

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo ZP-22887

NEMOVITÉ VĚCI:

LV č. 3882	Pozemek Hradiště u Chebu (okr. Cheb)
Katastrální údaje:	Kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Cheb, k.ú. Hradiště u Chebu
Adresa:	Hradiště, 350 02 Hradiště
LV č. 3956	Pozemky Tůně (okr. Cheb)
Katastrální údaje:	Kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Pomezí nad Ohří, k.ú. Tůně
Adresa:	Pomezí nad Ohří, 350 02 Pomezí nad Ohří
LV č. 115	Pozemky Dolní Hraničná (okr. Cheb)
Katastrální údaje:	Kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Pomezí nad Ohří, k.ú. Dolní Hraničná
Adresa:	Pomezí nad Ohří, 350 02 Pomezí nad Ohří

OBJEDNATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

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

ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j. 120 EX 10466/20 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--



OBVYKLÁ CENA

678 000 Kč

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

Stav ke dni: 20.06.2022

Datum místního šetření: 7.6.2022

Počet stran: 27 stran Počet příloh: 27

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 20.06.2022

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znalckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. 94/9 (ostatní plocha) v kat. území Hradiště u Chebu, obec Cheb, okres Cheb, zapsáno na LV 3882,

- pozemků parc. č. 237/2 (ostatní plocha), 244/14 (trvalý travní porost), parc. č. 244/31 (ostatní plocha), parc. č. 244/32 (trvalý travní porost), parc. č. 244/33 (trvalý travní porost), parc. č. 244/35 (ostatní plocha) a parc. č. 244/36 (trvalý travní porost) v kat. území Tůně, obec Pomezí nad Ohří, okres Cheb, zapsáno na LV 3956,

- pozemků parc. č. 241/1 (ostatní plocha), parc. č. 241/4 (ostatní plocha), parc. č. 241/17 (trvalý travní porost) a parc. č. 241/25 (ostatní plocha) v kat. území Dolní Hraničná, obec Pomezí nad Ohří, okres Cheb, zapsáno na LV 115.

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.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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 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 rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou 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.

10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně

neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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 rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

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. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 3.5.2022 pod č.j. 120 EX 10466/20-98.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečností a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 7.6.2022.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- územní plán města Cheb.
- územní plán města Pomezí nad Ohří.
- smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 11.12.2009.
- smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 23.9.2010.
- smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 23.9.2010.
- smlouva o zřízení služebnosti ze dne 2.9.2019.
- smlouva o zřízení služebnosti ze dne 5.12.2014.
- smlouva o zřízení služebnosti inženýrské sítě ze dne 23.11.2017.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Obec Hradiště je částí města Cheb. Nachází se na severovýchodním okraji města Cheb. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Chebu. Prochází zde silnice II. třídy. Na severovýchodním okraji obce vede dálnice D6.

Obec Pomezí nad Ohří se nachází cca 5 km západně od města Cheb a cca 11 km jihozápadně od města Františkovy Lázně. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Chebu a Františkových Lázních. Ve vzdálenosti cca 2,5 km západně od obce se nachází hraniční přechod Pomezí do Německa. V obci je zastávka železniční tratě Cheb - Marktredwitz - (Norimberk). Do obce vedou silnice I. a II. třídy. Na severním okraji obce se nachází vodní nádrž Skalka.

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 - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky:

parc. č. 242/2, k.ú. Hradiště u Chebu	Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary
parc. č. 167/7, k.ú. Tůně	Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary

Celkový popis

Pozemek na LV č. 3882, k.ú. Hradiště u Chebu

Oceňovaný pozemek se nachází v severní zastavěné části obce Hradiště. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako ostatní plocha o výměře 114 m². Pozemek je na jižní a východní straně ohraničený drátěným oplocením. Na travnatém pozemku se nacházejí listnaté porosty. V době oceňování byl rovinný pozemek neudržovaný a nevyužívaný. K pozemku vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 242/2, který je ve vlastnictví Karlovarského kraje.

Přes pozemek vede nadzemní vedení VN.

Přípojky IS jsou v dosahu do cca 30 m. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu je pozemek vedený jako plochy smíšené výrobní.

