

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6690/24/2018

o ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 a 1/20 na pozemcích 815/2, 820/2 a 848/5 v katastrálním území Horní Žukov, obec Český Těšín, okres Karviná

Objednavatel znaleckého posudku: 1. Pohledávková s.r.o.
IČ 25841114
Bezručova 2246/31a
79401 Krnov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 19.03.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský
Ježnická 1737/88
794 01 Krnov

Počet stran: 12 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 20.03.2018

A. NÁLEZ

1. Základní informace

LV: 153
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Karviná
Obec: Český Těšín
Katastrální území: Horní Žukov
Počet obyvatel: 24 650
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **503,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel | I | 0,95 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D | III | 0,85 |
| O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | V | 1,00 |
| 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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,00 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 406,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.03.2018 za přítomnosti Ing. Jiřího Javorníka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z KN z LV č. 153 pro kú Horní Žukov
- Snímek pozemkové mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci pozemku: SJM Klyszcz Miroslav a Klyszczová Eva, Lipová 155, 737 01 Horní Žukov, vlastnický podíl: 1 / 2
Eva Klyszczová, Lipová 155, 737 01 Horní Žukov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 20

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 a 1/20 na pozemcích číslo 815/2, 820/2 a 848/5 v kú Horní Žukov. Jedná se o louku, les a komunikaci. Pozemky tvoří jeden funkční a vlastnický celek. Dle platného územního plánu obce Český Těšín jsou vedeny jako zemědělská plocha a plocha zeleně. Nejsou tedy určeny k zastavění. Pozemek číslo 815/2 je zatížen Věcným břemenem vedení a provozování plynárenských zařízení.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky číslo 815/2 a 820/2 a 848/5 v kú Horní Žukov
2. lesní porost na pozemku 820/2

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno zřízení a provozování plynárenského zařízení

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky číslo 815/2 a 820/2 a 848/5 v kú Horní Žukov

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak | P_i |
|--|----------------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah | |
| II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m | -0,20 |
| P2. Charakter a zastavěnost území | |
| III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území | -0,30 |
| P3. Povrchy | |
| I Komunikace se zpevněným povrchem | 0,00 |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené | |
| II Bez dalších vlivů | 0,00 |
| P5. Komerční využití | |
| I Bez možnosti komerčního využití | 0,30 |

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,150}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m²] | Koeficienty | Upr. cena [Kč/m²] |
|--|--|--------------------|---|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace | | | |
| § 4 odst. 3 | 406,- | 0,150 1,000 | 60,90 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-----------------------------------|--|----------------|--------------------------|---------------------------------|------------------|
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha - ostatní komunikace | 848/5 | 326 | 60,90 | 19 853,40 |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 326 | | 19 853,40 |

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

| | |
|--|----------|
| Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území: | 120 % |
| Celková úprava ceny: | 120,00 % |

| Název | Parcelní číslo | BPEJ | Výměra [m ²] | JC [Kč/m ²] | Úprava [%] | UC [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|------------------------------------|----------------|-------|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|-------------------|
| orná půda | 815/2 | 72112 | 18 110 | 2,76 | 120,00 | 6,07 | 109 927,70 |
| orná půda | 815/2 | 72411 | 249 | 5,91 | 120,00 | 13,00 | 3 237,00 |
| Zemědělské pozemky oceněné dle § 6 | | | | | | | |
| Celkem: | | | 18 359 m ² | | | | 113 164,70 |

Lesní pozemek oceněný dle § 7

| Název | Parcelní číslo | SLT | Výměra [m ²] | JC [Kč/m ²] | Úprava [%] | UC [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|--|----------------|-----|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|------------------|
| lesní pozemek | 820/2 | 3H | 2 360 | 6,73 | | 6,73 | 15 882,80 |
| Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem | | | 2 360 m ² | | | | 15 882,80 |

Pozemky číslo 815/2 a 820/2 a 848/5 v kú Horní Žukov - zjištěná cena = 148 900,90 Kč

