

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 083041/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Svitavy JUDr. Igor Olma, soudní exekutor nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy
Číslo jednací:	111 EX 2302/21
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Mokrá u Soběslavi, Vesce, okres Tábor
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	25.11.2024
Zpracováno ke dni:	25.11.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.12.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

a) Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 49, 884, v obci Vesce, okres Tábor, katastrální území Mokrá u Soběslavi na listu vlastnictví č. 107.

b) Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 218, 219, 300, 974 v obci Vesce, okres Tábor, katastrální území Mokrá u Soběslavi na listu vlastnictví č. 107

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z lesních hospodářských osnov, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce,

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

a) Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 49, 884,
Adresa předmětu ocenění:	Mokrá u Soběslavi, Vesce, okres Tábor
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Tábor
Obec:	Vesce
Ulice:	
Katastrální území:	Mokrá u Soběslavi

b) Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 218, 219, 300, 974
Adresa předmětu ocenění:	Mokrá u Soběslavi, Vesce, okres Tábor
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Tábor
Obec:	Vesce
Ulice:	
Katastrální území:	Mokrá u Soběslavi

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 25.11.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Povinný se přes písemnou výzvu nedostavil. Pozemky jsou veřejně přístupné, informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Homérová Renata Ing., Mokrá 16, 39201 Vesce

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 49, 884, v obci Vesce, okres Tábor, katastrální území Mokrá u Soběslavi na listu vlastnictví č. 107.

Pozemek parc. č. 218, 219, 300, 974, v obci Vesce, okres Tábor, katastrální území Mokrá u Soběslavi na listu vlastnictví č. 107.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Celek a) pozemky parc. č. 49, 884,

Oceňovaný pozemek parc.č. 49 o výměře 2136 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek se nachází ve východní části obce, podle platného územního plánu je situován v plochách ZS- plochy zeleně soukromé a vyhrazené. Pozemek je neudržovaný, směrem k silnici se nachází zbytky oplocení (na pokraji životnosti), součástí pozemku jsou trvalé porosty. Přístup je ze silnice. Na pozemku se nachází sloupky nadzemního vedení NN (nejsou předmětem ocenění), tato skutečnost je zohledněna věcným břemenem. Věcné břemeno dle listiny umístění venkovního vedení NN, betonových sloupů, kabelového vedení NN a kabelové skříně v rozsahu GP 48-89/2010, oprávnění pro ED.D, a.s., povinnost k parcela St. 11/1, 49.

Pozemek parc.č 884 o výměře 6413 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemek se nachází na jihovýchodním okraji obce, podle platného územního plánu je pozemek regulován jako NZt- plochy zemědělské trvalé travní porosty. Pozemek je zemědělsky obhospodařován v půdním bloku. Přístup je z ostatní komunikace (parc.č. 897) ve vlastnictví obce Vesce.

Oceňovaný pozemek není zatížen věcným břemenem.

Celek b) pozemky parc. č. 218, 219, 300, 974

Oceňované pozemky jsou evidovány v katastru nemovitostí jako lesní pozemky, pozemky určené k plnění funkcí lesa. Pozemky jsou součástí lesního komplexu, informace o druhu, stáří a zastoupení lesního porostu byly převzaty z lesních hospodářských osnov. Oceňované pozemky se nachází severně od obce Mokrá, mimo zastavěné území, podle platného územního plánu jsou pozemky situovány v plochách lesních.

Pozemky parc.č 218 o výměře 682 m² a parc.č. 219 o výměře 1673 m² jsou přístupné z obecní komunikace (parc.č. 913), součástí pozemků je smíšený porost stáří 83 let, zastoupena borovice (47%), smrk (35%), osika (15%), bříza (3%).

Pozemek parc.č. 300 má výměru 5196 m², na pozemku se nachází porost ve dvou částech, v části je zastoupena borovice, stáří 152 let, v části buk 38 let. Pozemek je přístupný přes zemědělské a lesní pozemky.

Pozemek parc.č. 974 o výměře 260 m² tvoří okraj lesního pozemku, na pozemku se nachází smíšený porost stáří 91 let zastoupena borovice (55%), bříza (20%), osika (10%), smrk (10%), dub (5%). Pozemek je přístupný přes zemědělské a lesní pozemky.

Oceňované pozemky nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Nájemní ani pachtovní smlouvy nebyly zjištěny.

Obec Mokrá je částí obce Vesce, nachází se západně od Soběslavi, se kterou svým katastrálním územím sousedí. V Soběslavi je také veškerá občanská vybavenost. Z hlediska dopravní obslužnosti je v místě autobusová zastávka.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.11.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 107
Kraj: Jihočeský
Okres: Tábor
Obec: Vesce
Katastrální území: Mokrá u Soběslavi
Počet obyvatel: 291
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 555,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - katastrálním územím Soběslav, počet obyvatel nad 5 tis.	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - E,V,K	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 469,00 \text{ Kč/m}^2$

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. pozemky celek A

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž	VI	1,00

- katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel -
pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	884	74600	986	6,81	40,00	9,53	9 396,58
trvalý travní porost	884	74612	5 427	4,44	40,00	6,22	33 755,94
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:							43 152,52

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	---------------------------------	-------------	---------	---------	--------	--------------------------------

§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy

§ 9 odst. 2	469,-	0,50	0,600	1,000		140,70
-------------	-------	------	-------	-------	--	--------

Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	zahrada	49	2 136	140,70		300 535,20
Jiný pozemek - celkem			2 136		300 535,20	

Pozemky celek A - cena zjištěná celkem = **343 687,72 Kč**

2. pozemky celek B

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	218	315	682	1,95		1,95	1 329,90
lesní pozemek	219	315	1 673	1,95		1,95	3 262,35
lesní pozemek	300	315	5 196	1,95		1,95	10 132,20
lesní pozemek	974	315	260	1,95		1,95	507,00
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 7 811 m ²							15 231,45

Pozemky celek B - cena zjištěná celkem = **15 231,45 Kč**

3. trvalé porosty p.č. 49

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen na pozemku p.č.: 49	40	3 Ks	771,-		771,-	2 313,-
Součet:						= 2 313,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]						= 2 313,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Cena [Kč]
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]		
na pozemku p.č.: 49			30 roků	3,00 ks	
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-		29 475,-
na pozemku p.č.: 49			30 roků	2,00 ks	
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 50 %	7 920,-		15 840,-
Součet:					45 315,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*		0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*		0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]					= 27 189,-

Trvalé porosty p.č. 49 = **29 502,- Kč**

4. lesní porosty

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí
Výměra	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
<i>V</i> [m ²]	kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>	
Zast.	Cena mýtní výtěže			
<i>Z</i> [%]	<i>Au</i> [Kč/m ²]			
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				
Cena				
BO - borovice lesní na poz. p.č.: 300	152	5	7,000	100 let (max 120)
4 200	100	31,05	28,17	1,000
$Ha = [(31,05 - 28,17) * 1,000 + 28,17] * 7,00 * 100 \% = 21,7350 \text{ Kč/m}^2$				91 287,00
BO - borovice lesní - celkem				= 91 287,-

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí
Výměra	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
<i>V</i> [m ²]	kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>	
Zast.	Cena mýtní výtěže			
<i>Z</i> [%]	<i>Au</i> [Kč/m ²]			
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				
Cena				
BK - buk lesní na poz. p.č.: 300	38	3	9,000	130 let
400	100	57,32	20,44	0,279
$Ha = [(57,32 - 20,44) * 0,279 * 1/0,909 + 20,44] * 9,00 * 100 \% = 28,5836 \text{ Kč/m}^2$				11 433,44
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*
BK - buk lesní - celkem				= 6 174,06

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí
Výměra	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
<i>V</i> [m ²]	kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>	
Zast.	Cena mýtní výtěže			
<i>Z</i> [%]	<i>Au</i> [Kč/m ²]			
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				
Cena				
BO - borovice lesní na poz. p.č.: 218	83	3	8,000	100 let
300	47	37,75	28,17	0,972
$Ha = [(37,75 - 28,17) * 0,972 + 28,17] * 8,00 * 47 \% = 14,0931 \text{ Kč/m}^2$				4 227,93
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*
BO - borovice lesní - celkem				= 3 868,56

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí
Výměra	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
<i>V</i> [m ²]	kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>	
Zast.	Cena mýtní výtěže			
<i>Z</i> [%]	<i>Au</i> [Kč/m ²]			
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				
Cena				
OS - topol osika na poz. p.č.: 218	83	1	8,000	100 let (max 80)
300	15	17,32	12,85	1,000
$Ha = [(17,32 - 12,85) * 1,000 + 12,85] * 8,00 * 15 \% = 2,0784 \text{ Kč/m}^2$				623,52
OS - topol osika - celkem				= 623,52

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí
Výměra	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
<i>V</i> [m ²]	kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>	
Zast.	Cena mýtní výtěže			
<i>Z</i> [%]	<i>Au</i> [Kč/m ²]			
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				
Cena				
BR - bříza bradavičnatá na poz. p.č.: 218	83	1	8,000	100 let (max 80)

300	3	24,24	7,73	1,000	
$Ha = [(24,24 - 7,73) * 1,000 + 7,73] * 8,00 * 3 \% = 0,5818 \text{ Kč/m}^2$					174,54
BR - bříza bradavičnatá - celkem					= 174,54

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra <i>V</i> [m2]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěžce <i>Au</i> [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně } 1/fuv)+c]*Ba*Z$					Cena
SM - smrk ztepilý na poz. p.č.: 218	83	1	8,000	100 let	
300	35	108,22	17,75	0,845	
$Ha=[(108,22-17,75)*0,845+17,75]*8,00*35 \text{ \%} = 26,3752 \text{ Kč/m}^2$				7 912,56	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$			*	0,915	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):			*	1,000	
SM - smrk ztepilý - celkem			=	7 239,99	

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí
Výměra	Náklady na zajištěnou		Věkový	Opravný
<i>V</i> [m2]	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]		faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně}*1/fuv)+c]*Ba*Z$			Cena	
BO - borovice lesní na poz. p.č.: 219	83	3	8,000	100 let
1 400	28,17		0,972	
$Ha=[(37,75-28,17)*0,972+28,17]*8,00*47\% = 14,0931 \text{ Kč/m}^2$			19 730,34	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$			*	0,915
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):			*	1,000
BO - borovice lesní - celkem			=	18 053,26

