

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15556-198/2022

Zadavatel znaleckého posudku: ALFA insolvenční, v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Kuča Jaroslav
Olšany u Prostějova 462
798 14 Olšany u Prostějova

Číslo jednací: KSOS 12 INS 18793/2020

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Kateřinky u Opavy, Opava, okres Opava

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 28.01.2022

Zpracováno ke dni: 28.01.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 31.01.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 984/5 nacházejícího se v obci Opava, okres Opava, katastrální území Kateřinky u Opavy.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce a informace zjištěné od majitele pozemku, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc. č. 984/5 v katastrálním území Kateřinky u Opavy
Adresa předmětu ocenění: Kateřinky u Opavy, Opava, okres Opava
Kraj: Moravskoslezský kraj
Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Kateřinky u Opavy
Počet obyvatel: 55 996
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 098,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 28.01.2022.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Kuča Jaroslav, Filípkova 75/5, Kateřinky, 74705 Opava

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 984/5 nacházející se v obci Opava, okres Opava, katastrální území Kateřinky u Opavy.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek je užíván jako zahrada, s plochou 3.557 m². Dle územního plánu je pozemek regulován jako - plochy zemědělské - zahrady (ZZ).

Na pozemku se nachází okrasné a ovocné dřeviny, oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k pozemku je přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno.

Pozemek je umístěn na severovýchodním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s průmyslovou zónou. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V obci je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení. V obci je pouze

částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití. Je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a možnost parkování je na vlastním pozemku.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na pozemek je přivedena elektřina a voda z rodinného domu č.p. 75, který je ve vlastnictví cizí osoby.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	3.557 m ²
	Druh pozemku	zahrada
	Územní plán	plochy zemědělské - zahrady (ZZ)
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno
Popis okolí	Popis okolí	rezidenční zástavba s průmyslovou zónou
	Poloha v obci	severovýchodní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v obci je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v obci, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená

		kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na pozemek je přivedena elektřina a voda z rodinného domu č.p. 75, který je ve vlastnictví cizí osoby.	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 28.01.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Pozemek nemá právně zajištěný přístup.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,109}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Inženýrské sítě jsou v dosahu cca 40 m, ale přes pozemek ve vlastnictví cizí osoby.	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,02
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejsou další vlivy polohy nemovitosti na její cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,665}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,576}$$

1. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2412

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 73,80 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9530
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	779,59
Plná cena: 73,80 m ² * 779,59 Kč/m ²	=	57 533,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 30 = 90,0 \%$	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 8 630,06 Kč
Koeficient pp	* 0,576
Cena stavby CS	= 4 970,91 Kč
Oplocení - zjištěná cena	= 4 970,91 Kč

2. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2412
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	= 3 420,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,9530
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	= 11 109,19
Plná cena: 2,00 ks * 11 109,19 Kč/ks	= 22 218,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 30 = 90,0 \%$	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 3 332,76 Kč
Koeficient pp	* 0,576
Cena stavby CS	= 1 919,67 Kč
Oplocení - zjištěná cena	= 1 919,67 Kč

3. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,960**

Index polohy pozemku **I_P = 0,600**

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------------	---------	---------	--------	-----------------------------------

§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy

§ 9 odst. 2 1 098,- 0,50 0,600 1,000 329,40

Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	zahrada	984/5	3 557	329,40		1 171 675,80
Jiný pozemek - celkem			3 557			1 171 675,80

Pozemek - zjištěná cena celkem = 1 171 675,80 Kč

4. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
líška (lísky) na pozemku p.č.: 984/5	22	5 Ks	505,-	- 10 %	454,50	2 272,50
Součet:					=	2 272,50 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	2 272,50 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
vrba bílá na pozemku p.č.: 984/5			22 roků	1,00 ks		
Listnaté stromy I	19 650,-	- 30 %		13 755,-	13 755,-	
na pozemku p.č.: 984/5			22 roků	5,50 m		
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	8 910,-	- 10 %		8 019,-	44 104,50	
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 984/5			22 roků	4,00 ks		
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 20 %		12 672,-	50 688,-	
Součet:						108 547,50
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):				*		0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)				*		1,100
Celkem - okrasné rostliny					=	89 551,69 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 91 824,19 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Oplocení	4 970,90 Kč
2. Oplocení	1 919,70 Kč
3. Pozemek	1 171 675,80 Kč
4. Trvalé porosty	91 824,20 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 270 390,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 270 390,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 984/5 v katastrálním území Kateřinky u Opavy

