

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-23015

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Garáže a pozemky Prostřední Suchá (okr. Karviná) pro insolvenční řízení č.j. KSOS 39 INS 26532 / 2020.

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

Zadavatel:	1. Insolvenční společnost v.o.s.
Adresa:	Jugoslávských partyzánů 637/22, 160 00 Praha 6

OBVYKLÁ CENA

291 000 Kč

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 29.07.2022

Vyhotoveno: V Praze 29.07.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 1225/11 (ostatní plocha), parc. č. 1225/12 (ostatní plocha), parc. č. 1225/13 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: č.e. 3415 Prostřední Suchá, zp. využití: garáž, parc. č. 1225/14 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: č.e. 3414 Prostřední Suchá, zp. využití: garáž, parc. č. 1225/23 (ostatní plocha) a parc. č. 1225/24 (ostatní plocha), včetně příslušenství v kat. území Prostřední Suchá, obec Havířov, část obce Prostřední Suchá, okres Karviná, zapsáno na LV 2166.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 9.6.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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:

- objednávka.
- katastr nemovitostí,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 9.6.2022.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází:
 - databáze katastru nemovitostí,
 - interní databáze,
 - databáze společnosti Valuo Technologies s. r. o.,
 - data z České spořitelny a.s.,
 - data z Hypoteční banky a.s.,
 - databáze realitních společností.
- vyrozumění o ohledání.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí nebo z databází na nich navazující. Jedná se o realizované prodeje, tyto údaje jsou unikátní a lze je považovat za věrohodné. Dále jsou zjišťovány informace přímo od účastníků při místní šetření, sdělená data považujeme za věrohodná i přes skutečnost, že údaje sdělené ústně např. povinným můžou být zkreslené.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změnách některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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 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 přikládaná 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 tísně. 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 dostupností 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.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při sběru dat se nadefinují kritéria s ohledem na specifický předmět oceňování. Podle, kterých je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifikace oceňované věci. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Havířov, k.ú. Prostřední Suchá

Adresa nemovité věci: Prostřední Suchá, 736 01 Prostřední Suchá

Místopis

Městská část Prostřední Suchá je částí města Havířov. Nachází se na severovýchodním okraji města Havířov, cca 16 km východně od města Ostrava a cca 9 km jihozápadně od města Karviná. Jedná se o městskou část se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Havířově, Ostravě a v Karviné. Do městské části vedou silnice II. a III. třídy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severovýchodní zastavěné části města v areálu řadových garáží. Zastávka autobusu „Havířov, Prostřední Suchá, Vodní“ se nachází cca 550 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Havířov-Suchá“ se nachází cca 950 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input checked="" type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MIIID	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zastavba		

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 1225/1 Statutární město Havířov, Svornosti 86/2, Město, 73601 Havířov

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadové, vnitřní a krajní, přízemní garáže. Garáže jsou pravděpodobně založené na základových pascích. Konstrukce garáží jsou zděné a jejich stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda garáží není zateplená. Střecha garáží je pultová s krytinou z lepenky. Na střechě jsou žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vrata garáží jsou plechová dvoukřídlá. Přístup k nemovitým věcem je po místní nezpevněné komunikaci nacházející se na pozemku parc. č. 1225/1, který je ve vlastnictví města Havířov.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemcích parc. č. 1225/13 a parc. č. 1225/14 stojí stavby garáží č.e. 3415 a č.e. 3414. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedené jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 a 23 m². Pozemky jsou celé zastavěny stavbou garáží a mají obdélníkové tvary. Ostatní sousedící pozemky parc. č. 1225/11, parc. č. 1225/12, parc. č. 1225/23 a parc. č. 1225/24 jsou na severní a jižní straně ohraničené zděnými garážemi. Na pozemcích se nacházejí náletové keřové porosty. V době oceňování byly pozemky neudržované a nevyužívané. K pozemkům vede nezpevněná cesta. V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy dopravní infrastruktury silniční.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

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

Ohledání bylo provedeno dne 9.6.2022. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup k nemovitým věcem je po místní nezpevněné komunikaci nacházející se na pozemku parc. č. 1225/1, který je ve vlastnictví města Havířov.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Obsah

LV 2166

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Prostřední Suchá (okr. Karviná)

2. Porovnávací hodnota

2.1. Řadová garáž č.e. 3414 Prostřední Suchá (okr. Karviná)

2.2. Řadová garáž č.e. 3415 Prostřední Suchá (okr. Karviná)

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci,
- velikost,
- blízká lokalita.