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí		
Výměra <i>V</i> [m2]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěžce <i>Au</i> [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>	
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně}*1/fuv)+c]*Ba*Z$					Cena	
SM - smrk ztepilý na poz. p.č.: 219			83	2	8,000	100 let
1 400	35	96,23	17,75		0,840	
$Ha=[(96,23-17,75)*0,840+17,75]*8,00*35\% = 23,4285\text{ Kč/m}^2$					32 799,90	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,915	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000	
SM - smrk ztepilý - celkem				=	30 011,91	

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný		
<i>V</i> [m2]	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>		
<i>Z</i> [%]					
<i>Au</i> [Kč/m2]					
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně } 1/fuv)+c]*Ba*Z$				Cena	
OS - topol osika na poz. p.č.: 219		83	1	8,000	100 let (max 80)
1 400	15	17,32	12,85	1,000	
$Ha=[(17,32-12,85)*1,000+12,85]*8,00*15 \% = 2,0784 \text{ Kč/m}^2$				2 909,76	
OS - topol osika - celkem				=	2 909,76

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěžce	Náklady na zajištěnou		Věkový	Opravný
<i>V</i> [m2]	<i>Z</i> [%]	<i>Au</i> [Kč/m2]	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]		faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					Cena	
BR - bříza bradavičnatá na poz. p.č.: 219			83	1	8,000	100 let

1 400	3	24,24	7,73	1,000	(max 80)
$Ha = [(24,24 - 7,73) * 1,000 + 7,73] * 8,00 * 3 \% = 0,5818 \text{ Kč/m}^2$					814,52
BR - bříza bradavičnatá - celkem					= 814,52

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí
Výměra	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
<i>V</i> [m2]	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>	
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně}*1/fuv)+c]*Ba*Z$				Cena
BO - borovice lesní na poz. p.č.: 974	91	1	8,000	100 let
220	55	48,57	28,17	0,992
$Ha=[(48,57-28,17)*0,992+28,17]*8,00*55\% = 21,2990\text{ Kč/m}^2$				4 685,78
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]			*	0,955
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):			*	1,000
BO - borovice lesní - celkem			=	4 474,92

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí
Výměra <i>V</i> [m2]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>	
Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m2]			
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně}*1/fuv)+c]*Ba*Z$				
Cena				
BK - buk lesní na poz. p.č.: 974	91	1	8,000	100 let
220	20	59,86	20,44	0,946
$Ha=[(59,86-20,44)*0,946+20,44]*8,00*20\% = 9,2370 \text{ Kč/m}^2$				2 032,14
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]			*	0,955
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):			*	1,000
BK - buk lesní - celkem			=	1 940,69

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí
Výměra	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
Zast.	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>	
<i>V</i> [m2]				
<i>Z</i> [%]				
Cena mýtní výtěže				
<i>Au</i> [Kč/m2]				
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně}*1/fuv)+c]*Ba*Z$				Cena
OS - topol osika na poz. p.č.: 974		91	1	8,000
				100 let
				(max 80)
220	10	17,32	12,85	1,000
$Ha=[(17,32-12,85)*1,000+12,85]*8,00*10\% = 1,3856\text{ Kč/m}^2$				304,83
OS - topol osika - celkem				= 304,83

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí
Výměra	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
<i>V</i> [m2]	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>	
Zast.				
<i>Z</i> [%]				
Cena mýtní výtěže				
<i>Au</i> [Kč/m2]				
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně} * 1/fuv)+c]*Ba*Z$				Cena
SM - smrk ztepilý na poz. p.č.: 974	91	3	8,000	100 let
220	10	84,81	17,75	0,948
$Ha=[(84,81-17,75)*0,948+17,75]*8,00*10\% = 6,5058 \text{ Kč/m}^2$				1 431,28
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]			*	0,955
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):			*	1,000
SM - smrk ztepilý - celkem			=	1 366,87

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný
<i>V</i> [m2]	<i>Z</i> [%]	<i>Au</i> [Kč/m2]	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena	

DB - dub letní na poz. p.č.: 974	91	2	8,000	100 let (min 120)
220	5	110,80	23,19	0,752
Ha=[(110,80-23,19)*0,752+23,19]*8,00*5 % = 3,5629 Kč/m ²				783,84
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]			*	0,855
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):			*	1,000
DB - dub letní - celkem			=	670,18
Celkem - lesní porosty [Kč]			=	169 914,61

Lesní porosty = **169 914,61 Kč**

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. věcné břemeno- elektrické vedení

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. pozemky celek A	343 687,70 Kč
2. pozemky celek B	15 231,50 Kč
3. trvalé porosty p.č. 49	29 502,- Kč
4. lesní porosty	169 914,60 Kč

Ocenění - celkem:

558 335,80 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. věcné břemeno- elektrické vedení

-10 000,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:

-10 000,- Kč

Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:

548 335,80 Kč

Zjištěná cena - celkem:

548 335,80 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

548 340,- Kč

slovy: Pět set čtyřicet osm tisíc tři sta čtyřicet Kč

Rekapitulace:

Celek A

Pozemky p.č. 49, 884 343.688 Kč
Trvalé porosty 29 502 Kč
Věcné břemeno - 10.000 Kč
Celkem po zaokrouhlení: **363.190 Kč**

Celek B

Pozemky p. 218, 219, 300, 974 15.232 Kč
Lesní porosty 169.915 Kč

Celkem po zaokrouhlení: **185.150 Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

A) Pozemky parc.č. 49, 884

Pozemek parc. č. 49 v katastrálním území Mokrá u Soběslavi

Mokrá u Soběslavi, Vesce, okres Tábor						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Mokrá u Soběslavi, Vesce, okres Tábor	2136 m ²	soukromá zeleň	nadzemní vedení, ochranné pásmo	přístup z obecní komunikace	neudržovaný pozemek, okrasné a ovocné dřeviny
1	Zlukov, okres Tábor	782 m ²	soukromá zeleň	-	přístup z obecní komunikace	v zastavěném území obce, zemědělsky využívaný
2	Košice, okres Tábor	4596 m ²	soukromá zeleň	-	přístup z obecní komunikace	ovocný sad
3	Frahelž, okres Jindřichův Hradec	1848 m ²	soukromá zeleň	-	přístup z obecní komunikace	pozemek v proluce RD, zemědělsky využívaný

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	383,63 Kč	1	383,63 Kč	1.05	1	1	1.1	1	1	1.155	332,15 Kč
2	430,81 Kč	1	430,81 Kč	1.05	1	1	1.1	1	1.1	1.2705	339,09 Kč
3	432,90 Kč	1	432,90 Kč	1.05	1	1	1.1	1	1	1.155	374,81 Kč
Celkem průměr						348,68 Kč					
Minimum						332,15 Kč					
Maximum						374,81 Kč					
Směrodatná odchylka - s						22,89 Kč					
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s						325,79 Kč					
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s						371,57 Kč					
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

348,68 Kč/m²

* 2136 m²

= 744 780 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

745 000 Kč

Pozemek parc. č. 884 v katastrálním území Mokrá u Soběslavi

Mokrá u Soběslavi, Vesce, okres Tábor					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Mokrá u Soběslavi, Vesce, okres Tábor	6413 m ²	plochy zemědělské	přístup z obecní komunikace	v blízkosti zastavěného území obce, sousední pozemek lze zastavět
1	Hlavatce, okres Tábor	5935 m ²	plochy zemědělské	přístup přes zemědělsky využívané pozemky	nezastavitelné území
2	Zlukov, okres Tábor	4660 m ²	plochy zemědělské	přístup přes zemědělsky využívané pozemky	nezastavitelné území
3	Sedlečko u Soběslavě, okres Tábor	2241 m ²	plochy zemědělské	přístup z obecní komunikace	nezastavitelné území

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 jiné	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	50,38 Kč	1	50,38 Kč	1	1	1	0.9	0.8	0.72	69,97 Kč
2	41,43 Kč	1	41,43 Kč	1	1	1	0.9	0.8	0.72	57,54 Kč
3	62,47 Kč	1	62,47 Kč	1	1	1	1	0.8	0.8	78,09 Kč
Celkem průměr							68,53 Kč			
Minimum							57,54 Kč			
Maximum							78,09 Kč			
Směrodatná odchylka - s							10,35 Kč			
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s							58,19 Kč			
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s							78,88 Kč			
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

68,53 Kč/m²

* 6413 m²

= 439 483 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

440 000 Kč

Celek A- rekapitulace

Parc.č. 49	745.000 Kč
Parc.č. 884	<u>440.000 Kč</u>
Celkem	1.185.000 Kč

B) pozemky parc.č. 218, 219, 300, 974

Pozemek parc. č. 218, 219, 300, 974 v katastrálním území Mokrá u Soběslavi

Mokrá u Soběslavi, Vesce, okres Tábor					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Mokrá u Soběslavi, Vesce, okres Tábor	7811 m ²	plochy lesní	BO, SM, Os, 86 let, buk 38 let, borovice 152 let	
1	Klenovice, okres Tábor	3682 m ²	plocha lesní	BO 119 let	
2	Černýšovice, okres Tábor	6038 m ²	plochy lesní	BO, SM 15, 53, 145 let	
3	Mokrá, Vesce, okres Tábor	2447 m ²	plochy lesní	OS, OL, BR 91 let	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 jiné	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	24,41 Kč	1	24,41 Kč	1	1	1	1	1	1	24,41 Kč
2	25,01 Kč	1	25,01 Kč	1	1	1	1	1	1	25,01 Kč
3	34,74 Kč	1	34,74 Kč	1	1	1	1	1	1	34,74 Kč
Celkem průměr							28,05 Kč			
Minimum							24,41 Kč			
Maximum							34,74 Kč			
Směrodatná odchylka - s							5,80 Kč			
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s							22,25 Kč			
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s							33,85 Kč			
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * K _x).										

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota průměrné nemovitosti určena následovně

28,05 Kč/m²

* 7811 m²

= 219 099 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

219 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

Celek A)	363.190 Kč
Celek B)	185.150 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

Celek A)	1.185.000 Kč
Celek B)	219.000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

U ceny zjištěné je cena zemědělských pozemků odvozena od BPEJ vyjadřující půdní a klimatické vlastnosti půdy. U lesních pozemků je cena zjištěná stanovena podle bonitního stupně a stáří porostu, vyjadřující charakter mýtní výtěže. Srovnávací metoda lépe monitoruje trh s obdobně využitelnými pozemky.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

a) Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 49, 884, v obci Vesce, okres Tábor, katastrální území Mokrá u Soběslavi na listu vlastnictví č. 107.

b) Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 218, 219, 300, 974 v obci Vesce, okres Tábor, katastrální území Mokrá u Soběslavi na listu vlastnictví č. 107

a) Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti – pozemku parc.č. 49, 884 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1.185.000,- Kč

Slovy: jedenmilijednostoosmdesátpěttisíc korun českých

a) Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti – pozemku parc.č. 218, 219, 300, 974 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

219.000,- Kč

Slovy: dvěstědevatenácttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing.

Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.12.2024



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle vyhlášky.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 083041/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Výpis z LHO

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2024 22:25:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 111EX 2302/21 pro JUDr. Igor Olma
soudní exekutor

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 553263 Vesce

Kat.území: 780413 Mokrý u Soběslavi

List vlastnictví: 107

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Homérová Renata Ing., Mokrý 16, 39201 Vesce	525616/196	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 11/1	710	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mokrý, č.p. 16, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 11/1				
49	2136	zahrada		zemědělský půdní fond
51/2	845	zahrada		zemědělský půdní fond
218	682	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
219	1673	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
300	5196	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
884	6413	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
974	260	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
996	563	vodní plocha	zamokřená 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 Věcné břemeno (podle listiny)

umístění venkovního vedení NN, betonových sloupů, kabelového vedení NN a kabelové skříně v rozsahu GP 48-89/2010

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 11/1, Parcela: 49

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.06.2013.

V-3102/2013-308

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění kabelového vedení NN a kabelové skříně

Oprávnění pro

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

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

strana 1

[illegible]

Vyhotovil: _____ Vyhotoveno: 20.08.2024 22:51:18
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

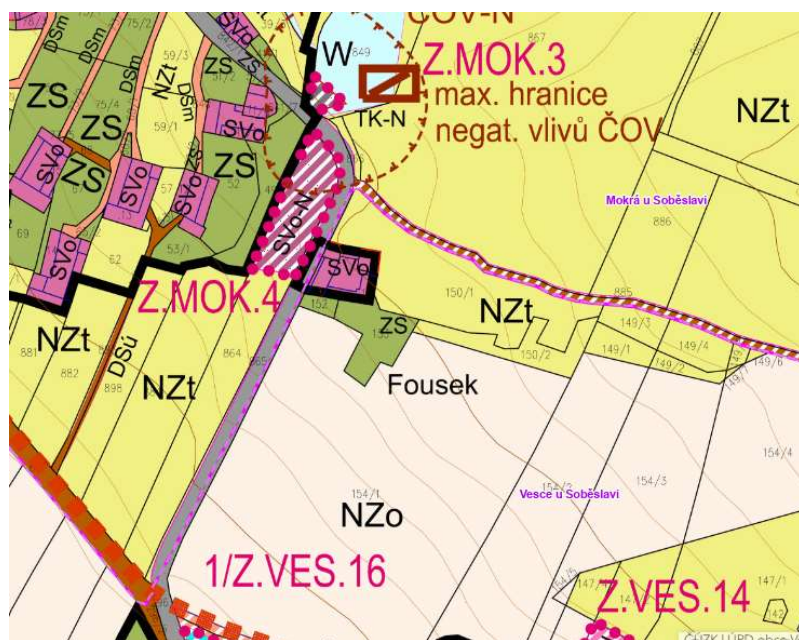
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.
strana 4

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Výpis z LHO

p.č. 300



Oddělení: 683	Plocha: 14.35	LHC: 204801	Platnost: 01.01.2016-31.12.2025				Majitel:																						
Dílec: A	Plocha: 14.35	Název: LHO Soběslav, z.o. Jind. Hradec			LS(LZ): LHO Sobě,z.o.Jin.Hr.																								
Porost: e	Plocha: 0.76	Kategorie/překryv: 10			Zvl.st.:		LO: 10	Pásmo ohrožení: D		OLH:	Úsek: 11																		
Popis porostu: Porost ve 2 částech.																													
Por.sk.: 15	Plocha: 0.21	LT: 315	Lesní úřad:		Kód k.ú.: 780413		Název k.ú.: Mokrá u Soběslavi																						
Popis porostní skupiny: +SM, BR. Smýtit. NMD: Malý vlastník.																													
Etáž: 15	Parc. plocha etáže: 0.21		Skut. plocha etáže: 0.21		Kód majetku: 220			Model těž. %: 100		Obmýti/obnovní doba: 100/30		% MZD: 0																	
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha		Celkem	na	nas	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	Prořezávky na		nas	Plocha (ha)	Zalesnění Druh		Dřevina	ha
433	144	7	BO	100	34	23	0.85	22	5	C			0	248	52		0	0.00	0	0.21	52		0	0.00			BO	0.21	
			Celkem:	100									248	52		0	0.00	0	0.21	52		0	0.00			Celkem:	0.21		

Oddělení: 683	Plocha: 14.35	LHC: 204801	Platnost: 01.01.2016-31.12.2025				Majitel:																					
Dílec: A	Plocha: 14.35	Název: LHO Soběslav, z.o. Jind. Hradec				LS(LZ): LHO Sobě,z.o.Jin.Hr.																						
Porost: e	Plocha: 0.76	Kategorie/překryv: 10				Zvl.st.:		LO: 10	Pásmo ohrožení: D		OLH:	Úsek: 11																
Popis porostu: Porost ve 2 částech.																												
Por.sk.: 3	Plocha: 0.04	LT: 315	Lesní úřad:		Kód k.ú.: 780413		Název k.ú.: Mokrá u Soběslavi																					
Popis porostní skupiny: Výstavky BO. Prořezávka.																												
Etáž: 3	Parc. plocha etáže: 0.04		Skut. plocha etáže: 0.04		Kód majetku: 220				Model. těž. %: 0		Obmytí/obnovní doba: 130/30		% MZD:															
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění						
														na 1 ha	Celkem	na	nas	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	na	nas	Plocha (ha)	Druh	Dřevina	ha	
435	30	9	BK	100	10	10	0.03	26	3				0	77	3			0	0.00	0	0.00	0	1	1	0.04			
Celkem:			100											77	3		0	0.00	0	0.00	0	1	1	0.04	Celkem:			

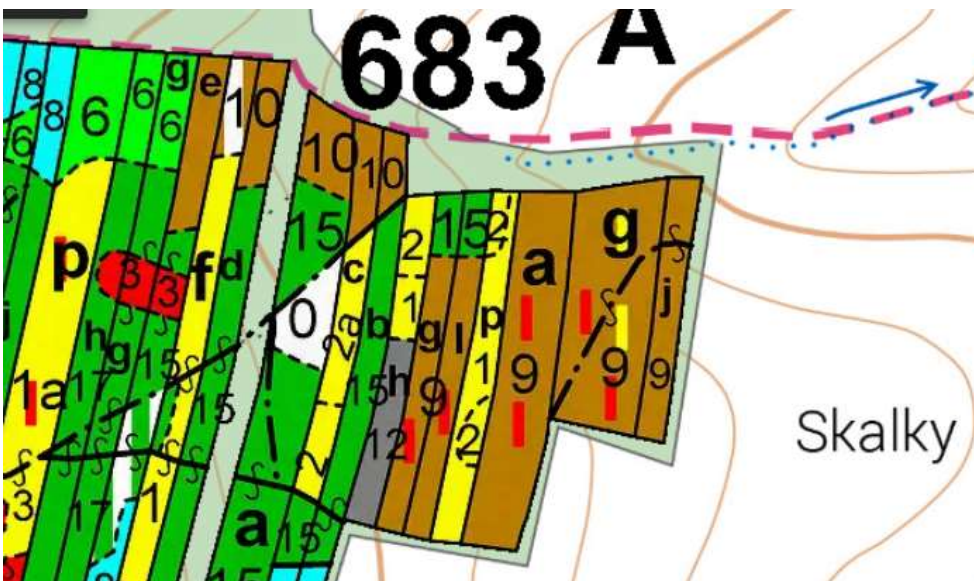
P.č. 218

Oddělení: 683	Plocha: 14.35	LHC: 204801	Platnost: 01.01.2016-31.12.2025				Majitel:																
Dílec: A	Plocha: 14.35	Název: LHO Soběslav, z.o. Jind. Hradec				LS(LZ): LHO Sobě,z.o.Jin.Hr.																	
Porost: e	Plocha: 0.76	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:		LO: 10	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek: 11															
Popis porostu: Porost ve 2 částech.																							
Por.sk.: 8	Plocha: 0.31	LT: 315	Lesní úřad:		Kód k.ú.: 780413	Název k.ú.: Mokrá u Soběslavi																	
Popis porostní skupiny: Věkově diferencované. 2 části. Bez zásahu.																							
Etáž: 8	Parc. plocha etáže: 0.31		Skut. plocha etáže: 0.31		Kód majetku: 220	Model. těž. %: 4		Obmýtlí/obnovní doba: 100/30		% MZD: 25													
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Sřediní výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha Celkem		Těžba výchovná nař. nas. Plocha (ha) Objem (m³)		Těžba obnovní Plocha (ha) Objem (m³)		Prořezávky nař. nas. Plocha (ha)		Zalesnění Druh Dřevina ha		
433	75	8	BO	47	28	23	0.55	24	3	C		0	133	41			0		0				
			SM	35	32	26	0.91	30	2	C		0	141	44			0		0				
			OS	15	33	27	0.81	28	1	C		0	42	13			0		0				
			BR	3	31	24	0.64	26	1	C		0	7	2			0		0				
Celkem:			100										323	100		0	0.00	0	0.00	0	0	0.00	
Celkem:																							

p.č. 219

Oddělení: 683	Plocha: 14.35	LHC: 204801	Platnost: 01.01.2016-31.12.2025										Majitel:															
Dílec: A	Plocha: 14.35	Název: LHO Soběslav, z.o. Jind. Hradec										LS(LZ): LHO Sobě,z.o.Jin.Hr.																
Porost: e	Plocha: 0.76	Kategorie/překryv: 10					Zvl.st.:					LO: 10		Pásmo ohrožení: D		OLH:		Úsek: 11										
Popis porostu: Porost ve 2 částech.																												
Por.sk.: 8		Plocha: 0.31		LT: 315		Lesní úřad:		Kód k.ú.: 780413		Název k.ú.: Mokrá u Soběslavi																		
Popis porostní skupiny: Věkové diferencované. 2 části. Bez zásahu.																												
Etáž: 8		Parc. plocha etáže: 0.31		Skut. plocha etáže: 0.31		Kód majetku: 220		Model. těž. %: 4		Obmýti/obnovní doba: 100/30		% MZD: 25																
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Sílední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění						
														na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)	Druh	Dřevina	ha	
433	75	8	BO	47	28	23	0.55	24	3	C			0	133	41				0		0							
			SM	35	32	26	0.91	30	2	C			0	141	44				0		0							
			OS	15	33	27	0.81	28	1	C			0	42	13				0		0							
			BR	3	31	24	0.64	26	1	C			0	7	2				0		0							
Celkem:				100										323	100		0	0.00	0	0.00	0		0	0.00				
Celkem:																												

