

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 066285/2024 - část A

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek st.p.č. 546 se stavbou tech. vyb. čp. 105, pozemky p.č. 501/1, 501/4, 640/2, 640/3, 640/7, 2418, 2419, 2420, 2490 a 2496 v k.ú. a obci Svatoňovice, zapsané na LV č. 96, vedených u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda
Beranových 130
199 000 Praha 18

Číslo jednací: 184 EX 1292/24-37

TRŽNÍ HODNOTA

1 310 000 Kč

Počet stran: 34

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 10.9.2024

Vyhotoveno: V Trutnově 22.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.9.2024 za přítomnosti znalce a zástupce povinného pana Ing. Roberta Vochta.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 96
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 10.9.2024. Povinná společnost Důl Svatoňovice a.s. byla k místnímu šetření obeslána doporučenou zásilkou. Místního šetření se zúčastnil pracovník povinné společnosti Ing. Robert Vochta. Pozemky jsou volně přístupné.
5. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 EX 1292/24-37
6. Územně plánovací dokumentace
7. Fotodokumentace exteriéru pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
9. Povodňová zpráva z www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znaleství, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věčné hodnoty

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu www.cuzk.cz byl v obci Svatoňovice v posledních 12 měsících zobchodován 1 pozemek s obdobným využitím. Do porovnání tedy byly použity zobchodované pozemky situované v dobývacím prostoru po celé ČR. Dále byly do porovnávací metody použity nabídky pozemků v dobývacím prostoru - výslednou hodnotou je tedy tržní hodnota.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Svatoňovice, k.ú. Svatoňovice
Adresa nemovité věci: Svatoňovice, 747 87 Svatoňovice

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsané na LV č. 96

Vlastnické právo

Důl Svatoňovice a.s., č. p. 105, 74787 Svatoňovice

Dokumentace a skutečnost

Ke dni ocenění na pozemcích probíhá zde důlní činnost - těžba a zpracování břidlice. Surovina je těžena ve štole, přístupná je přes pozemek p.č. 640/7. Převažující část pozemků je užívána jako manipulační plocha se šterkovou zpevněnou plochou, východní část je užívána pro drtící linku vč. třídícího nadzemního zásobníku. Ke dni prohlídky se na pozemku st.p.č. 546 nalézá soubor montovaných unimobuněk položených na zpevněné ploše bez základů, nejde tudíž o nemovitou stavbu, původní stavby byly dle sdělení odstraněny. Na pozemku p.č. 2496 se nalézá stavba přístřešku (otevřený, ukotvený v betonových patkách, se sedlovou střechou o mírném sklonu), která jako založena na betonových patkách, na částku pozemku p.č. 2418 a 2496 se nalézá stavba zděné dílny. Na pozemku p.č. 2420 je stavba podzemní betonové jímky.

Dle místního šetření jsou předmětem ocenění pozemky dle LV, dále stavba kolny, dílny a jímky a zpevněné plochy. Ostatní zařízení a unimobuňky, které se na pozemcích nachází jsou věci movité, které nejsou předmětem ocenění.

Pozemky jsou v ÚPD vedené jako plochy GB - těžba nerostů, zastavitelná.

Hlavní způsob využití plochy:

- plochy určené pro těžbu nerostů

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro těžbu a úpravu vytěžených nerostů;
- nezbytné stavby dopravy a technického zařízení pro těžbu.

Přípustné využití

- stavby sociálních zařízení, jídelen, šaten, umýváren;
- stavby pro ostrahu areálu;
- stavby pro administrativu;

- stavby pro odstavování nákladních automobilů a těžební techniky;
- zeleň ochranná a izolační.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv stavby a činnosti s výjimkou staveb uvedených ve využití hlavním a přípustném.

