

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 750-07-22

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé:

- pozemku označeného jako pozemková parcela p.č. 40/1
v katastrálním území Michálkovice

Znalec: Ing. František Průša
Západní 187
538 21 Slatiňany
telefon: 604635555
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Zadavatel: insolvenční správce
JUDr. Ilona Dorková
Jindřišská 1441
530 02 Pardubice

Číslo jednací: KSOS 22 INS 17132/2020

OBVYKLÁ CENA	1 960 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 01.12.2022

Vyhotoveno: Ve Slatiňanech 3.12.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat písemný znalecký posudek pro určení ceny obvyklé :
 pozemku p.č. 40/1, v kat. území Michálkovice, obci Ostrava, okres Ostrava-město, **podle stavu ke dni 1.12.2022.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je zpracován pro potřeby objednatele – insolvenční řízení KSOS 22 INS 17132/2020

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znalci nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 01.12.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka prostřednictvím elektronické pošty
- výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 1812 pro kat. území Michálkovice a obec Ostrava
- snímek mapy katastru nemovitostí vyhotovený z online přístupu CÚZK
- informace z internetových serverů www.cuzk.cz, www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.mapy.cz a dalších
- odborný oceňovací software (NEMEXPRESS)
- informace zjištěné ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- územní plán obce Ostrava ke dni ocenění
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona 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., a zákonným
- opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., a č. 237/2020 Sb. (zákon o oceňování majetku)
- kupní smlouvy zrealizovaných prodejů prostřednictvím dálkového přístupu na www.cuzk.cz
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb.
- skutečnosti zjištěné při místním šetření za použití fotografického přístroje
- HB indexy – přepočtení koeficientu
- konzultace se soudními znalci a realitními makléři.

Prohlášení:

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s „Předmětem“ ocenění ani není majetkové nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce. Veškeré informace o „Předmětu“ ocenění byly převzaty od zástupců objednatele ocenění a vlastníka nemovitostí. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti podkladu předložených objednatelem a vlastníkem. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Předpoklady:

Běžně nedostupné informace o předmětu ocenění byly převzaty od vlastníka a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti podkladu. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost. 2 Věcná omezení: S výsledky v tomto znaleckém posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole Znalecký úkol. V případě použití pro jiné, než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoli následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Věcná omezení:

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely objednatele – viz účel znaleckého posudku, v případě použití výsledné hodnoty pro jiné, než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek o ceně obvyklé je časově omezen horizontem nejvýše šesti měsíců od data zpracování, a to vzhledem k možným odchylkám v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji.

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Cena obvyklá uvedená v závěru posudku se může (i zásadně) lišit od ceny sjednané.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje, z nichž bylo čerpáno pro účely tohoto znaleckého posudku, považuje zpracovatel za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

V zákoně č. 82/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, je v ust. § 492 odst. 1 uvedeno: Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem. Blíže není cena obvyklá definována.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.

§ 1 odst. 1: Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen "zboží") pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.

§ 1 odst. 3: Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.

2 odst. 6: Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním počtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Cenou zjištěnou se podle ust. 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen "zákon o oceňování majetku") rozumí cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena. Určení "zjištěné ceny" musí být provedeno postupem upraveným zákonem o oceňování majetku a jeho prováděcím předpisem (tzv. oceňovací vyhláškou) ve znění platném ke dni ocenění, přičemž od tohoto postupu se nelze odchýlit.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována v ust. § 2 odst. 1 následujícím způsobem: *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 kalami. 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 porovnáním.

Vztah ceny zjištěné a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na porovnání již realizovaných prodejů je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se zpracovatel zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňovaných nemovitých věcí. Při určení zjištěné ceny je třeba, aby zpracovatel aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny, kdy není zpracovatel vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že obvyklá cena bude shodná s cenou zjištěnou, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situaci na trhu nemovitých věcí.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu – cena zjištěná** - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, 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. Ocenění je provedeno v souladu s ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Poznámka: V terénu nejsou známy přesné hranice pozemku. předmětný pozemek není vytyčen. Není tedy možné určit, které trvalé porosty jsou předmětem ocenění – pro výpočet ceny zjištěné trvalých porostů byl použit zjednodušený výpočet § 47.

2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňované nemovité věci – odkaz na ust. § 1a vyhláška č. 441/2013 Sb.

Porovnávací způsob ocenění je proveden srovnáním s reálním trhem, a to metodou přímého porovnání. Uvedený postup je v souladu s příslušnou legislativou. Do souboru pro porovnání s předmětem ocenění byly zařazeny nemovité věci obchodované v r. 2021-2022 v k.ú. Michálkovice. Podrobnosti k určení ceny obvyklé stanoví oceňovací vyhláška. Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Klíčové je také časové období, v němž jsou hledány cenové údaje. Dle ministerstva financí musí být časový úsek přiměřený. Zpravidla by neměly být použity cenové údaje starší cca 12 měsíců v případě dostatečného množství cenových údajů.

Dále je třeba vyloučit prodeje, do kterých se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry, či zvláštní obliba. Kupní cena totiž (bez dalšího) ještě nevytváří obvyklou cenu převáděné nemovité věci a kupní cena může vyjadřovat i cenu zvláštní obliby, která se může značně odchylovat od ceny obvyklé.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Nález na místě byl proveden na základě objednávky zadavatele.

Výběr realizovaných prodejů byl proveden prostřednictvím www.nahlizenidokn.cz – nemovitosti s cenovými údaji a ověřen kupními smlouvami, které jsou veřejnou listinou dostupnou na www.cuzk.cz.

Jako podklad pro analýzu vývoje na realitním trhu byl použit HB index dostupný na www.hypotecninbanka.cz.