Pozemky na LV č. 3956, k.ú. Tůně a LV č. 115, k.ú. Dolní Hraničná

Occňované pozemky se nacházejí v západní zastavěné části obce Tůně. Jedná se o soubor sousedících pozemků tvaru úzkých pásů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost a ostatní plocha o výměře 6 975 m². Na pozemcích se nacházejí převážně zpevněné komunikace a částečně nezpevněné cesty. Pozemky jsou částečně rovinné a částečně svažité k severní straně. V době oceňování byly pozemky využívány. K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 167/7, který je ve vlastnictví Karlovarského kraje.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy veřejného prostranství.

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Věcné břemeno přístupu za účelem zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy s povinností k pozemkům parc. č. 244/31 a parc. č. 244/35 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem provozování, údržby a opravy vodovodního řádu s povinností k pozemkům parc. č. 244/14, parc. č. 244/31 a parc. č. 244/35 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s.

Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem provozování, oprav a údržby kanalizační stoky s povinností k pozemkům parc. č. 241/14, parc. č. 244/31 a parc. č. 244/35 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s.

Věcné břemeno služebnosti inženýrské sítě s právem přístupu a příjezdu za účelem uložení, provozu, údržby, oprav nebo rekonstrukce kanalizačního řádu s povinností k pozemku parc. č. 244/36 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s.

Věcné břemeno pro nemovitostí z jiného katastrálního území služebnosti stezky a cesty s povinností k pozemkům parc. č. 244/31 a parc. č. 244/35 ve prospěch pozemků parc. č. St. 93 v k.ú. Dolní Hraničná, obec Pomezí nad Ohří, okres Cheb a parc. č. 241/11 v k.ú. Dolní Hraničná, obec Pomezí nad Ohří, okres Cheb.

Věcné břemeno chůze a jízdy služebnost cesty za účelem provozování, oprav a údržby kanalizační stoky s povinností k pozemkům parc. č. 241/14, parc. č. 244/31 a parc. č. 244/35 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s.

Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem provozování, údržby a opravy vodovodního řádu s povinností k pozemkům parc. č. 241/1, parc. č. 241/17 a parc. č. 241/4 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s.

Věcné břemeno přístupu za účelem zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy s povinností k pozemkům parc. č. 241/1 a parc. č. 241/4 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem provozování, oprav a údržby kanalizační stoky s povinností k pozemkům parc. č. 241/1 a parc. č. 241/4 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s.

Věcné břemeno chůze a jízdy služebnosti stezky a cesty s povinností k pozemkům parc. č. 241/1 a parc. č. 241/4 ve prospěch pozemků parc. č. St. 93 a parc. č. 241/11.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemku parc. č. 94/9 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 242/2, který je ve vlastnictví Karlovarského kraje.

K pozemkům na LV č. 3956, k.ú. Tůně a LV č. 115, k.ú. Dolní Hraničná vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 167/7, který je ve vlastnictví Karlovarského kraje.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno přístupu za účelem zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy s povinností k pozemkům parc. č. 244/31 a parc. č. 244/35 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem provozování, údržby a opravy vodovodního řádu s povinností k pozemkům parc. č. 244/14, parc. č. 244/31 a parc. č. 244/35 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s.

Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem provozování, oprav a údržby kanalizační stoky s povinností k pozemkům parc. č. 241/14, parc. č. 244/31 a parc. č. 244/35 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s.

Věcné břemeno služebnosti inženýrské sítě s právem přístupu a příjezdu za účelem uložení, provozu, údržby, oprav nebo rekonstrukce kanalizačního řádu s povinností k pozemku parc. č. 244/36 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s.

Věcné břemeno pro nemovitostí z jiného katastrálního území služebnosti stezky a cesty s povinností k pozemkům parc. č. 244/31 a parc. č. 244/35 ve prospěch pozemků parc. č. St. 93 v k.ú. Dolní Hraničná, obec Pomezí nad Ohří, okres Cheb a parc. č. 241/11 v k.ú. Dolní Hraničná, obec Pomezí nad Ohří, okres Cheb.

Věcné břemeno chůze a jízdy služebnost cesty za účelem provozování, oprav a údržby kanalizační stoky s povinností k pozemkům parc. č. 241/14, parc. č. 244/31 a parc. č. 244/35 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s.

Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem provozování, údržby a opravy vodovodního řádu s povinností k pozemkům parc. č. 241/1, parc. č. 241/17 a parc. č. 241/4 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s.

Věcné břemeno přístupu za účelem zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy s povinností k pozemkům parc. č. 241/1 a parc. č. 241/4 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem provozování, oprav a údržby kanalizační stoky s povinností k pozemkům parc. č. 241/1 a parc. č. 241/4 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s.

