

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 005994/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění motorestu a čerpací stanice Mosty u Jablunkova pro exekuční řízení č.j. 148 EX 672/23.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Praha 6, Mgr. David Vybíral, LL.M., soudní exekutor
Adresa:	Vítězné náměstí 829/10, 160 00 Praha 6

OBVYKLÁ CENA	30 462 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.3.2024

Vyhotoveno: V Praze 14.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 1923 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1045 Mosty u Jablunkova, způsob využití: obč. vyb., pozemku parc. č. St. 1924 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: obč. vyb., pozemku parc. č. St. 2139 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1143 Mosty u Jablunkova, způsob využití: jiná stavba a pozemků parc. č. 2916/3 (trvalý travní porost), parc. č. 2916/36 (ostatní plocha), parc. č. 2916/93 (ostatní plocha), parc. č. 2916/94 (ostatní plocha), parc. č. 2916/95 (ostatní plocha), parc. č. 2916/96 (ostatní plocha), parc. č. 2916/97 (ostatní plocha), parc. č. 2916/98 (ostatní plocha), parc. č. 2916/99 (ostatní plocha), parc. č. 2916/100 (ostatní plocha), parc. č. 2916/101 (ostatní plocha), parc. č. 2916/102 (ostatní plocha), parc. č. 2916/106 (ostatní plocha), parc. č. 5167 (ostatní plocha), parc. č. 5272 (ostatní plocha) a parc. č. 5273 (ostatní plocha), vše v kat. území Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, část obce Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, zapsáno na LV 2908.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 7.2.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Davida Vybírala, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 16.1.2024 pod č.j. 148 EX 672/23-18.
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 7.2.2024.

- list vlastnictví č. 2908 ze dne 15.1.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 5.2.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 5.2.2024.
- vyrozumění o ohledání ze dne 16.1.2024.
- informace od zaměstnance společnosti Celnice SC s.r.o.
- územní plán obce Mosty u Jablunkova.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7033/2022-803. Podání k okamžiku 7.12.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-12025/2023-807. Podání k okamžiku 28.8.2023, spárovaný s databází RE/MAX pod číslem 088-NP03791,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-95/2024-802. Podání k okamžiku 5.1.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2679/2023-503. Datum podání k okamžiku 2.6.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7856/2022-706, Podání k okamžiku 16.11.2022, spárovaný s databází REMAX pod číslem 163-NP03364,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-219/2024-206. Podání k okamžiku 12.1.2024.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifikace oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Mosty u Jablunkova, k.ú. Mosty u Jablunkova
Adresa nemovité věci: č.p. 1045 a 1143, 739 98 Mosty u Jablunkova

Místopis

Obec Mosty u Jablunkova se nachází v Moravskoslezském kraji, cca 18 km jižně od města Třinec, cca 33 km jihovýchodně od města Frýdek-Místek a cca 7 km jižně od města Jablunkov. Obcí protéká potok Ošetnice. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je dostupný v místních obchodech. V obci se dále nachází pošta, restaurační a ubytovací zařízení, ski areál, fotbalové hřiště, hřiště na odbíjenou, tenisové kurty, tělocvična a posilovna, letní koupaliště, hřiště na plážový volejbal, kulturní dům, knihovna aj. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Motocest

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jižní zastavěné části obce Mosty u Jablunkova č.p. 1045.

Zastávka autobusu „Mosty u Jablunkova, celnice” se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Mosty u Jablunkova zast.” se nachází cca 1,7 km od oceňované nemovité věci.

Čerpací stanice

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jižní zastavěné části obce Mosty u Jablunkova č.p. 1143.

Zastávka autobusu „Mosty u Jablunkova, celnice” se nachází cca 170 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Mosty u Jablunkova zast.” se nachází cca 1,6 km od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
		☒ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
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 - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 4916/21	Česká republika
parc. č. 5063/17	Česká republika
parc. č. 5063/19	Česká republika