Místopis

Svatoňovice jsou obec v okrese Opava v Moravskoslezském kraji na jižním břehu vodní nádrže Kružberk. Téměř celý katastr obce leží ve Slezsku, ale nepatrná okrajová severozápadní část katastru (část výše zmíněné vodní nádrže, rozkládající se na zatopeném levém břehu potoka, který do této vodní nádrže přitéká) původně náležela ke dříve čistě moravskému katastrálnímu území Budišov nad Budišovkou.

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: okrajová část - zástavba RD
- Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2230, 2495 ČR - Lesy ČR

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc se nachází v jižní okrajové části obce Svatoňovice, v lokalitě mimo zastavěné území, bez okolní zástavby, v okolí se nachází pozemky s lesními porosty. Pozemky jsou přístupné ze zpevněné komunikace na pozemku p.č. 2230 a 2495 ve vlastnictví ČR - Lesy ČR - oceňované pozemky jsou touto komunikací rozděleny na dvě části. Pozemky nejsou zainvestované, zásobování elektřiny je zajištěno vlastní trafostanicí, voda využita dlužní.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|----------------------------------------------------------------|
| 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 |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|-----|------------------------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| ANO | Poloha nemovité věci v chráněném území |

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Název
chráněná ložisková území - p.č. 640/7
zemědělský půdní fond

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Vlastnické právo
Důl Svatoňovice a.s., č. p. 105, 74787 Svatoňovice

Omezení vlastnického práva
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Pozemek se nachází v dobývacím prostoru
Zahájení exekuce - Důl Svatoňovice a.s.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.3. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Stavba dílny
2. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm
3. Pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemek st.p.č. 546 se stavbou tech. vyb. čp. 105, pozemky p.č. 501/1, 501/4, 640/2, 640/3, 640/7, 2418, 2419, 2420, 2490 a 2496 v k.ú. a obci Svatoňovice, zapsané na LV č. 96, vedených u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava
Adresa předmětu ocenění:	Svatoňovice 747 87 Svatoňovice
LV:	96
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Svatoňovice
Katastrální území:	Svatoňovice
Počet obyvatel:	264
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	3 538,00 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: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 583,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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 s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	I	0,70
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,481}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,742}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná poloha	I	-0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,348}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,167}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,258}$$

1. Stavba dílny

Přízemní stavba na betonových základech, zděná z plynosil. tvárnic, bez provedených venkovních omítek, zastřešená plochou střechou z trámů, krytina z živičných pásů. Podlahy betonové, sklopná laminátová vrata. Ve stavbě jsou provedeny rozvody el..

Stavba je ve stavu odpovídajícímu stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	58,00 m ²	2,50 m	145,00
Součet	58,00 m²		145,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 145,00 / 58,00 = 2,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 58,00 / 1 = 58,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
v.s.+zastř.	58*2,5	=	145,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
v.s.+zastř.	NP	145,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		145,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30

13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 82,50
Koeficient vybavení K₄: **0,8250**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0338
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1400
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8250
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 137,10
Plná cena: 145,00 m ³ * 6 137,10 Kč/m ³	=	889 879,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 85 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 100 = 15,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	756 397,58 Kč
Koeficient pp	*	0,258
Cena stavby CS	=	195 150,58 Kč
Stavba dílny - cena zjištěná	=	195 150,58 Kč

2. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.1.2. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

$$1300+3600 = 4\,900,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	95,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	242,06
Plná cena: 4 900,00 m ² * 242,06 Kč/m ²	=	1 186 094,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 20 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 70,0 % / 100)

*	0,300
=	355 828,20 Kč
*	0,258
=	91 803,68 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm - cena zjištěná = 91 803,68 Kč

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,742**

Index polohy pozemku I_P = **0,348**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,742 * 1,000 * 0,348 = 0,258

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	583,-	0,258		150,41

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 546	89	150,41	13 386,49
Stavební pozemek - celkem			89		13 386,49

