

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**č. 7400-560/2022**

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemcích parc.č. 326/12 a 326/29, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Kovanice, obec Kovanice, okres Nymburk (LV č. 567), pro účely exekučního řízení

**Zadavatel znaleckého posudku:**

Soudní exekutor  
Mgr. Jan Peroutka  
Exekutorský úřad Chomutov  
Revoluční 48  
430 01 Chomutov  
**Č.j. 135 EX 22670/19**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 27.10.2022 vypracoval:

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

Počet stran: 19 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 4 přílohy.

Vyhotovení číslo 3 z celkového počtu 3.

V Ostravě 1.11.2022

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol**

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemcích parc.č. 326/12 a 326/29, v katastrálním území Kovanice, obec Kovanice, okres Nymburk (LV č. 567)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z KN LV č. 567 pro k.ú. Kovanice ze dne 13.10.2022.

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů ([www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz))

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jan Peroutky sp.zn. 135 EX 22670/19-428 o ustanovení znalce ze dne 13.10.2022.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 27.10. 2022 pouze za účasti znalce. Povinný se ani přes zaslou výzvu (viz příloha č. 3) nedostavil.

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

Znalec z realizovaných převodů zjistil, že s pozemky umístěnými v areálech letišť (dopravní infrastruktury – letecké, či pozemky sloužící jako parkoviště) se v okolí obchoduje pouze omezeně. Znalec v databázi realizovaných převodů nenalezl dostatečný počet realizovaných převodů obdobných nemovitých věcí. Jelikož nelze provést ocenění porovnáním ze sjednaných cen, bylo ocenění provedeno dle cenových předpisů. Pro ocenění byl použit program NEMExpress AC.

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

## 2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 567 uveden:

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                       | Podíl |
|--|-------|
| Hořák Luboš Ing., Růžová 149, Polabec, 29001 Poděbrady | 1/2   |
| Hybler Jiří, Růžová 2141, 28802 Nymburk                | 1/2   |

### Omezení vlastnického práva:

#### **Věcné břemeno zřízení a provozování vedení**

služebnost spočívající v právu vedení plynárenského zařízení včetně jeho součástí a příslušenství na služebním pozemku a právo vstupovat a vjíždět na služební pozemek v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení  
doba trvání: na dobu neurčitou

#### *Oprávnění pro*

GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad  
Labem, RČ/IČO: 27295567

#### *Povinnost k*

Parcela: 326/12

*Listina* Rozhodnutí o vyvlastnění zřízením věcného břemene č.j. Městský úřad Nymburk  
č.j. MUNYM-110-4583/2022 /Kus ze dne 24.02.2022. Právní moc ke dni 23.03.2022.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2022 11:00:14. Zápis proveden dne  
29.04.2022.

V-3122/2022-208

*Pořadí k* 07.04.2022 11:00

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

### Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Hybler Jiří

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## **C. NÁLEZ**

### **1. Celkový popis nemovité věci**

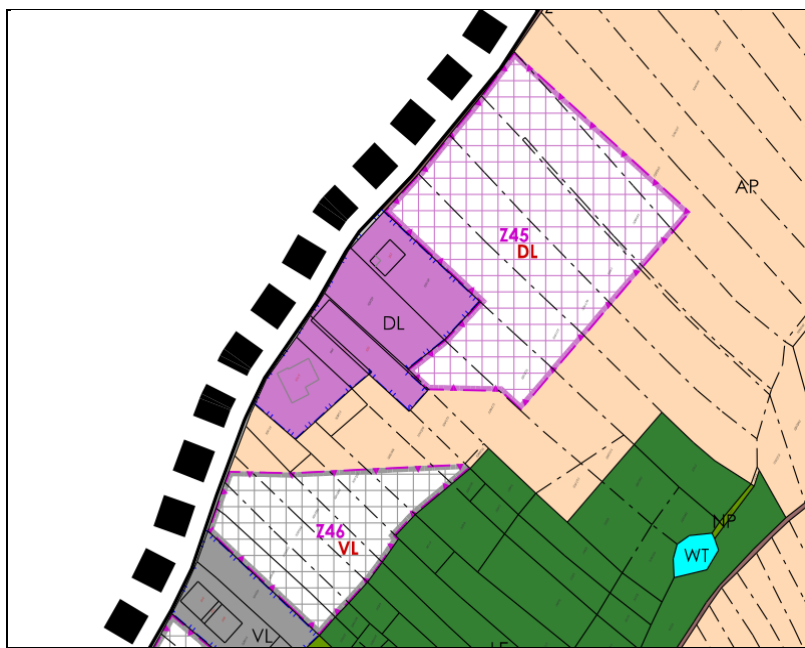
**Název:** Pozemky parc.č. 326/12 a 326/29  
**Okres:** Nymburk  
**Obec:** Kovanice  
**Katastrální území:** Kovanice