Celkový popis nemovité věci

Motorest

Jedná se o samostatně stojící, patrovou stavbu motorestu s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda stavby není zateplená. Stavba není podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z živичné šindele a lepenky. Střecha stavby je v rekonstrukci. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha stavby je opatřena bleskosvodem a střešními okny. Okna stavby jsou plastová. Okna jsou opatřena parapety. Dveře domu jsou plastové prosklené. Ke stavbě patří pozemek a dvě vestavěné garáže s plechovými vraty. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V 1. NP stavby se nachází ubytovna se 14 pokoji, kuchyní a 3 sociálními zařízeními. Ve 2. NP stavby je restaurace s kuchyní a casino. V podkroví se nachází ubytovna se 14 pokoji (v rekonstrukci. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné. Podlahy jsou pokryté PVC, keramickou dlažbou a koberci. Obklady jsou keramické. Stavba je určena k modernizaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a kanalizace. Voda je čerpána ze studny. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění budovy je přímotopy. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 1923 stojí stavba motorestu č.p. 1045. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 2 096 m². Pozemky parc. č. St. 1924 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 1923, parc. č. 2916/36 (ostatní plocha), parc. č. 2916/97 (ostatní plocha), parc. č. 2916/98 (ostatní plocha), parc. č. 2916/99 (ostatní plocha), parc. č. 2916/100 (ostatní plocha), parc. č. 2916/101 (ostatní plocha) a parc. č. 2916/102 (ostatní plocha) na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako občanské vybavení - komerční zařízení (malá a střední). Pozemky jsou rovinaté, travnaté a udržované. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, parkovací stání a vedlejší zděná stavba s valbovou střechou. Pozemky jsou přístupné přes pozemky parc. č. 49316/21 a parc. č. 5063/17 ve vlastnickém právu České republiky.

Součástí nemovité věci jsou IS a zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je vedlejší stavba a parkovací stání. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 7.2.2024 za účasti zaměstnance společnosti Celnice SC s.r.o. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Čerpací stanice

Jedná se o samostatně stojící, přízemní stavbu čerpací stanice č.p. 1143. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Stavba není podsklepená. Střecha budovy je plochá. Okna stavby jsou plastová. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře stavby jsou plastové prosklené. Ke stavbě patří pozemek se 3 stojany. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a kanalizace. Voda je čerpána ze studny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 2139 stojí stavba čerpací stanice č.p. 1143. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 36 m². Pozemky parc. č. St. 2139, parc. č. 2916/3 (trvalý travní porost), parc. č. 2916/93 (ostatní plocha), parc. č. 2916/94 (ostatní plocha), parc. č. 2916/95 (ostatní plocha), parc. č. 2916/96 (ostatní plocha), parc. č. 2916/106 (ostatní plocha), parc. č. 5167 (ostatní plocha), parc. č. 5272 (ostatní plocha) a parc. č. 5273 (ostatní plocha) na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a udržované. Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako občanské vybavení - komerční zařízení (malá a střední). Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, studna, parkovací stání a vedlejší stavba se sedlovou střechou. Pozemky jsou přístupné přes pozemky parc. č. 5063/19 a parc. č. 4916/21 ve vlastnickém právu Česká republika.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy, porosty a studna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je vedlejší stavba a parkovací stání. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 7.2.2023. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
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
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: čerpací stanice,
- lokalita: Česká republika,
- typ nemovité věci: komerční nemovitost,
- lokalita: okruh cca 70 km.

4.2. Ocenění

Motorest

1. Porovnávací hodnota

1.1. Motorest č.p. 1045 Mosty u Jablunkova

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	6 370,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Stavba Český Těšín	
Lokalita:	Jablunkovská 852/44	
Popis:	Stavba nacházející se ve městě Český Těšín. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je členitá. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 713 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je parkovací stání. K domu patří pozemek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	1 713,00 m ²	
Zastavěná plocha:	356,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,02	
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení	0,85	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	0,70	
K7 Vliv pozemku	1,15	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
36 000 000 Kč	0,64	23 040 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
7.12.2022
(V-7033/2022-803)