Jiné pozemky oceněné 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. 3 - jiné pozemky - těžba, lomy, pískovny, odvaly a výsyvky						
§ 9 odst. 3	583,-	0,60	0,348	1,000		121,73
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 3	ostatní plocha	501/1	1 495	121,73		181 986,35
§ 9 odst. 3	ostatní plocha	501/4	239	121,73		29 093,47
§ 9 odst. 3	ostatní plocha	640/2	96	121,73		11 686,08
§ 9 odst. 3	ostatní plocha	640/3	19	121,73		2 312,87
§ 9 odst. 3	ostatní plocha	640/7	2 559	121,73		311 507,07
§ 9 odst. 3	ostatní plocha	2418	104	121,73		12 659,92
§ 9 odst. 3	ostatní plocha	2419	6	121,73		730,38
§ 9 odst. 3	ostatní plocha	2420	73	121,73		8 886,29
§ 9 odst. 3	ostatní plocha	2490	500	121,73		60 865,-
§ 9 odst. 3	ostatní plocha	2496	1 350	121,73		164 335,50
Jiné pozemky - celkem			6 441			784 062,93

Pozemky - cena zjištěná celkem = **797 449,42 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků


1.1. Pozemky


Porovnávací metoda


Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek v dobývacím prostoru - navazující na důlní činnost
Lokalita:	Svatoňovice
Popis:	Pozemek p.č. 493/1 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-659/2024-806
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00

intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 000 000	12 252	81,62	1,00	81,62

Název:	Pozemek v dobývacím prostoru - v prostoru lomu			
Lokalita:	Želechovice			
Popis:	Pozemek p.č. 65/68 zobchodovaný Usnesením soudního exekutora o příklepu v řízení V-10596/2023-506			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
325 667	9 974	32,65	1,00	32,65

Název:	Pozemek v dobývacím prostoru - v blízkosti lomu			
Lokalita:	Staříč			
Popis:	Pozemek p.č. 3730 a 3731, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-807/2024-802			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 200 000	58 254	37,77	1,00	37,77

Název:	Pozemek v dobývacím prostoru - navazující na důlní činnost			
Lokalita:	Ženklaava			
Popis:	Pozemek St. 155, bez stavby: 482/1, 482/2, 484, 488, 490/2, 2400, 2594, zobchodovaný			

smlouvou kupní v řízení V-3082/2024-804

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 440 000	53 593	26,87	1,00	26,87

Název: Pozemek v dobývacím prostoru - v prostoru lomu

Lokalita: Suchdol nad Odrou

Popis: Pozemky p.č. 213/38, 213/40, 213/42, 213/48, 213/52, 213/53, 213/54, 213/57 zobchodované smlouvou kupní v řízení V-3931/2023-209

Jedná se o pozemky nacházející se mimo intravilán obce poblíž silnice mezi obcemi Horoušany a Nehvizdy. Dle vyjádření Obvodního báňského úřadu pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje ze dne 14. 6. 2021 se předmětné pozemky nachází v území, které je situováno v části Chráněného dobývacího prostoru Vyšehořovice a Dobývacího prostoru těženého Vyšehořovice – Kamenná Panna.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 300 000	7 551	172,16	1,00	172,16


Název: Pozemek v dobývacím prostoru


Lokalita: Břežany

Popis: Soubor pozemků vedených v katastru nemovitostí jako orná půda nacházejících se v dobývacím prostoru s ložisky žáruvzdorných jílovců (tzv. lupek). Tato lokalita se nachází v katastrálním území Břežany II a je jednou z posledních známých lokalit s ložisky tohoto nerostu v ČR.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00

dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
150	1	150,00	0,90	135,00

Název:	Pozemek v dobývacím prostoru			
Lokalita:	Suchdol nad Odrou			
Popis:	Pozemek se nachází mimo zastavěné území městyse Suchdol nad Odrou. Jedná se o pozemek podlouhlého úzkého tvaru, který leží přímo v areálu šterkopískovny mezi vodními lagunami. Na pozemku se nachází trvalé porosty. Pozemek leží v dobývacím prostoru šterkopísku Mankovice. Správcem dobývacího prostoru je společnost Českomoravský šterk, a.s. Dle územního plánu je pozemek součástí nezastavěného území plochy těžby a nerostů T.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,90		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
156 000	1 320	118,18	0,90	106,36