Oceňovaný pozemek parc.č. 326/12 se nachází v okrese Nymburk, v obci Kovanice, u areálu Letiště Nymburk. Pozemek je v Územním plánu zařazen v plochách zemědělských. Dle skutečného stavu je pozemek využíván jako parkoviště se zpevněným povrchem. Součástí a příslušenství pozemku tvoří zpevněné plochy (na části pozemku).

Oceňovaný pozemek parc.č. 329/26 se nachází v okrese Nymburk, v obci Kovanice v areálu Letiště Nymburk. Jedná se o pozemek, který je dle Územního plánu zařazen v plochách DL (plochy dopravní infrastruktury – letecká).

Přístup k pozemkům je z pozemku parc.č. 936 (ve vlastnictví obce Kovanice).

Obr. č. 1: Výřez z Územního plánu:



| značka | název funkční plochy                           | obecná charakteristika   |
|--------|--|--|
| DL     | PLOCHY DOPRAVNÍ<br>INFRASTRUKTURY<br>- letecká | hangáry, odstavné plochy   |
| AP     | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ –<br>orná půda               | orná půda;<br>stavby nezbytné pro obhospodařování<br>(např. skladování sena, slámy, hnoje, posedy) |

**Popis pozemků**

| <i>Pozemky<br/>Parcela</i> | <i>Výměra [m2]</i> | <i>Druh pozemku</i> | <i>Způsob využití</i> | <i>Způsob ochrany</i>    |
|----------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------|
| 326/12                     | 977                | orná půda           |                       | zemědělský půdní<br>fond |
| 326/29                     | 3307               | orná půda           |                       | zemědělský půdní<br>fond |

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemcích parc.č. 326/12 a 326/29, v katastrálním území Kovanice, obec Kovanice, okres Nymburk (LV č. 567).

## **D. POSUDEK**

### **I) Odhad ceny obvyklé**

#### **Použitá metodika ocenění**

**Obvyklou cenu** definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

V současné době se v obci Kovanice, ani v širším okolí běžně neobchoduje s obdobnými pozemky v areálech letišť (pozemky dopravní infrastruktury – letecké, či pozemky sloužící jako parkoviště). Znalec nezjistil v databázích realizovaných převodů dostatečný počet převodů týkající se obdobných nemovitých věcí.

Jelikož znalec nemá k dispozici dostatek realizovaných prodejů obdobných pozemků a nelze v návaznosti na skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen, další variantou ocenění je ocenění **tržní hodnotou**.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

**Jelikož se pozemky uvedeného druhu nenabízí ani v realitní inzerci, ani nejsou pronajaty, nelze při stanovení tržní hodnoty použít více způsobů oceňování, jak uvádí vyhláška.**

Na základě výše uvedeného je znalec toho názoru, že tržní hodnota takového majetku neexistuje. **Výstupem pak je podle příslušných ustanovení zákona o oceňování majetku pouze cena zjištěná.** Důvodem je skutečnost, že pozemek má v místě zcela výlučné a jedinečné postavení. Na trhu je pouze omezený počet nabízejících a omezený počet poptávajících.