Jednotlivá data pro výpočet byla shromážděna, následně vytríděna a ověřena z hlediska jejich použitelnosti – ve smyslu dále uvedeného postupu.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Jednotlivá data pro výpočet byla shromážděna, následně vytríděna a ověřena z hlediska jejich použitelnosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Michálkovice

Adresa nemovité věci: Československé armády, 715 00 Ostrava - Michálkovice

Vlastnické a evidenční údaje

pan Jakub Sedláček, Briketářská 536/52, 715 00 Ostrava-Michálkovice, podíl 1 / 1

Na listu vlastnictví č. 1812 v k.ú. Michálkovice, je pro nemovité věci - pozemek p.č. 40/1 - ke dni 1.8.2022 zapsáno vlastnické právo pro: Sedláček Jakub, Briketářská 536/52, Michálkovice, 71500 Ostrava

Místopis

Oceňovaný pozemek se nachází v městské části a katastrálním území Michálkovice, okres Ostrava-město a je situován v souvislé zástavbě rodinných domů, při místní komunikaci Československé armády. Pozemek je dobře dopravně dostupný, stanice MHD (trolejbus, autobus) se nachází ve vzdálenosti do 100 m. Dopravní spojení do centra města Ostravy je dobré, cca 10 minut jízdy autem a cca 15 minut MHD. Centrální část městského obvodu s úřadem a základními službami je ve vzdálenosti cca 700 m, kompletní služby a infrastruktura jsou v centru města vzdáleném cca 6 km.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

57/20	LV 1259, jako ostatní komunikace, vlastník je Statutární město Ostrava, městský obvod Michálkovice
617/1	LV 1259, jako ostatní komunikace, vlastník je Statutární město Ostrava, městský obvod Michálkovice
621/1	LV 1259, jako ostatní komunikace, vlastník je Statutární město Ostrava, městský obvod Michálkovice
29/2	LV 1259, jako ostatní komunikace, vlastník je Statutární město Ostrava, městský obvod Michálkovice

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek leží v katastrálním území Michálkovice, mezi ulicemi Briketářská a Československé armády, pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci s asfaltovým povrchem, na parcelách č.57/20, č.617/1, č.621/1 a č.29/2, zapsaných na LV 1259, jako ostatní komunikace, vlastník je Statutární město Ostrava, městský obvod Michálkovice. Inženýrské sítě se nachází v ulici Briketářská a částečně v ulici ČSA. Pozemek není oplocený, na pozemku se nenachází žádné stavby, pozemek je mírně svažité k jihu, je zatravněný a částečně porostlý stromy, v docházkové vzdálenosti cca 100 m se nachází zastávka MHD, občanská vybavenost je úplná.

Ke dni ocenění byly pozemky bez využití, povrch tvoří převážně travní porost a částečně okrasné stromy.

Územní plán

Dle územního plánu města Ostrava se pozemek nachází v zóně bydlení v rodinných domech. Inženýrské sítě (elektro, voda, plyn, kanalizace) se nachází v dosahu pozemku. Na části pozemku je pod povrchem veden zatrubněný potok.

6.1.1 Bydlení v rodinných domech

Slouží: bydlení v rodinných domech (izolované i řadové domy a další typy RD) a v obdobných formách domů nízkopodlažní obytné zástavby. Funkční plocha je vymezena pro nízkopodlažní zástavbu o výškové hladině maximálně do 2 nadzemních podlaží a podkroví. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením, vlastním provozem i vyvolaným zatížením území odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji jak po stránce urbanistické a architektonické, tak i po stránce provozní vhodně doplňovat, nikoliv narušovat nebo nadměrně negativně ovlivňovat (dopravní zátěž, hluk, otřesy, emise, apod.).

Hlavní využití:

- rodinné domy

Přípustné využití:

- zahrady, sady,
- bytové domy do max. 2NP + podkroví
- provozní a hospodářské zázemí rodinných domů a zahrad - altány, skleníky, bazény, pergoly, garáže a přístřešky pro automobily, zpevněné plochy a objekty pro relaxaci a sport pro majitele a obyvatele rodinného nebo bytového domu, oplocení, zařízení pro chov domácích zvířat a drobnou rostlinnou výrobu za podmínky, že nezhorší kvalitu prostředí a možnost využití sousedních pozemků sloužících zejména k bydlení, rekreaci nebo občanskému vybavení,
- občanské vybavení související s využíváním takto vymezené plochy do 1 000 m² zastavěné plochy

budovy - např. místní správa, školky, základní školy, služby, obchodní, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení (domovy důchodců, charitativní zařízení apod.), sportovní zařízení a plochy včetně provozního zázemí. V případě na sebe navazujících budov se maximální výměra 1 000 m² použije jako součet jednotlivých zastavěných ploch budov. Principem plošného omezení je zachování objemového a prostorového měřítko staveb, typického pro rodinnou bytovou zástavbu, nikoliv omezení např. dilatačních celků apod.).

- dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, jednotlivé garáže a přístřešky pro osobní automobily, parkoviště odpovídající kapacitě předmětných objektů, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod.,
- technická infrastruktura - inženýrské sítě, trafostanice, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, telekomunikační zařízení, alternativní ekologicky nezávadné zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. solární a fotovoltaické články, degazační stanice s kogenerační jednotkou) splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery, Územní plán Ostravy - Úplné znění po Změně č. 3 93
- veřejné prostory, veřejná zeleň a vodní plochy,
- protipovodňová opatření.