Minimální jednotková porovnávací cena	26,87 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	84,63 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	172,16 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vychází ze zobchodovaných pozemků situovaných v dobývacím prostoru, které v rámci ČR pohybují v intervalu 30-170,-Kč/m², hodnotu indikují při horní úrovni a dále připočítávám tržní hodnotu stavby dílny, přístřešku a zpevněných ploch.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 546	89	170,00		15 130
ostatní plocha	501/1	1 495	170,00		254 150
ostatní plocha	501/4	239	170,00		40 630
ostatní plocha	640/2	96	170,00		16 320

ostatní plocha	640/3	19	170,00	3 230
ostatní plocha	640/7	2 559	170,00	435 030
ostatní plocha	2418	104	170,00	17 680
ostatní plocha	2419	6	170,00	1 020
ostatní plocha	2420	73	170,00	12 410
ostatní plocha	2490	500	170,00	85 000
ostatní plocha	2496	1 350	170,00	229 500
Obvyklá cena před korekcí ceny				1 110 100
Stavby + zpevněné plochy			+ 200 000,00	= 1
				310 100,00
Celková výměra pozemků	6 530	Hodnota pozemků celkem		1 310 100

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace reprodukčních cen

1. Stavba dílny	889 879,50 Kč
2. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm	1 186 094,- Kč

Rekapitulace reprodukčních cen - celkem: 2 075 973,50 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Stavba dílny	195 150,58 Kč
2. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm	91 803,68 Kč
3. Pozemky	797 449,42 Kč

Zjištěná cena - celkem: 1 084 403,68 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 084 400,- Kč

slovy: Jeden milion osmdesát čtyři tisíc čtyři sta Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 084 400 Kč
--------------------------------------------	---------------------

slovy: Jeden milion osmdesát čtyři tisíc čtyři sta Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky	1 310 100,- Kč
--------------	----------------

Hodnota pozemku	1 310 100 Kč
------------------------	---------------------

Tržní hodnota	1 310 000 Kč
----------------------	---------------------

slovy: Jeden milion tři sta deset tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Výsledkem vzhledem k použití i nabídky na trhu nemovitostí, je dle vyhlášky č.337/2024 , §1b určení tržní hodnoty.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovité věci uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **pozemky situované v dobývacím prostoru (chráněná ložisková území břidlice), se stavbou tech. vybavenosti související s aktivní důlní činností, situované v okrajové části obce Svatoňovice, s dobrou dopravní dostupností a omezenou obslužností**, je v dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 1 310 100,-Kč

Návrh tržní hodnoty dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 96, zaokrouhleno

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| - nemovité věci povinného a jejich přísl. | 1 310 000,-Kč |
| - příslušenství uvedené nemovité věci - stavba dílny, přístřešek, zpevněné plochy - zahrnuto v ceně | 0,- |
| - věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená | |
| - nezjištěna | 0,- |
| - výhody a nájemné právo – nezjištěno | 0,- |

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny :

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena tržní hodnota

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují tržní hodnotu nemovité věci - pozemek st.p.č. 546 se stavbou tech. vyb. čp. 105, pozemky p.č. 501/1, 501/4, 640/2, 640/3, 640/7, 2418, 2419, 2420, 2490 a 2496 v k.ú. a obci Svatoňovice, zapsané na LV č. 96, vedených u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava;** se zohledněním práv a závad ve výši:

Tržní hodnota

1 310 000 Kč

slovy: Jeden milion tři sta deset tisíc Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.
Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení	3
ÚPD	1
Pozvánka	2
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	6

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2024 06:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1292/24 pro Mgr. Ondřej Svoboda
Exekutorský úřad Praha 9

