz, tel.č. 739 05 22 87 Číslo plánu: 256-64/2016 Okres: Žďár nad Sázavou Obec: Skřínářov Kat. území: Skřínářov Mapový list: Náměstí nad Oslavou 1-0/22 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:	Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel. KÚ pro Vysočinu KP Velké Meziříčí Radovan Škoda PGP-481/2016-746 2016.08.11 11:40:02 CEST	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 



LV č. 141 se zapsaným VB

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2023 10:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 10408/23 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 596761 Skřínářov

Kat.území: 748901 Skřínářov

List vlastnictví: 141

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Musil Vítězslav Ing. CSc., MBA a Musilová Miloslava, č.p. 69, 59453 Skřínářov		
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 42	209	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 42				
St. 91/1	906	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 254				
St. 116	273	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Skřínářov, č.p. 69, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 116				
43/2	392	zahrada		zemědělský půdní fond
43/6	453	ostatní plocha	manipulační plocha	
44/5	1757	zahrada		zemědělský půdní fond
44/6	464	zahrada		zemědělský půdní fond
44/17	53	ostatní plocha	manipulační plocha	
44/25	285	ostatní plocha	manipulační plocha	
44/28	2592	ostatní plocha	manipulační plocha	
44/29	757	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- splacení jistiny úvěru ve výši 2.150.000,- Kč s příslušenstvím
- veškeré peněžitě, existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky
- pohledávky na zaplacení cen, smluvních pokut, náhrady škody či vydání bezdůvodného obohacení, které vzniknou od 24.7.2014 do 20.2.2031, a to vše až do celkové výše 4.300.000,- Kč

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2023 10:20:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 596761 Skřínářov

Kat.území: 748901 Skřínářov

List vlastnictví: 141

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 116, Parcela: St. 42, Parcela: 43/2, Parcela: 43/6, Parcela: 44/5,
Parcela: 44/6Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0504892129 ze dne
24.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2014 11:16:57. Zápis proveden
dne 19.08.2014.

V-1796/2014-746

Pořadí k 28.07.2014 11:16

o Zákaz zcizení nebo zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-1796/2014-746

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 116, Parcela: St. 42, Parcela: 43/2, Parcela: 43/6, Parcela: 44/5,
Parcela: 44/6Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0504892129 ze dne
24.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2014 11:16:57. Zápis proveden
dne 19.08.2014.

V-1796/2014-746

Pořadí k 28.07.2014 11:16

o Věcné břemeno (podle listiny)

- právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu na Pozemku
- právo zřídit, mít a udržovat na Pozemku potřebné obslužné zařízení,
- právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny,
modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění
- rozsah věcného břemene vymezuje geometrický plán č. 256-64/2016

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 43/2, Parcela: 44/25, Parcela: 44/29

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná NM-014330039027/003 ze dne
05.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2016 14:06:30. Zápis proveden
dne 22.12.2016.

V-3202/2016-746

Pořadí k 30.11.2016 14:06

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Vanková Iveta Ing., č.p. 39, 68341 Chvalkovice, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2023 10:20:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 596761 Skřínářov

Kat.území: 748901 Skřínářov

List vlastnictví: 141

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 116, Parcela: St. 42, Parcela: St. 91/1, Parcela: 43/2, Parcela: 43/6, Parcela: 44/17, Parcela: 44/25, Parcela: 44/28, Parcela: 44/29, Parcela: 44/5, Parcela: 44/6

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Brno-venkov 137 Ex-10461/2023 -13 ze dne 21.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2023 16:39:59. Zápis proveden dne 27.09.2023.

Z-2565/2023-746

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Musil Vítězslav Ing. CSc., MBA, č.p. 69, 59453
Skřínářov, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 Ex-10408/2023 -16 ze dne 27.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2023 16:52:05. Zápis proveden dne 02.10.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-14856/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 116, Parcela: St. 42, Parcela: St. 91/1, Parcela: 43/2, Parcela: 43/6, Parcela: 44/17, Parcela: 44/25, Parcela: 44/28, Parcela: 44/29, Parcela: 44/5, Parcela: 44/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián 137Ex-10408/2023 -35 ze dne 02.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2023 16:33:01. Zápis proveden dne 04.10.2023; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-2649/2023-746

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 28.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2014 11:21:07. Zápis proveden dne 19.08.2014.

V-1797/2014-746

Pro: Musil Vítězslav Ing. CSc., MBA a Musilová Miloslava, č.p. 69, RČ/IČO: [REDACTED]
59453 Skřínářov

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
43/2	72911	392
44/5	72911	1757
44/6	72911	464

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2023 10:20:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 596761 Skřínářov

Kat.území: 748901 Skřínářov

List vlastnictví: 141

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)*Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován**Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:***Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 06.11.2023 12:20:10

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.
strana 4

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 132/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 083690/2024.

V Brně 3.12.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.11.1.