ZNALECKÝ POSUDEK
č. 7006-166/2022

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. 423/1, v katastrálním území Václavovice u Frýdku-Místku, obci Václavovice, okrese Ostrava-město (LV č. 788), pro účely exekučního řízení

Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Jiří Trojanovský
Exekutorský úřad Frýdek - Místek
Potoční 1094
738 01 Frýdek - Místek

Č.j. 143 EX 00853/21

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 22.3.2022 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 20 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 30.5.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovité věci
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a nájemní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- pozemek parc.č. 423/1, v katastrálním území Václavovice u Frýdku-Místku, obci Václavovice, okrese Ostrava-město (LV č. 788)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou
- oceňované nemovité věci budou draženy současně s pozemky na LV č. 58 k.ú. Václavovice u Frýdku-Místku, dále budou pravděpodobně prodávány společně s pozemky na LV 487 v k.ú. Václavovice u Frýdku-Místku

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 788 ze dne 7.3.2022.
Kopie katastrálních map
Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)
Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)
Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jiřího Trojanovského, sp.zn. 143 EX 00853/21-013 o ustanovení znalce ze dne 7.3. 2022.
Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 22.3.2022 za účasti znalce a paní Vlasty Bednářové

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (pozemky zemědělské a pozemky stavební), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 788 uveden:

Bednářová Vlasta, Horní 1479/88, Hrabůvka, 70030 Ostrava podíl 6/9
Hlubková Ivana, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030 Ostrava podíl 3/9

Omezení vlastnického práva:

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  Oprávnění pro
  Parcela: 409, Parcela: 428/7
  Povinnost k
  Parcela: 423/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.04.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.04.2003.**
  V-1646/2003-802

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno vedení**
  Z-4953/2001-802
  kanalizace
  Oprávnění pro
  Obec Václavovice, Obecní 130, 73934 Václavovice, RČ/IČO: 00297330
  Povinnost k
  Parcela: 423/1

  Listina **Smlouva o věcném břemeni V3 2646/1995.**
  POLVZ:241/1995 Z-10600241/1995-802

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  - zřídit a provozovat plynárenské zařízení
  - vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, rekonstrukcemi, opravami a provozováním distribuční/přepravní soustavy a plynovodních přípojek dle článku II. smlouvy v rozsahu GP č. 1219-59/2008
  Oprávnění pro
  GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567
  Povinnost k
  Parcela: 423/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 01.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.01.2009.**
  V-562/2009-807

  Listina **Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 23083 ze dne 28.11.2013.**
  Z-27720/2013-807

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

Jiné zápisy:
Exekuce na část majetku
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hlubková Ivana
Zahájení exekuce - Hlubková Ivana
Změna výměr obnovou operátu

Dále je na LV č. 788 v části B „Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B“ uvedeno:

o Věcné břemeno chůze a jízdy
v rozsahu GP č. 1464-79/2010

Oprávnění pro
Parcela: 423/1
Povinnost k
Parcela: 414

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.03.2011.**
V-3028/2011-807

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název:	Pozemek parc.č. 423/1
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Václavovice
Katastrální území:	Václavovice u Frýdku-Místku

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Ostrava-město, v obci Václavovice, poblíž ul. K Sosní a ul. V Kopci, cca 100 m jihovýchodně od rodinného domu č.p. 174. Přístup na pozemek je přes pozemek parc.č. 422/1 (ve vlastnictví povinné, paní Hlubkové – LV 487: dle sdělení zadavatele bude oceňovaný pozemek prodáván společně s pozemky na LV 457, v případě odlišného vlastnictví by nebyl k oceňovanému pozemku právně zajištěn přístup) a pozemky parc.č. 414, 411/12 a 411/1 (ve vlastnictví obce Václavovice).

Možnost napojení na inženýrské sítě: plyn, elektřina a kanalizace. Přípojka vody je k dispozici cca 120 m od pozemku.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. 423/1, v katastrálním území Václavovice u Frýdku-Místku, obci Václavovice, okrese Ostrava-město (LV č. 788).