Název:	Stavba Ostrava - Vítkovice	
Lokalita:	Svatoplukova 2771/1	
Popis:	Komerční objekt v Ostravě - Vítkovicích na ulici Svatoplukova. Dvoupodlažní budova se nachází v atraktivní a dobře dostupné lokalitě poblíž Ostravar arény, Lékařské fakulty Ostravské univerzity a domova pro Seniory Sluníčko, nedaleko nákupního centra Avion Shopping Park. Jedná se o komerční budovu, která díky svým dispozicím může sloužit k obchodní, výrobní nebo administrativní činnosti nebo nejlépe kombinaci těchto činností. V přízemí budovy jsou 2 prodejní plochy (534 m ² a 132 m ²) se zázemím, recepcí a skladovacími prostory. V prvním patře se nachází prodejní plocha a dílna se skladovým prostorem a kanceláři, celková výměra podlaží je přibližně 700 m ² , k dispozici je pochozí terasa. Budova je postavena ze železobetonového skeletu a vyzděna je cihlovými příčkami, je ve výborném technickém stavu. Celková rekonstrukce proběhla v roce 2004 (elektrorozvody, plastová okna, instalace kamerového systému, rozvody vody, plynu (plynová kotelna se dvěma kotli)) atd. Mezi vybavením je kamerový a bezpečnostní systém, počítačové síťové rozvody a vzduchotechniku. K dispozici je také zásobovací rampa s perfektním příjezdem a nákladní výtah. Součástí je i oplocený pozemek (parkoviště) o výměře 1 500 m ² . Před vjezdem do areálu i před hlavním vchodem do budovy jsou veřejná parkoviště využitelná např. pro zákazníky obchodních prostor. Celková výměra prodávaného pozemku včetně zastavěné plochy a nádvoří je 2 646 m ² .	
Pozemek:	2 646,00 m ²	

Zastavěná plocha:	1 147,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,70	
K4 Provedení a vybavení	0,85	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	1,20	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
30 032 420 Kč	0,57	17 118 479 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
28.8.2023
(V-12025/2023-807)

Název:	Stavba Frýdek-Místek - Místek	
Lokalita:	Nad Přehradou 670	
Popis:	Stavba nacházející se ve městě Frýdek-Místek - Místek. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je valbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 3 952 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 569 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je zastřešená terasa a parkovací stání. K domu patří pozemek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	3 952,00 m ²	
Zastavěná plocha:	569,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení	0,85	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,70	
K7 Vliv pozemku	1,15	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
30 000 000 Kč	0,57	17 100 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
5.1.2024 (V-95/2024-802)

Minimální jednotková porovnávací cena	17 100 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 086 160 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	23 040 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	19 086 160 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	19 086 160 Kč

Čerpací stanice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Čerpací stanice č.p. 1143 Mosty u Jablunkova

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	9 136,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Čerpací stanice Jirkov	
Lokalita:	parc. č. 1748	
Popis:	Čerpací stanice pohonných hmot v obci Jirkov. Součástí čerpací stanice PHM je prodejna, sociální zázemí, podzemní tank dvouplášťový (MN 30 m ² , BA 30 m ² , RE 30 m ²), digitální infopanel, venkovní posezení, obslužná plocha je zastřešena. Čerpací stanice je v dobrém technickém stavu s vybavenou prodejnou. Nachází se na vlastních pozemcích. Čerpací stanice je vybavena dvěma oboustrannými stojany BENČ rv 2016 a celý objekt je ve výborném a udržovaném stavu.	
Pozemek:	2 909,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		1,00
K2 Velikosti objektu		1,00
K3 Poloha		1,30
K4 Provedení a vybavení		1,00
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00
K6 Celkový stav		1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
2.6.2023 (V-2679/2023-503)

K7 Vliv pozemku	1,30	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
6 693 000 Kč	1,69	11 311 170 Kč

Název:	Čerpací stanice Prušánky	
Lokalita:	č.p. 424	
Popis:	Jedná se o čerpací stanici s pneuservisem. Velikost prodejny v přízemí je 107 m ² . Autodílna disponuje bezmála 130 m ² a jsou v ní dva zvedáky. Dále je v přízemí zázemí jako šatna, WC, koupelna a abych nezapomněl i nezbytný sklad olejů 6 m ² . Co se týká prvního patra je celé uzpůsobené jako skladovací prostory o ploše přibližně 269 m ² . Velkou devízou skladu je to, že do něj vjedete i dodávkou vraty z dvorního traktu. Další možností, jak do skladu přemístit materiál na uložení, je malý výtah přímo z autodílny. U budovy jsou dvouplášťové zapuštěné zásobní nádrže na pohonné hmoty. Celková plocha zastavěné plochy a nádvoří je 386 m ² . K objektu patří pozemek 580 m ² vedených na katastru jako zahrada a ještě další tři pozemky. Stojany na výdej PHM jsou umístěné pod střechou. Nově jsou vybaveny možností automatického výdeje bez nutnosti obsluhy. Stáčení PHM probíhá ve dvorním traktu.	
Pozemek:	1 289,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,02	 Zdroj: realizovaný prodej z 16.11.2022 (V-7856/2022-706)
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,40	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
9 500 000 Kč	1,29	12 255 000 Kč

