

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 072627/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	BANKRUPCY TRUSTEES v.o.s. insolvenční správce dlužníka Tomáš Raszka, trvale bytem Chopinova 421, Lyžbice, 73961 Třinec
<b>Číslo jednací:</b>	KSOS 25 INS 13807 / 2024
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	k.ú. Třinec, obec Třinec, okres Frýdek-Místek
<b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b>	19.09.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	19.09.2024
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 25.10.2024

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny garáže bez čp/če a pozemku parc. č. 2/71 (výměra 30 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba garáže bez čp/če, způsob ochrany chráněná ložisková území) v obci Třinec, okres Frýdek-Místek, katastrální území Třinec na listu vlastnictví č. 379.

## **2. Účel znaleckého posudku**

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

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek 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: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, situační mapa, ortofoto mapa, povodňová mapa, územní plán, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce.

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	<b>Garáž bez čp/če</b>
Adresa předmětu ocenění:	Třinec, Třinec, okres Frýdek-Místek
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Třinec
Ulice:	-
Katastrální území:	Třinec
Počet obyvatel:	34 306
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 331,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 34 306 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 34 306 obyvatel	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 684,00\ Kč/m^2}$

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 19.09.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba na prohlídce - Raszka Tomáš.

### **3. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo:

Raszka Tomáš, Chopinova 421, Lyžbice, 73961 Třinec

#### Nemovitosti:

Garáž bez čp/če a pozemek parc. č. 2/71 (výměra 30 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba garáže bez čp/če, způsob ochrany chráněná ložisková území) v obci Třinec, okres Frýdek-Místek, katastrální území Třinec na listu vlastnictví č. 379.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis garáže bez čp/če**

Oceňovaná garáž je řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Objekt není podsklepený, není zde půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy nezjištěno, stropy jsou hurdis, střecha je pultová, krytina je IPA a klempířské prvky jsou plechové

Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1990 - 2000.

V roce 2022 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střešní krytina - IPA, vnitřní omítky - malba, vrata - renovace.

### **Vady garáže:**

- Praskliny omítky, mokré mapy na zdi (dle sdělení osoby přítomné při prohlídce pravděpodobně po deštích, jelikož předtím byla suchá)
- Díra ve zdi, která je dle sdělení osoby přítomné při prohlídce po odstraněných krbových kamnech Petry
- Nástěnné svítidlo bez krytu
- Skvrny na podlaze
- Klempířské prvky zrezivělé

vybavení: bez zjevných vad

podlahy: poškozený prvek

okna: prvek chybí

střecha: bez zjevných vad

zdivo: poškozený prvek

rozvody: zastaralý prvek

Stav objektu lze na základě dostupných informací charakterizovat jako dobrý.

Zastavěná plocha garáže činí 20.10 m<sup>2</sup>.

Vnitřní povrchy stěn – ano, okna chybí. Garáž má dvoukřídlá kovová vrata. Podlahová krytina je betonová. Další vybavení chybí.

Elektřina v garáži – ano (v hliníku) a je dodávána z rozvodné sítě. Přívod vody není proveden. Svod splašků není řešen. Zemní plyn není zaveden. Stavba není vytápěna, ohřev vody není řešen.

## Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 30 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů. Na pozemku se dále nacházejí venkovní úpravy (zpevněné plochy).

Dle územního plánu Třinec je oceňovaný pozemek regulován jako plochy DP – parkovací a odstavné.

Přístup po zpevněné cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
2/304	ostatní plocha	IFRT – CZ, spol. s r.o. - věcné břemeno ve prospěch oceňované nemovité věci nebylo zjištěno
Zprava na pozemek parc. č. 2/304 navazuje:		
2/140	ostatní plocha	Statutární město Třinec
2262/2	ostatní plocha	TŘINECKÉ ŽELEZÁRNY, a. s. - věcné břemeno ve prospěch oceňované nemovité věci nebylo zjištěno
Zleva na pozemek parc. č. 2/304 navazuje:		
2/1	ostatní plocha	TŘINECKÉ ŽELEZÁRNY, a. s. - věcné břemeno ve prospěch oceňované nemovité věci nebylo zjištěno
6	ostatní plocha	Statutární město Třinec

Garáž je postavena v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě s rodinnými a bytovými domy s průmyslovou zónou.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost průmyslových objektů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti v rámci oceňované garáže.