Podmíněně přípustné využití:

- bytové domy do 3 nadzemních podlaží a podkroví, pokud je min.polovina parkovacích stání umístěna v podzemním podlaží popř. v rámci zastavěné plochy bytového domu, maximální index zastavění nesmí překročit $I_z=0,30$ (tento regulativ neplatí, pokud je v Tabulce č. 1 – Plochy přestavby vymezené ÚPO v prostorové regulaci uvedeno jinak).
- rodinné domy o zastavěné ploše přesahující stanovenou max. zastavěnou plochu, určenou prostorovou regulací
 - administrativní budovy,
 - individuální rekreační objekty,
 - stavby pro zemědělství, stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat a pro rostlinnou malovýrobu, uskladnění zem. techniky
 - občanské vybavení související s využíváním této plochy daného způsobu využití (kromě zařízení obchodu) přesahující 1 000 m² zastavěné plochy, maximálně však do 2 000 m² zastavěné plochy. V případě integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 2000 m² - např. místní správa, školky, služby, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení včetně provozního zázemí, z toho zastavěná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000 m². Limit 2000 m² zastavěných ploch se výjimečně nepoužije u staveb a jejich změn realizovaných ve veřejném zájmu – např. školy, sportovní, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení, pokud jejich realizace významným způsobem negativně neovlivní hlavní způsob využití okolního navazujícího území a charakter jeho urbanistického uspořádání,
 - penziony,
 - sběrný dvůr,
 - výroby a služby, nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení a sloužící zejména obyvatelům obytné zóny,
 - zahrádkové osady,
 - sakrální stavby a stavby určené k náboženským účelům,
 - stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

Pravidlo pro navýšení zastavěné plochy budovami

Limit zastavěné plochy budovami může být výjimečně překročen, pokud bude splněna podmínka odpovídajícího navýšení plochy stavebního pozemku (dále jen pravidlo).

- Toto pravidlo je uvedeno v kapitole - ZÁKLADNÍ POJMY A ZKRATKY. Pravidlo slouží pouze

pro plochy uvedeného způsobu využití a vyjmenované druhy budov - Bydlení v rodinných domech – rodinné domy, Bydlení v bytových domech – rodinné domy, Plochy smíšené – bydlení a služby - rodinné domy. Na budovy, které překračují limit zastavěné plochy budovami, určený kódem prostorové regulace, bude pohlíženo jako na stavby v kategorii podmíněně přípustné využití.

• Současně je nutno respektovat požadavek na **Posuzování objemové přiměřenosti nové zástavby. Pravidlo pro umístění bytových domů** - Bytové domy lze v ploše bydlení v rodinných domech umístit v případech, kdy se jedná o lokality nebo pozemky, které jsou přechodovým územím mezi nízkopodlažní zástavbou rodinných domů a vysokopodlažní zástavbou (a to i v případě, kdy jsou mezi plochami nízkopodlažní a vysokopodlažní zástavby dopravní plochy- komunikace) v plochách: „bydlení v bytových domech“, „občanské vybavení“, „občanské vybavení – střední a vysoké školy“, „občanské vybavení – zdravotnictví“, „občanské vybavení – věda a výzkum“, plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“, nebo území, které z důvodu urbanistické kompozice, či potřeby zajištění orientačního prvku, umístění takové stavby umožňuje (popř. je pro toto území vhodná).

Nepřípustné využití:

• činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: - na nemovitosti vážně zástavní právo smluvní, viz LV 1812 v příloze
- byla zahájena exekuce, viz LV 1812 v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. pozemek označený jako p.p.č. 40/1
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek označený parc.č. 40/1

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalecký posudek byl zpracován ve smyslu jednotlivých ustanovení vyhlášky č. 503/2020 Sb., která je prováděcím předpisem zákona č. 424/2021 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen zákon o znalcích”).

Ocenění provedené podle oceňovacího předpisu cenou zjištěnou nemůže být podkladem pro určení ceny obvyklé, nepromítá se v ní vývoj na trhu s nemovitými věcmi.

Cena obvyklá byla určena v souladu s ust. § 2 odst. 2 zákona o oceňování majetku a ust. § 1a oceňovací vyhlášky.

Index vývoje cen nemovitých věcí je v České republice sledován např. Hypoteční bankou a jedná se o tzv. HB INDEX. HB INDEX se vztahuje i na pozemky a je možno na tomto modelu sledovat vývoj na realitním trhu v časové ose. V případě předmětných nemovitých věcí je růst cen v časové ose předpokládán vzhledem k charakteru, využití a polohy ve snížené výši.

4.2. Ocenění

A) Ocenění cenou zjištěnou (dle cenového předpisu, cena určená)

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: parcela č.40/1 ostatní plocha
Adresa předmětu ocenění: Československé armády
715 00 Ostrava - Michálkovice
LV: 1812
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Michálkovice
Počet obyvatel: 284 982

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 300,00 Kč/m²**

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 spoluvl. 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 - zahájení exekuce	I	-0,02
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 obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné	V	0,00

komunikaci s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - velikost pozemku	I	-0,15

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,920}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,975}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,902}$$

1. pozemek p.č. 40/1

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2\,307,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,307,00) / 2\,307,00 = \mathbf{0,887}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,920}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 0,980 * 0,920 = \mathbf{0,884}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	1 300,-	0,884	0,800	919,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha - zeleň	40/1	2 307	919,36	
	Redukční koeficient R = 0,887			815,47	1 881 289,29
Stavební pozemek - celkem			2 307		1 881 289,29

1.2. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 983 443,00
Celková výměra pozemku	m ²	2 307,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	475,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	408 381,20
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	<u>34 712,40</u>
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	34 712,40 Kč
Pozemek p.č. 40/1 - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		<u>1 881 289,29 Kč</u>
Pozemek p.č. 40/1 - zjištěná cena celkem	=	1 916 001,69 Kč

A) Cena zjištěná (dle cenového předpisu)

1 916 000 Kč

B) Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Cenu pozemků ovlivňuje zejména:

- možnost využití ve vazbě na územní plán
- poloha v obci
- velikost, součásti a příslušenství
- napojení na dopravní a technickou infrastrukturu
- limity využití
- vybavenost v okolí
- právní vztahy

Každý prodej je individuální záležitostí, ovlivněnou mnoha faktory. Všechny porovnávací prvky mají vůči předmětu oceňování určité klady i zápory. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitých věcí dohledaných v databázi katastrálního úřadu, vlastní databanky či jiných zdrojů.