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 547131 Svatoňovice

Kat.území: 615536 Svatoňovice

List vlastnictví: 96

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Důl Svatoňovice a.s., č.p. 105, 74787 Svatoňovice	27828310	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 546	89	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Svatoňovice, č.p. 105, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 546				
501/1	1495	ostatní plocha	manipulační plocha	
501/4	239	ostatní plocha	jiná plocha	
640/2	96	ostatní plocha	jiná plocha	
640/3	19	ostatní plocha	jiná plocha	
640/7	2559	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
2418	104	ostatní plocha	jiná plocha	
2419	6	ostatní plocha	jiná plocha	
2420	73	ostatní plocha	jiná plocha	
2490	500	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2496	1350	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 exekutorské podle § 73a exekučního řádu

ve výši 1 837 176 Kč

Oprávnění pro

HARMLESS, a.s., Dolní náměstí 201/1, 77900 Olomouc,
RČ/IČO: 28165471

Povinnost k

Parcela: St. 546, Parcela: 2418, Parcela: 2419, Parcela: 2420, Parcela: 2490,
Parcela: 2496, Parcela: 501/1, Parcela: 501/4, Parcela: 640/2, Parcela: 640/3,
Parcela: 640/7

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 122 EX-395/2021 -15 ze dne 16.08.2022. Právní moc ke dni 17.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2023 13:53:03. Zápis proveden dne 14.03.2023.

V-1386/2023-806

Pořadí k 11.11.2021 00:00

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

ve výši 3 012 328 Kč

Oprávnění pro

HARMLESS, a.s., Dolní náměstí 201/1, 77900 Olomouc,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 1