Kontakt se sousedy nezjištěno a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Poznámky a další obdobné údaje uvedené v katastru nemovitostí viz. LV, které je přiloženo v příloze.

### Tabulkový popis

<b>Popis garáže</b>	Typ garáže	řadový objekt		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Podsklepení	ne		
	Objekt byl postaven v roce	1990 - 2000		
	Rozsah rekonstrukce	Konstrukce	Rozsah	Rok
		střešní krytina	IPA	2022
		vnitřní omítky	malba	2022
		vrata	renovace	2022
	Základy	nezjištěno		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	hurdis		
	Střecha	pultová		
	Krytina střechy	IPA		
Klempířské prvky	plechové			
Vnější omítky	břizolitové			
Vnitřní omítky	ano			
Vady garáže	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Praskliny omítky, mokré mapy na zdi (dle sdělení osoby přítomné při prohlídce pravděpodobně po deštích, jelikož předtím byla suchá)</li> <li>• Díra ve zdi, která je dle sdělení osoby přítomné při prohlídce po odstraněných krbových kamnech Petry</li> <li>• Nástěnné svítidlo bez krytu</li> <li>• Skvrny na podlaze</li> <li>• Klempířské prvky zrezivělé</li> </ul> <p>vybavení: bez zjevných vad podlahy: poškozený prvek okna: prvek chybí střecha: bez zjevných vad zdivo: poškozený prvek rozvody: zastaralý prvek</p>			

<b>Popis vnitřních prostor</b>	Typ oken	chybí
	Vrata	kovová dvoukřídlá
	Podlahová krytina	cementový potěr
	Zastavěná plocha v m <sup>2</sup>	20.10 m <sup>2</sup>
	Elektrina	ano (v hliníku)

	Vodovod	bez přípojky
	Svod splašek	není
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v garáži	chybí
	Řešení ohřevu vody v garáži	chybí
	Popis stavu	lze na základě dostupných informací charakterizovat jako dobrý

<b>Popis pozemku garáže</b>	Velikost pozemku	30 m <sup>2</sup> Dle územního plánu Třinec je oceňovaný pozemek regulován jako plochy DP – parkovací a odstavné.		
	Trvalé porosty	bez porostů		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	neoploceno		
	Přístupová cesta k objektu	Přístup po zpevněné cestě.		
		<b>Parcelní číslo</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Vlastník pozemku/komentář</b>
		2/304	ostatní plocha	IFRT – CZ, spol. s r.o. - věcné břemeno ve prospěch oceňované nemovité věci nebylo zjištěno
		Zprava na pozemek parc. č. 2/304 navazuje:		
		2/140	ostatní plocha	Statutární město Třinec
		2262/2	ostatní plocha	TŘINECKÉ ŽELEZÁRNY, a. s. - věcné břemeno ve prospěch oceňované nemovité věci nebylo zjištěno
Zleva na pozemek parc. č. 2/304 navazuje:				
2/1	ostatní plocha	TŘINECKÉ ŽELEZÁRNY, a. s. - věcné břemeno ve prospěch oceňované nemovité věci nebylo zjištěno		
6	ostatní plocha	Statutární město Třinec		

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba s rodinnými a bytovými domy s průmyslovou zónou
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná



		vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost průmyslových objektů; 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 v rámci oceňované garáže
	Sousedé a kriminalita	kontakt se sousedy nezjištěno; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Poznámky a další obdobné údaje uvedené v katastru nemovitostí viz. LV, které je přiloženo v příloze.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 19.09.2024 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:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 majtkové, 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,832}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,832}$$

## 1. Garáž bez čp/če

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	34 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 412,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Garáž bez čp/če:  $6,00 \cdot 3,35 = 20,10 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Garáž bez čp/če:	20,10 m <sup>2</sup>	2,45 m