Název:	Čerpací stanice Libiš	
Lokalita:	Mělnická 617	
Popis:	Jedná se o čerpací stanici nacházející se v obci Libiš. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 7 823 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	7 823,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 12.1.2024 (V-219/2024-206)
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,05	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
11 115 000 Kč	0,95	10 559 250 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	10 559 250 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 375 140 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	12 255 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	11 375 140 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	11 375 140 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

Motorest

1. Porovnávací hodnota

1.1. Motorest č.p. 1045 Mosty u Jablunkova

19 086 160,- Kč

Čerpací stanice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Čerpací stanice č.p. 1143 Mosty u Jablunkova

11 375 140,- Kč

Porovnávací hodnota

30 461 300 Kč

Silné stránky

- dostupnost dopravní,
- velikost pozemku,
- parkovací stání.

Slabé stránky

- motorest k modernizaci.

Obvyklá cena

30 462 000 Kč

slovy: Třicetmilionůčtyřistašedesátdvatisíc Kč
--

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejků) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, RE/MAX). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 1923 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1045 Mosty u Jablunkova, způsob využití: obč. vyb., pozemku parc. č. St. 1924 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: obč. vyb., pozemku parc. č. St. 2139 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1143 Mosty u Jablunkova, způsob využití: jiná stavba a pozemků parc. č. 2916/3 (trvalý travní porost), parc. č. 2916/36 (ostatní plocha), parc. č. 2916/93 (ostatní plocha), parc. č. 2916/94 (ostatní plocha), parc. č. 2916/95 (ostatní plocha), parc. č. 2916/96 (ostatní plocha), parc. č. 2916/97 (ostatní plocha), parc. č. 2916/98 (ostatní plocha), parc. č. 2916/99 (ostatní plocha), parc. č. 2916/100 (ostatní plocha), parc. č. 2916/101 (ostatní plocha), parc. č. 2916/102 (ostatní plocha), parc. č. 2916/106 (ostatní plocha), parc. č. 5167 (ostatní plocha), parc. č. 5272 (ostatní plocha) a parc. č. 5273 (ostatní plocha), vše v kat. území Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, část obce Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, zapsáno na LV 2908.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **30.462.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) pozemku parc. č. St. 1923 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1045 Mosty u Jablunkova, způsob využití: obč. vyb., pozemku parc. č. St. 1924 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: obč. vyb. a pozemků parc. č. 2916/36 (ostatní plocha), parc. č. 2916/97 (ostatní plocha), parc. č. 2916/98 (ostatní plocha), parc. č. 2916/99 (ostatní plocha), parc. č. 2916/100 (ostatní plocha), parc. č. 2916/101 (ostatní plocha) a parc. č. 2916/102 (ostatní plocha),

B) pozemku parc. č. St. 2139 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1143 Mosty u Jablunkova, způsob využití: jiná stavba a pozemků parc. č. 2916/3 (trvalý travní porost), parc. č. 2916/93 (ostatní plocha), parc. č. 2916/94 (ostatní plocha), parc. č. 2916/95 (ostatní plocha), parc. č. 2916/96 (ostatní plocha), parc. č. 2916/106 (ostatní plocha), parc. č. 5167 (ostatní plocha), parc. č. 5272 (ostatní plocha) a parc. č. 5273 (ostatní plocha),

vše v kat. území Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, část obce Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, zapsáno na LV 2908.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) vedlejší stavba, parkovací stání a přístřešek.

B) vedlejší stavba a parkovací stání.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **19.086.000,- Kč.**

B) v objektivní zaokrouhlené výši **11.376.000,- Kč.**

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

A, B) nezjištěny.