S ohledem na vývoj na realitního trhu, byl použit koeficient korekce vývoje cen. Při analýze získaných dat jsou realizované ceny porovnatelných nemovitých věcí upraveny hodnotami korekcí zvolených cenotvorných faktorů.

Porovnávací metoda dává nepřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.

Výběr porovnatelných vzorků:

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. K porovnání byly použity nemovité věci obchodované v roce 2021 - 2022 v obci a v okolí.

V tomto konkrétním případě byly použity zrealizované prodeje pozemků určených k zastavění a upraveny příslušnými koeficienty.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks u pozemku Kč/m². Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks či Kč/m², a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Hodnocení následně prováděno ve vztahu k oceňovaným nemovitým věcem, kdy oceňované nemovité věci mají hodnotu parametrů 1.

Vývoj cen pozemků v časové ose:

HB INDEX:

Index vývoje cen nemovitostí v České republice, tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky, členu skupiny ČSOB.

Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách a také na www.hypotecnibanka.cz.

Na trhu s pozemky pokračoval i v letošním roce setrvalý cenový růst a poptávka je vyrovnaná s nabídkou.

Vzhledem k tomu, že peněžní částku, za kterou by bylo možné předmět ocenění obchodovat, lze stanovit až samotným prodejem, je pro odhad obvyklé ceny nutno hovořit o rozpětí hodnot, ve kterých je předpokládáno, že nemovitá věc bude z obchodována.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech větší než nabídka. V obdobných lokalitách je na trhu minimální nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu preferovanou.

Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za dobře obchodovatelný a to s ohledem na možný způsob využití ve vazbě na územní plán. Pro danou lokalitu není vydáno územní rozhodnutí, či jiné opatření, které by definovalo konkrétní rozsah využití pozemku.

Plocha pozemku:	2 307,00 m ²
------------------------	-------------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnávací prvky č.1-3 - kupní cena je čerpána ze smlouvy o koupi nemovitosti. Pro porovnání bylo použito 3 prvky z obchodované do 1 roku a tvoří tak dostatečný statistický vzorek. Přepočtení bylo provedeno pro výměru Kč/m² a upraveno koeficienty.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemek č.458/7 a č.459/13,
Lokalita:	k.ú. Michálkovice, ul. Bláhova
Popis:	Stavební parcela, obdélníkového půdorysu, nezasíťovaná, územním plánem určená k bydlení individuální v rodinných domech, umístěná přibližně JZ od oceňované parcely ve vzdálenosti cca 1,4 km, v místě vede zemní plyn, el.enrgie a veř. vodovod, parcela je mírně svažité k východu
Pozemek:	813,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - kupní cena z 11/2021 od té doby došlo k dalšímu nárůstu cen	1,10
K2 Velikosti pozemku - menší výměra s větší JC	0,98
K3 Poloha - horší poloha	1,04
K4 Dopravní dostupnost - úzká přístupová cesta, MHD je dál	1,05
K5 Vybavenost pozemku - nezasíťovaný, obdobná možnost zasíťování	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobně prodejny	1,00
K7	1,00
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - kupní cena z 11/2021 od té doby došlo k dalšímu nárůstu cen; Velikosti pozemku - menší výměra s větší JC; Poloha - horší poloha; Dopravní dostupnost - úzká přístupová cesta, MHD je dál; Vybavenost pozemku - nezasíťovaný,



Zdroj: kupní cena, V-23053/21 (11.11.2021)

obdobná možnost zasilování; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobně prodejní;

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 11.11.2021	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
700 000	813	861	1,18	1 016

Název: Pozemek .č.359/1 a č.359/5,

Lokalita: k.ú.Michálkovice, ul.Píseckého

Popis: Stavební parcela, obdélníkového půdorysu, nezasítovaná, územním plánem určená k bydlení individuální v rodinných domech, umístěná přibližně JZ od oceňované parcely ve vzdálenosti cca 1,4 km, v místě vede zemní plyn, el.energie a veř. vodovod, parcela je mírně svažité k východu

Pozemek: 1 804,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena z kupní cena z 11/2021 od té doby došlo k dalšímu nárůstu cen 1,10

K2 Velikosti pozemku - menší výměra s větší JC 0,99

K3 Poloha - horší poloha 1,10

K4 Dopravní dostupnost - úzká přístupová cesta 1,04

K5 Vybavenost pozemku - nezasítovaný, obdobná možnost zasilování 1,00

K6 Úvaha zpracovatele ocenění - hůř prodejní 1,10

K7 1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - kupní cena z kupní cena z 11/2021 od té doby došlo k dalšímu nárůstu cen; Velikosti pozemku - menší výměra s větší JC; Poloha - horší poloha; Dopravní dostupnost - úzká přístupová cesta; Vybavenost pozemku - nezasítovaný, obdobná možnost zasilování; Úvaha zpracovatele ocenění - hůř prodejní;

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 30.11.2021	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 073 000	1 804	595	1,37	815



Zdroj: kupní cena,
V-24325/21 (30.11.2021)

Název: Pozemek č.5594/18,

Lokalita: Rychvald, Podlesí

Popis: Stavební parcela, obdélníkového půdorysu, zasilovaná, územním plánem určená plochy změn bydlení individuální v rodinných domech, umístěná přibližně SV od oceňované parcely ve vzdálenosti cca 3,6 km, na parcele je el. energie a veř. vodovod, parcela je mírně svažité k JV, KC 2 939 910,-Kč, výměra 1849 m².