Popis

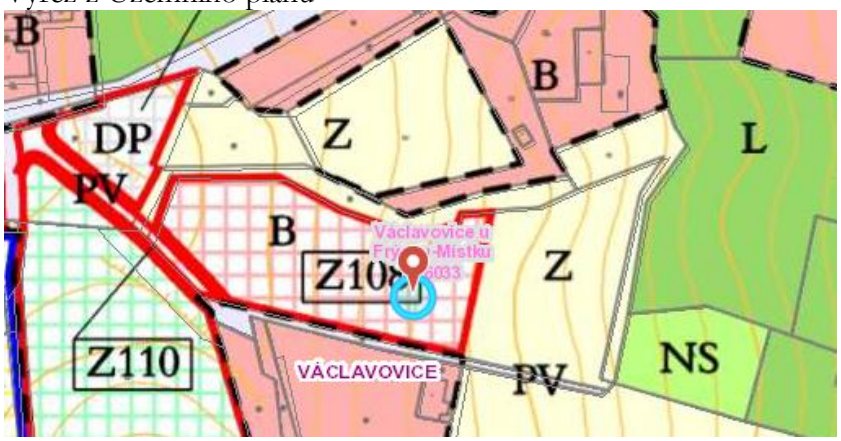
Pozemky na LV č. 788

Pozemky Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
423/1	**6232**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**

Na pozemku se nenachází žádné stavby, trvalé porosty, ani venkovní úpravy.

Pozemek je dle Územního plánu obce zařazen z části (cca 3 842 m2) v plochách změn bydlení B Z108 a z části (cca 2 390 m2) v plochách Z – plochy zemědělské.

Výřez z Územního plánu



tab. č. 1

PLOCHY BYDLENÍ B
Hlavní využití: - bydlení v rodinných domech
Přípustné využití: - stavby rodinných domů - stavby bytových domů - stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, pro sociální služby, pro zdravotní služby, pro kulturu a církve, pro veřejnou správu, pro obchodní prodej, pro sport a tělovýchovu, pro ubytování, pro stravování a pro nevýrobní služby - stavby a zařízení pro nerušící výrobní služby a pro drobnou nerušící výrobu - stavby a zařízení pro zajištění chodu drobného domácího hospodářství - stavby a zařízení zahradnictví - stavby a zařízení veřejných prostranství – např. zálivy hromadné dopravy, chodníky, zastávky, veřejná zeleň včetně mobiliáře, apod. - stavby garáží a přístřešků pro odstavení osobních automobilů - stavby a zařízení dopravní infrastruktury – stavby místních a účelových komunikací, stavby cyklostezek, stavby odstavných a a parkovacích ploch pro osobní automobily - stavby sítí a zařízení technické infrastruktury
Podmíněně přípustné využití: - realizace staveb v sesuvném území je podmíněna ověřením podmínek pro zakládání; v případě potřeby musí být stavby zajištěny proti účinkům svahových deformací - výstavba rodinných domů na zastavitelných plochách č. Z46, Z47, Z48 a Z51 je podmíněna připojením na kanalizaci
Nepřípustné využití: - stavby pro rodinnou rekreaci - zřizování zahrádkových osad, stavby zahrádkářských chat - stavby a zařízení pro výrobu a skladování - zemědělské stavby a zařízení - stavby a zařízení pro komerční výrobu energie z obnovitelných zdrojů - stavby a zařízení pro výrobní a opravárenské služby neslučitelné s bydlením - stavby a zařízení pro sběr druhotných surovin - stavby čerpacích stanic pohonných hmot, myček, autobazarů, autoservisů a pneuservisů - chovné stanice psů - a ostatní stavby a zařízení, které by mohly narušit hlavní využití - v pásmu 100 m od hranice pozemku stávajícího hřbitova a od hranice zastavitelné plochy Z35 vymezené pro rozšíření hřbitova se nepřipouští realizace staveb, které by byly ohrožovány provozem veřejného pohřebiště nebo by mohly ohrozit řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:
- max. výšková hladina zástavby 2 NP
- koeficient zastavění pozemku (KZP) – max. 0,10 – 0,40 dle konkrétní lokality – viz kap. C.2
- minimální výměra nově oddělovaných stavebních pozemků pro výstavbu 1 RD při parcelaci vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby je 2000 m^2; zůstane-li po oddělení pozemku v zastavitelné ploše nebo ploše přestavby zbytkový pozemek menší než 2000 m^2, nelze již na něm umístit další RD