Věcné břemeno chůze a jízdy služebnosti stezky a cesty s povinností k pozemkům parc. č. 241/1 a parc. č. 241/4 ve prospěch pozemků parc. č. St. 93 a parc. č. 241/11.

LV č. 3882

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Hradiště u Chebu (okr. Cheb)

LV č. 3956

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Hradiště u Chebu (okr. Cheb)

LV č. 115

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Dolní Hraničná (okr. Cheb)

Věcné břemeno (k LV č. 3956)

1. Věcná břemena

- 1.1. Věcné břemeno
- 1.2. Věcné břemeno
- 1.3. Věcné břemeno
- 1.4. Věcné břemeno
- 1.5. Věcné břemeno

Věcné břemeno (k LV č. 115)

1. Věcná břemena

- 1.1. Věcné břemeno
- 1.2. Věcné břemeno
- 1.3. Věcné břemeno
- 1.4. Věcné břemeno

ZNALECKÝ POSUDEK

LV č. 3882

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Hradiště u Chebu (okr. Cheb)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Hradiště u Chebu, realizovaný prodej ze dne 18.5.2021.
Popis: Jedná se o realizovaný prodej komerčních pozemků parc. č. 120/34, parc. č. 120/36, parc. č. 127/15, parc. č. 127/16, parc. č. 170/1, parc. č. 170/28, parc. č. 170/29 a parc. č. 233/6 v k.ú. Hradiště u Chebu o výměře 24 693 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,20
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,05
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 Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
10 724 140	24 693	434,30	1,26	547,22

Název: k.ú. Hradiště u Chebu, realizovaný prodej ze dne 29.11.2021.

Popis: Jedná se o realizovaný prodej komerčního pozemku parc. č. 136/2 v k.ú. Hradiště u Chebu o výměře 106 314 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,20
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
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 Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
50 668 925	106 314	476,60	1,13	538,56

Název: k.ú. Hradiště u Chebu, realizovaný prodej ze dne 29.4.2021.

Popis: Jedná se o realizovaný prodej komerčních pozemků parc. č. 199/23 a parc. č. 199/54 v k.ú. Hradiště u Chebu o výměře 19 626 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,20
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00

možnost zastavění poz. -			0,90	
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]	Kc	[Kč/m ²]
9 000 000	19 626	458,58	1,03	472,34

Zjištěná průměrná jednotková cena	519,37 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková	Spoluvlastnický	Celková cena
		[m ²]	cena	podíl	pozemku
			[Kč/m ²]		[Kč]
ostatní plocha	94/9	114	519,00		59 166
Celková výměra pozemků		114	Hodnota pozemků celkem		59 166

LV č. 3956**1. Hodnota pozemků****1.1. Pozemek Hradiště u Chebu (okr. Cheb)****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:**

Název: k.ú. Bříza nad Ohří, realizovaný prodej ze dne 8.11.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 387/13 v k.ú. Bříza nad Ohří o výměře 224 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,30	
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]	Kc	[Kč/m ²]
78 400	224	350,00	0,30	105,00

Název: k.ú. Pomezí nad Ohří, realizovaný prodej ze dne 25.5.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 226/3 v k.ú. Pomezí nad Ohří o výměře 1 025 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,10	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,30	
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]	Kc	[Kč/m ²]
194 750	1 025	190,00	0,33	62,70

Název: k.ú. Pomezí nad Ohří, realizovaný prodej ze dne 25.8.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 42/8 v k.ú. Pomezí nad Ohří o výměře 406 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,10	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,30	
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]	Kc	[Kč/m ²]	
121 800	406	300,00	0,33	99,00	

Zjištěná průměrná jednotková cena	88,90 Kč/m²
--	-------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková	Spoluvlastnický	Celková cena
		[m ²]	cena	podíl	pozemku
			[Kč/m ²]		[Kč]
ostatní plocha	237/2	9	89,00		801
trvalý travní porost	244/14	171	89,00		15 219
ostatní plocha	244/31	1 695	89,00		150 855
trvalý travní porost	244/32	100	89,00		8 900
trvalý travní porost	244/33	65	89,00		5 785
ostatní plocha	244/35	2 962	89,00		263 618
trvalý travní porost	244/36	137	89,00		12 193
Celková výměra pozemků		5 139	Hodnota pozemků celkem		457 371