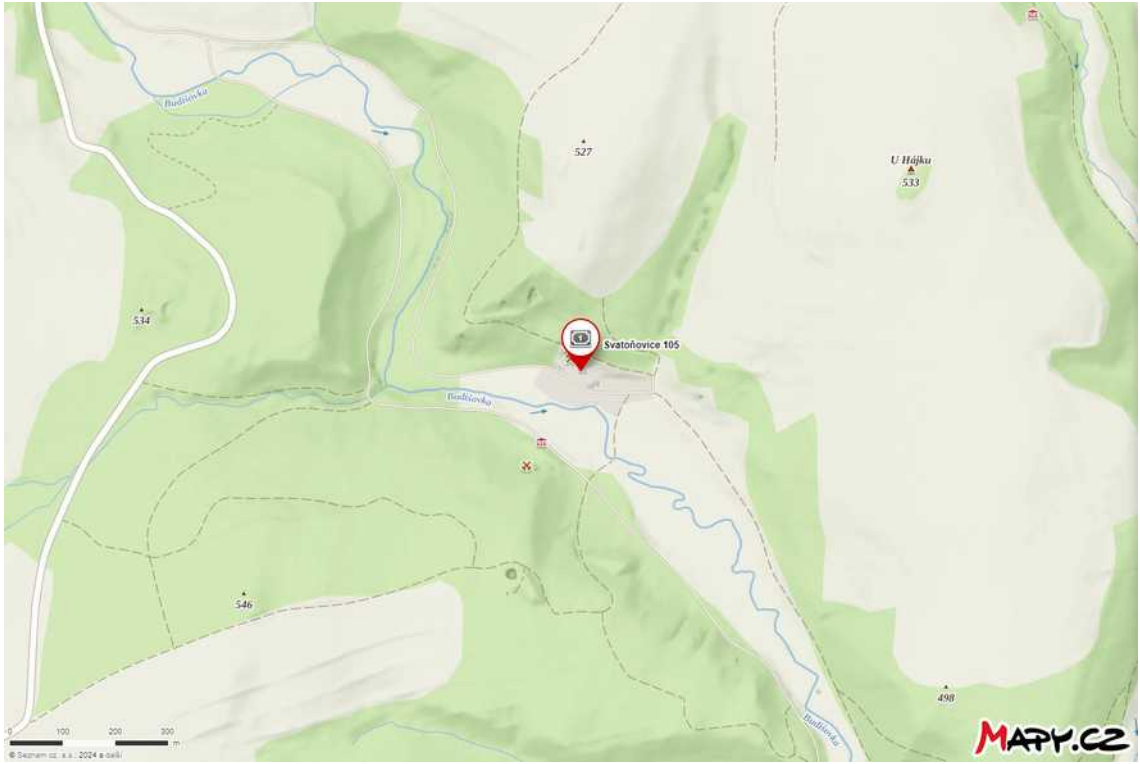
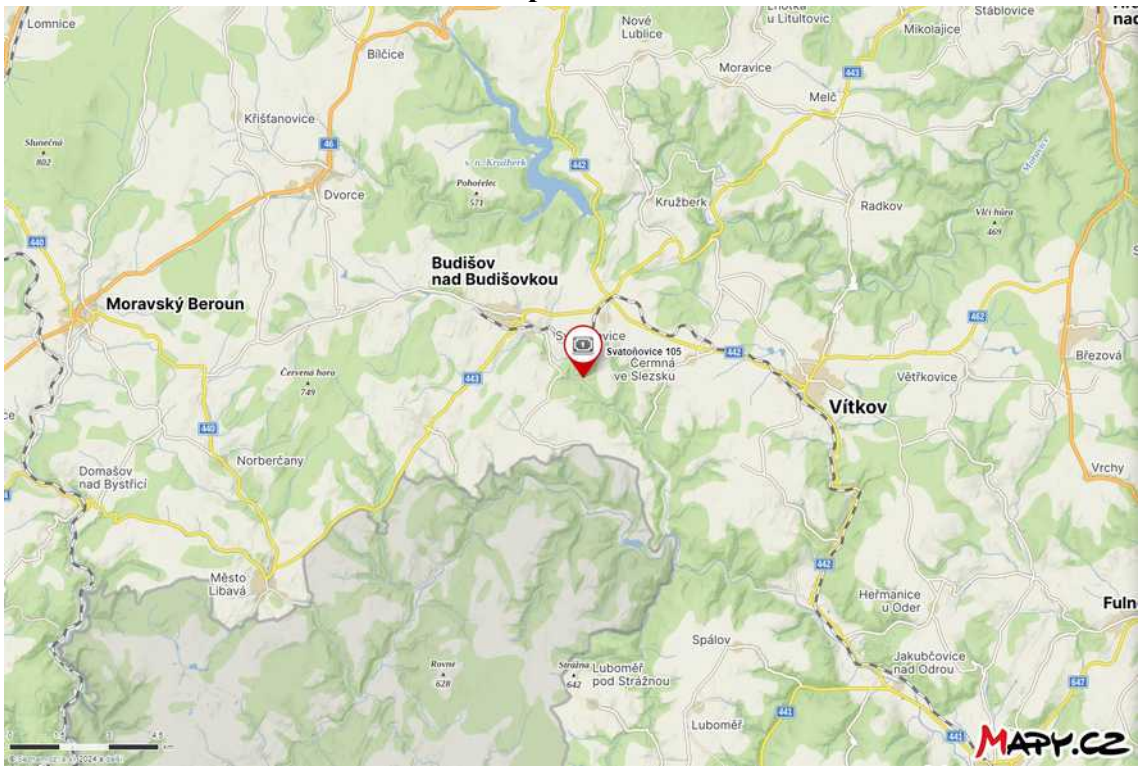
Snímek z katastrální mapy







Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda
e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhvv2xp; http://www.eupraha9.cz

Číslo jednací: 184 EX 1292/24-37

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda, Exekutorský úřad Praha 9 se sídlem Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Opavě dne 02.07.2024 pod č.j. 22 EXE 2077/2024-8, podle exekučního titulu - platební rozkaz č.j. 10 C 81/2024-17, který vydal Okresní soud v Opavě dne 19.04.2024 a který se stal pravomocným dne 10.05.2024 a vykonatelným dne 10.05.2024, k návrhu

oprávněného: PAVEL SLADKÝ, Maryčky Magdonové 230, 73801, Frýdek-Místek, r.č.531227/307, IČ 17332052, zast. Edelmann Milan, Mgr.,advokát, Chrustenice 208, 26712, Loděnice
proti **povinnému: Důl Svatoňovice a.s., Svatoňovice 105, 74787, Svatoňovice, IČ 27828310**

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 203 000,00 Kč s příslušenstvím

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

t a k t o :

I. Znalcem se ustanovuje Ing. Michal Danielis, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140 znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.

