

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 25439/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/5 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 181/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Guty, č.p. 120, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 181/2), pozemku p.č. 346/3 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 346/4 - zahrada, vše v k.ú. Guty, obec Třinec, okres Frýdek-Místek.

Zadavatel posudku:

JUDr. Ing Pavel Fabian
insolvenční správce dlužníka: Otakar Michálek
Marešova 304/12
602 00 Brno - Veverí
IČ: 71470948

Číslo jednací zadavatele:

KSOS 40 INS 18648/2022

Číslo položky v evidenci posudků:

042491/2023

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 14.8.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo: **1**

Celkem posudek obsahuje 15 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 29.8.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSOS 40 INS 18648/2022**, byla příbrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/5 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. **St. 181/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 524 m², jehož součástí je stavba: **Guty, č.p. 120, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 181/2), pozemku p.č. **346/3** - trvalý travní porost o výměře 115 m² a pozemku p.č. **346/4** - zahrada o výměře 1.878 m², vše v k.ú. Guty, obec Třinec, okres Frýdek-Místek.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSOS 40 INS 18648/2022**.

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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.*“

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 14.8.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 206, pro k.ú. Guty, obec Třinec, okres Frýdek-Místek, vyhotovený objednavatelem, dne 13.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Guty, obec Třinec, okres Frýdek-Místek, vyhotovený znaleckou kancelář, dne 14.8.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán města Třinec.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Objednavatelem, dlužníkem, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Třinec
Katastrální území: Guty (636291)

List vlastnictví číslo: 206

Vlastník:

Michálek Otakar
Guty 120, 73955 Třinec

Podíl: 1/5

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/5 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 181/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 524 m², jehož součástí je stavba: **Guty, č.p. 120, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 181/2), pozemku p.č. 346/3 - trvalý travní porost o výměře 115 m² a pozemku p.č. 346/4 - zahrada o výměře 1.878 m², vše v k.ú. Guty, obec Třinec, okres Frýdek-Místek.

Při místním šetření bylo zjištěno, že objekt č.p. 120 - rod. dům již neexistuje a na pozemku se nachází pouze torzo původního objektu tvořené zbytky svislých konstrukcí a množstvím sutin. Na základě zjištěných skutečností budou proto předmětem ocenění pouze pozemky p.č. St. 181/2, p.č. 346/3 a p.č. 346/4. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí ani zákres v katastrální mapě neodpovídají skutečnostem zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle skutečného zjištěného stavu.

Pozemky jsou situovány v zastavěné, stavebně nesrostlé části města Třinec, v místní části s názvem Guty. Pozemky jsou situovány v rovinném až mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1797 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Statutárního města Třinec, kdy skutečný přístup je navíc po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 346/2 - trvalý travní porost, který je ve vlastnictví jiného subjektu - soukromé osoby (skutečný přístup není po právní stránce zajištěn). Teoretický přístup je ale možný po výše uvedené zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1797 a dále přes pozemek p.č. 346/3 - trvalý travní porost, který je předmětem ocenění (**přístup je po právní stránce zajištěn**).

Dle informací ČSÚ ve městě Třinec se nacházejí tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Třinec jsou pozemky zahrnuty v plochách jako: „SO - plochy smíšené obytné venkovské“. Informace získány z WWW stránek města Třinec.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. 346/4, vlevo (pohled z přístupové komunikace na pozemku p.č. 346/2), je situována přízemní, zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

Dále na pozemku p.č. 346/4 (pohled z přístupové komunikace na pozemku p.č. 346/2) je situována přízemní vedlejší stavba smíšené konstrukce s pultovou střechou krytou plechovou krytinou a z části standardní povlakovou krytinou IPA, za kterou je dále situován jednoduchý, dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou standardní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo se sloupky
- kovová vrátka
- drobné zpevněné / částečně zpevněné plochy
- přípojky IS

Při místním šetření bylo dále zjištěno, že na pozemku p.č. 346/4 se nachází mobilní, kolový objekt a trvalé porosty.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

1) Věcná práva

1.1) Cenový předpis

1.1.a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení distribuční soustavy-podzemního vedení NN, včetně provádění údržby, opravy a úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace. Věcné břemeno se sjednává jako časově neomezené, rozsah dle geom. plánu č. 1304-70/2017, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IP-12-8019259 ze dne 11.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2018 13:26:07. Zápis proveden dne 11.05.2018. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín
- a vázne na:
- Parcela: 346/3
 - Parcela: 346/4

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,	×	-1	
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,-	Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl:	×	1 / 5	
Cena po úpravě:	=	-2 000,-	Kč
Hodnota věcného břemene:	=	-2 000,-	Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemky, k.ú. Guty, okres Frýdek-Místek

Pozemek: 1051, LV 713

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2022 09:05:00. Zápis proveden dne 13.06.2022.