Pozemek: 1 849,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena z 03/2022 od té doby došlo k dalšímu nárůstu cen 1,05

K2 Velikosti pozemku - menší výměra s větší JC cenou 0,99

K3 Poloha - krásné klidné míst, ale s horší obč.vybaveností 1,01

K4 Dopravní dostupnost - horší 1,07

K5 Vybavenost pozemku - zasilovaný pozemek 0,70

K6 Úvaha zpracovatele ocenění - lze rozdělit na 2 pozemky, lépe



Zdroj: kupní cena,
V-1807/22 (3.3.2022)

prodejní		0,90		
K7		1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - kupní cena z 03/2022 od té doby došlo k dalšímu nárůstu cen; Velikosti pozemku - menší výměra s větší JC cenou; Poloha - krásné klidné míst, ale s horší obč. vybaveností; Dopravní dostupnost - horší; Vybavenost pozemku - zasítovaný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lze rozdělit na 2 pozemky, lépe prodejní;				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 3.3.2022	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 939 910	1 849	1 590	0,71	1 129

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Znalecký posudek byl zpracován ve smyslu jednotlivých ustanovení vyhlášky č. 503/2020 Sb., která je prováděcím předpisem zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen zákon o znalcích”).

Ocenění provedené podle oceňovacího přepisu cenou zjištěnou nemůže být podkladem pro určení ceny obvyklé, nepromítá se v ní vývoj na trhu s nemovitými věcmi.

Cena obvyklá byla určena v souladu s ust. § 2 odst. 2 zákona o oceňování majetku a ust. § 1a oceňovací vyhlášky.

Index vývoje cen nemovitých věcí je v České republice sledován např. Hypoteční bankou a jedná se o tzv. HB INDEX. HB INDEX se vztahuje i na pozemky a je možno na tomto modelu sledovat vývoj na realitním trhu v časové ose. V případě předmětných nemovitých věcí je růst cen v časové ose předpokládán vzhledem k charakteru, využití a poloze ve snížené výši.

Minimální jednotková porovnávací cena	815 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	972 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 129 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Jednotková cena	850 Kč/m²
Výměra pozemku	2 307 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 960 950 Kč

S ohledem na velikost, stav a umístění pozemku je jednotková cena stanovena blíže k nižší hranici.

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1.1. Pozemky:	1 881 289,29 Kč
Trvalé porosty	34 712,40 Kč

Zjištěná cena	1 916 000 Kč
---------------	--------------

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.40/1	1 960 950,- Kč
-----------------------	----------------

Porovnávací hodnota	1 960 950 Kč
---------------------	--------------

Silné stránky

Faktory pozitivně ovlivňující cenu:

- přístup k pozemkům po zpevněné komunikaci
- klidné místo
- mírný jižní svah
- MHD do 100 m
- pěkný velký pozemek a zastavitelné území

Slabé stránky

Faktory negativně ovlivňující cenu:

- nezasíťovaný pozemek
- velikost pozemku

Obvyklá cena

1 960 000 Kč

slovy: jeden milion devět set šedesát tisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro stanovení ceny obvyklé pozemku p.č. 40/1 v kat. území Michálkovice. bylo použito ocenění cenou zjištěnou podle oceňovacích předpisů a ocenění porovnávací metodou ke dni 1.12.2022:

ocenění dle oceňovacích předpisů – cena zjištěná 1 916 000 Kč

ocenění porovnávací metodou 1 960 950 Kč

Na základě dostupných informací, popsaných parametrů, srovnávacích kritérií, pozitivních i rizikových faktorů, na základě provedených výsledků použitých metod, provedené analýze nemovitých věcí, s přihlédnutím k současným podmínkám, nabídce a poptávce, vyhodnocení současného vývoje cen na trhu, s přihlédnutím k místním podmínkám určuji obvyklou cenu nemovité věci pozemku p.č. 40/1 včetně porostů v kat. území Michálkovice, ke dni 1.12.2022 ve výši **1 960 000 Kč.**

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

A. Citace zadané odborné otázky

Jaká je cena obvyklá:

- pozemku p.č. 40/1 včetně porostů, v kat. území Michálkovice, obci Ostrava, okres Ostrava-město, ke dni prohlídky 1.12.2022.

B. Odpověď

Na základě dostupných informací, popsaných parametrů, srovnávacích kritérií, rizikových faktorů, na základě provedených výsledků použitých metod, provedené analýze nemovitých věcí, s přihlédnutím k současným podmínkám, nabídce a poptávce, vyhodnocení současného vývoje cen na trhu, s přihlédnutím k místním podmínkám, je obvyklá cena pozemku p.č. 40/1 v kat. území Michálkovice, obci Ostrava, okres Ostrava-město, ke dni prohlídky 1.12.2022, ve výši

1 960 000 Kč

slovy: (jeden milion devět set šedesát tisíc korun českých)

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Zpracované ocenění zohledňuje všechny znalci známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty a nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o nepravdivých, zkreslených či zavádějících informacích.

Stanovená výše obvyklé ceny představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek k příslušnému datu zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího.

Znalec prohlašuje, že nemá a ani v budoucnu nebude mít žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově nebo jinak propojen se zadavatelem předmětu ocenění.

Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost zpracovatele. Odměna získaná za provedení znalecký posudek není závislá na stanovených hodnotách.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1812	4
Snímek katastrální mapy	1
Kopie katastrální mapy + ortofoto	1
Mapa oblasti	1
Územní plán	1

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ust. 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V souladu s tímto ustanovením znalec prohlašuje, že si je vědom následků při podání vědomě nepravdivého posudku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. dubna 2000, č. j. Spr. 2630/99 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí, evidovaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 750-07-22 evidence posudků.

Ve Slatiňanech 6.12.2022

Ing. František Průša
Západní 187
538 22 Slatiňany
telefon: 604635555
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 750-07-22

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1812	4
Snímek z KN	1
Kopie katastrální mapy + ortofoto	1
Mapa oblasti	1
Územní plán	1

Fotodokumentace



pohled na parcelu od JV rohu



pohled na silnici v ulici ČSA k JZ



pohled na silnici v ulici ČSA k SV



pohled na parcelu od jižního rohu v ulici ČSA



pohled na cestu na p.č.29/2 k severu vedoucí
podél západní strany



parcela od SZ rohu pohled k JV



pohled od SZ rohu na parcelu k V



pohled na ulici Briketářskou, zastávku MHD a
severní roh parcely viz šipka

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1812

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2020 11:35:04

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 22 INS 17131/2020 pro Ilona Dorková, JUDr.

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714747 Michálkovice

List vlastnictví: 1812

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Sedláček Jakub, Briketářská 536/52, Michálkovice, 71500 Ostrava	780820/5614	

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
40/1	2307	ostatní plocha	zeleň		

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů do celkové výše 1 890 000,-Kč

Oprávnění pro

Krplová Marcela Ing., č.p. 918, 73941 Palkovice,
RČ/IČO: 715227/4954

Povinnost k

Parcela: 40/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2016 12:02:54. Zápis proveden dne 09.11.2016.
V-17378/2016-807

Pořadí k 18.10.2016 12:02

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město, Konečného nám. 2, Brno 611 18

Povinnost k

Sedláček Jakub, Briketářská 536/52, Michálkovice, 71500
Ostrava, RČ/IČO: 780820/5614

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-1327/2019 -27
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 23.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2019 10:01:45. Zápis proveden dne 28.05.2019; uloženo na prac. Brno-město
Z-6078/2019-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 18/142, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Sedláček Jakub, Briketářská 536/52, Michálkovice, 71500
Ostrava, RČ/IČO: 780820/5614

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 1204/19-15 k 51 EXE 11698/2019-15 ze dne 02.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2019

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2020 11:35:04

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714747 Michálkovice

List vlastnictví: 1812

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

20:00:17. Zápis proveden dne 06.08.2019; uloženo na prac. Praha
Z-26438/2019-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Vlastimil Porostlý, Stojanovo nám. 873/7, 709 00 Ostrava

Povinnost k

Sedláček Jakub, Briketářská 536/52, Michálkovice, 71500
Ostrava, RČ/IČO: 780820/5614

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava 069
EX-4652/2019 -26 ze dne 30.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2020
14:41:54. Zápis proveden dne 04.02.2020; uloženo na prac. Krnov
Z-197/2020-831

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vlastimil Porostlý, Stojanovo náměstí 873/7, Ostrava,
709 00 Ostrava 9

Povinnost k

Sedláček Jakub, Briketářská 536/52, Michálkovice, 71500
Ostrava, RČ/IČO: 780820/5614

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava,
JUDr. Vlastimil Porostlý 069 Ex-4652/2019 -26 ze dne 30.01.2020. Právní účinky
zápisu k okamžiku 31.01.2020 14:40:56. Zápis proveden dne 04.02.2020; uloženo
na prac. Ostrava

Z-1267/2020-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Ender, Fügnerova 818/8, Ostrava, 702 00 Ostrava 2

Povinnost k

Sedláček Jakub, Briketářská 536/52, Michálkovice, 71500
Ostrava, RČ/IČO: 780820/5614

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr.
Pavel Ender 162 Ex-55/2020 -8 ze dne 25.02.2020. Právní účinky zápisu k
okamžiku 27.02.2020 08:53:41. Zápis proveden dne 02.03.2020; uloženo na prac.
Ostrava

Z-2330/2020-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Ender, Fügnerova 818/8, Ostrava, 702 00 Ostrava 2

Povinnost k

Sedláček Jakub, Briketářská 536/52, Michálkovice, 71500
Ostrava, RČ/IČO: 780820/5614

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr.
Pavel Ender 162 Ex-75/2020 -11 ze dne 16.03.2020. Právní účinky zápisu k
okamžiku 16.03.2020 12:50:37. Zápis proveden dne 18.03.2020; uloženo na prac.
Ostrava

Z-2978/2020-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Sedláček Jakub, Briketářská 536/52, Michálkovice, 71500

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2020 11:35:04

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714747 Michálkovice

List vlastnictví: 1812

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Ostrava, RČ/IČO: 780820/5614

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-03212/2020 -12 ze dne 26.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2020 07:53:48. Zápis proveden dne 30.03.2020; uloženo na prac. Krnov

Z-518/2020-831

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Sedláček Jakub, r. č. 780820/5614

Povinnost k

Parcela: 40/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-3212/2020 -47 ze dne 12.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2020 07:53:55. Zápis proveden dne 14.08.2020; uloženo na prac. Ostrava

Z-7735/2020-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Milan Usnul, Bryksova 763/46. 198 00 Praha 9