tab. č. 13

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – PLOCHY ORNÉ PŮDY A TRVALÝCH TRAVNÍCH POROSTŮ Z
Hlavní využití: - zemědělská rostlinná výroba, pastevní chov hospodářských zvířat **Přípustné využití:** - stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu a lesní hospodářství - drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky) - výstavba zařízení a opatření pro ochranu zemědělského půdního fondu, pro stabilizaci a intenzifikaci zemědělské produkce (odvodnění, závlahy) - terénní úpravy pro zlepšení organizace zemědělského půdního fondu, přičemž nesmí dojít k ohrožení vodního režimu území, kvality podzemních vod a obecně ochrany přírody - změny kultur na přirozené a přírodě blízké i pozměněné dřevinné porosty, zalesnění pozemků, výsadby dřevin; ve vymezených plochách lokálních biokoridorů ÚSES jsou přípustné pouze ty změny kultur a výsadeb, u nichž dochází ke změnám kultur na přirozené a přírodě blízké porosty a k výsadbám geograficky původních dřevin a u nichž zároveň nedojde ke změně kultury s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability - stavby studní, vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby suchých nádrží (poldrů), stavby náhonů - stavby a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků - stavby společných zařízení v rámci komplexních pozemkových úprav (účelové komunikace, vodohospodářská zařízení, protierozní opatření, realizace ÚSES) - stavby a zařízení pro ochranu přírody a krajiny - technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. značené turistické trasy, cyklistické stezky, přístřešky pro turisty, ekologická a informační centra, hygienická zařízení; ve vymezených plochách lokálních biokoridorů ÚSES jsou přípustné pouze značené turistické trasy a cyklistické stezky s povrchovou úpravou blízkou přírodě - stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu **Nepřípustné využití:** - stavby oplocení s výjimkou oplocení pastevních ploch - trvalé stavby - stavby a zařízení pro těžbu nerostů - a ostatní stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím - ve vymezených plochách lokálních biokoridorů ÚSES se nepřipouští stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu a lesní hospodářství, drobné sakrální stavby, stavby oplocení včetně oplocení pastevních ploch, výstavba zařízení a opatření pro ochranu zemědělského půdního fondu, pro stabilizaci a intenzifikaci zemědělské produkce, terénní úpravy pro zlepšení organizace zemědělského půdního fondu a dále stavby sítí a zařízení technické infrastruktury s výjimkou těch, které kolmo, příp. šikmo kříží dotčený prvek ÚSES a jejichž umístění nebo trasování mimo předmětnou plochu ÚSES by bylo neřešitelné nebo ekonomicky nereálné
Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu: - max. výšková hladina zástavby 1 NP - koeficient zastavění pozemku (KZP) – max. 0,10

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.
Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

Znalec pro další ocenění rozdělil nemovitou věc do dvou částí: a) ocenění části zemědělského pozemku; b) ocenění stavební části pozemku.