p.č.974



Oddělení: 683	Plocha: 14.35	LHC: 204801	Platnost: 01.01.2016-31.12.2025	Majitel:																							
Dílec: A	Plocha: 14.35	Název: LHO Soběslav, z.o. Jind. Hradec	LS(LZ): LHO Sobě, z.o. Jin. Hr.																								
Porost: g	Plocha: 2.69	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 10 Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 11																							
Popis porostu: Porost ve 4 částech.																											
Por.sk.: 9	Plocha: 0.72	LT: 315	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 780413 Název k.ú.: Mokrá u Soběslavi																							
Popis porostní skupiny: +MD. 2 části. V podrostu SM, BR. Bez zásahu.																											
Etáž: 9	Parc. plocha etáže: 0.72	Skut. plocha etáže: 0.72	Kód majetku: 977	Model. těž. %: 30 Obmýti/obnovní doba: 100/30 % MZD: 25																							
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Sílední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Těžba obnovní Plocha (ha)	Objem (m³)	Prořezávky nal.	nas.	Plocha (ha)	Zalesnění Druh	Dřevina	ha
433	83	8	BO	55	31	26	0.79	28	1	C			0	185	133				0		0						
			BR	20	31	26	0.69	26	1	C			0	50	37				0		0						
			OS	10	33	27	0.81	28	1	C			0	28	20				0		0						
			SM	10	29	26	0.75	28	3	C			0	40	29				0		0						
			DB	5	30	24	0.76	26	2	C			0	13	10				0		0						
Celkem:				100										316	229		0	0.00	0	0.00	0	0.00		0	0.00		

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti- p.č. 49

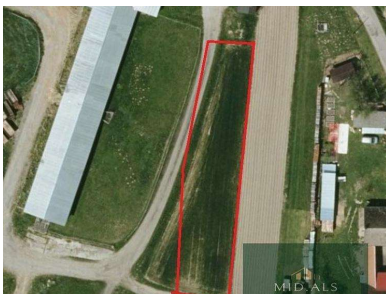
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

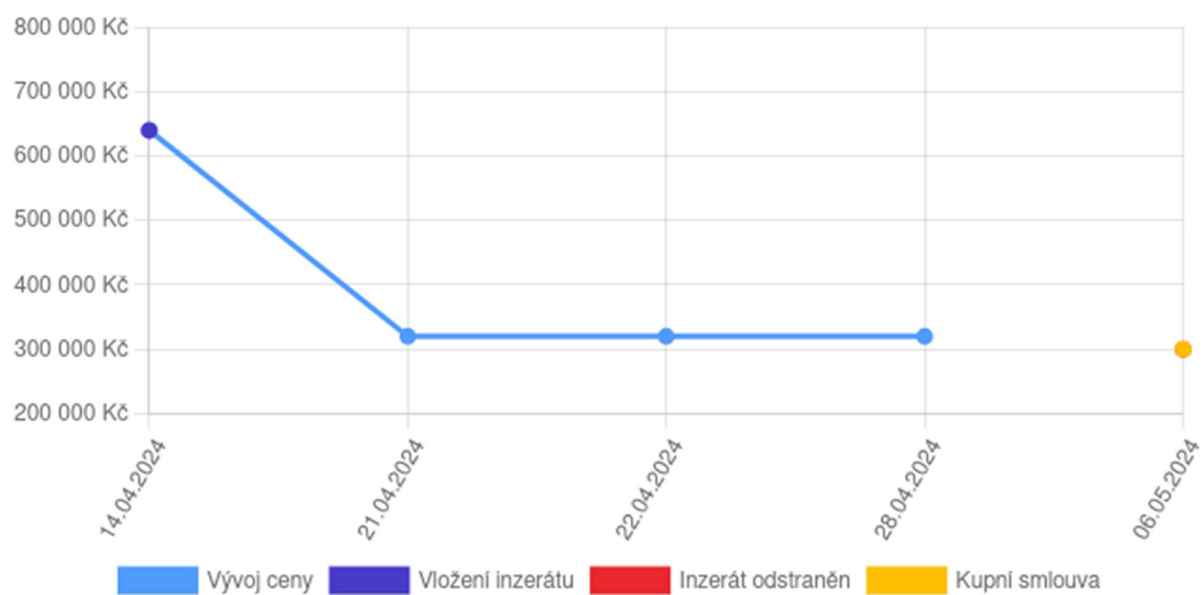
Lokalita	Zlukov, okres Tábor	Cena dle KS	300 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.05.2024	Číslo řízení	V-2923/2024-308
Poznámka k ceně	Plus rezervační poplatek	Plocha pozemku	782 m ²
Elektřina	230V	Druh pozemku	Stavební pozemek
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

K prodeji nabízíme pozemek, dle územního plánu zóna bydlení- soukromá zeleň, zahrady, sady o celkové ploše 782 m² v obci Zlukov, okres Tábor. Rozměry pozemku 10.45m x 73m. Pozemek lze využít k zahradničení, sadbě, parku aj. Příjezdová cesta obecní. V obci mateřská škola, hřiště. Další veškerá občanská vybavenost v nedalekém 2 km vzdáleném Veselí nad Lužnicí. Z obce je výborné autobusové spojení do Tábora, Veselí nad Lužnicí, Soběslavi a Jindřichova Hradce. Financování Vám rádi zajistíme. Pro více informací volejte realitní makléřku.

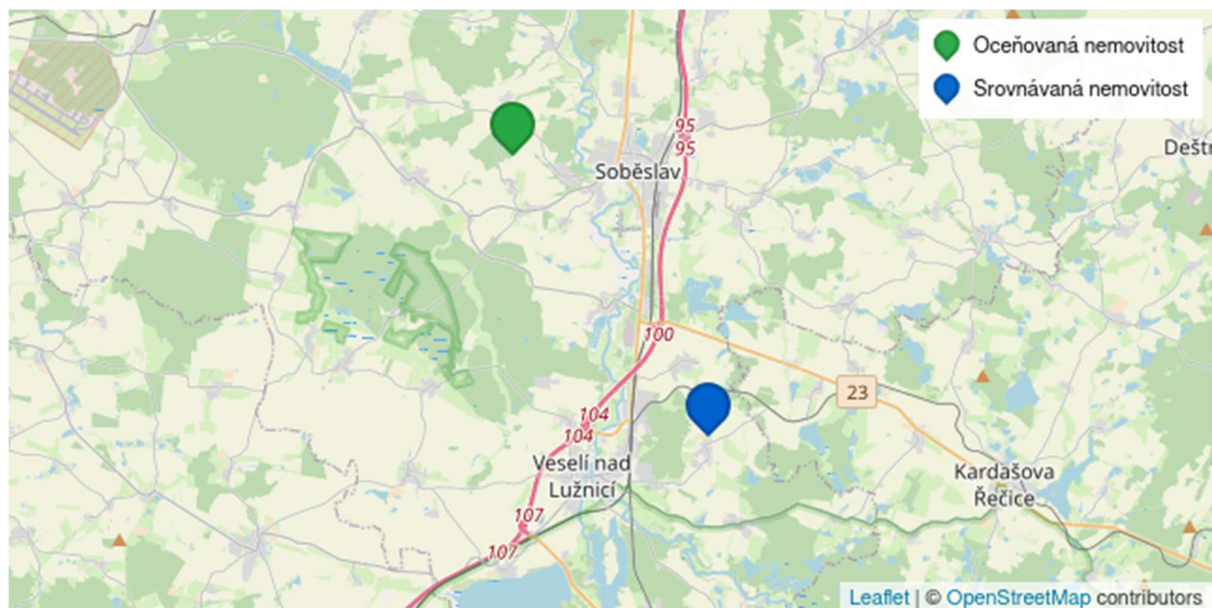
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



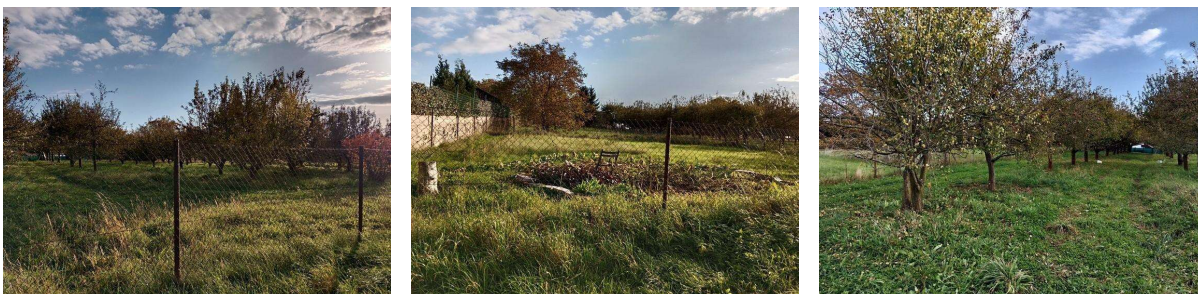
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