4.2. Ocenění

LV 2166

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Prostřední Suchá (okr. Karviná)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Prostřední Suchá, zdroj: realizovaný prodej ze dne 21.4.2021.			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 109 v k.ú. Prostřední Suchá o výměře 604 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,10	
velikost pozemku -			0,80	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			0,85	
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]
575 000	604	951,99	0,67	637,83

Název:	Pozemek Prostřední Suchá, zdroj: realizovaný prodej ze dne 8.7.2021.			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 45/4 v k.ú. Prostřední Suchá o výměře 1 396 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,10	
velikost pozemku -			0,80	
poloha pozemku -			1,00	

dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,90
intenzita využití poz. -				0,85
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]
1 310 000	1 396	938,40	0,67	628,73

Název:	Pozemek Dolní Suchá, zdroj: realizovaný prodej ze dne 14.9.2021.			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 109 v k.ú. Dolní Suchá o výměře 1 140 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,10
velikost pozemku -				0,80
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,90
intenzita využití poz. -				0,85
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]
1 100 000	1 140	964,91	0,67	646,49

Minimální jednotková porovnávací cena	629 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	638 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	646 Kč/m ²

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 [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1225/11	21	637,00		13 377
ostatní plocha	1225/12	21	637,00		13 377
ostatní plocha	1225/23	21	637,00		13 377
ostatní plocha	1225/24	21	637,00		13 377
Celková výměra pozemků		84	Hodnota pozemků celkem		53 508

2. Porovnávací hodnota

2.1. Řadová garáž č.e. 3414 Prostřední Suchá (okr. Karviná)

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	23,00 m ²
Plocha pozemku:	23,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 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 K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Řadová garáž Prostřední Suchá		
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej garáže s pozemkem parc. č. 1197/33 v k.ú. Prostřední Suchá o výměře 20 m ² .		
Typ stavby:	přízemní		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,05		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	0,95		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,90		
K7 Vliv pozemku	1,01		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena		Celkový koeficient K_c:	Upravená cena
140 000 Kč		0,91	127 400 Kč



Zdroj: realizovaný prodej ze dne 8.10.2021.

Název:	Řadová garáž Prostřední Suchá		
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej garáže s pozemkem parc. č. 1225/29 v k.ú. Prostřední Suchá o výměře 22 m ² .		
Typ stavby:	přízemní		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,10		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	1,00		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena		Celkový koeficient K_c:	Upravená cena
90 000 Kč		1,10	99 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej ze dne 1.7.2021.

Název:	Řadová garáž Prostřední Suchá	
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej garáže s pozemkem parc. č. 1197/67 v k.ú. Prostřední Suchá o výměře 20 m ² .	
Typ stavby:	přízemní	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	1,01	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
150 000 Kč	0,84	126 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej ze dne 21.1.2021.

Minimální jednotková porovnávací cena	99 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	117 467 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	127 400 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	117 467 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	117 467 Kč

2.2. Řadová garáž č.e. 3415 Prostřední Suchá (okr. Karviná)

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	26,00 m ²
Plocha pozemku:	26,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 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 K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Řadová garáž Prostřední Suchá	
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej garáže s pozemkem parc. č. 1197/33 v k.ú. Prostřední Suchá o výměře 20 m ² .	
Typ stavby:	přízemní	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,02	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
140 000 Kč	0,92	128 800 Kč



Zdroj: realizovaný prodej ze dne 8.10.2021.

Název:	Řadová garáž Prostřední Suchá	
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej garáže s pozemkem parc. č. 1225/29 v k.ú. Prostřední Suchá o výměře 22 m ² .	
Typ stavby:	přízemní	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,01
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej ze dne 1.7.2021.

Cena
90 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,11

Upravená cena
99 900 Kč

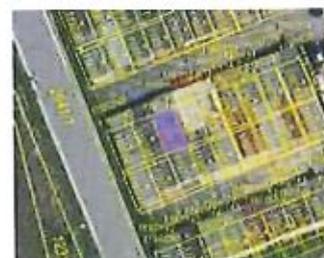
Název: Řadová garáž Prostřední Suchá

Popis: Jedná se o realizovaný prodej garáže s pozemkem parc. č. 1197/67 v k.ú. Prostřední Suchá o výměře 20 m².