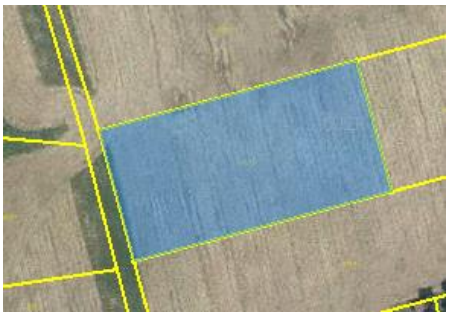
a) Ocenění zemědělské části pozemku parc.č. 423/1

V současné době se v obci Václavovice a okolí běžně obchoduje se zemědělskými pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 30 až 50,- Kč/m2,** dle velikosti, bonity, možného dalšího využití, umístění v lokalitě, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání:

1) **Pozemek zemědělský, 1 540 m², Václavovice u F.Místku**
Realizovaná cena: 70 000 Kč (45 Kč za m²)
Pozemek zemědělský parc.č. 321/7
Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2021
Řízení č.: V-14796/2021-807

2) Pozemek zemědělský, Šenov u Ostravy, 9 031 m²
Realizovaná cena: 300 000,- Kč za nemovitost, (33 Kč za m²)
Zemědělský pozemek parc.č. 5707/2
Zdroj: cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2021
Řízení č.: **V-9317/2021-807**



3) Pozemek zemědělský, 4 441 m², Sedliště ve Slezsku
Realizovaná cena: 200 000 Kč (45 Kč za m²)
Pozemek zemědělský parc.č. 812/36
Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2021
Řízení č.: V-4297/2021-802

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:
Tab. č. 1 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na typ transakce	výměra	redukovaná cena za m²	objektivizační koeficient, názor znalce	výsledná cena za m²
pozemek 1	Václavovice	70 000	1,00	1 540	45	1,00	45,45
pozemek 2	Šenov	300 000	1,00	9 031	33	1,00	33,22
pozemek 3	Sedliště	200 000	1,00	4 441	45	1,00	45,03
						průměrná indexovaná hodnota	41,24
						indexovaná hodnota (zaokrouhleno)	41,00

Výměra v m2	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
2 390	41,00	97 990

Výsledná cena za m2 = cena realizovaná * korekce na faktor času * objektivizační koeficient

Objektivizační koeficient (názor znalce): pozemky jsou situovány ve srovnatelných lokalitách, srovnatelného využití, koeficient je roven 1

Cena obvyklá části zemědělského pozemku (orientační) činí: 97 990,- Kč

b) Ocenění stavební části pozemku parc.č. 423/1

V současné době se v obci Václavovice a okolí běžně obchoduje se stavebními pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 630 – 1 000,- Kč/m²** dle velikosti, umístění v lokalitě, možného využití, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání:

1) Stavební pozemek, 2 143 m², ul. Vratimovská, Václavovice
Realizovaná cena: 1 928 700 Kč za nemovitost, cena za m²: 900 Kč za m²
Stavební pozemek parc.č. 399/1

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2021
Řízení č.: V-22407/2021-807

2) Stavební pozemek, 2 927 m², ul. Polní, Václavovice
Realizovaná cena: 1 850 550 Kč za nemovitost, cena za m²: 632 Kč za m²
Stavební pozemek parc.č. 122/48

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2021
Řízení č.: V-7986/2021-807

3) Stavební pozemek, 3 165 m², ul. K Sosni, Václavovice
Realizovaná cena: 2 151 050,- Kč za nemovitost, cena za m²: 680,- Kč za m²
Stavební pozemky parc.č. 458/28 a 458/29

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2021
Řízení č.: V-7367/2021-807

4) Realizovaná cena: 4 015 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 806,- Kč za m²
Stavební pozemky parc.č. 36/12 a 36/16

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2021
Řízení č.: **V-7364/2021-807**

5) Realizovaná cena: 2 000 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 960,- Kč za m²
Stavební pozemek parc.č. 1306/1

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2021
Řízení č.: **V-10656/2021-802**

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:
Tab. č. 2 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na typ transakce	výměra	redukovaná cena za m²	objektivizační koeficient, názor znalce	výsledná cena za m²
pozemek 1	Václavovice	1 928 700	1,05	2 143	945	1,00	945,00
pozemek 2	Václavovice	1 850 550	1,10	2 927	695	1,00	695,46
pozemek 3	Václavovice	2 151 050	1,10	3 165	748	1,00	747,60
pozemek 4	Vratimov-Horní Datyně	4 015 000	1,10	4 982	886	1,00	886,49
pozemek 5	Řepiště	2 000 000	1,05	2 084	1 008	1,00	1007,68
						průměrná indexovaná hodnota	856,45
						indexovaná hodnota (zaokrouhleno)	860,00