LV č. 115

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Dolní Hraničná (okr. Cheb)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Bříza nad Ohří, realizovaný prodej ze dne 8.11.2021.				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 387/13 v k.ú. Bříza nad Ohří o výměře 224 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -				1,00	
velikost pozemku -				1,00	
poloha pozemku -				1,00	
dopravní dostupnost -				1,00	
možnost zastavění poz. -				0,30	
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]	Kc	[Kč/m ²]	
78 400	224	350,00	0,30	105,00	

Název:	k.ú. Pomezí nad Ohří, realizovaný prodej ze dne 25.5.2021.			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 226/3 v k.ú. Pomezí nad Ohří o výměře 1 025 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,10	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,30	
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]	Kc	[Kč/m ²]
194 750	1 025	190,00	0,33	62,70

Název:	k.ú. Pomezí nad Ohří, realizovaný prodej ze dne 25.8.2021.		
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 42/8 v k.ú. Pomezí nad Ohří o výměře 406 m ² .		
Koeficienty:			
redukce pramene ceny -			1,00
velikost pozemku -			1,00
poloha pozemku -			1,10
dopravní dostupnost -			1,00
možnost zastavění poz. -			0,30
intenzita využití poz. -			1,00
vybavenost pozemku -			1,00

úvaha zpracovatele ocenění -				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
121 800	406	300,00	0,33	99,00

Zjištěná průměrná jednotková cena	88,90 Kč/m²
--	-------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková	Spoluvlastnický	Celková cena
		[m ²]	cena	podíl	pozemku
			[Kč/m ²]		[Kč]
ostatní plocha	241/1	981	89,00		87 309
ostatní plocha	241/4	551	89,00		49 039
trvalý travní porost	241/17	225	89,00		20 025
ostatní plocha	241/25	79	89,00		7 031
Celková výměra pozemků		1 836	Hodnota pozemků celkem		163 404

Věcné břemeno (k LV č. 3956)

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno přístupu za účelem zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy s povinností k pozemkům parc. č. 244/31 a parc. č. 244/35 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši: 1 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí = **1 000,- Kč**

1.2. Věcné břemeno

Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem provozování, údržby a opravy vodovodního řádu s povinností k pozemkům parc. č. 244/14, parc. č. 244/31 a parc. č. 244/35 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši: 5 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí = **5 000,- Kč**

1.3. Věcné břemeno

Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem provozování, oprav a údržby kanalizační stoky s povinností k pozemkům parc. č. 241/14, parc. č. 244/31 a parc. č. 244/35 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši: 500,- Kč

Hodnota věcného břemene činí = **500,- Kč**

1.4. Věcné břemeno

Věcné břemeno služebnosti inženýrské sítě s právem přístupu a příjezdu za účelem uložení, provozu, údržby, oprav nebo rekonstrukce kanalizačního řádu s povinností k pozemku parc. č. 244/36 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši: 1 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí = 1 000,- Kč

1.5. Věcné břemeno

Věcné břemeno pro nemovitostí z jiného katastrálního území služebnosti stezky a cesty s povinností k pozemkům parc. č. 244/31 a parc. č. 244/35 ve prospěch pozemků parc. č. St. 93 v k.ú. Dolní Hraničná, obec Pomezí nad Ohří, okres Cheb a parc. č. 241/11 v k.ú. Dolní Hraničná, obec Pomezí nad Ohří, okres Cheb.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši: 0,- Kč

Hodnota věcného břemene činí = 0,- Kč

Věcné břemeno (k LV č. 115)

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno chůze a jízdy služebnost cesty za účelem provozování, oprav a údržby kanalizační stoky s povinností k pozemkům parc. č. 241/14, parc. č. 244/31 a parc. č. 244/35 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši: 5 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí = **5 000,- Kč**

1.2. Věcné břemeno

Věcné břemeno přístupu za účelem zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy s povinností k pozemkům parc. č. 241/1 a parc. č. 241/4 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši: 1 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí = **1 000,- Kč**

1.3. Věcné břemeno

Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem provozování, oprav a údržby kanalizační stoky s povinností k pozemkům parc. č. 241/1 a parc. č. 241/4 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši: 500,- Kč

Hodnota věcného břemene činí = **500,- Kč**

1.4. Věcné břemeno

Věcné břemeno chůze a jízdy služebnosti stezky a cesty s povinností k pozemkům parc. č. 241/1 a parc. č. 241/4 ve prospěch pozemků parc. č. St. 93 a parc. č. 241/11.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši: 0,- Kč