V-2111/2022-832

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1051, LV 713; 1052/2, LV 713

2) Pozemky, k.ú. Oldřichovice u Třince, okres Frýdek-Místek

Pozemek: 1224, LV 2288

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2022 14:50:22. Zápis proveden dne 11.01.2023.

V-4823/2022-832

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1224, LV 2288; 1225/2, LV 2288

3) Pozemek, k.ú. Nebory, okres Frýdek-Místek

Pozemek: 1084/4, LV 1086

Cena za nemovitost/skupinu nemovitosti

1.528.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitosti

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2023 12:39:59. Zápis proveden dne 26.05.2023.

V-1516/2023-832

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1084/4, LV 1086

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	$K_{stavební připravenosti}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Guty, okres Frýdek-Místek				1 800 000,- Kč	1 388,00 m ²
1,00	0,86	1,15	1,00	1 311,25 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Oldřichovice u Třince, okres Frýdek-Místek				2 300 000,- Kč	1 555,00 m ²
1,00	0,94	1,25	1,00	1 258,81 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Nebory, okres Frýdek-Místek				1 528 000,- Kč	1 176,00 m ²
1,00	1,00	1,15	1,00	1 129,84 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace} \times K_{stavební připravenosti} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m ² :	1 129,84 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 233,30 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	1 311,25 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	1 230,- Kč
Jednotkové množství:	× 1 300,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 599 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 5
Cena po úpravě:	= 319 800,- Kč

Úprava ceny:

Celkovou výměru oceňovaných pozemků (2.517 m²) považujeme v dané lokalitě pro výstavbu jednoho rodinného domu jako naddimenzovanou. V dané lokalitě považujeme z pohledu využitelnosti za standardní plochu pozemku výměru 1.300 m², kterou oceníme výše uvedenou hodnotou 1 230,- Kč/m².

Z pohledu využitelnosti pozemku pro potenciální výstavbu jednoho rodinného domu považujeme zbývající výměru (2.517 m² - 1.300 m² = 1.217 m²) za nadstandardní. S ohledem na stávající stav na trhu s pozemky nelze tuto nadstandardní výměru ocenit shodnou sazbou jako výše uvedenou základní (obvyklou, nejlépe obchodovatelnou) část pozemku. Pro tento případ se jako nejpříjemnější jeví oceňovací přístup používaný bankovním sektorem, kdy nadstandardní výměru pozemku oceňujeme 30% obvyklé ceny základní výměry pozemku.

Nadstandardní výměra pozemku	1.217 m ²
30% obvyklé hodnoty pozemku	369 Kč/m ²
Mezi výpočet	449 000,- Kč (zaokrouhleno)

zbývající část pozemku (podíl 1/5)	+	89 800,- Kč	
Cena po úpravě:			= 409 600,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/5 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
Cena po úpravě:			= 327 680,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): **330 000,- Kč**

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti
- nákres v KM neodpovídá skutečnosti
- pozemek zatížen torzem původního objektu

D. ZÁVĚR

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSOS 40 INS 18648/2022**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/5 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. **St. 181/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 524 m², jehož součástí je stavba: **Guty, č.p. 120, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 181/2), pozemku p.č. **346/3** - trvalý travní porost o výměře 115 m² a pozemku p.č. **346/4** - zahrada o výměře 1.878 m², vše v k.ú. Guty, obec Třinec, okres Frýdek-Místek.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	330 000,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 2 000,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

330 000,- Kč (Obvyklá cena bez zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třístatřicettisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

328 000,- Kč (Obvyklá cena se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třístadvacetosmtisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 29.8.2023

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 803/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

todokumentace





513

2405

⊕ 355

⊕ 357

|| 354/1

|| 347

|| 346/2

⊕ 331

⊕ 358

⊕ 359/2

⊕ 492

⊕ 359/1

|| 380

|| 354/2

1914

181/1

181/2

|| 346/3

|| 346/1

⊙ 353

⊙ 352

349/1

⊙ 257

36

540

256

528

199

⊙ 259/1

|| 349/2

350

|| 343/3

530

⊙ 259/2

1787

1802/5

1802/4

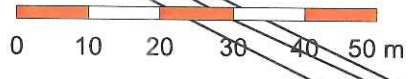
|| 343/7

|| 343/6

263/4

1:1 000

260/1



249/2

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **042491/2023**.

V Praze, dne 29.8.2023



.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com