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Název předmětu ocenění: Pozemky parc.č. 326/12 a 329/29  
Adresa předmětu ocenění: Kovanice  
288 02 Kovanice  
Kraj: Středočeský  
Okres: Nymburk  
Obec: Kovanice  
Katastrální území: Kovanice  
Počet obyvatel: 884  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 329,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

| <b>Název koeficientu</b>   | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|--|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel   | IV        | 0,65                 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce  | IV        | 0,60                 |
| O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) | II        | 1,03                 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn   | I         | 1,00                 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava                                    | I         | 1,00                 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)                                       | III       | 0,95                 |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$  **889,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

| <b>Název znaku</b>  | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|---|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dlířím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                     | II        | 0,00                 |
| 2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) | III       | -0,01                |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                 | II        | 0,00                 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu  | II        | 0,00                 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů   | II        | 0,00                 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                        | IV        | 1,00                 |

|  |     |      |
|--|-----|------|
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce   | IV  | 0,90 |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) | III | 1,03 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)   | II  | 1,00 |

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,918}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

| Název znaku  | č. | P <sub>i</sub> |
|--|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku   | I  | 0,60           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené                                | V  | 0,00           |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I  | 0,05           |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci   | II | 0,00           |
| 5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci  | II | 0,00           |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití           | II | 0,00           |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.   | II | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,630}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,578}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,624}$$



## 1. Pozemek parc.č. 326/29

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,630$

### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku   | č.  | $P_i$ |
|---|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                               | II  | 0,00  |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 %<br>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<br>pásmo                     | I   | 0,00  |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání   | I   | 0,00  |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů   | II  | 0,00  |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,630 = 0,624$$

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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index             | Koef.                       | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ]  |               |
|--|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------|
| § 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění |                                    |                   |                             |                                    |               |
| § 9 odst. 4 a)   | 889,-                              | 0,624             | 0,300                       | 166,42                             |               |
| Typ  | Název                              | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]  |
| § 9 odst. 4 a)   | orná půda                          | 326/29            | 3 307                       | 166,42                             | 550 350,94    |
| Stavební pozemek - celkem  |                                    |                   |                             | 3 307                              | 550 350,94    |
| Pozemek parc.č. 326/29 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu  |                                    |                   |                             | =                                  | 550 350,94 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem  |                                    |                   |                             | *                                  | 1 / 2         |
| Pozemek parc.č. 326/29 - zjištěná cena celkem                          |                                    |                   |                             | =                                  | 275 175,47 Kč |

## 2. Pozemek parc.č.326/12

### Ocenění

#### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak   | P <sub>i</sub> |
|--|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah  |                |
| III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | -0,25          |
| P2. Charakter a zastavěnost území  |                |
| I V kat. území sídelní části obce  | 0,05           |
| P3. Povrchy  |                |
| I Komunikace se zpevněným povrchem   | 0,00           |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené  |                |
| I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)  | 0,10           |
| P5. Komerční využití   |                |
| I Bez možnosti komerčního využití  | 0,30           |

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,270}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění   | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty |       | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---|------------------------------------|-------------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch |                                    |             |       |                                   |
| § 4 odst. 3 a 4, komerční   | 889,-                              | 0,270       | 1,000 | 240,03                            |

| Typ   | Název     | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]         |
|---|-----------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------|
| § 4 odst. 3 a 4,<br>komerční  | orná půda | 326/12            | 977                         | 240,03                             | 234 509,31           |
| Ostatní stavební pozemek - celkem   |           |                   |                             | 977                                | <b>234 509,31</b>    |
| <b>Pozemek parc.č.326/12 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b> |           |                   |                             | =                                  | <b>234 509,31 Kč</b> |
| <b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>                                      |           |                   |                             | *                                  | <b>1 / 2</b>         |
| <b>Pozemek parc.č.326/12 - zjištěná cena celkem</b>                         |           |                   |                             | =                                  | <b>117 254,66 Kč</b> |