Povinnost k

Sedláček Jakub, Briketářská 536/52, Michálkovice, 71500

Ostrava, RČ/IČO: 780820/5614

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 9, JUDr. Milan Usnul 098 EX-00555/2020 -13 ze dne 19.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2020 16:30:03. Zápis proveden dne 23.04.2020; uloženo na prac. Krnov

Z-649/2020-831

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, Přerov, 750 02 Přerov 2

Povinnost k

Sedláček Jakub, Briketářská 536/52, Michálkovice, 71500

Ostrava, RČ/IČO: 780820/5614

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 302 Ex-22565/2020 -9 ze dne 11.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2020 07:53:57. Zápis proveden dne 14.08.2020; uloženo na prac. Ostrava

Z-7736/2020-807

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Sedláček Jakub, Briketářská 536/52, Michálkovice,

71500 Ostrava, RČ/IČO: 780820/5614

Parcela: 40/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, 203 Ex-22565/2020 -15 Exekutorský úřad Přerov ze dne 12.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2020 07:53:56. Zápis proveden dne 17.08.2020;

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2020 11:35:04

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 714747 Michálkovice List vlastnictví: 1812
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

uloženo na prac. Krnov

Z-1534/2020-831

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

insolvenční správce: JUDr. Ilona Dorková, IČO 66235723

Povinnost k

Sedláček Jakub, Briketářská 536/52, Michálkovice, 71500
Ostrava, RČ/IČO: 780820/5614

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 22 INS-17132/2020 -A-6 ze dne 01.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2020 08:56:58. Zápis proveden dne 03.09.2020; uloženo na prac. Ostrava

Z-8165/2020-807

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Sedláček Jakub, Briketářská 536/52, Michálkovice, 71500
Ostrava, RČ/IČO: 780820/5614

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ostravě č.j. KSOS 22 INS 17132/2020-A-6 ze dne 01.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2020 08:56:59. Zápis proveden dne 03.09.2020; uloženo na prac. Krnov

Z-1647/2020-831

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Ostravě, JUDr. Jarmila Valigurová, notářka 99 D-434/2020 ze dne 14.07.2020. Právní moc ke dni 14.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2020 09:45:30. Zápis proveden dne 06.08.2020; uloženo na prac. Ostrava

V-10304/2020-807

Pro: Sedláček Jakub, Briketářská 536/52, Michálkovice, 71500
Ostrava

RČ/IČO: 780820/5614

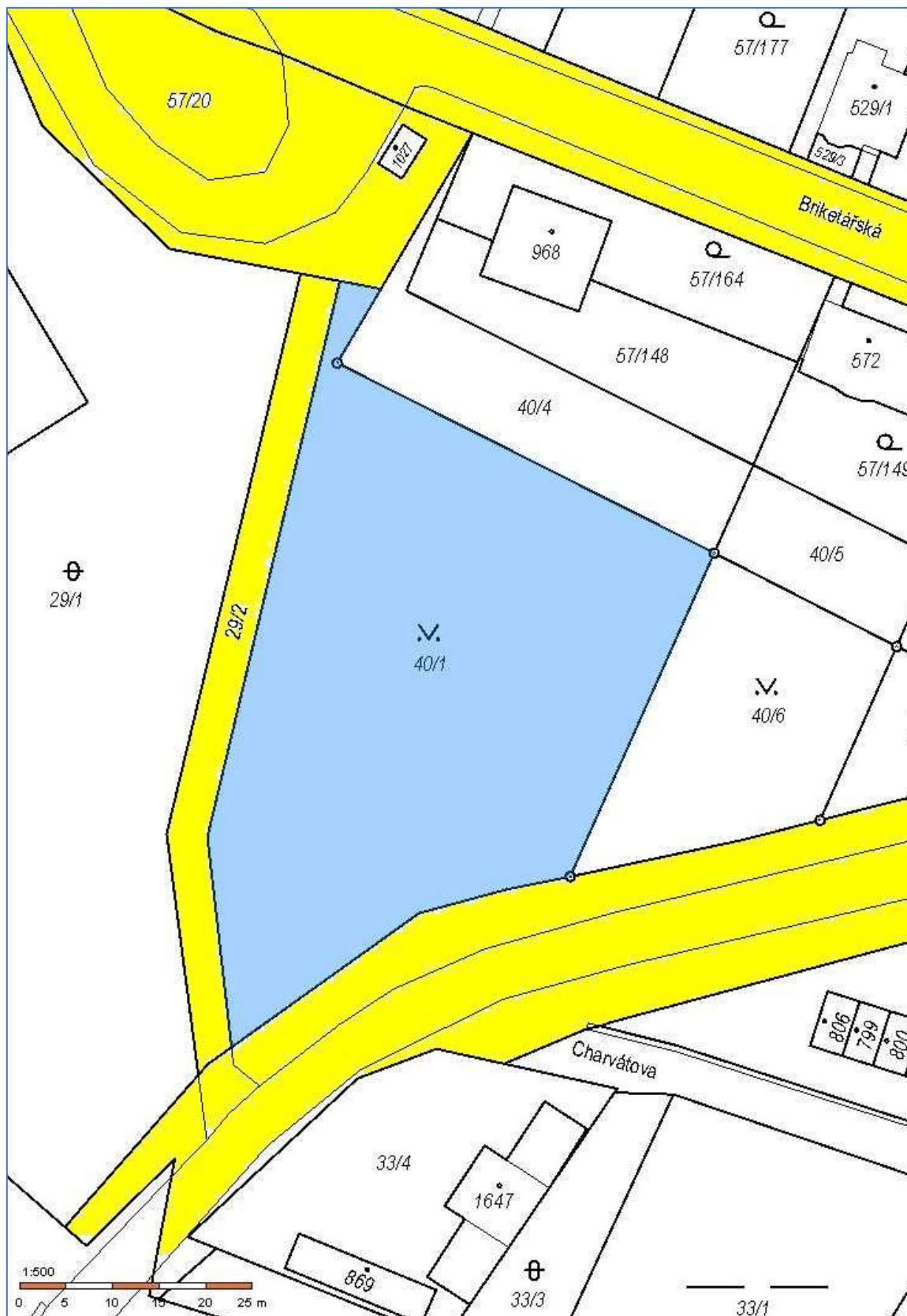
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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: 22.10.2020 11:37:26