Pozemek v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - přístup	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kateřinky u Opavy, Opava, okres Opava	plocha 3557 m ²	zahrada	přístup přes pozemky ve vlastnictví cizí osoby bez zajištění věcným břemenem	trvalé porosty, oplocení
1	Jaktař, Opava, okres Opava	plocha 406 m ²	zahrada	přístup po zpevněné komunikaci ve spoluvlastnictví	spoluvlastnický podíl na příjezdové cestě
2	Předměstí, Opava, okres Opava	plocha 237 m ²	zahrada	přístup po nezpevněné komunikaci ve spoluvlastnictví	spoluvlastnický podíl na přístupové cestě
3	Jaktař, Opava, okres Opava	plocha 401 m ²	zahrada	přístup po zpevněné komunikaci ve spoluvlastnictví	spoluvlastnický podíl na přístupové cestě

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - přístup	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	950,00 Kč	Nepoužit	950,00 Kč	1.00	1.18	1.00	1.30	1.00	1.00	1.5340	619,30 Kč
2	1.434,60 Kč	Nepoužit	1.434,60 Kč	1.00	1.19	1.00	1.25	1.00	1.00	1.4875	964,44 Kč
3	950,00 Kč	Nepoužit	950,00 Kč	1.00	1.18	1.00	1.30	1.00	1.00	1.5340	619,30 Kč
Celkem průměr											734,34 Kč
Minimum											619,30 Kč
Maximum											964,44 Kč
Směrodatná odchylka - s											199,27 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											535,07 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											933,61 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitostem: Oceňovaný pozemek je podstatně větší než běžně obchodované pozemky zahrad a nemá právně zajištěný přístup. Z těchto důvodů jsou celkové koeficienty úpravy (K1 x. x K6) u srovnávaných vzorků výrazně vyšší než 1.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou také srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$734,34 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{3.557 \text{ m}^2}$$

$$= 2.612.057 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$2.612.000,-- \text{ Kč}$$

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Pozemek v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - přístup	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kateřinky u Opavy, Opava, okres Opava	plocha 3557 m ²	zahrada	přístup přes pozemky ve vlastnictví cizí osoby bez zajištění věcným břemenem	trvalé porosty, oplocení
1	Jaktař, Opava, okres Opava	plocha 406 m ²	zahrada	přístup po zpevněné komunikaci ve spoluvlastnictví	spoluvlastnický podíl na příjezdové cestě
2	Předměstí, Opava, okres Opava	plocha 237 m ²	zahrada	přístup po nezpevněné komunikaci ve spoluvlastnictví	spoluvlastnický podíl na přístupové cestě
3	Jaktař, Opava, okres Opava	plocha 401 m ²	zahrada	přístup po zpevněné komunikaci ve spoluvlastnictví	spoluvlastnický podíl na přístupové cestě

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	950,00	-	950,00
2	1.434,60	-	1.434,60
3	950,00	-	950,00
	Maximální hodnota	1.434,60	(případ č.2)
	Minimální hodnota	950,00	(případ č.1)
	Relace min vs. max hodnoty	1,5101	OK
	Aritmetický průměr	1.111,53	

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - přístup	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Kateřinky u Opavy, Opava, okres Opava	plocha 3557 m ²	zahrada	přístup přes pozemky ve vlastnictví cizí osoby bez zajištění věcným břemenem	trvalé porosty, oplocení	X
1	Jaktař, Opava, okres Opava	plocha 406 m ²	zahrada	přístup po zpevněné komunikaci ve spoluvlastnictví	spoluvlastnický podíl na příjezdové cestě	1
2	Předměstí, Opava, okres Opava	plocha 237 m ²	zahrada	přístup po nezpevněné komunikaci ve spoluvlastnictví	spoluvlastnický podíl na přístupové cestě	1
3	Jaktař, Opava, okres Opava	plocha 401 m ²	zahrada	přístup po zpevněné komunikaci ve spoluvlastnictví	spoluvlastnický podíl na přístupové cestě	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	950,00	-	950,00	1	950,00
2	1.434,60	-	1.434,60	1	1.434,60
3	950,00	-	950,00	1	950,00
Mezisoučet				3	3.334,60
Celkem					<u>1.111,53</u>