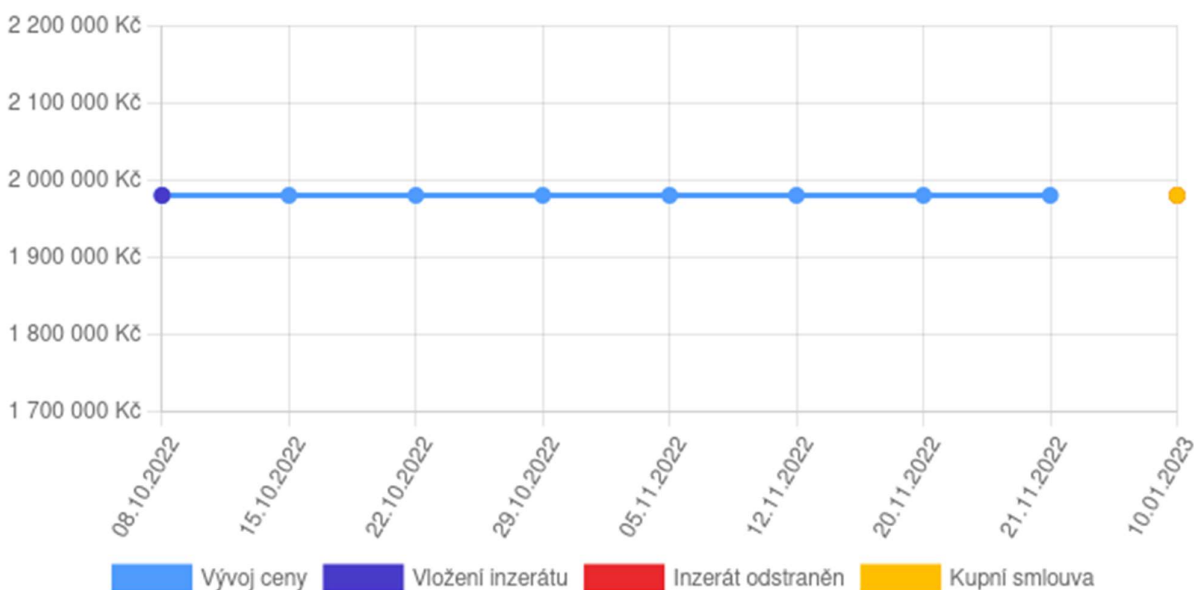
Lokalita	Košice, okres Tábor	Cena dle KS	1 980 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.01.2023	Číslo řízení	V-173/2023-308
Plocha pozemku	4596 m ²	Druh pozemku	Zahrada
Zasít'ovaný pozemek	Ne		

Nabízíme prodej zahrady v obci Košice u Soběslavi s výměrou 4 596 m². Na zahradě se nachází ovocný sad zhruba se 70 jabloněmi. Pozemek je na konci obce a je z něho krásný výhled do okolní přírody. Je zde možno vykopat vlastní studni či vrt a elektrické vedení je v dosahu pozemku. Dle územního plánu jsou okolní pozemky určené k zástavbě. V obci je základní škola 1. - 5. ročník a mateřská školka. Velmi dobrá je dopravní dostupnost, jak autobusem tak vlakem a v blízkosti je dálnice. Veškerá občanská vybavenost je v Soběslavi nebo v Plané nad Lužnicí a Táboře. Pro více informací kontaktujte makléře.

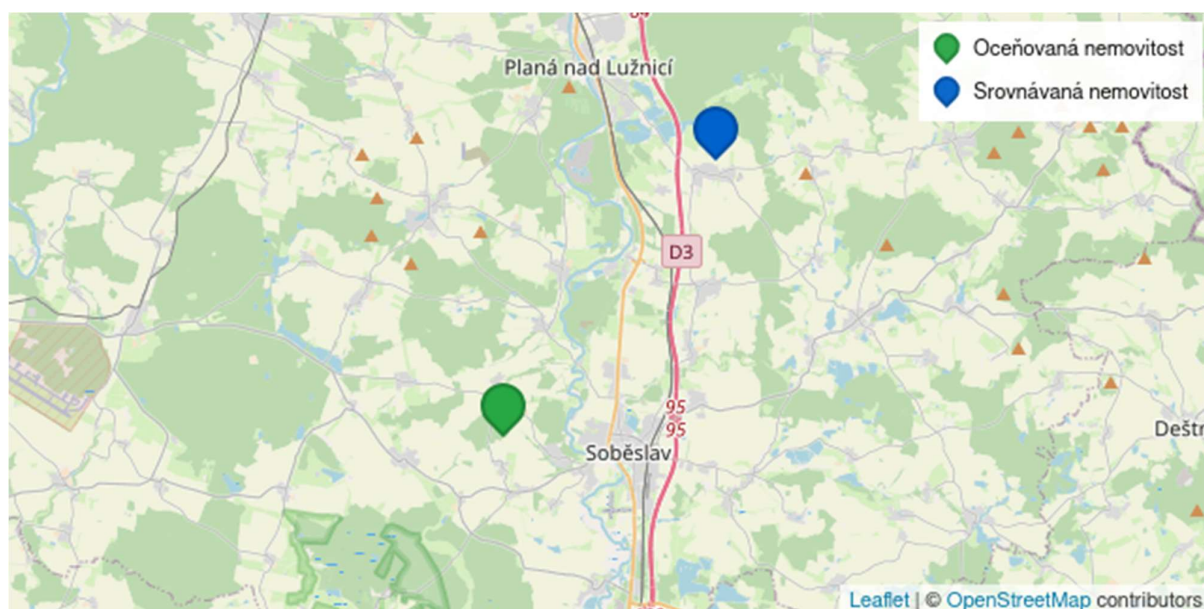
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



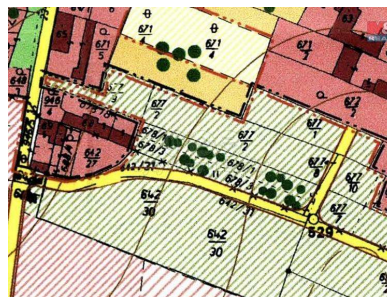
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

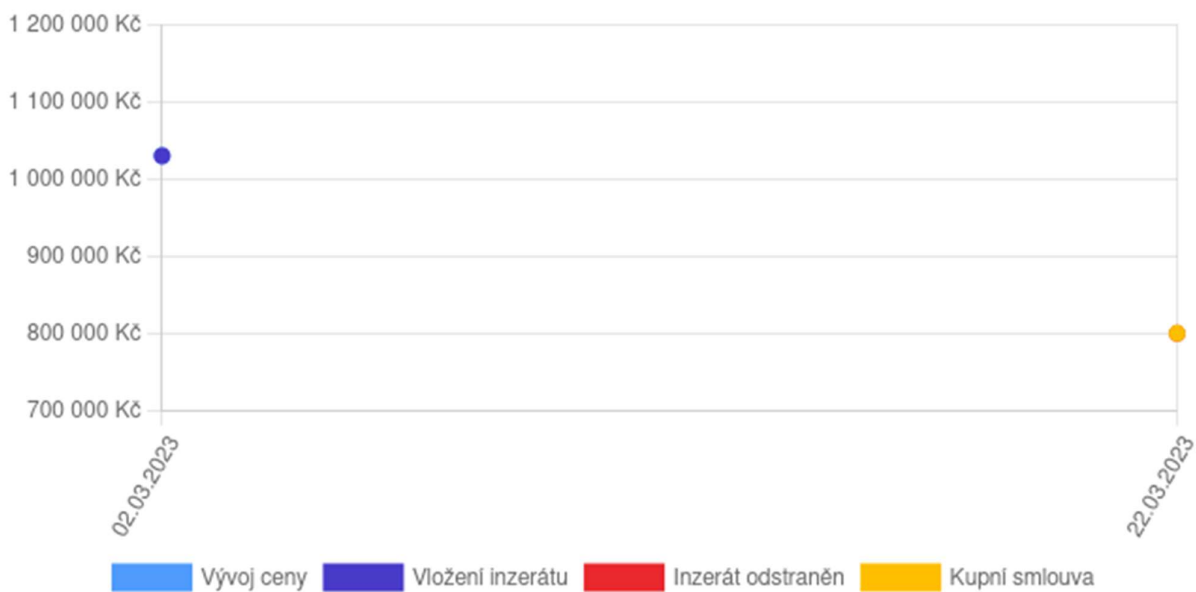
Lokalita	Frahelž, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	800 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.03.2023	Číslo řízení	V-1806/2023-303
Plocha pozemku	1848 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zahrada		

Nabízíme prodej pozemku, v současné době vedený jako zahrada, v obci Frahelž, o velikosti 1.848 m². Informace o obci - 152 obyvatel, 2,99 km² katastrální výměra, 427 m. n. m. nadmořská výška. Pozemek je vhodný k rekreaci. Bližší informace vám rád poskytne makléř.

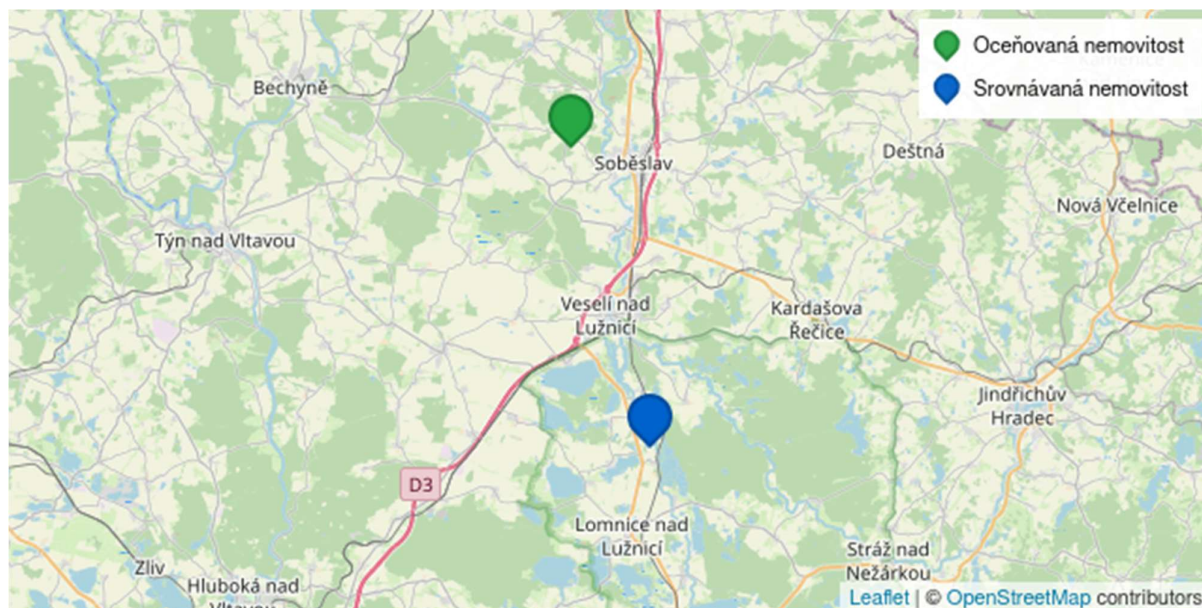
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – p.č. 884

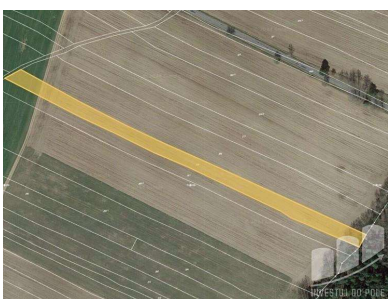
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