2. lesní porost na pozemku 820/2

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

| Název | Výměra [m ²] | Stáří [let] | Zakme- nění | Bonita | Zastou- pení | Jednotková cena [Kč/m ²] | Uprav. jedn. cena | Cena [Kč] |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------|----------------|--------|-----------------|--------------------------------------|----------------------|------------------|
| dub letní na pozemku p.č.: 820/2 | 2 360,00 | 108 | 0,80 | 26 | 62 % | 43,25 | 21,45 | 50 622,00 |
| buk lesní na pozemku p.č.: 820/2 | 2 360,00 | 108 | 0,80 | 30 | 27 % | 61,14 | 13,21 | 31 175,60 |
| smrky ostatní na pozemku p.č.: 820/2 | 2 360,00 | 108 | 0,80 | 26 | 6 % | 43,13 | 2,07 | 4 885,20 |
| břízy ostatní na pozemku p.č.: 820/2 | 2 360,00 | 108 | 0,80 | 26 | 5 % | 12,04 | 0,48 | 1 132,80 |
| Cena lesního porostu celkem: | | | | | | | | 87 815,60 |

Lesní porost na pozemku 820/2 - zjištěná cena = 87 815,60 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno zřízení a provozování plynárenského zařízení

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: reálné břemeno

Hodnota reálného věcného břemene dle předložené smlouvy

stanoveno smluvně jako náhrada reálného břemene

CRB = 580,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 580,- Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky číslo 815/2 a 820/2 a 848/5 v kú Horní Žukov
2. lesní porost na pozemku 820/2

148 900,90 Kč

87 815,60 Kč

Ocenění - celkem:

236 716,50 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno zřízení a provozování plynárenského zařízení

- 580,- Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:

- 580,- Kč

Výsledná cena po odečtení břemen - celkem:

236 136,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

236 136,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

236 140,- Kč

slovy: Dvěstěřicetšesttisícjednostočtyřicet Kč

Posouzení obvyklé ceny oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 a 1/20 na pozemcích číslo 815/2 (omezení užívání věcným břemenem), 820/2 a 848/5 v katastrálním území Horní Žukov, obec Český Těšín ,okres Karviná. na základě provedeného šetření, předpokládám obvyklou cenu ve výši:

Pozemky celkem 21.045 m² x 25,-- Kč/m² 526.125,-- Kč

Spoluvlastnický podíl 1/2 265.000,-- Kč

Spoluvlastnický podíl 1/20 26.500,-- Kč

V Krnově 20.03.2018

D. SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|--|---------------------------|
| Kopie výpisu z KN z LV č. 153 pro kú Horní Žukov | 1 |
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Podklady pro ocenění lesa | 2 |
| Věcné břemeno | 1 |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2017 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 34 INS 18457/2015 pro Petr Zbořil, Ing.

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598933 Český Těšín

Kat.území: 644722 Horní Žukov

List vlastnictví: 153

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|----------------------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i> | | |
| SJM Klyszcz Mirosław a Klyszczová Eva, Lípová 155, Horní Žukov, 73701 Český Těšín | 550202/2009 645720/1828 | 1/2 |
| Klyszczová Eva, Lípová 155, Horní Žukov, 73701 Český Těšín | 645720/1828 | 1/20 |
| Targosz Jindřich, č.p. 2, 73953 Hnojník | 480614/462 | 1/20 |
| Targosz Karel, Ostravská 1571/52, 73701 Český Těšín | 611209/0347 | 1/20 |
| Targosz Vladislav, Einsteinova 2950/12, Hranice, 73301 Karviná | 540507/1111 | 1/20 |
| Targoszová Viktorie, č.p. 2, 73953 Hnojník | 295703/425 | 3/10 |

SJM = společné jmění manželů

| B Nemovitosti | | | | |
|----------------|------------|----------------|--------------------|-------------------------------------|
| <i>Pozemky</i> | | | | |
| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| 815/2 | 18359 | orná půda | | zemědělský půdní fond |
| 820/2 | 2360 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 848/5 | 326 | ostatní plocha | ostatní komunikace | |

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřízení a provozování plynárenského zařízení (k části pozemku dle G.P. 798-443/2010)

innogy Gas Storage, s.r.o.,

Parcela: 815/2

Z-7283/2011-803

Limuzská 3135/12, Strašnice, 10800

Praha 10, RČ/IČO: 27892077

Listina Rozhodnutí stavebního úřadu o zřízení věcného břemene (zák.č.458/2000 Sb.) MUCT-35892/2010 ze dne 15.12.2010. Právní moc ke dni 11.01.2011.