II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:

- a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti
- b) určil a ocenil jejich příslušenství
- c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly

d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

a)

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 547131 Svatoňovice

Kat.území: 615536 Svatoňovice

List vlastnictví: 96

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

P o u č e n í :

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námítce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Listinné stejnopisy, které se vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, mohou být opatřeny vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. Provozovatel poštovních služeb může opatřit takový stejnopis řídicími znaky pro vyhotovování. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat (§ 17 kancelářského řádu).

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (Sp. Zn. oprávněného:), a znalci spolu s exekucí příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

“Otisk úředního razítka“

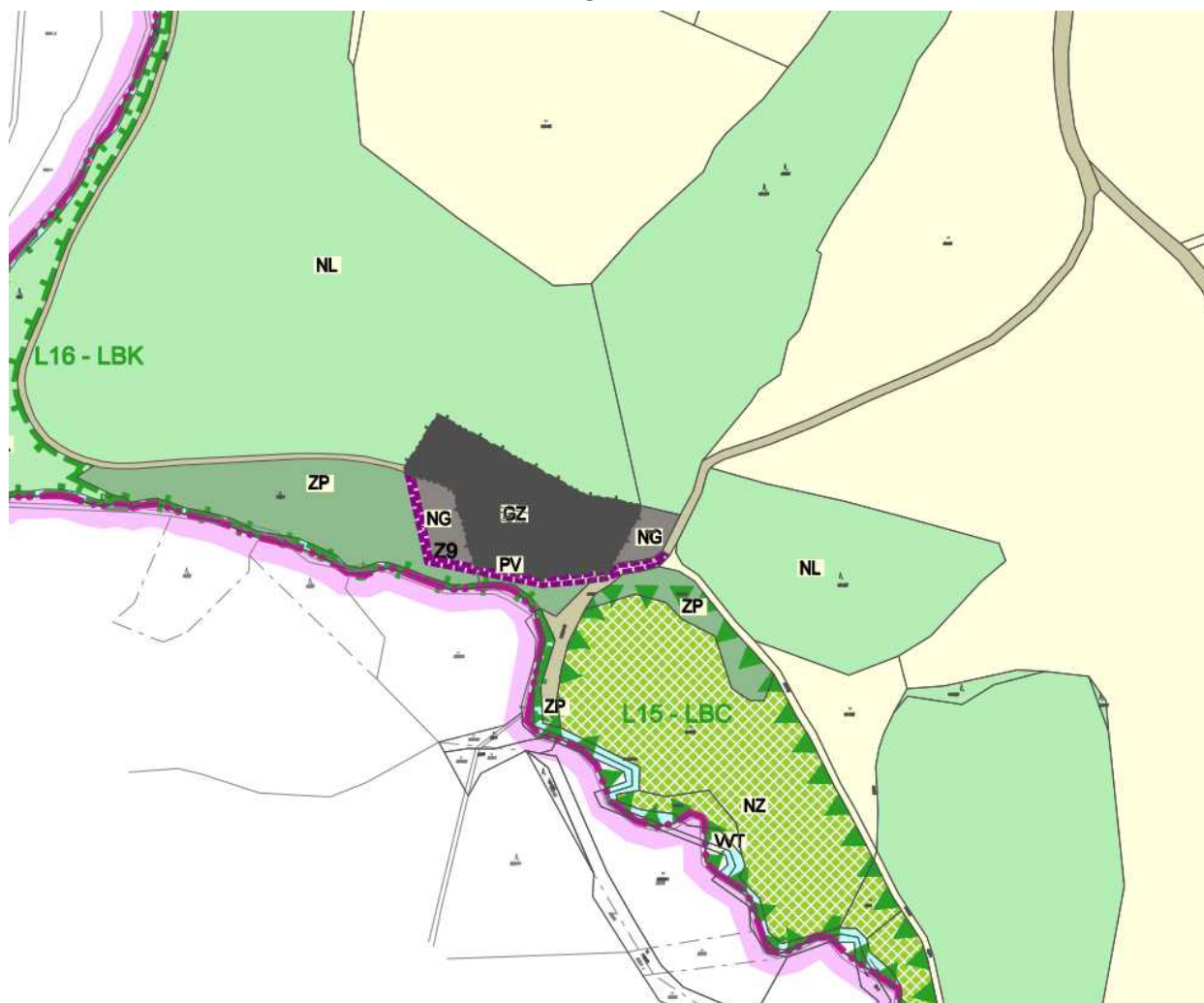
V Praze dne 16.8.2024
Vyřizuje: Mgr. Lenka Trkalová