## **Rekapitulace**

1. Pozemek parc.č. 326/29 – spoluvl. podíl  $\frac{1}{2}$
2. Pozemek parc.č.326/12 – spoluvl. podíl  $\frac{1}{2}$

275 175,50 Kč

117 254,70 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**392 430,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**392 430,- Kč**

## II) Ocenění věcného břemene:

Na LV č. 567 je v části C „Omezení vlastnického práva“ uvedeno:

**Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

služebnost spočívající v právu vedení plynárenského zařízení včetně jeho součástí a příslušenství na služebném pozemku a právo vstupovat a vjíždět na služební pozemek v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení

dobu trvání: na dobu neurčitou

*Oprávnění pro*

GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad  
Labem, RČ/IČO: 27295567

*Povinnost k*

Parcela: 326/12

*Listina* Rozhodnutí o vyvlastnění zřízením věcného břemene č.j. Městský úřad Nymburk  
č.j. MUNYM-110-4583/2022 /Kus ze dne 24.02.2022. Právní moc ke dni 23.03.2022.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2022 11:00:14. Zápis proveden dne  
29.04.2022.

V-3122/2022-208

*Pořadí k* 07.04.2022 11:00

Jelikož nelze zjistit cenu věcného břemene podle odstavců 1 až 3 §39a vyhlášky, oceňuje se věcné břemeno peněžní částkou podle §39a odst.4) ve výši 10 000,- Kč.

**Cena věcného břemene činí**

**- 10 000,- Kč**

**Cena věcného břemene ve výši spoluvlastnického podílu 1/2 činí:**

**- 5 000,- Kč**

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že **pozemky v areálech letišť (dopravní infrastruktury – letecké, či pozemky sloužící jako parkoviště)** se v místě ani v okolí běžně neobchodují (ani nenabízí k prodeji v inzerci). Pro určení obvyklé ceny není k dispozici dostatečný počet realizovaných srovnatelných předmětů ocenění. Pro určení tržní hodnoty třemi způsoby ocenění (porovnávací, výnosový, nákladový) není rovněž k dispozici dostatek údajů.

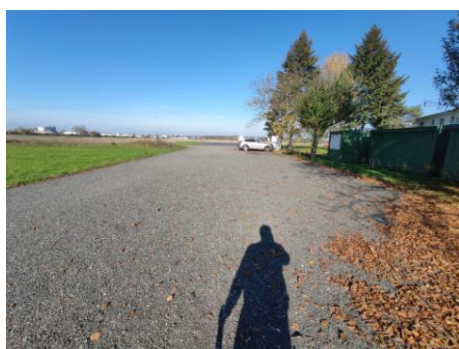
Obdobné pozemky ani nejsou vystaveny reálnému trhu, z tohoto důvodu znalec konstatuje, že tržní hodnota takového majetku neexistuje. Výsledkem je pak podle příslušných ustanovení zákona o oceňování majetku pouze cena zjištěná.

Jelikož nelze zjistit roční užitek z věcného břemene, je ocenění provedeno paušální částkou ve výši 10 000,- Kč/věcné břemeno, tj. 5 000,- Kč za věcné břemeno ve výši spoluvlastnického podílu 1/2.