Hodnota věcného břemene činí	=	0,- Kč
------------------------------	---	--------

ODŮVODNĚNÍ

LV č. 3882

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Hradiště u Chebu (okr. Cheb) 59 166,- Kč

LV č. 3956

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Hradiště u Chebu (okr. Cheb) 457 371,- Kč

LV č. 115

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Dolní Hraničná (okr. Cheb) 163 404,- Kč

Věcné břemeno (k LV č. 3956)

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno 1 000,- Kč

1.2. Věcné břemeno 5 000,- Kč

1.3. Věcné břemeno 500,- Kč

1.4. Věcné břemeno 1 000,- Kč

1.5. Věcné břemeno 0,- Kč

Věcná břemena - celkem: 7 500,- Kč

Věcné břemeno (k LV č. 115)

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno 5 000,- Kč

1.2. Věcné břemeno 1 000,- Kč

1.3. Věcné břemeno 500,- Kč

1.4. Věcné břemeno 0,- Kč

Věcná břemena - celkem: 6 500,- Kč

Hodnota pozemku	679 941 Kč
Věcné břemeno	14 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejců) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. 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.

Obvyklá cena**678 000 Kč**

slovy: Šestsetšedmdesátosmtisíc Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) pozemku parc. č. 94/9 (ostatní plocha) v kat. území Hradiště u Chebu, obec Cheb, okres Cheb, zapsáno na LV 3882,

B) pozemků parc. č. 237/2 (ostatní plocha), 244/14 (trvalý travní porost), parc. č. 244/31 (ostatní plocha), parc. č. 244/32 (trvalý travní porost), parc. č. 244/33 (trvalý travní porost), parc. č. 244/35 (ostatní plocha) a parc. č. 244/36 (trvalý travní porost) v kat. území Tůně, obec Pomezí nad Ohří, okres Cheb, zapsáno na LV 3956,

C) pozemků parc. č. 241/1 (ostatní plocha), parc. č. 241/4 (ostatní plocha), parc. č. 241/17 (trvalý travní porost) a parc. č. 241/25 (ostatní plocha) v kat. území Dolní Hraničná, obec Pomezí nad Ohří, okres Cheb, zapsáno na LV 115.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) oplocení,

B, C) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši 60.000,- Kč,

B) v objektivní zaokrouhlené výši 456.000,- Kč,

C) v objektivní zaokrouhlené výši 162.000,- Kč.

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

A) nezjištěny,

B) na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající v přístupu za účelem zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy s povinností k pozemkům parc. č. 244/31 a parc. č. 244/35 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši 1.000,- Kč.

B) na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající v chůzi a jízdě za účelem provozování, údržby a opravy vodovodního řádu s povinností k pozemkům parc. č. 244/14, parc. č. 244/31 a parc. č. 244/35 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši 5.000,- Kč.

B) na nemovitě věci vázne věcné břemeno spočívající v chůzi a jízdě za účelem provozování, oprav a údržby kanalizační stoky s povinností k pozemkům parc. č. 241/14, parc. č. 244/31 a parc. č. 244/35 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **500,- Kč**.

B) na nemovitě věci vázne věcné břemeno spočívající ve služebnosti inženýrské sítě s právem přístupu a příjezdu za účelem uložení, provozu, údržby, oprav nebo rekonstrukce kanalizačního řádu s povinností k pozemku parc. č. 244/36 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **1.000,- Kč**.

B) na nemovitě věci vázne věcné břemeno spočívající pro nemovitostí z jiného katastrálního území služebnosti stezky a cesty s povinností k pozemkům parc. č. 244/31 a parc. č. 244/35 ve prospěch pozemků parc. č. St. 93 v k.ú. Dolní Hraničná, obec Pomezí nad Ohří, okres Cheb a parc. č. 241/11 v k.ú. Dolní Hraničná, obec Pozemí nad Ohří, okres Cheb. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **0,- Kč**.

C) na nemovitě věci vázne věcné břemeno spočívající v chůzi a jízdě za účelem provozování, údržby a opravy vodovodního řádu s povinností k pozemkům parc. č. 241/1, parc. č. 241/17 a parc. č. 241/4 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **5.000,- Kč**.

C) na nemovitě věci vázne věcné břemeno spočívající v přístupu za účelem zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy s povinností k pozemkům parc. č. 241/1 a parc. č. 241/4 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **1.000,- Kč**.