Výměra v m2	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
3 842	860,00	3 304 120

Výsledná cena za m2 = cena realizovaná * korekce na faktor času * objektivizační koeficient

Objektivizační koeficient (názor znalce): srovnávané pozemky jsou obdobného využití

Cena obvyklá stavební části pozemku (orientační) činí: 3 304 120,- Kč

Cena obvyklá pozemku parc.č. 423/1 činí:

a) Cena obvyklá části zemědělského pozemku (orientační) činí: 97 990,- Kč
b) Cena obvyklá stavební části pozemku (orientační) činí: 3 304 120,- Kč

tj. celkem (orientační) 3 402 110,- Kč
tj. celkem (zaokrouhleno) 3 402 000,- Kč

II) Ocenění věcných břemen a jiných práv

Na LV č. 788 je v části C uvedeno:

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  Oprávnění pro
  Parcela: 409, Parcela: 428/7
  Povinnost k
  Parcela: 423/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.04.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.04.2003.**
  V-1646/2003-802

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno vedení**
  Z-4953/2001-802
  kanalizace
  Oprávnění pro
  Obec Václavovice, Obecní 130, 73934 Václavovice, RČ/IČO: 00297330
  Povinnost k
  Parcela: 423/1

  Listina **Smlouva o věcném břemeni V3 2646/1995.**
  POLVZ:241/1995 Z-10600241/1995-802

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  - zřídit a provozovat plynárenské zařízení
  - vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, rekonstrukcemi, opravami a provozováním distribuční/přepravní soustavy a plynovodních přípojek
  dle článku II. smlouvy v rozsahu GP č. 1219-59/2008
  Oprávnění pro
  GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567
  Povinnost k
  Parcela: 423/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 01.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.01.2009.**
  V-562/2009-807

  Listina **Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 23083 ze dne 28.11.2013.**
  Z-27720/2013-807

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

Jelikož lze jen obtížně určit roční užitek z tohoto typu věcného břemene, je ocenění provedeno v souladu s §16b odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 39 a, odst. 4, paušální částkou ve výši 10 000,- Kč za věcné břemeno.

Cena věcného břemene činí (3 * 10 000,- Kč): - 30 000,- Kč

Dále je na LV č. 788 v části B „Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B“ uvedeno:

o Věcné břemeno chůze a jízdy
v rozsahu GP č. 1464-79/2010

Oprávnění pro
Parcela: 423/1
Povinnost k
Parcela: 414

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.03.2011.**
V-3028/2011-807

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

Jelikož lze jen obtížně určit roční užitek z tohoto typu věcného břemene, je ocenění provedeno v souladu s §16b odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 39 a, odst. 4, paušální částkou ve výši 10 000,- Kč za věcné břemeno.

Cena věcného břemene činí (1 * 10 000,- Kč): + 10 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **zemědělské pozemky** se v okolí obchodují v rozmezí cca 30 až 50,- Kč/m2. Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou situovány ve srovnatelných lokalitách a mají srovnatelné využití, nepoužil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných.

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **stavební pozemky** se v místě a okolí obchodují v rozmezí cca 630 až 1 000,- Kč/m2. Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou srovnatelných velikostí a umístěné ve srovnatelných lokalitách, nepoužil znalec redukční koeficient.