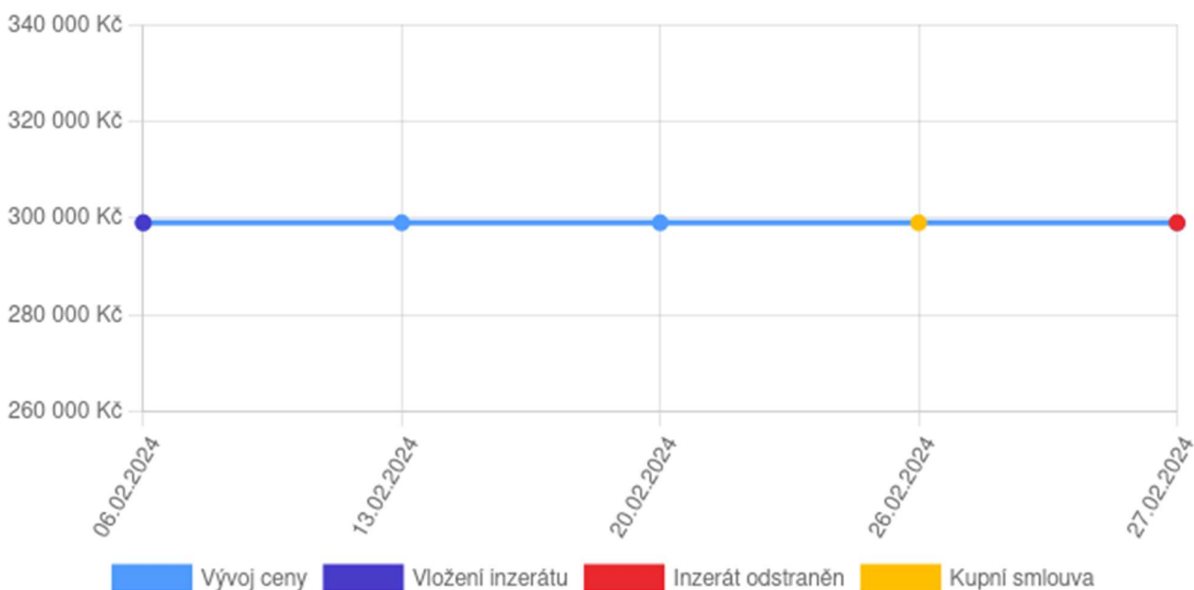
Lokalita	Hlavatce, okres Tábor	Cena dle KS	299 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.02.2024	Číslo řízení	V-1252/2024-308
Plocha pozemku	5935 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plyn	Ne

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Hlavatce, LV 215 o výměře 5935 m². Parcela č. 304 - o výměře 5935 m² (orná půda) Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce.

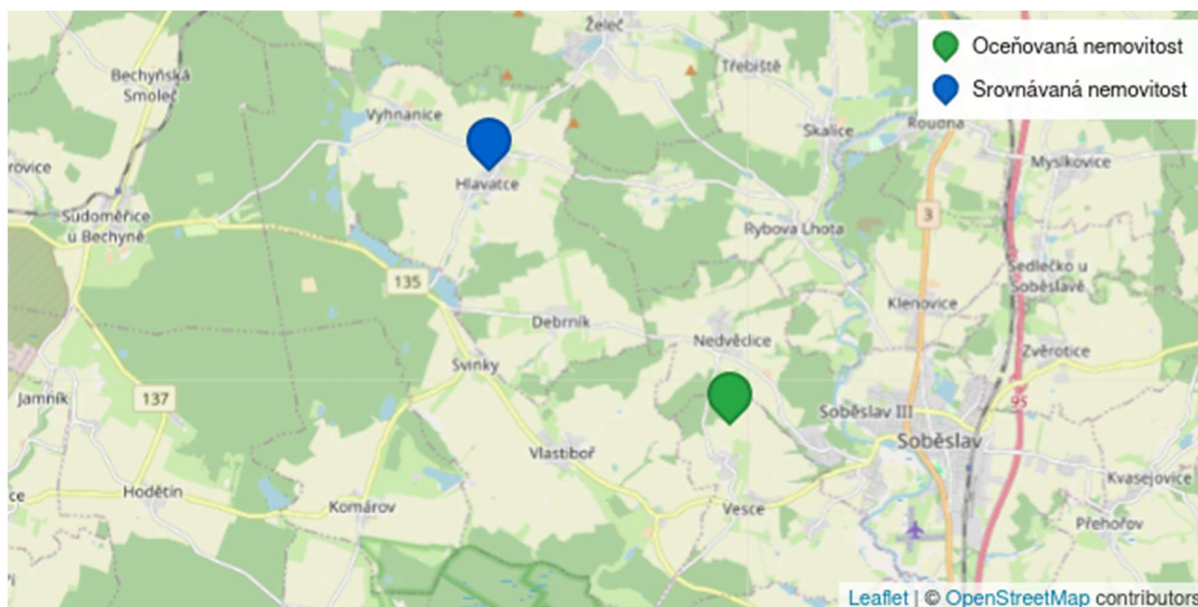
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



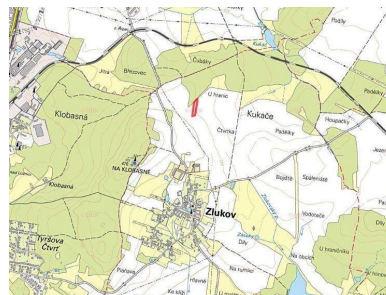
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

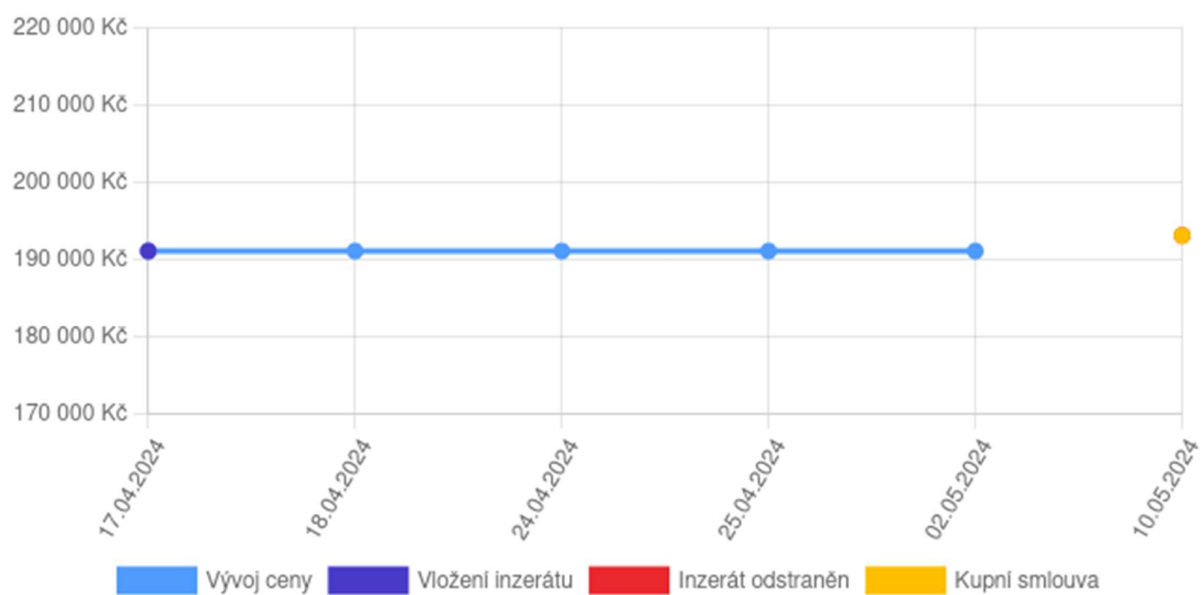
Lokalita	Zlakov, okres Tábor	Cena dle KS	193 060 Kč
Právní účinky ke dni	10.05.2024	Číslo řízení	V-3047/2024-308
Plocha pozemku	4660 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Jedinečná nabídka prodeje orné půdy nacházející se v lukrativním katastrálním území Zlakov, okres Tábor, Jihočeský kraj. Tento pozemek má výměru 4 660 m² a je nabízen jako celek. Zapsán je na listu vlastnictví 306 pod číslem parcely 678/10. Cena za tuto ornou půdu je stanovena na 41 Kč za metr čtvereční, což představuje skvělou investiční příležitost pro zemědělské společnosti a další zájemce. Pokud jste zaujati touto nabídkou a rádi byste získali další informace, neváhejte kontaktovat našeho zkušeného makléře. Pro účely komunikace jsou níže uvedeny jeho kontaktní údaje. Příležitost jako je tato se neobjevuje často, proto neváhejte a zkontaktujte nás co nejdříve. Nezažala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem.

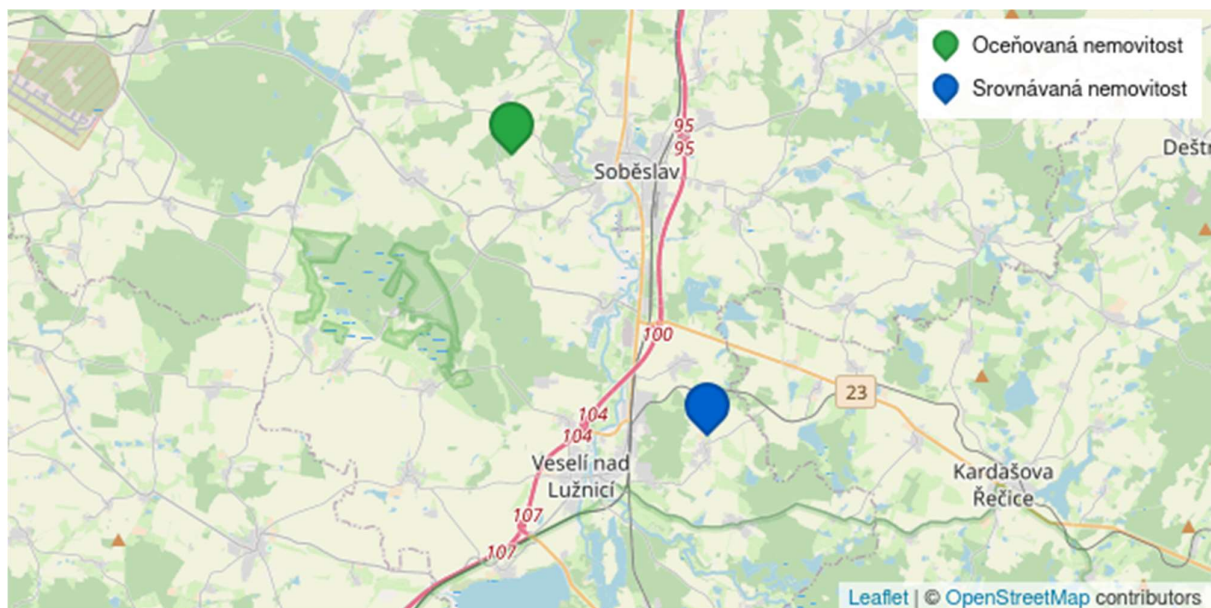
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