C) na nemovitě věci vázne věcné břemeno spočívající v chůzi a jízdě za účelem provozování, oprav a údržby kanalizační stoky s povinností k pozemkům parc. č. 241/1 a parc. č. 241/4 ve prospěch společnosti CHEVAK Cheb a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **500,- Kč**.

C) na nemovitě věci vázne věcné břemeno spočívající v chůzi a jízdě služebnosti stezky a cesty s povinností k pozemkům parc. č. 241/1 a parc. č. 241/4 ve prospěch pozemků parc. č. St. 93 a parc. č. 241/11. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **0,- Kč**.

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

- A) v objektivní zaokrouhlené výši 60.000,- Kč,
- B) v objektivní zaokrouhlené výši 448.500,- Kč,
- C) v objektivní zaokrouhlené výši 155.500,- Kč.

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-technické 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

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3882, k.ú. Hradiště u Chebu	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3956, k.ú. Tůně	7
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 115, k.ú. Dolní Hraničná	7
Snímek katastrální mapy	2
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	2
Ortofotomapa	2

ZNALCKÁ 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 byl zapsán pod poř. č. ZP-22887 znaleckého deníku.

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. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecský

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.

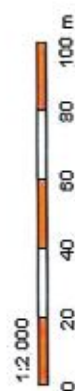
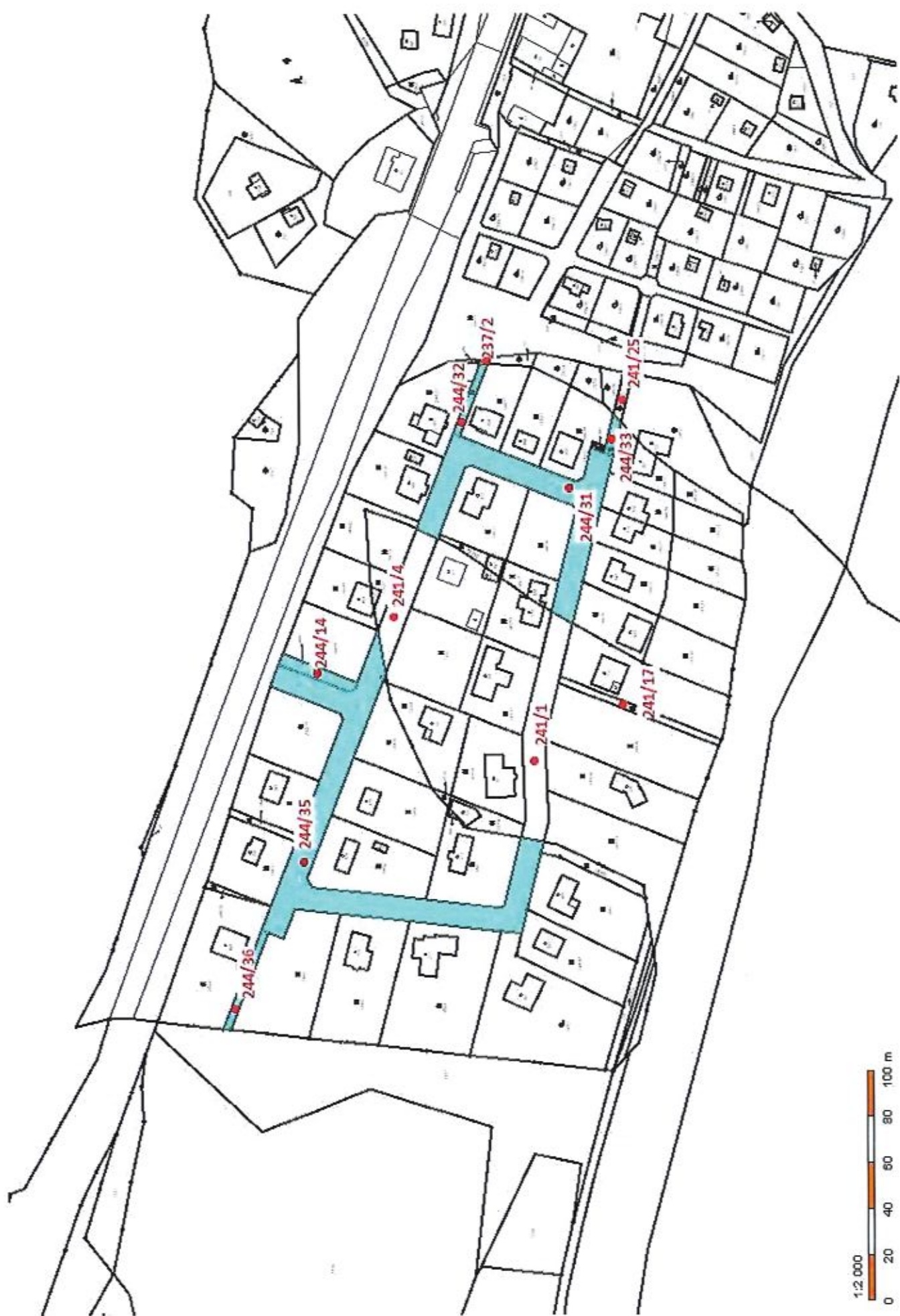
Ing. Jiří Roub