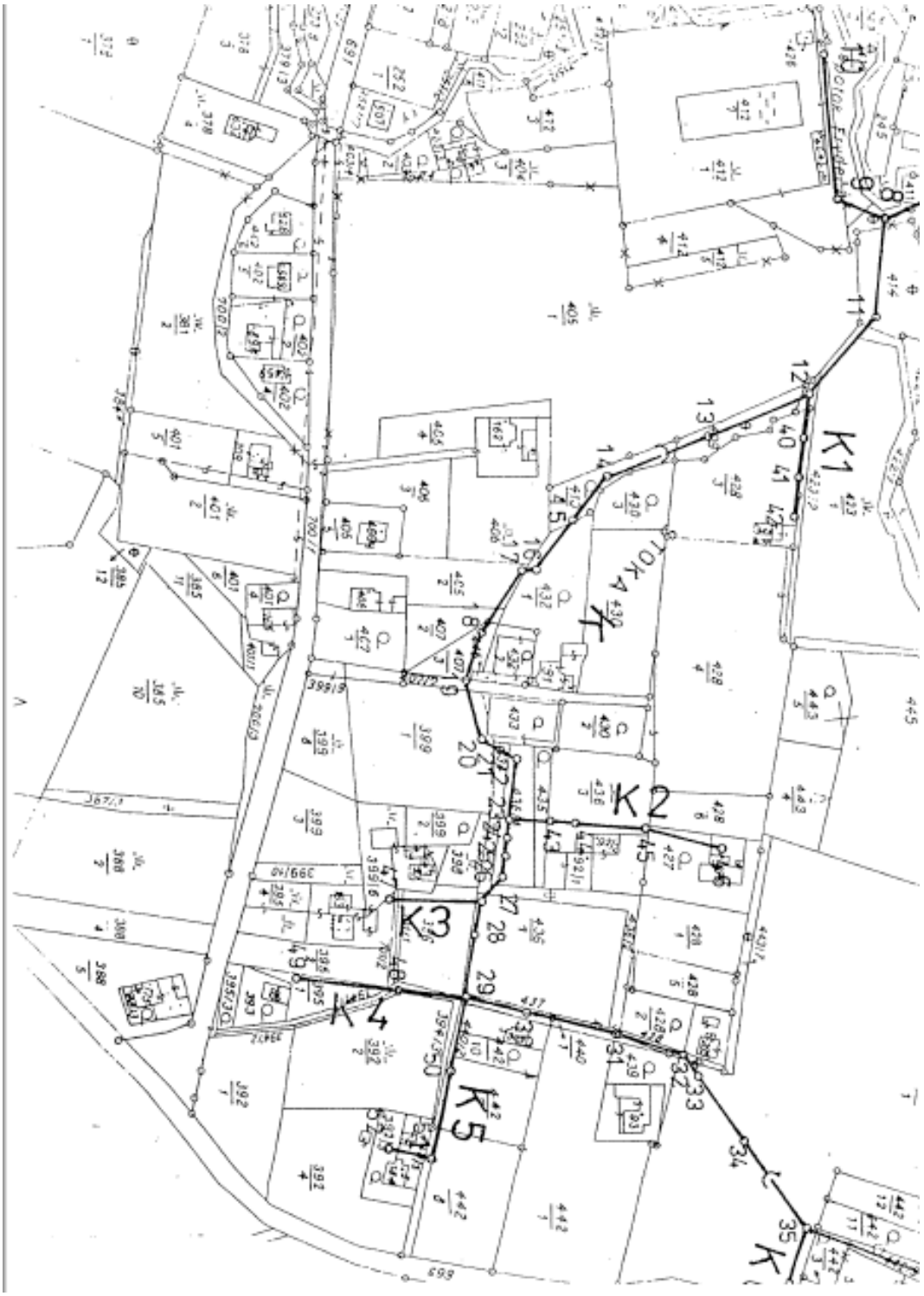
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných. Znalec rovněž zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době.

Věcná břemena byla oceněna podle zákona č. 151/1997 Sb.