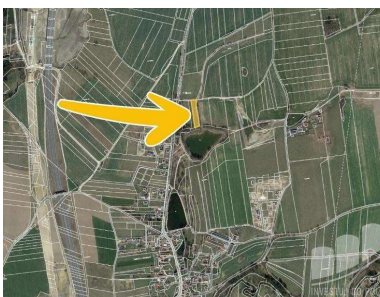
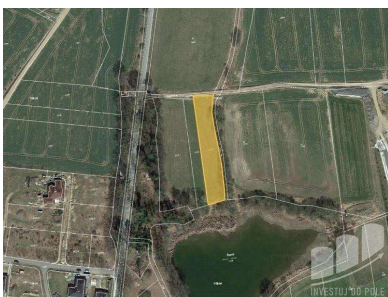
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

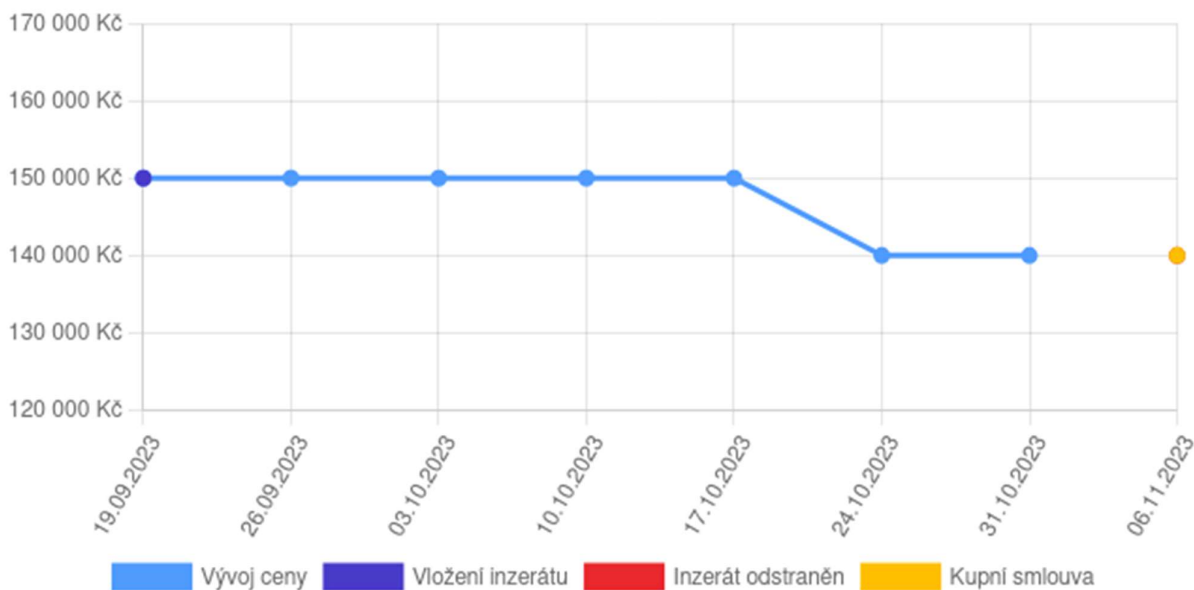
Lokalita	Sedlečko u Soběslavě, okres Tábor	Cena dle KS	140 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.11.2023	Číslo řízení	V-6632/2023-308
Plocha pozemku	2241 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plyn	Ne

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Sedlečko u Soběslavě, LV 377 o výměře 2241 m². Parcela č. 1113 - o výměře 2241 m² (orná půda) Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce.

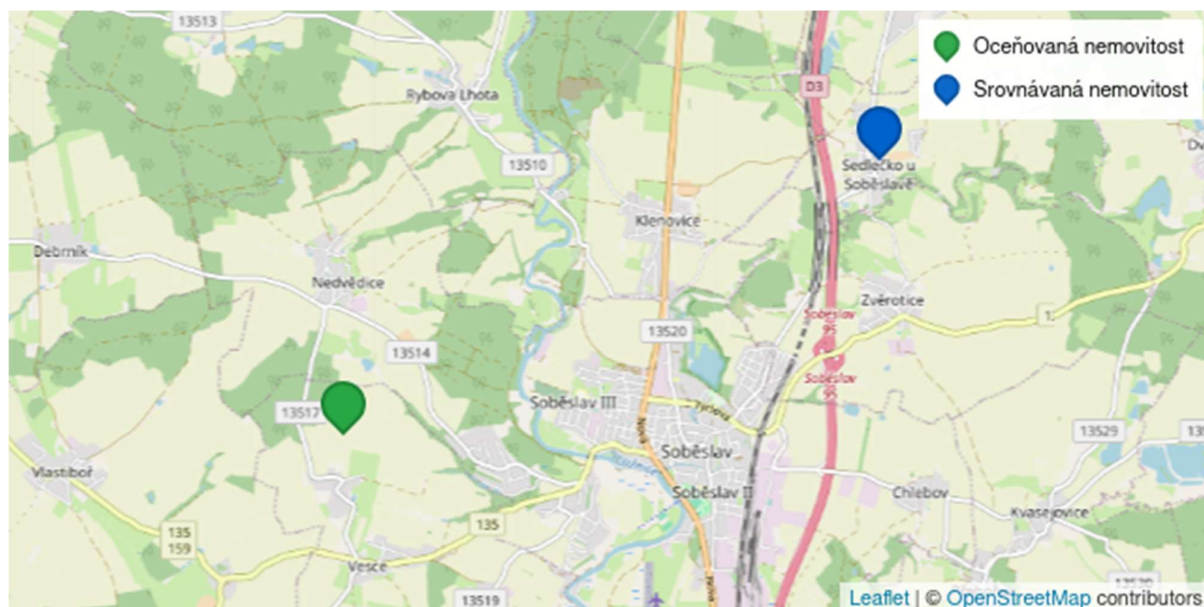
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – lesní pozemky

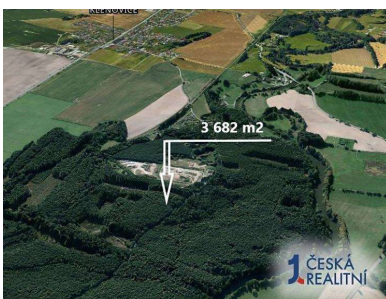
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

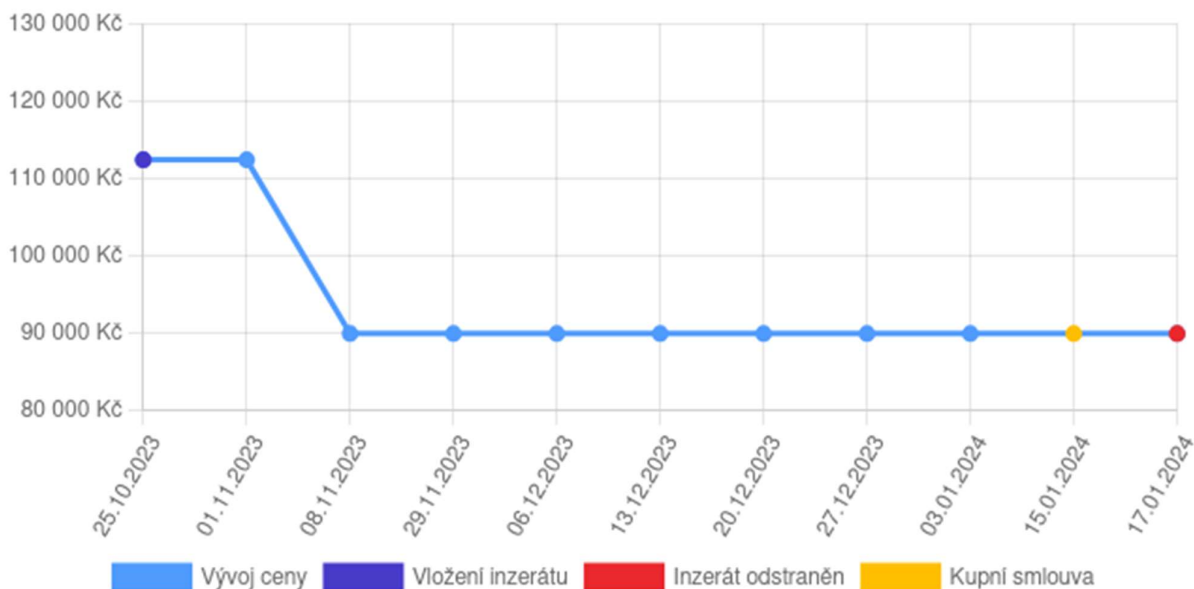
Lokalita	Klenovice, okres Tábor	Cena dle KS	89 881 Kč
Právní účinky ke dni	15.01.2024	Číslo řízení	V-277/2024-308
Plocha pozemku	3682 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Klenovice u Soběslavi v okrese Tábor vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 130 s parcelním číslem 3798 o celkové výměře 3 682 m². Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu. GPS:Loc: 49°17'29.54"N 14°42'7.13"E