V Praze 20.06.2022

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

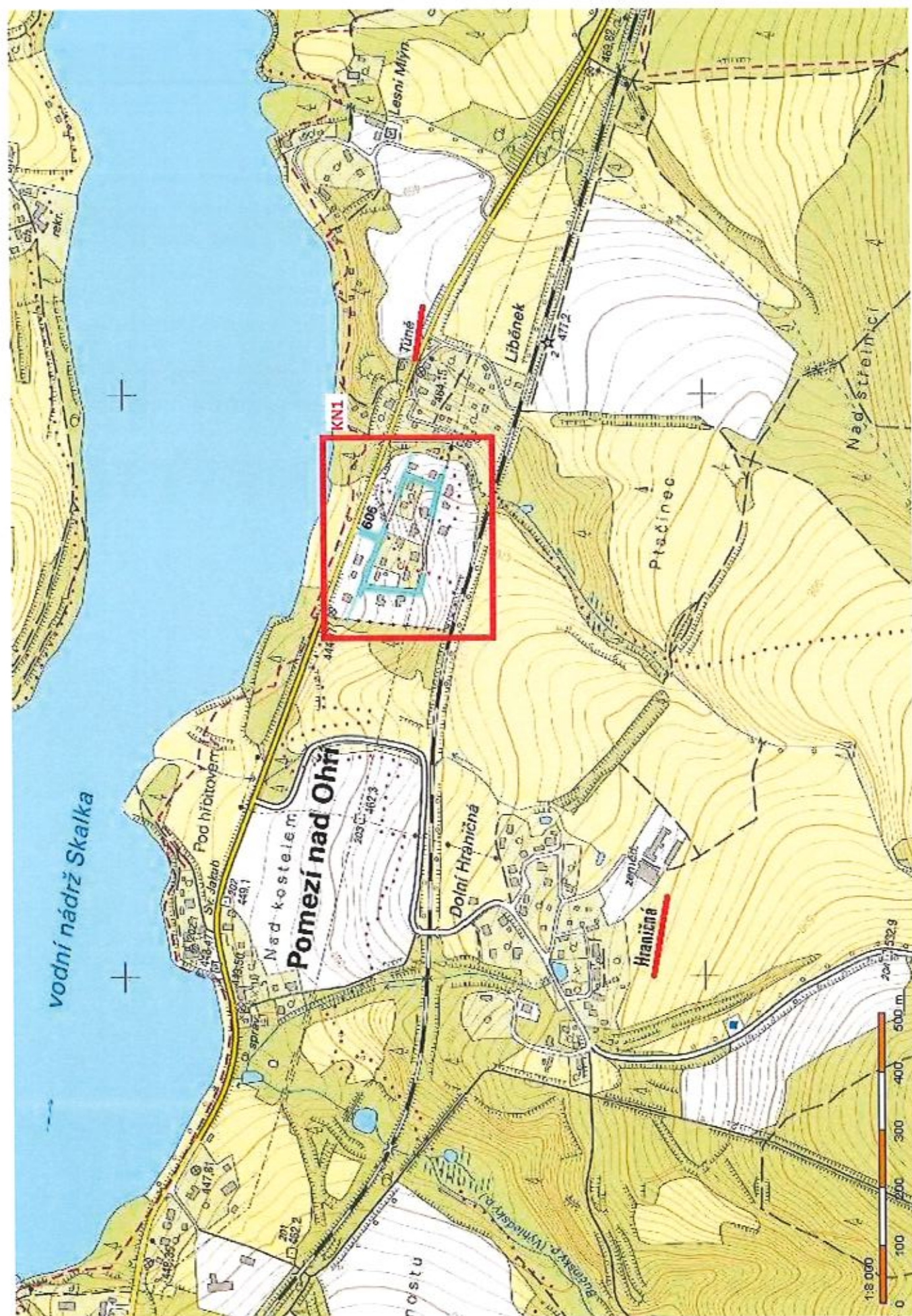