### Obestavěný prostor

Garáž bez čp/če:  $(6,00 \cdot 3,35) \cdot ((2,55 - 2,21) / 2 + 2,21) = 47,84 \text{ m}^3$   
Obestavěný prostor - celkem:  $= 47,84 \text{ m}^3$

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. nad 30 cm	III	0,10
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu - zpevněné plochy	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 34 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 34 = \mathbf{0,830}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) \cdot V_6 \cdot 0,830 = \mathbf{0,888}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,832}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC \cdot I_V = 2\,412,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,888 = 2\,141,86 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 47,84 \text{ m}^3 \cdot 2\,141,86 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,000 \cdot 0,832 = 85\,252,20 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 85 252,20 Kč**

## 2. Pozemek parc. č. 2/71

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,832$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
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: Vlivy snižující cenu - chráněná ložisková území, přístup přes pozemek jiného vlastníka, který navazuje na pozemky ve vlastnictví Statutárního města Třinec a Třineckých železáren (věcné břemeno ve prospěch oceňované nemovité věci nebylo zjištěno)	I	-0,03

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,832 = 0,807$$

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 684,-	0,807		1 358,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2/71	30	1 358,99	40 769,70
Stavební pozemek - celkem				30	<b>40 769,70</b>

**Pozemek parc. č. 2/71 - cena zjištěná celkem = 40 769,70 Kč**

### Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Garáž bez čp/če	85 252,- Kč
2. Pozemek parc. č. 2/71	40 770,- Kč

**Zjištěná cena - celkem: 126 022,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 126 020,- Kč**

# Ocenění tržním porovnáním

## Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Garáž bez čp/če, k.ú. Třinec, obec Třinec, okres Frýdek-Místek

k.ú. Třinec, obec Třinec, okres Frýdek-Místek						
č.	K1 - lokalita	K2 - zastavěná plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Třinec, Třinec, okres Frýdek-Místek	20 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	garáž bez čp/če, pozemek výměra 30 m <sup>2</sup> - stejný vlastník, přístup přes pozemek jiného vlastníka, který navazuje na pozemky ve vlastnictví Statutárního města Třinec a Třineckých železáren (věcné břemeno ve prospěch oceňované nemovité věci nebylo zjištěno), možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní	dvoukřídlé kovové vrata, elektrické rozvody, zpevněné plochy
1	Třinec, Třinec, okres Frýdek-Místek	22 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	garáž bez čp/če, pozemek výměra 32 m <sup>2</sup> - stejný vlastník, přístup přes pozemky ve vlastnictví Statutárního města Třinec a Třineckých železáren (věcné břemeno ve prospěch srovnávané nemovité věci nebylo zjištěno), možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní	dvoukřídlé kovové vrata, pravděpodobně elektrické rozvody (zvenku elektrická skříňka), zpevněné plochy
2	Třinec, Třinec, okres Frýdek-Místek	22 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	garáž bez čp/če, pozemek výměra 33 m <sup>2</sup> - stejný vlastník, přístup přes pozemky ve	dvoukřídlé kovové vrata, pravděpodobně elektrické rozvody

					vlastnictví Statutárního města Třinec a Třineckých železáren (věcné břemeno ve prospěch srovnávané nemovité věci nebylo zjištěno), možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, dle územního plánu bezpečnostní pásma VTL plynovodu	(zvenku elektrická skříňka)
3	Třinec, Třinec, okres Frýdek-Místek	20 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	garáž bez čp/če, pozemek výměra 30 m <sup>2</sup> - stejný vlastník, přístup přes pozemky ve vlastnictví Statutárního města Třinec a Třineckých železáren (věcné břemeno ve prospěch srovnávané nemovité věci nebylo zjištěno), možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní	dvoukřídlé kovové vrata, pravděpodobně elektrické rozvody (zvenku elektrická skříňka), zpevněné plochy

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	11 363,64 Kč	1	11 363,64 Kč	1	0.98	1	1.02	1.01	1	1.009596	11 255,63 Kč
2	13 636,36 Kč	1	13 636,36 Kč	1	0.98	1	1.02	1.01	0.99	0.99950004	13 643,18 Kč
3	12 500,00 Kč	1	12 500,00 Kč	1	1	1	1.02	1	1	1.02	12 254,90 Kč
Celkem průměr										12 384,55 Kč	
Minimum										11 255,63 Kč	
Maximum										13 643,18 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1 199,05 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										11 185,51 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										13 583,60 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											





## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

**Výsledek dle cenového předpisu**

126.020,- Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

248.000,- 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.