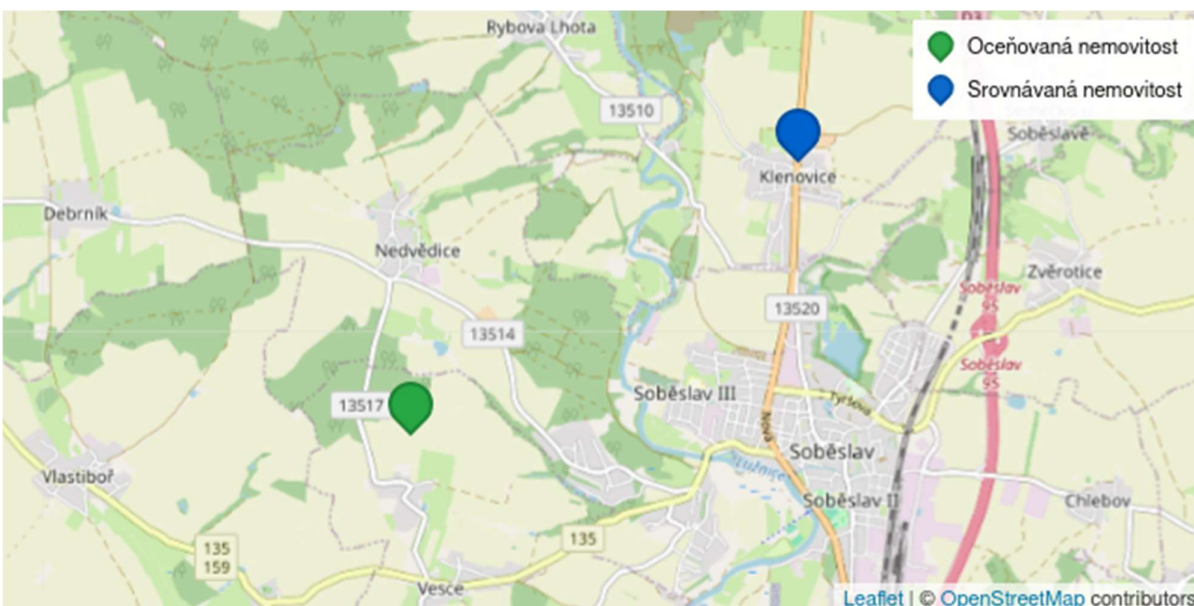
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



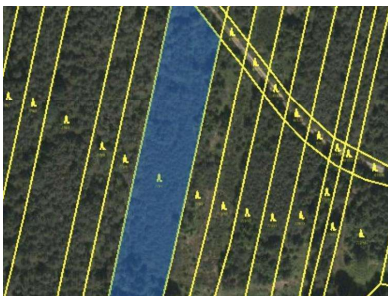
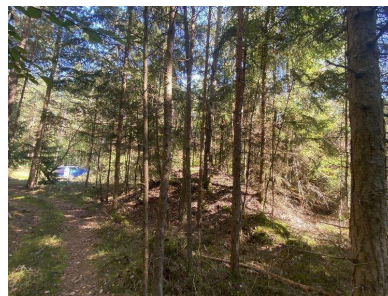
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

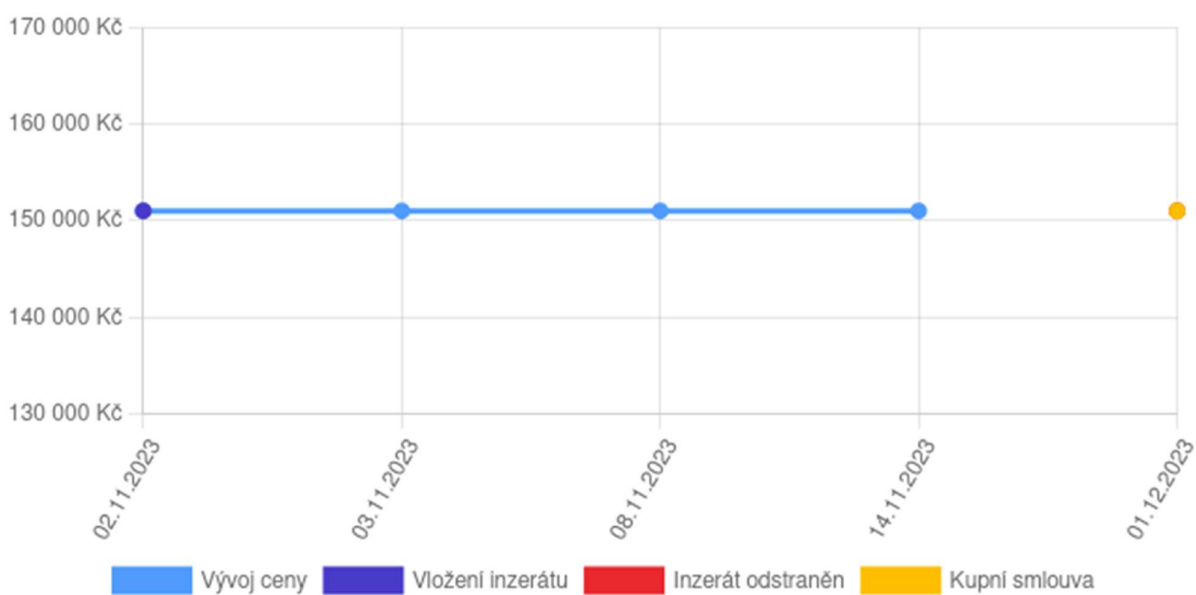
Lokalita	Černýšovice, okres Tábor	Cena dle KS	151 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.12.2023	Číslo řízení	V-7235/2023-308
Poznámka k ceně	právní servis v ceně včetně provize RK	Plocha pozemku	6038 m ²
Druh pozemku	Lesní pozemek		

Prodej lesního pozemku v katastrálním území Černýšovice, okr. Tábor. Jedná se o pozemek p.č. 779/7 o celkové výměře 6.038 m². Pozemek je situován na rovině až mírně svažitém terénu s přístupem po zpevněné lesní komunikaci až k pozemku a to i osobním vozem. Na ploše se nachází převážně lesní porost borovice a smrku ve věku 15 let, porost jedle a borovice ve věku 53 let a ve spodní části porost smrku a borovice ve věku 53 až 145 let. Vrchní hranici pozemku tvoří cesta a spodní hranici tvoří lesní potok. Porost je zcela zdravý. Foto je aktuální. Informace na tel. nebo mailu. POLOHA POZEMKU: 49.309375936, 14.52038746

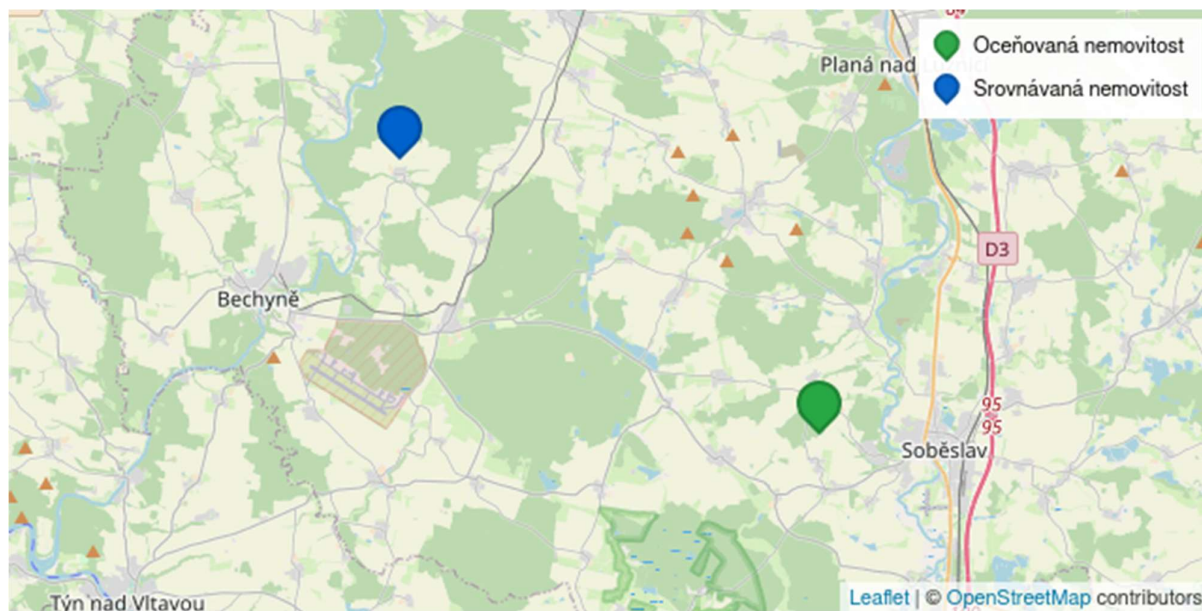
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

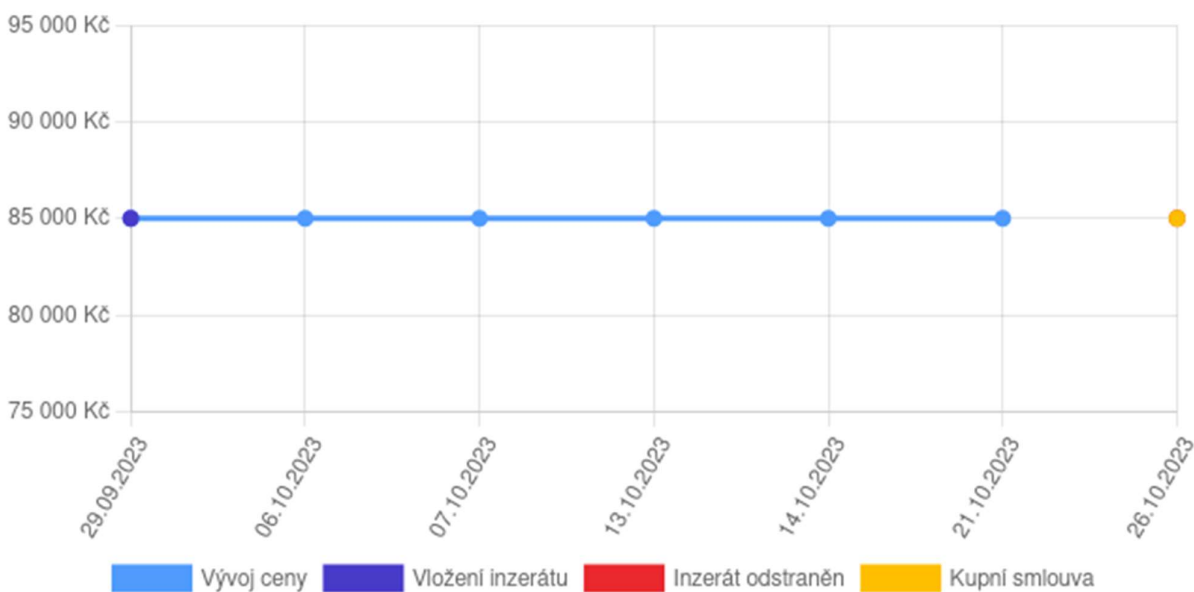
Lokalita	Mokrá, Vesce, okres Tábor	Cena dle KS	85 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.10.2023	Číslo řízení	V-6399/2023-308
Poznámka k ceně	za nemovitost	Plocha pozemku	2447 m ²
Druh pozemku	Lesní pozemek		

Prodám lesní pozemek v k. ú. Mokrá u Soběslavi. Jedná se o p. č. 347 o celkové výměře 2447 m². Les stářím nad 80 let. Hlavní zastoupení dřevin dle LHO osika, borovice, bříza.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