Z-7283/2011-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

pro pohledávku s příslušenstvím

ve výši 29 779,- Kč

Návrh u soudu podán dne 2.6.2010

(k podílu 1/2 v SJM a k podílu 1/20)

Okresní správa sociálního

Klyszczová Eva, Lípová 155, Horní Žukov, 73701 Český

zabezpečení Karviná, nám.

Těšín, RČ/IČO: 645720/1828

Budovatelů 1333/31, Nové Město,

Parcela: 815/2

Z-8387/2011-803

73506 Karviná

Parcela: 820/2

Z-8387/2011-803

Parcela: 848/5

Z-8387/2011-803

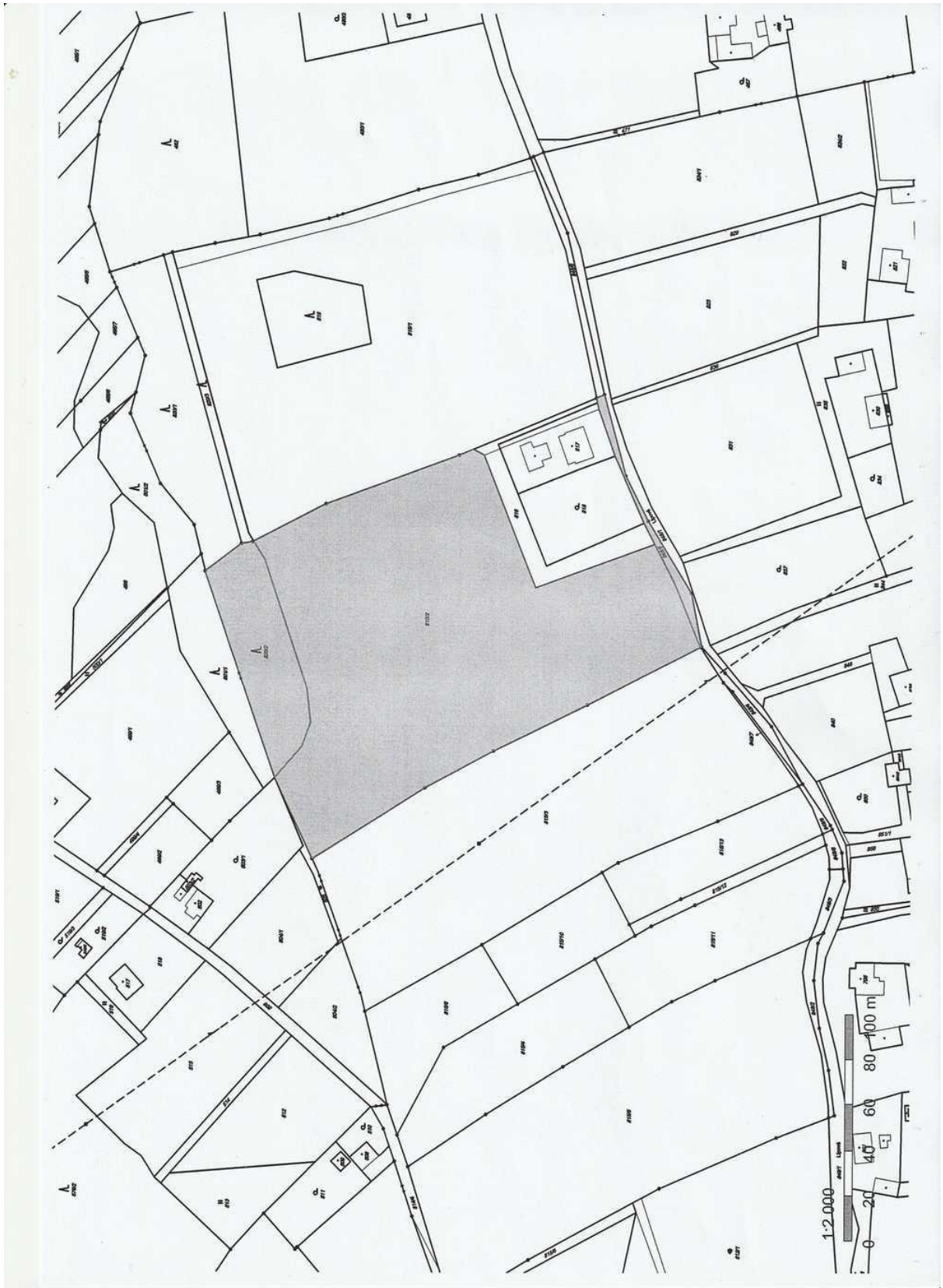
Listina Usnesení soudu 47 E-401/2010 -19 - opravné usnesení Okresního soudu v Karviné ze dne 13.07.2010. Právní moc ke dni 04.08.2010.