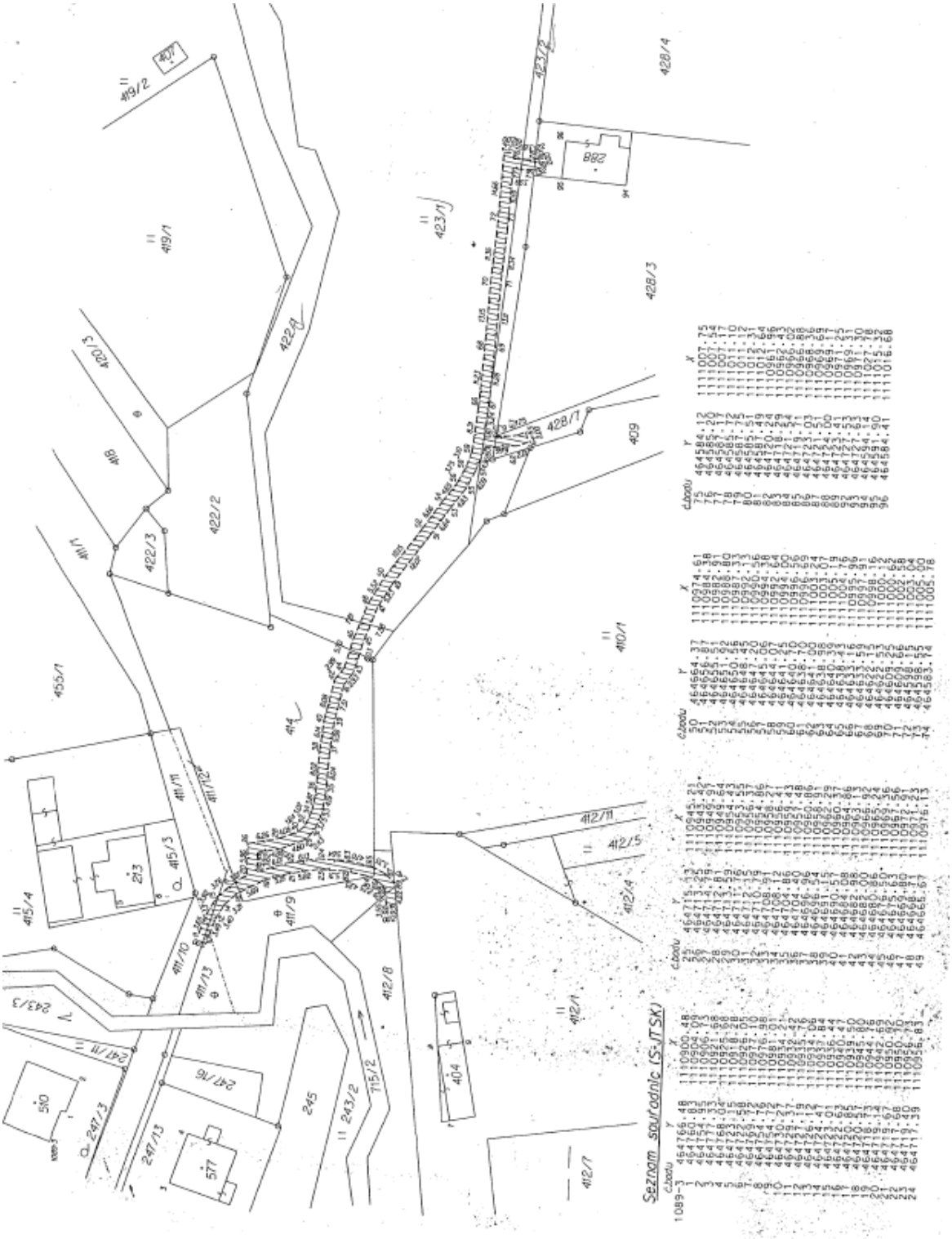
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Geometrické plány vedení sítí