## **F. PŘÍLOHY**

### **Příloha č. 1: Fotodokumentace**

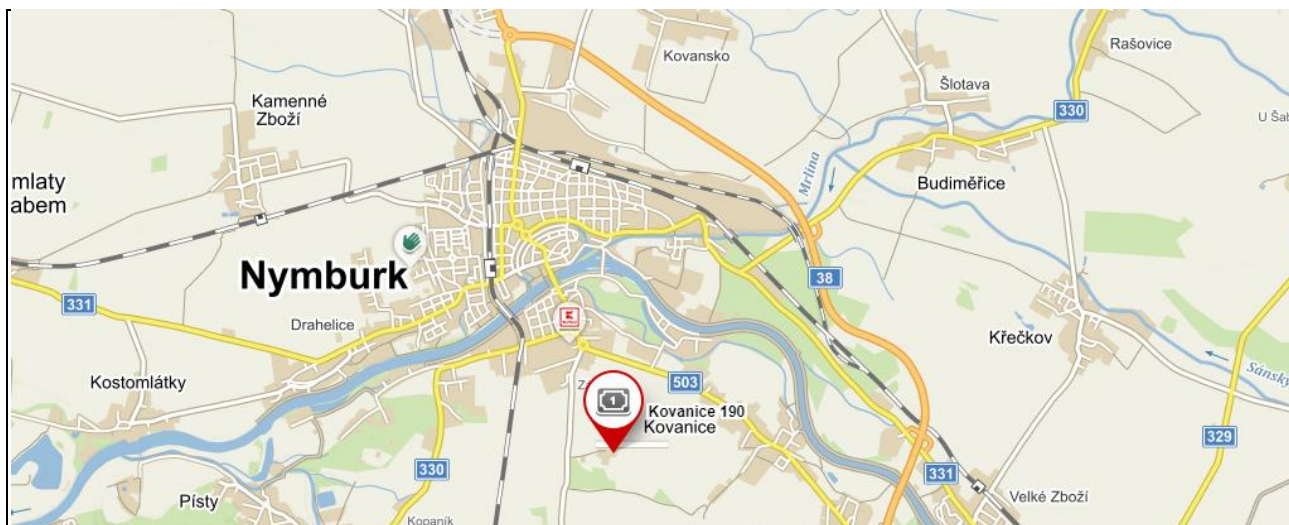
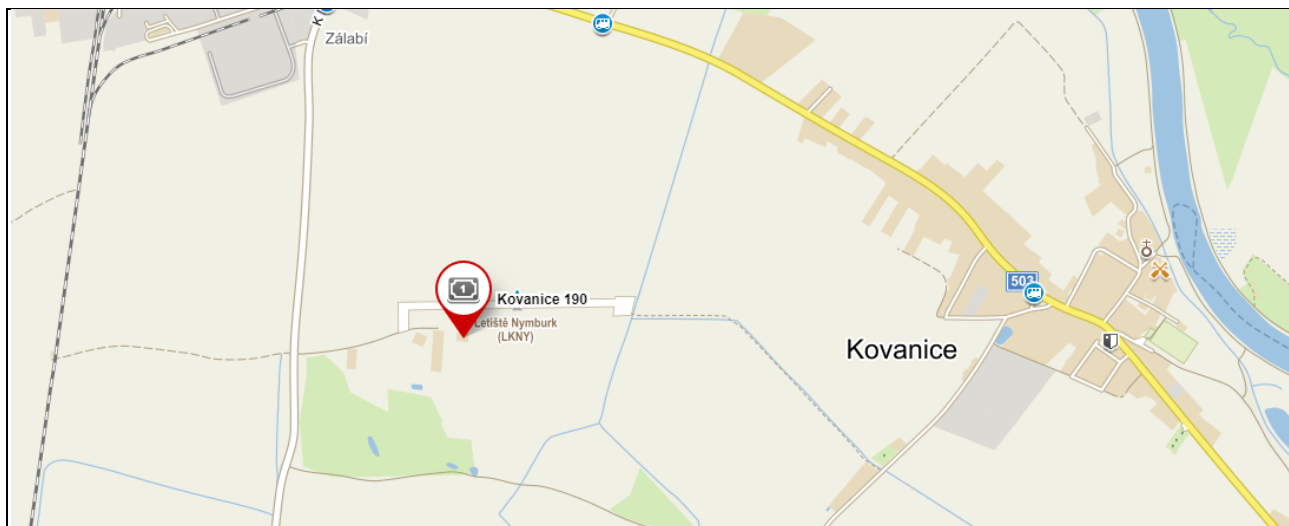
**Pozemek parc.č. 326/12**