Základní cena: 1.111,53 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$1.111,53 * 1,0000 = 1.111,53 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\begin{aligned} & 1.111,53 \text{ Kč/m}^2 \\ & \underline{\quad \quad \quad * 3.557 \text{ m}^2} \\ & = 3.953.712,21 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

3.950.000,-- Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

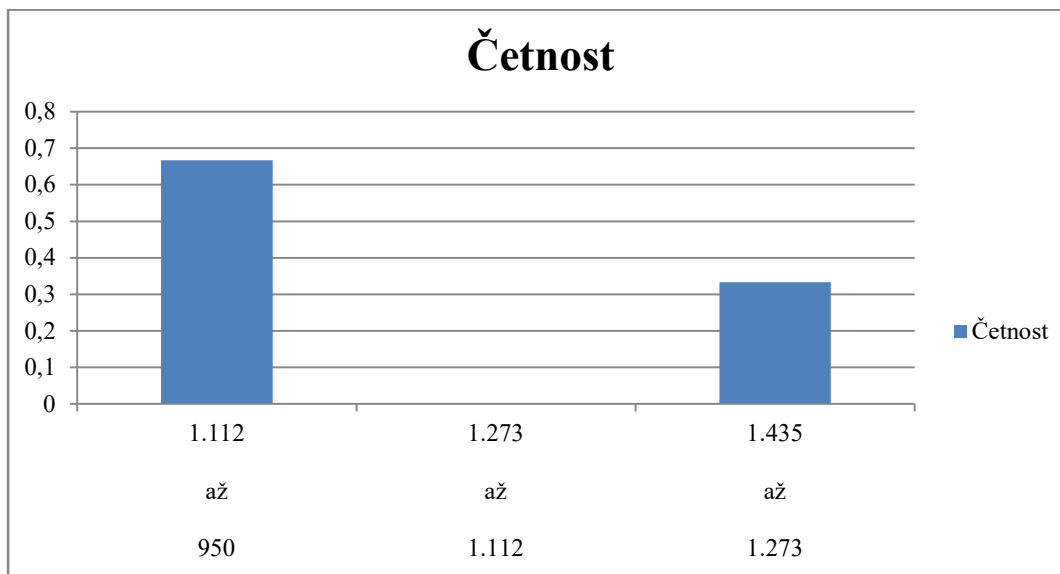
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	950	-	950,00
2	1.435	-	1.434,60
3	950	-	950,00

Střední hodnota	1.111,53
Medián	950,00
Rozdíl max-min	484,60
Minimum	950,00
Maximum	1.434,60

Rozdělení četností

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
950	až	1.112	2	0.666666666666667
1.112	až	1.273	0	0
1.273	až	1.435	1	0.333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 950,00 Kč/m² do 1.111,52 Kč/m²

* 3.557 m²

od 3.379.150,00 Kč do 3.953.676,64 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 3.380.000,-- Kč do 3.950.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1.270.390,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

2.612.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3.950.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 3.380.000,-- Kč do 3.950.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

2.610.000 Kč

Slovy: dvamilionyšestsetdesettisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

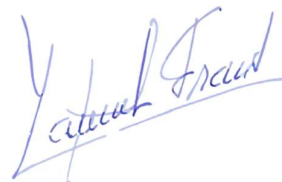
V Praze, dne 31.01.2022



Ing. Jana Fichnová



Martin Málek



František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 15556-198/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě, mapy oblasti, výřez z územního plánu, výřez z povodňové mapy, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	299
Katastrální území:	Kateřinky u Opavy [711756]

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kuča Jaroslav, Filipkova 75/5, Kateřinky, 74705 Opava	

Pozemky

Parcelní číslo
984/5

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.01.2022 16:00.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	984/5 ↗
Obec:	Opava [505927] ↗
Katastrální území:	Kateřinky u Opavy [711756]
Číslo LV:	299
Výměra [m ²]:	3557
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kuča Jaroslav, Filípkova 75/5, Kateřinky, 74705 Opava	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51100 ↗	3557