Z-6860/2010-803

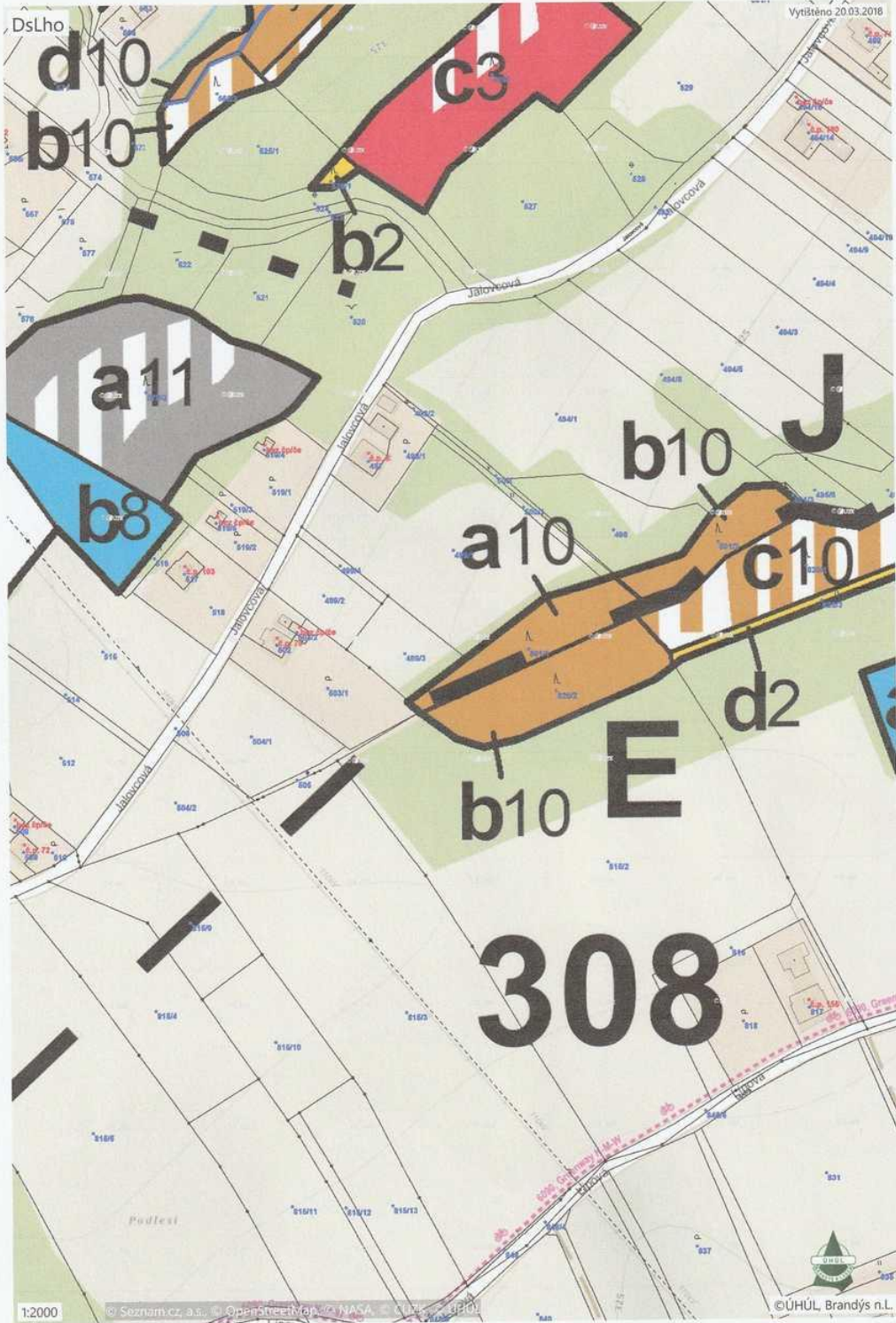
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