**Pozemek parc.č. 326/29**



**Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí**





**Příloha č. 3: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí**



**Ing. René Butkov, Ph.D. MBA** soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinný: Jiří Hybšer, Růžová 2141, 28802 Nymburk

Na vědomí: **Mgr. Jan Peroutka, soudní exekutor**

V Ostravě dne 14.10.2022

**Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.**

Na základě usnesení sp. zn. 135 EX 22670/19-428 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Janem Peroutkou, Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

- Pozemky parc.č. 326/12 a 326/29

v katastrálním území Kovanice, obci Kovanice, okrese Nymburk

na den

***27. října 2022 v 13:00 – 13:30 hod.***


Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

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



Příloha č. 4: Kopie podacího lístku

|  |                               |                              |  |
|--|-------------------------------|------------------------------|--|
|  Česká pošta, s.p.<br>IČ 47114883 |                               | <b>Podací lístek</b>         |  |
| Vypíni pošta: 725 25 Ostrava 25 279  |                               |                              |  |
| RR174759578CZ 352 Cena služby: 52.00Kč   |                               | EK                           |  |
| 14.10.22 0.009kg 801372 28 128   |                               | Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč |  |
| Sleva EK: 0.00Kč K úhradě: 52.00Kč   |                               | Placeno v hotovosti: 52.00Kč |  |
| <b>Odesílatel</b>  |                               |                              |  |
| Dr. Ing. René Butkov   |                               |                              |  |
| spudní znalec oceňování nemovitostí  |                               |                              |  |
| Česká 754/25, Ostrava-Zabřeh   |                               |                              |  |
| Tel. číslo: +420   |                               | Kód zákazníka (odesílatele)  |  |
| *E-mail:   |                               |                              |  |
| Adresa:  |                               | Dobírka Kč                   |  |
| Mgr. HYBLER  |                               | 0.00                         |  |
| Dvůrka 2141  |                               | Udaná cena Kč                |  |
| XXXXXXXX   |                               | Kód zákazníka (adresáře)     |  |
| Tel. číslo: +420   |                               | *E-mail:                     |  |
| Druh zácllky   | Hmotnost                      | Cena služby                  |  |
| R  | 0.009kg                       | 52.00Kč                      |  |
| Podací číslo   | Poznámka (k doplňkové službě) | Placeno v hotovosti          |  |
| RR174759578CZ  | EK                            | 52.00Kč                      |  |

T11-036A (03-11) \* Nepovinný údaj

## **G. ZÁVĚR**

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně

**1) Jelikož nelze určit cenu obvyklou, ani tržní hodnotu, byla určena cena zjištěná.**

**Cena zjištěná: spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 326/12, včetně součástí a příslušenství, a pozemku 326/29, v katastrálním území Kovanice, obec Kovanice, okres Nymburk (LV č. 567), činí před zohledněním věcného břemene ve výši**

**392 430,- Kč**

Slovy: tři-sta-devadesát-dva-tisíce-čtyři-sta-třicet-korun-českých

**2) Cena věcného břemene zřizování a provozování vedení (k pozemku parc.č. 326/12) ve výši spoluvlastnického podílu 1/2 činí**

**- 5 000,- Kč**

Slovy: pět-tisíc-korun-českých

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

**3) Cena zjištěná: spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 326/12, včetně součástí a příslušenství, a pozemku 326/29, v katastrálním území Kovanice, obec Kovanice, okres Nymburk (LV č. 567), činí po zohlednění věcného břemene ve výši**

**387 430,- Kč**

Slovy: tři-sta-osmdesát-sedm-tisíc-čtyři-sta-třicet-korun-českých

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

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

## **H. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

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

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 7400-560/2022 evidence posudků.

V Ostravě 1.11.2022



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

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

### Upozornění:

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

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2022