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

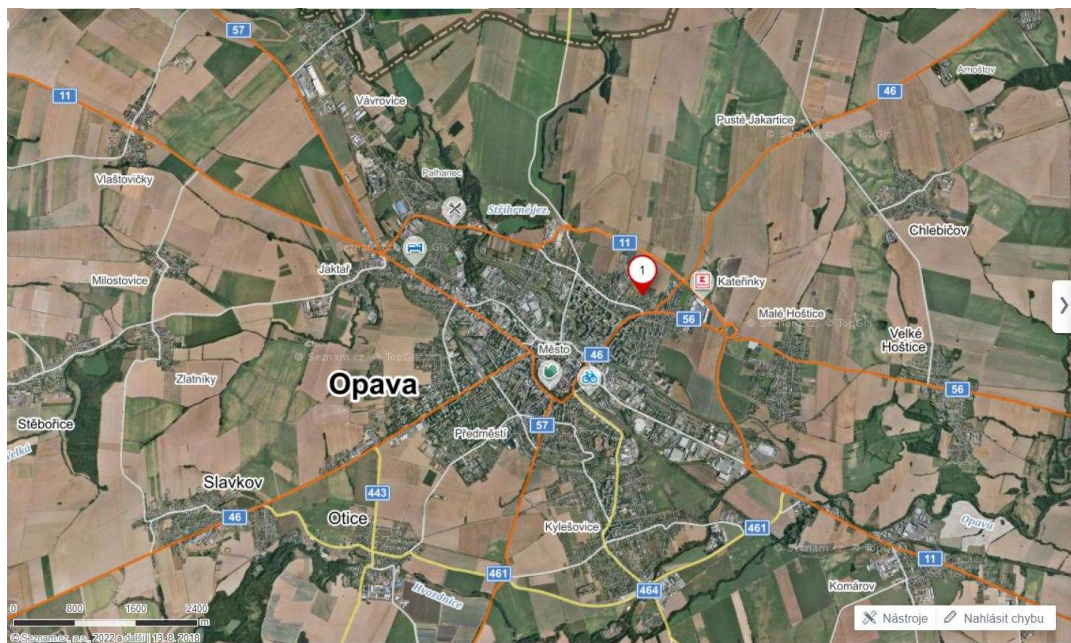
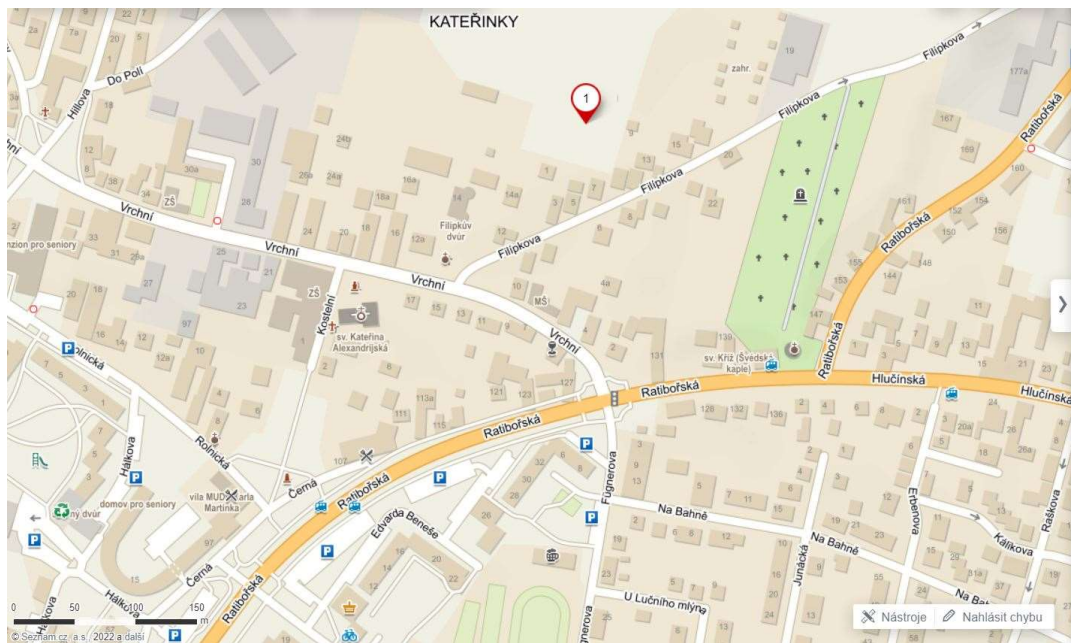
Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