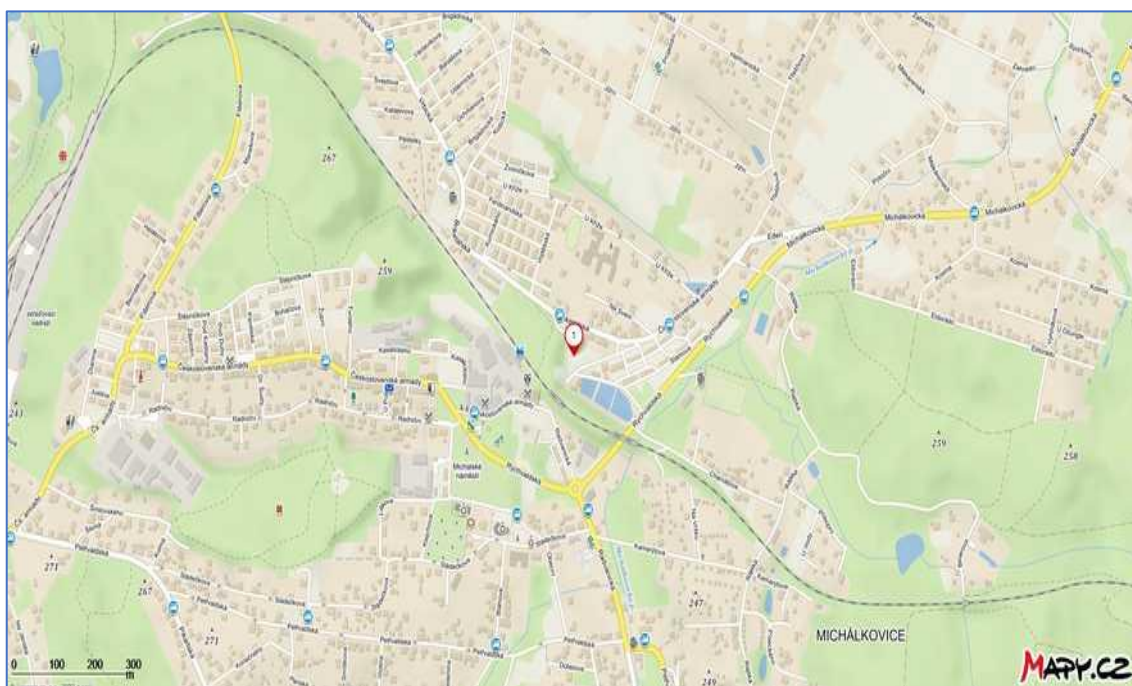
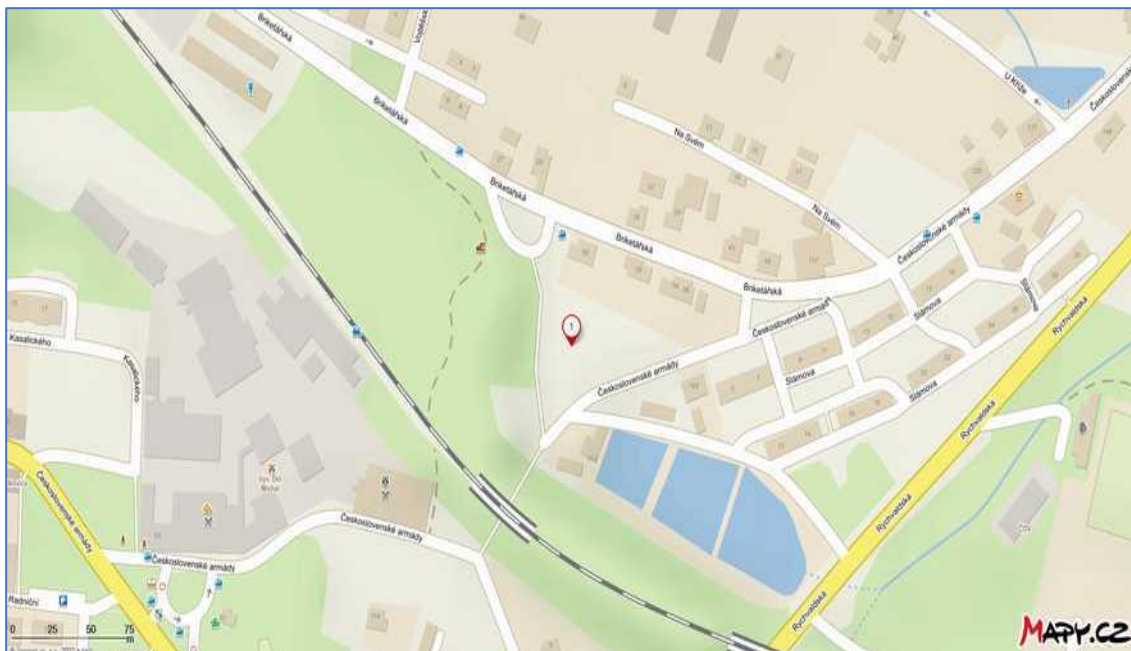
Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy + ortofoto



Mapa oblasti



Územní plán