Soudní exekutor
Mgr. Ondřej Svoboda v.r.

Mgr. Ondřej
Svoboda

Digitálně podepsal Mgr. Ondřej Svoboda
DN: C=CZ, 2.5.4.97=NTRGZ-
72694041.Ondřej Svoboda, O=Ondřej Svoboda, OU=1, CN=Mgr. Ondřej Svoboda, SURNAME=Svoboda, GIVENNAME=Ondřej, SERIALNUMBER=P400616
SN: 23024740
Datum: 16.8.2024 21:52

ÚPD



Pozvánka

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:
Důl Svatoňovice a.s., Svatoňovice 105, 74787, Svatoňovice, IČ 27828310

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)
PAVEL SLADKÝ, Maryčky Magdonové 230, 73801, Frýdek-Místek, r.č.531227/307, IČ 17332052,
zast. Edelmann Milan, Mgr.,advokát, Chrštenice 208, 26712, Loděnice

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda
e-mail: urad@cupraha9.cz, ID DS: hhvv2xp; http://www.cupraha9.cz

Usnesením číslo jednací: **184 EX 1292/24-37 ze dne 16.8.2024** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:
a) ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
b) určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
c) zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
d) vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovitostí zapsaných na LV:

Okres: CZ0805 Opava Obec: 547131 Svatoňovice
Kat.území: 615536 Svatoňovice List vlastnictví: 96

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 546	89	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Svatoňovice, č.p. 105, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 546				
501/1	1495	ostatní plocha	manipulační plocha	
501/4	239	ostatní plocha	jiná plocha	
640/2	96	ostatní plocha	jiná plocha	
640/3	19	ostatní plocha	jiná plocha	
640/7	2559	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
2418	104	ostatní plocha	jiná plocha	
2419	6	ostatní plocha	jiná plocha	
2420	73	ostatní plocha	jiná plocha	
2490	500	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2496	1350	ostatní plocha	manipulační plocha	

a dále

Okres: CZ0805 Opava Obec: 511021 Vitkov
Kat.území: 706809 Lhotka u Vitkova List vlastnictví: 120

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
220/20	21178	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
220/21	11252	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem
v Trutnově k oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz

Mob: +420 777 300 093,

DS: pq9s2ez

**Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne:
Sraz účastníků k prohlídce:**

**10.9.2024 od 11:30hod
u stavby č.p. 105**

Žádám o doložení stavební dokumentace týkající se oceňované nemovité věci. V souladu s § 125 stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci (zjednodušenou dokumentaci – pasport) odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdává dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovu stavby.

Dále k jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva).

V Trutnově dne 22.8.2024

S pozdravem
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k o oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz

Tel: 499 732 407, Fax: 499 732 408, Mob: +420 777 300 093

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20240041.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 066285/2024 - část A.

V Trutnově 22.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.