[↗](#) Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

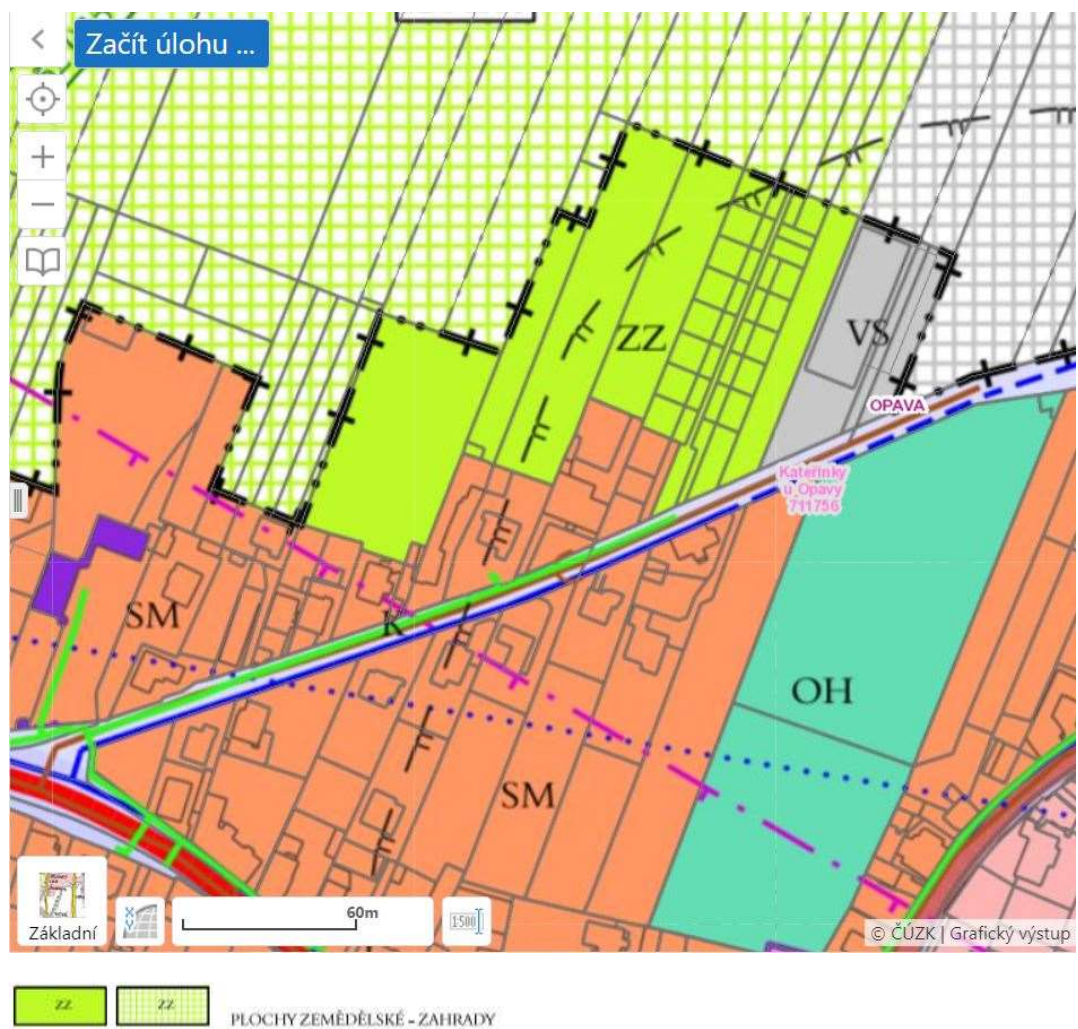
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#) [↗](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.01.2022 16:00.