Obvyklá cena	30 462 000 Kč
slovy: Třicetmilionůčtyřistašedesátdvatisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2908	5
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	10

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástský

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 005994/2024.

V Praze 14.3.2024

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

Digitálně
podepsal JUDr.
Mgr. Marcel
Petrásek, M.B.A.,
LL.M.
Datum:
2024.03.14
13:40:06 +01'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2024 13:40:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 148EX 672/23 pro Soudní exekutor Vybíral David, Mgr.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598453 Mosty u Jablunkova

Kat.území: 699896 Mosty u Jablunkova

List vlastnictví: 2908

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Celnice SC s.r.o., č.p. 1045, 73998 Mosty u Jablunkova	08673349	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 1923

**2096 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **Mosty u Jablunkova, č.p. 1045, obč.vyb.**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 1923**

St. 1924

**68 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **bez čp/če, obč.vyb.**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 1924**

St. 2139

**36 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **Mosty u Jablunkova, č.p. 1143, jiná st.**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 2139**

2916/3

2384 trvalý travní porost

**zemědělský půdní
fond**

2916/36

1986 ostatní plocha

**ostatní
komunikace**

2916/93

4601 ostatní plocha

**ostatní
komunikace**

2916/94

1211 ostatní plocha

**ostatní
komunikace**

2916/95

19 ostatní plocha

zeleň

2916/96

23 ostatní plocha

**ostatní
komunikace**

2916/97

513 ostatní plocha

**ostatní
komunikace**

2916/98

644 ostatní plocha

zeleň

2916/99

215 ostatní plocha

**ostatní
komunikace**

2916/100

631 ostatní plocha

**ostatní
komunikace**

2916/101

192 ostatní plocha

zeleň

2916/102

25 ostatní plocha

**ostatní
komunikace**

2916/106

190 ostatní plocha

jiná plocha

5167

440 ostatní plocha

jiná plocha

5272

159 ostatní plocha

jiná plocha

5273

73 ostatní plocha

jiná 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

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2024 13:40:00

Obec: 598453 Mosty u Jablunkova

List vlastnictví: 2908

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

Typ vztahu

- o Zástavní právo smluvní

- zajištění existující pohledávky dle Smlouvy o úvěru reg.č. 0072/2020 až do výše 52.500.000 Kč s příslušenstvím
- budoucí určená druhem a dobou vzniku dle Smlouvy o úvěru a dalších pohledávek uvedených v příložené Smlouvě o zřízení zástavního práva reg.č. 0072/2020.1, v čl. 2., odst. 2.1., písm. a) až písm. f) do výše 78.750.000 Kč, vznikajících pod dobu do 31.8.2050

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 1923, Parcela: St. 1924, Parcela: St. 2139, Parcela: 2916/100,
Parcela: 2916/101, Parcela: 2916/102, Parcela: 2916/106, Parcela: 2916/3,
Parcela: 2916/36, Parcela: 2916/93, Parcela: 2916/94, Parcela: 2916/95, Parcela:
2916/96, Parcela: 2916/97, Parcela: 2916/98, Parcela: 2916/99, Parcela: 5167,
Parcela: 5272, Parcela: 5273

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
reg.č. 0072/2020.1 ze dne 17.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.08.2020 10:38:07. Zápis proveden dne 02.09.2020; uloženo na prac. Třinec
V-2892/2020-832

Listina Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby dosud z práva oprávněné ze dne 03.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2022 14:13:13. Zápis proveden dne 18.01.2022; uloženo na prac. Třinec

V-92/2022-832

Pořadí k 12.08.2020 10:38

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
reg.č. 0072/2020.1 ze dne 17.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.08.2020 10:38:07. Zápis proveden dne 02.09.2020; uloženo na prac. Třinec
V-2892/2020-832

Listina Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby dosud z práva oprávněné ze dne 03.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2022 14:13:13. Zápis proveden dne 18.01.2022; uloženo na prac. Třinec

V-92/2022-832

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
reg.č. 0072/2020.1 ze dne 17.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.08.2020 10:38:07. Zápis proveden dne 02.09.2020; uloženo na prac. Třinec
V-2892/2020-832

Listina Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby dosud z práva oprávněné ze dne 03.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2022 14:13:13. Zápis proveden dne 18.01.2022; uloženo na prac. Třinec

