



ZNALCKÁ SPOLEČNOST S.R.O.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

120 EX 26531/14

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1855

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY

JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor

Za Beránkem 836

339 01 Klatovy

V Praze dne 27. června 2025

Věc: Doplnění věcného břemene ve věci EX 26531/14, znalecký posudek 009339/2025

Z důvodu vzniku nového věcného břemene, doplňujeme toto břemeno do posudku takto:

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí v západní zastavěné části obce Stračov. Jedná se o sousedící pozemky nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zahrada a ostatní plocha o výměře 1 051 m². Pozemek parc. č. 22/1 je ohraničený drátěným oplocením s ocelovými sloupky a novou bránou. Na travnatém pozemku se nachází záhon s porosty, vrtaná studna, dřevěný sklad a dřevěná chatka (1+0). V době oceňování byl rovinný pozemek využíván. K pozemku vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 502, který je ve vlastnictví cizích vlastníků.

Přípojky IS jsou v dosahu.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha bydlení v rodinných domech – venkovské.

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

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je oplocení, sklad a chatka. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcné břemeno práva umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci v rozsahu dle GP č. 250-297/2024 s povinností k pozemku parc. č. 593 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 11.2.2025. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se dostavil, nepředložil dokumentaci a neumožnil vnitřní ohledání.

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno práva umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci v rozsahu dle GP č. 250-297/2024 s povinností k pozemku parc. č. 593 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 22/1 (zahrada) a parc. č. 593 (ostatní plocha) v kat. území Stračov, obec Stračov, okres Hradec Králové, zapsáno na LV 478.

Odpověď

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

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemků parc. č. 22/1 (zahrada) a parc. č. 593 (ostatní plocha) v kat. území Stračov, obec Stračov, okres Hradec Králové, zapsáno na LV 478.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, sklad a chatka.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.304.000,- Kč**.

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

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající v právu umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci v rozsahu dle GP č. 250-297/2024 s povinností k pozemku parc. č. 593 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **10.000,- Kč**.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.294.000,- Kč**.

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