Typ stavby: přízemní

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej ze dne 21.1.2021.

Cena
150 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,85

Upravená cena
127 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	99 900 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	118 733 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	128 800 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	118 733 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	118 733 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

LV 2166

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Prostřední Suchá (okr. Karviná) 53 508,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Řadová garáž č.c. 3414 Prostřední Suchá (okr. Karviná) 117 467,- Kč

2.2. Řadová garáž č.c. 3415 Prostřední Suchá (okr. Karviná) 118 733,- Kč

Silné stránky

- část pozemku není zastavěna.

Slabé stránky

- velikost.

Obvyklá cena

291 000 Kč

slovy: Dvěstědevadesátjednatísíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) 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.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

291 000 Kč

slovy: Dvěštedevadesátjednatísíc Kč

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou níže uvedených nemovitých věcí. Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou:

- pozemků parc. č. 1225/11 (ostatní plocha), parc. č. 1225/12 (ostatní plocha), parc. č. 1225/23 (ostatní plocha) a parc. č. 1225/24 (ostatní plocha), včetně příslušenství v kat. území Prostřední Suchá, obec Havířov, část obce Prostřední Suchá, okres Karviná, zapsáno na LV 2166 v objektivní zaokrouhlené výši **54.000,- Kč**.
- pozemku parc. č. 1225/13 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: č.e. 3415 Prostřední Suchá, zp. využití: garáž, včetně příslušenství v kat. území Prostřední Suchá, obec Havířov, část obce Prostřední Suchá, okres Karviná, zapsáno na LV 2166 v objektivní zaokrouhlené výši **120.000,- Kč**.
- pozemku parc. č. 1225/14 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: č.e. 3414 Prostřední Suchá, zp. využití: garáž, v kat. území Prostřední Suchá, obec Havířov, část obce Prostřední Suchá, okres Karviná, zapsáno na LV 2166 v objektivní zaokrouhlené výši **117.000,- Kč**.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

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

ZNALECKÁ 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 číslem ZP-23015 evidence posudků.

V Praze 29.07.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2022 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 39 INS 26532/2020 pro 1. Insolvenční, v.o.s.

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 555088 Havířov

Kat.území: 637742 Prostřední Suchá

List vlastnictví: 2166

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Leksová Věra, Závodní 587, 73934 Šenov	985331/5527	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1225/11	21	ostatní plocha	jiná plocha	
1225/12	21	ostatní plocha	jiná plocha	
1225/13	26	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Prostřední Suchá, č.e. 3415, garáž</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 1225/13</i>				
1225/14	23	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Prostřední Suchá, č.e. 3414, garáž</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 1225/14</i>				
1225/23	21	ostatní plocha	jiná plocha	
1225/24	21	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

v insolvenčním řízení sp.zn. KSOS 39 INS 26532/2020, dlužník Vladimír Ježek, r.č. 740703/5603

Oprávnění pro

1. Insolvenční v.o.s., Jugoslávských partyzánů 637/22, Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 28860322

Povinnost k

Parcela: 1225/11, Parcela: 1225/12, Parcela: 1225/13, Parcela: 1225/14, Parcela: 1225/23, Parcela: 1225/24

Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. ze dne 18.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2021 15:04:20. Zápis proveden dne 17.09.2021.

Z-6202/2021-807

Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. - doplnění ze dne 14.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2021 15:04:20. Zápis proveden dne 17.09.2021.

Z-6202/2021-807

o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Horní Suchá I

Povinnost k

Parcela: 1225/11, Parcela: 1225/12, Parcela: 1225/13, Parcela: 1225/14, Parcela: 1225/23, Parcela: 1225/24

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2022 14:15:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 555088 Havířov

Kat.území: 637742 Prostřední Suchá

List vlastnictví: 2166

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 26.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2020 16:26:04. Zápis proveden dne 18.11.2020.

Pro: Leksová Věra, Závodní 587, 73934 Šenov

V-16480/2020-807

RČ/IČO: 985331/5527

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.05.2022 14:21:37





PROSTŘEDNÍ
SUCHÁ

Hornické
Sídliště