110 00 Praha 1 - Nové Město

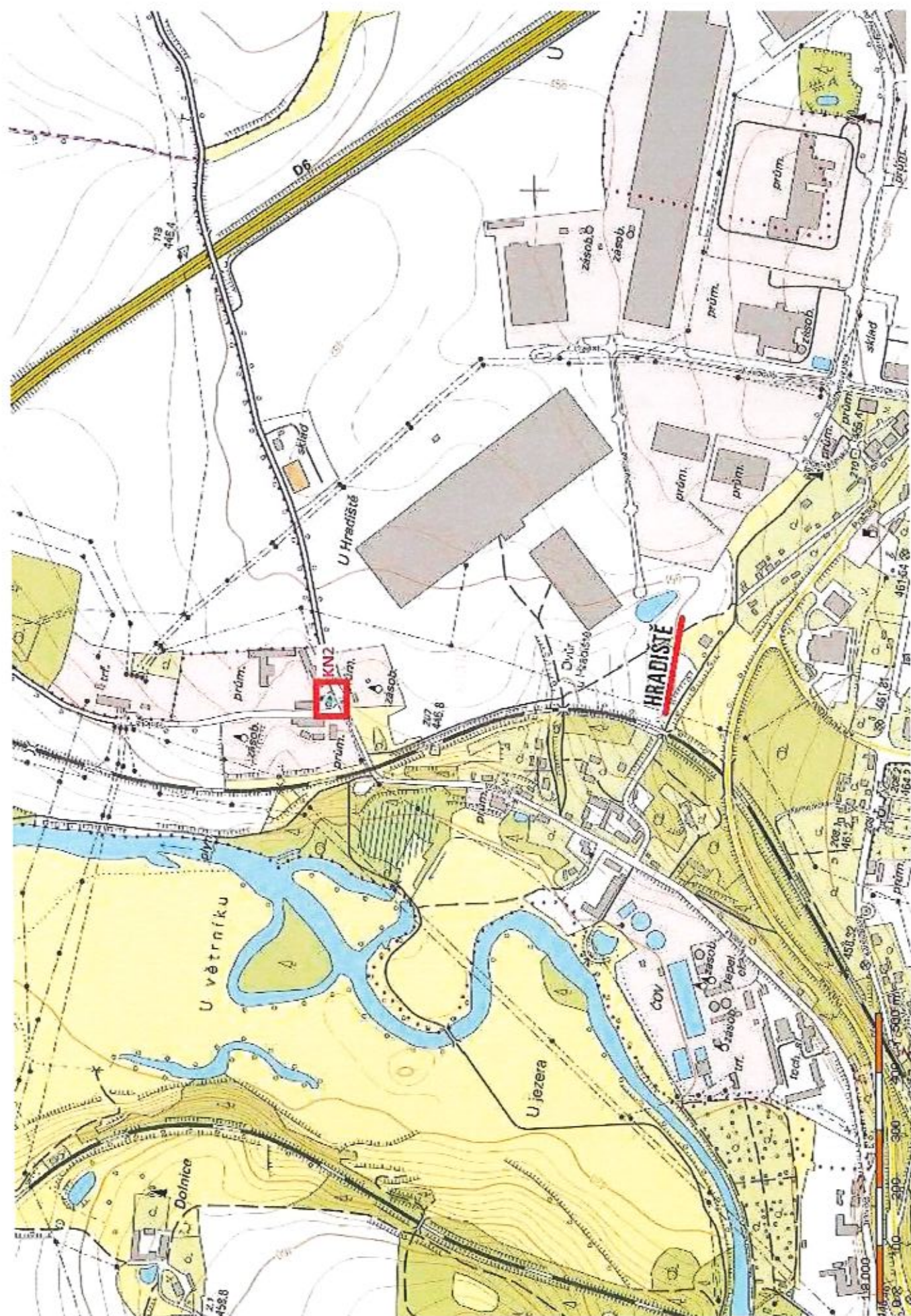














tůně 102, 350 02 Pomezí nad Ohří