V-92/2022-832

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 04.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2023 14:49:13. Zápis proveden dne 11.05.2023; uloženo na prac. Třinec

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2024 13:40:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598453 Mosty u Jablunkova
Kat.území: 699896 Mosty u Jablunkova List vlastnictví: 2908
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-1073/2023-832

o Zákaz zcizení a zatížení

právem třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu banky po celou dobu trvání zástavního práva V-2892/2020-832, doba trvání do 31.8.2050

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 1923, Parcela: St. 1924, Parcela: St. 2139, Parcela: 2916/100,
Parcela: 2916/101, Parcela: 2916/102, Parcela: 2916/106, Parcela: 2916/3,
Parcela: 2916/36, Parcela: 2916/93, Parcela: 2916/94, Parcela: 2916/95, Parcela:
2916/96, Parcela: 2916/97, Parcela: 2916/98, Parcela: 2916/99, Parcela: 5167,
Parcela: 5272, Parcela: 5273

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
reg.č. 0072/2020.1 ze dne 17.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.08.2020 10:38:07. Zápis proveden dne 02.09.2020; uloženo na prac. Třinec

V-2892/2020-832

Listina Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby dosud z práva oprávněné ze dne
03.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2022 14:13:13. Zápis proveden
dne 18.01.2022; uloženo na prac. Třinec

V-92/2022-832

Pořadí k 12.08.2020 10:38

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 264.049 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: St. 1923, Parcela: St. 1924, Parcela: St. 2139, Parcela: 2916/100,
Parcela: 2916/101, Parcela: 2916/102, Parcela: 2916/106, Parcela: 2916/3,
Parcela: 2916/36, Parcela: 2916/93, Parcela: 2916/94, Parcela: 2916/95, Parcela:
2916/96, Parcela: 2916/97, Parcela: 2916/98, Parcela: 2916/99, Parcela: 5167,
Parcela: 5272, Parcela: 5273

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní
město Prahu, ÚzP pro Prahu 1 -7845505/2023 /2001-80542-112180 ze dne
04.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2023 16:02:36. Zápis proveden
dne 26.10.2023; uloženo na prac. Třinec

V-3454/2023-832

Pořadí k 04.10.2023 16:02

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní
město Prahu, ÚzP pro Prahu 1 -7845505/2023 /2001-80542-112180 ze dne
04.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2023 16:02:36. Zápis
proveden dne 26.10.2023; uloženo na prac. Třinec

V-3454/2023-832

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2024 13:40:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598453 Mosty u Jablunkova
Kat.území: 699896 Mosty u Jablunkova List vlastnictví: 2908
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 1 -7845505/2023 /2001-80542-112180 ze dne 04.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2023 16:02:36. Zápis proveden dne 26.10.2023; uloženo na prac. Třinec

V-3454/2023-832

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Celnice SC s.r.o., č.p. 1045, 73998 Mosty u Jablunkova,
RČ/IČO: 08673349

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 672/23-8 ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 20:03:30. Zápis proveden dne 28.08.2023; uloženo na prac. Praha

Z-37668/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1923, Parcela: St. 1924, Parcela: St. 2139, Parcela: 2916/100,
Parcela: 2916/101, Parcela: 2916/102, Parcela: 2916/106, Parcela: 2916/3,
Parcela: 2916/36, Parcela: 2916/93, Parcela: 2916/94, Parcela: 2916/95,
Parcela: 2916/96, Parcela: 2916/97, Parcela: 2916/98, Parcela: 2916/99,
Parcela: 5167, Parcela: 5272, Parcela: 5273

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6, Mgr. David Vybíral, LL.M. 148 EX-672/2023 -12 (49 EXE 2733/2023-14) ze dne 05.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2023 20:02:59. Zápis proveden dne 07.09.2023; uloženo na prac. Třinec

Z-2222/2023-832

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 04.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020 09:28:07. Zápis proveden dne 10.09.2020.

V-3030/2020-832

Pro: Celnice SC s.r.o., č.p. 1045, 73998 Mosty u Jablunkova

RČ/IČO: 08673349

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2916/3	84811	2384

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2024 13:40:00

Obec: **598453 Mosty u Jablunkova**

List vlastnictví: 2908

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.01.2024 03:20:05

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.