strana 1



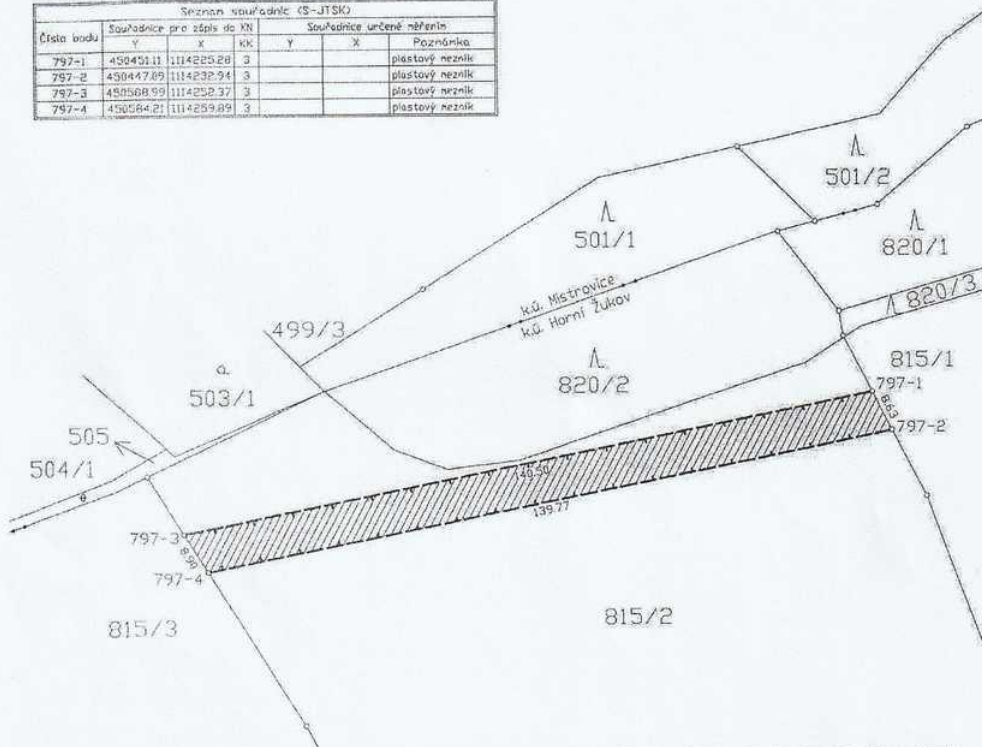
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----|-----|------------|----------------|-----------|-------------------------|--------------------------------------|---------------------------|------------|----------------------------------|-------------------------|-------------|----------|----------|-------------|
| Gdčlený: 308 | Plocha: 62.89 | Majitel: | | | LHC: 706802 | Platnost: 01.01.2008 - 31.12.2017 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dílec: E | Plocha: 0.78 | | | | Název: LHO Český Těšín | LSLZ: 55L Český Těšín | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Porost: b | Plocha: 0.24 | Kategorie/překryv: 10 | Zvl.st.: | LO: 39 | Pásmo ohrožení: C | DLH: | Úvek: | | | | | | | | | | | | | | | |
| Popis porostu: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Porost je součástí břehového lesa s převažující krajinnou a půdoochrannou funkcí. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Porostní skupina: 10 | Plocha prosk.: 0.24 | LT: 3H6 | Lesní úřad: | | Kód k.ú.: 644722 | Název k.ú.: Horní Žukov | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Popis porostní skupiny: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vtroušené JD. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Etáž: 10 | Parc. plocha etáže: 0.24 | Skut. plocha etáže: 0.24 | Kód majetku: 130 | Model. těž. %: 0 | Obmýtl/obnovní doba: 140/40 | | % MZD: 25 | | | | | | | | | | | | | | | |
| HS | Vlk | Zakm. | Dřevina | Zastoupení (%) | Výčetní tloušťka (cm) | Střední výška (m) | Objem střížkové (m³ b.k.) | AVB | RVB | Gen. klas. | Poškození Druh | Imise 10% | Zásoba (m³ b.k.) na 1ha | Těžba výchovná nat. nas. Plocha (ha) | Těžba obnovní Plocha (ha) | Objem (m³) | Prořezávky nat. nas. Plocha (ha) | Zalesnění Druh: Dřevina | ha | | | |
| 455 | 97 | 8 | DB | 62 | 45 | 25 | 2.11 | 26 | 3 | C | | 0 | 44 | | 0 | 0 | | | | | | |
| | | | BK | 27 | 65 | 30 | 5.31 | 30 | 2 | C | | 0 | 28 | | 0 | 0 | | | | | | |
| | | | SM | 6 | 30 | 26 | 0.87 | 26 | 4 | C | | 0 | 5 | | 5 | 0 | | | | | | |
| | | | BR | 5 | 35 | 25 | 1.06 | 26 | 1 | C | | 0 | 3 | | 3 | 0 | | | | | | |
| | | | Celkem: | 100 | | | | | | | | | 337 | 80 | 0 | 1 | 0.24 | 8 | 0.00 | 0 | 0 | 0.00 |



| VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------------|--|------------------------|---------------|--|--|
| Dosavadní stav | | | | Nový stav | | | | | | | | | | |
| Označení pozemku parc.číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku | Označení pozemku parc.číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku | Typ stavby | Způsob využití | Porovnání se stavem evidence právních vztahů | | | | |
| | ha | m ² | Způsob využití | | ha | m ² | Způsob využití | Způsob využití | Dle předcházejícího označení v | Číslo listu věcního v | Výměra parcely | Označení dílu | | |
| | | | | | | | | | | kat. listu nemovitosti | dřívější poz. evidenci | | | |
| 815/2 | | | | | | | | | | 815/2 | | 153 | | |

druh věcného břemene: právo díle listiny
oprávněný: díle listiny

| Seznam souřadnic (S-JTSK) | | | | | | |
|---------------------------|----------------------------|-----------|---------------------------|---|---|-----------------|
| Číslo bodu | Souřadnice pro zápis do KN | | Souřadnice určené měřením | | | |
| | Y | X | Y | X | Z | Poznámka |
| 797-1 | 49040111 | 111422526 | 3 | | | plastový nezisk |
| 797-2 | 49044769 | 111423294 | 3 | | | plastový nezisk |
| 797-3 | 49050899 | 111422537 | 3 | | | plastový nezisk |
| 797-4 | 49058421 | 111425989 | 3 | | | plastový nezisk |



Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

| GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení věcného břemene | Návrhová a přesnost odpovídá právním předpisům. | Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očištváním parcel. |
|--|---|---|
| Vyholovl: Petr Oblouk - GAKO Klečková 29, 724 00 Catrava-Stará Bělá, tel. 603 412 398 |  |  |
| Číslo plánu: 798-443/2010 | | |
| Okres: Karviná | Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr: Ing. Vít Seidl | Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrdil: Halina ZAMARSKÁ |
| Obec: Český Těšín | | |
| Kat. území: Horní Žukov | Dne: 31. 8. 2010 | Číslo: 638/2010 |
| Mapový list: DKM | Úředně oprávněný zeměměřičský inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů. | Dne: - 7 - 09 - 2010 Číslo: 700572010 |
| Kód způsobu určení výměry je uveden podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 262/2007 Sb. Dosavadním vlastnickým pozemkem byla poskytnuta inženýrská souhlasná se v ústředí s příslušným nálezovým úřadem, hranic, která byly označeny předpisaným způsobem. mezničky s plastovou hlavou | | Jeden vpravo geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště. |