## **F. ZÁVĚR**

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny garáže bez čp/če a pozemku parc. č. 2/71 (výměra 30 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba garáže bez čp/če, způsob ochrany chráněná ložisková území) v obci Třinec, okres Frýdek-Místek, katastrální území Třinec na listu vlastnictví č. 379.

**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**

248.000,- Kč

Slovy: dvěstěčtyřicet osmtisíc korun českých

## **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.10.2024

.....  
Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 072627/2024.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,  
Katastrální mapa,  
Situační mapa,  
Ortofoto mapa,  
Výřez z povodňové mapy,  
Výřez z územního plánu,  
Fotodokumentace předmětu ocenění,  
Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 25 INS 13807 / 2024 pro BANKRUPCY TRUSTEES, v.o.s.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598810 Třinec

Kat.území: 770892 Třinec

List vlastnictví: 379

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Raszka Tomáš, Chopinova 421, Lyžbice, 73961 Třinec	740203/4937	

#### B Nemovitosti

##### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2/71		30 zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2/71				

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 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinná: Raszková Pavlína, rč. 805728/4961

Povinnost k

Parcela: 2/71

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav, Mgr. Marcela Petrošová 160 EX-5082/2022 -43 (29 EXE 3916/2022-6) ze dne 10.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2023 18:02:35. Zápis proveden dne 11.01.2023.

Z-53/2023-832

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

##### Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2021 16:31:27. Zápis proveden dne 03.08.2021.