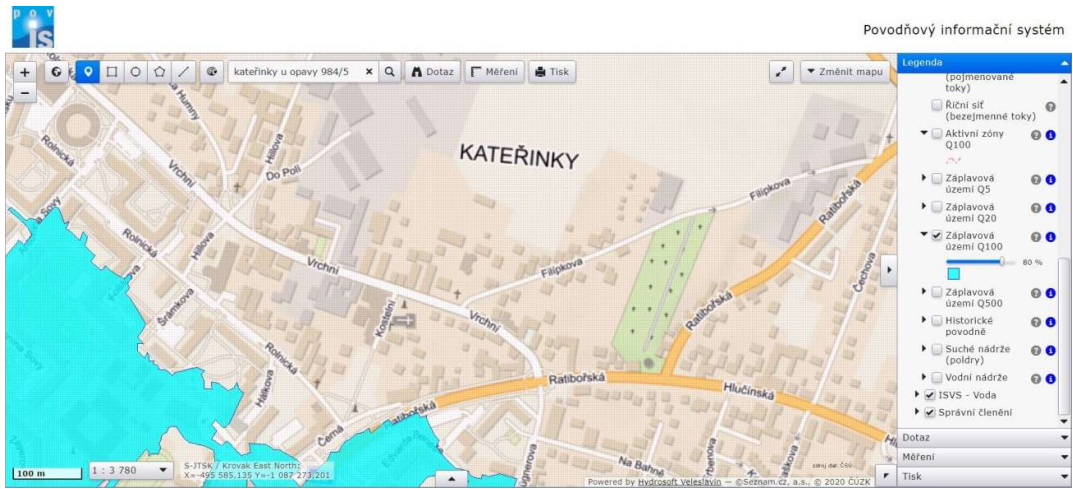
Mapy oblasti



Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy



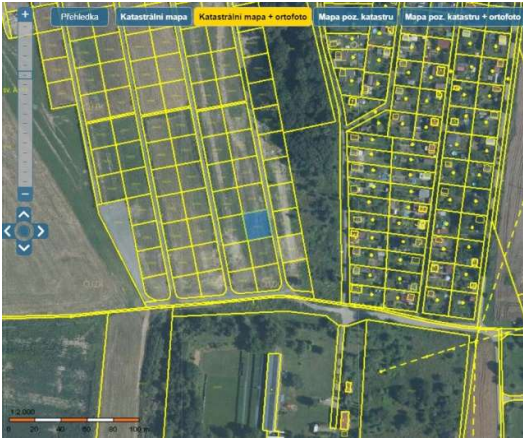
Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 406 m², Jaktař,
Opava, okres Opava**

Celková cena: 385.700 Kč

Adresa: Jaktař, Opava, okres Opava

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Jaktař, Opava, okres Opava	Číslo řízení	V-4653/2021-806
Cena dle kupní smlouvy	385 700 Kč	Plocha pozemku (m ²)	406
Kupní smlouva podepsaná dne	20.04.2021	Současné využití	zahrada

3. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 237 m², Předměstí, Opava, okres Opava

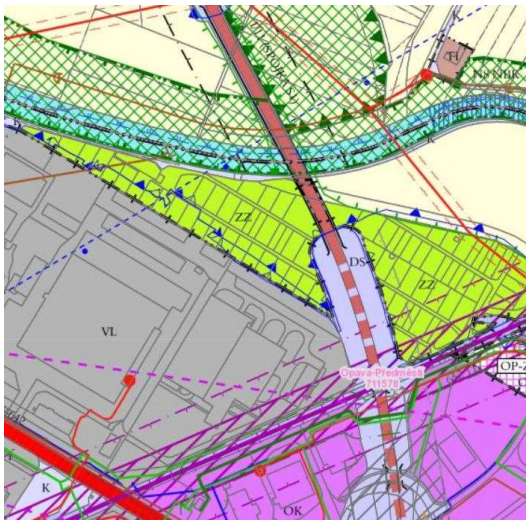
Celková cena: 340.000 Kč

Adresa: Předměstí, Opava, okres Opava

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

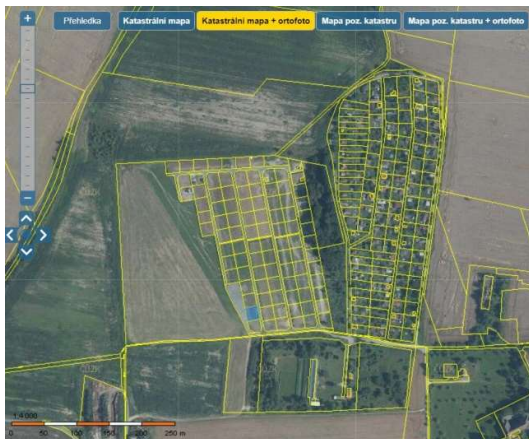
Adresa	Předměstí, Opava, okres Opava	Číslo řízení	V-7222/2021-806
Cena dle kupní smlouvy	340 000 Kč	Plocha pozemku (m ²)	237
Kupní smlouva podepsaná dne	26.05.2021	Současné využití	zahrada

3. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 401 m², Jaktář, Opava, okres Opava

Celková cena: 380.950 Kč

Adresa: Jaktář, Opava, okres Opava

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Jaktář, Opava, okres Opava	Číslo řízení	V-7815/2021-806
Cena dle kupní smlouvy	380 950 Kč	Plocha pozemku (m ²)	401
Kupní smlouva podepsaná dne	28.06.2021	Současné využití	zahrada

3. Fotodokumentace