Vedení kanalizace

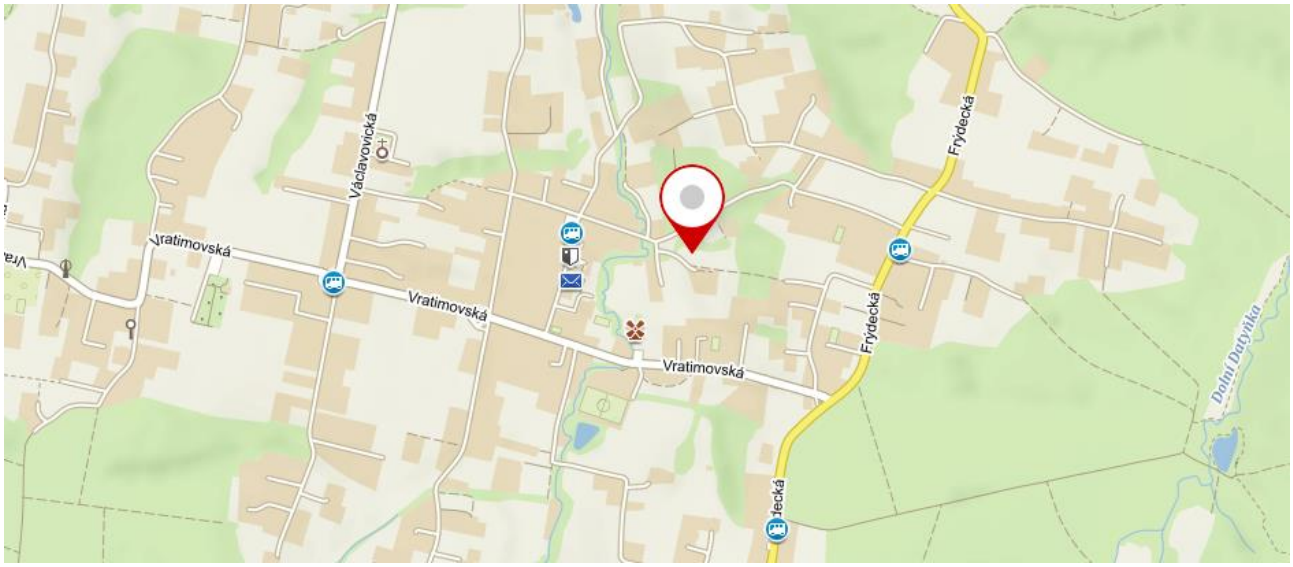


Vedení plynu



Příloha č. 2: Fotodokumentace

Příloha č. 3: Mapa širších souvislostí



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovité věci
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a nájemní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného

1) Cenu obvyklou nemovité věci: pozemku parc.č. 423/1, v katastrálním území Václavovice u Frýdku-Místku, obci Václavovice, okrese Ostrava-město (LV č. 788), určuji před zohledněním právních vad a jiných práv ve výši

3 402 000,- Kč

slovy: tři-miliony-čtyři-sta-dva-tisíce-korun-českých

2) práva a závady s nemovitou věcí spojené

Cena věcných břemen v části C na LV č. 788 činí:

- 30 000,- Kč

Slovy: třicet-tisíc-korun-českých

Cena věcných břemen v části B na LV č. 788 činí:

+ 10 000,- Kč

Slovy: deset-tisíc-korun-českých

Znalci nejsou známy žádné další právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby.

3) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

4) Cenu obvyklou nemovité věci: pozemku parc.č. 423/1, v katastrálním území Václavovice u Frýdku-Místku, obci Václavovice, okrese Ostrava-město (LV č. 788), určuji po zohlednění právních vad a jiných práv ve výši

3 382 000,- Kč

slovy: tři-miliony-tři-sta-osmdesát-dva-tisíce-korun-českých

4) Podmínka platnosti ceny

Cena je platná za předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc, pozemek p.č. 423/1 bude prodán společně s pozemkem p.č. 422/1, vše v k.ú. Václavovice u Frýdku-Místku, tj. že k oceňovanému pozemku bude zajištěn přístup přes p.č. 422/1.

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.
Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla určena dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 7006-166/2022 evidence posudků.

V Ostravě 30.5.2022

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:
Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena. © René Butkov, 2022