V-3423/2021-832

Pro: Raszka Tomáš, Chopinova 421, Lyžbice, 73961 Třinec

RČ/IČO: 740203/4937

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

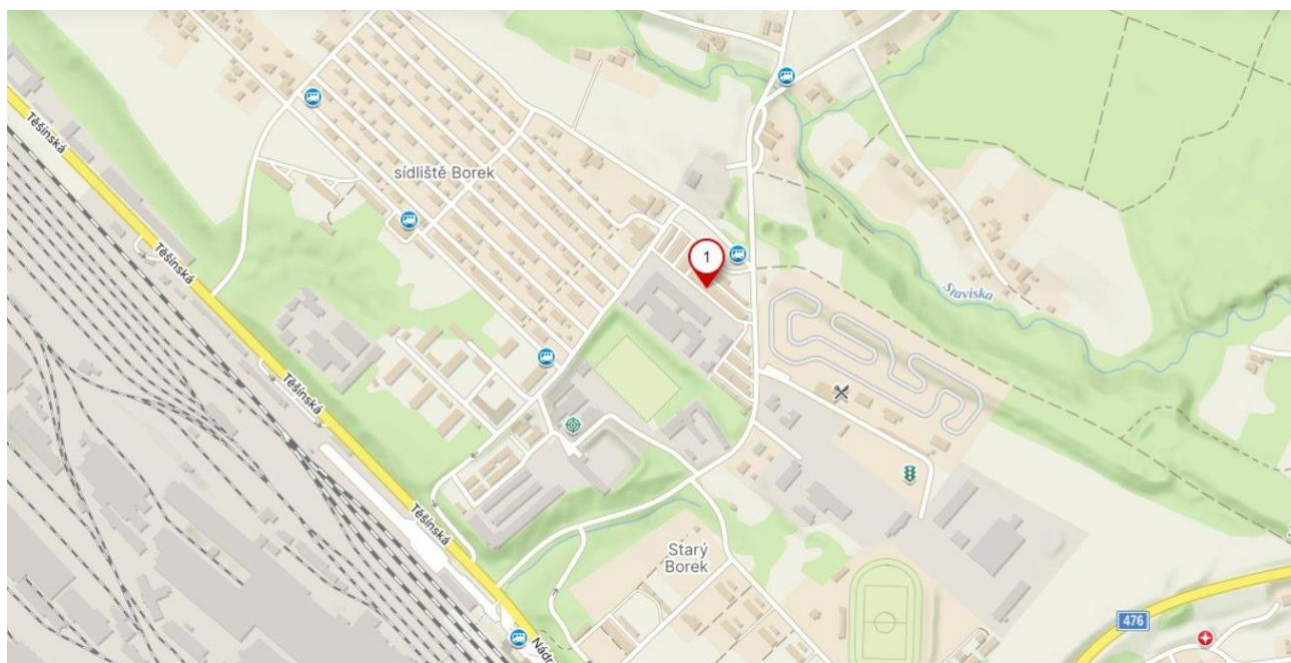


## Katastrální mapa

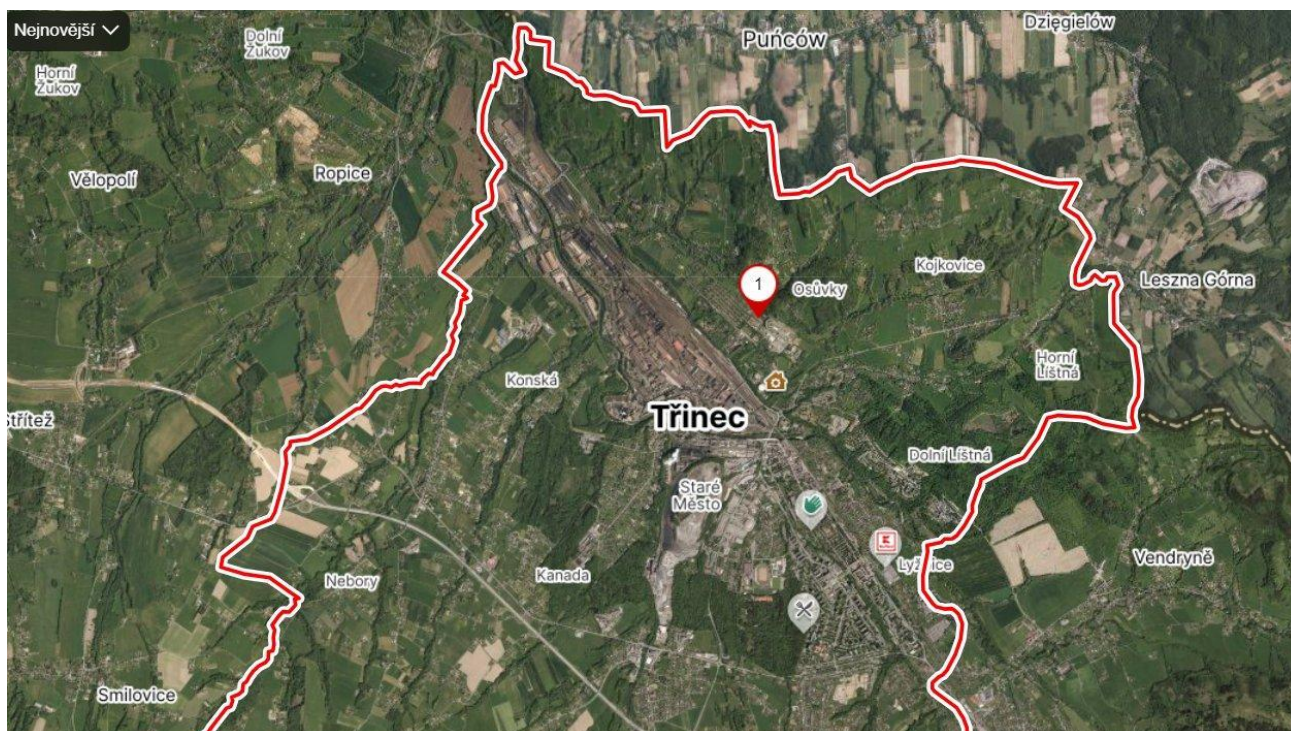




## Situační mapa

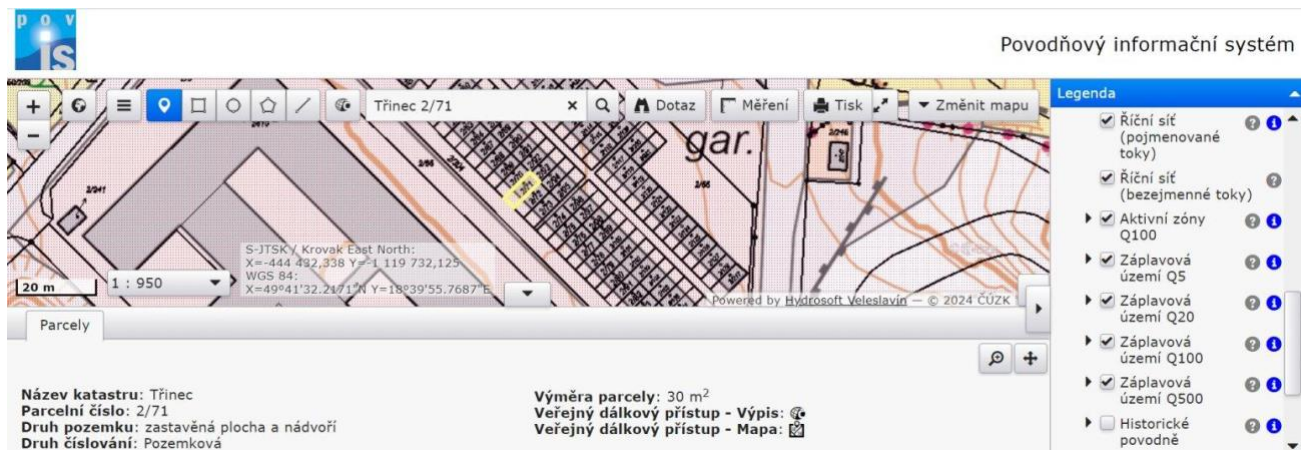


## Ortofoto mapa

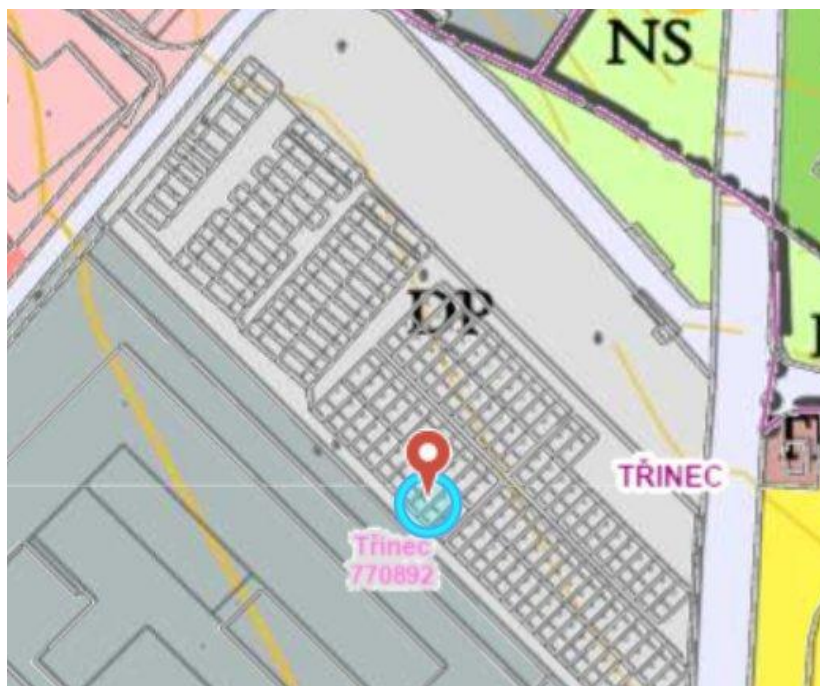




## Výřez z povodňové mapy



## Výřez z územního plánu



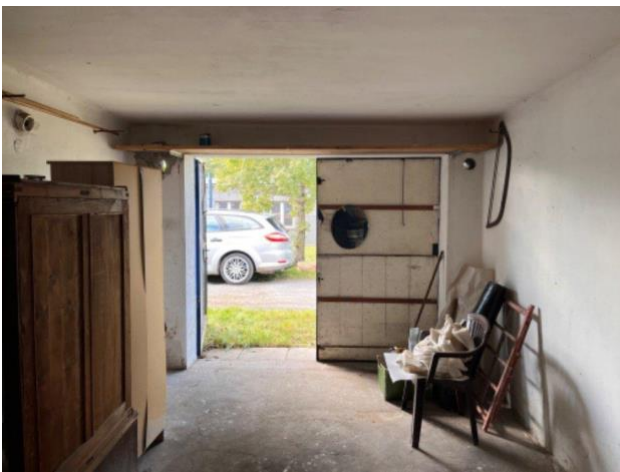
PLOCHY PARKOVACÍ A ODSTAVNÉ



## Fotodokumentace předmětu ocenění















## Srovnávané nemovitosti

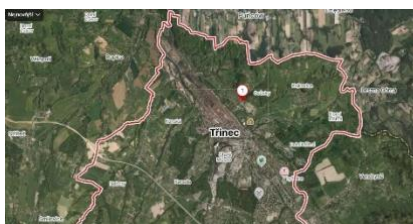
### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v katastru nemovitostí a v kupní smlouvě)

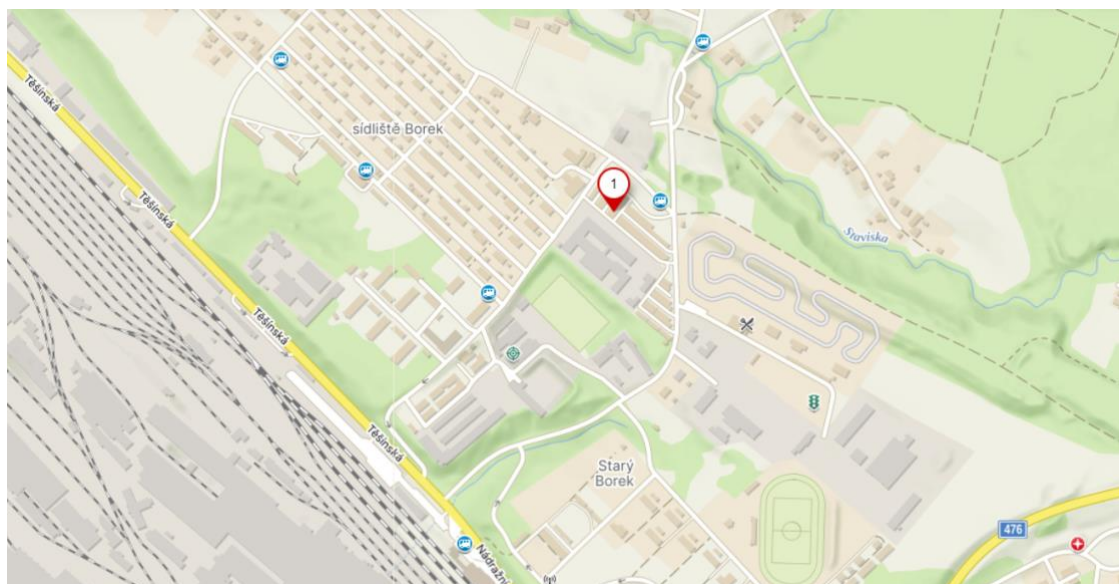
<b>Lokalita</b>	k.ú. Třinec, obec Třinec, okres Frýdek-Místek	<b>Cena dle KS</b>	250 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	06.09.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-3130/2023-832
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Zastavěná plocha</b>	22 m <sup>2</sup>		

Předmětem kupní smlouvy je prodej garáže bez čp/če na pozemku parc. č. 2/51. Kupní cena byla stanovena na 250 000 Kč, číslo řízení V-3130/2023-832, kupní smlouva je ze dne 04.09.2023.

#### 2. Fotodokumentace



#### 3. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v katastru nemovitostí a v kupní smlouvě)

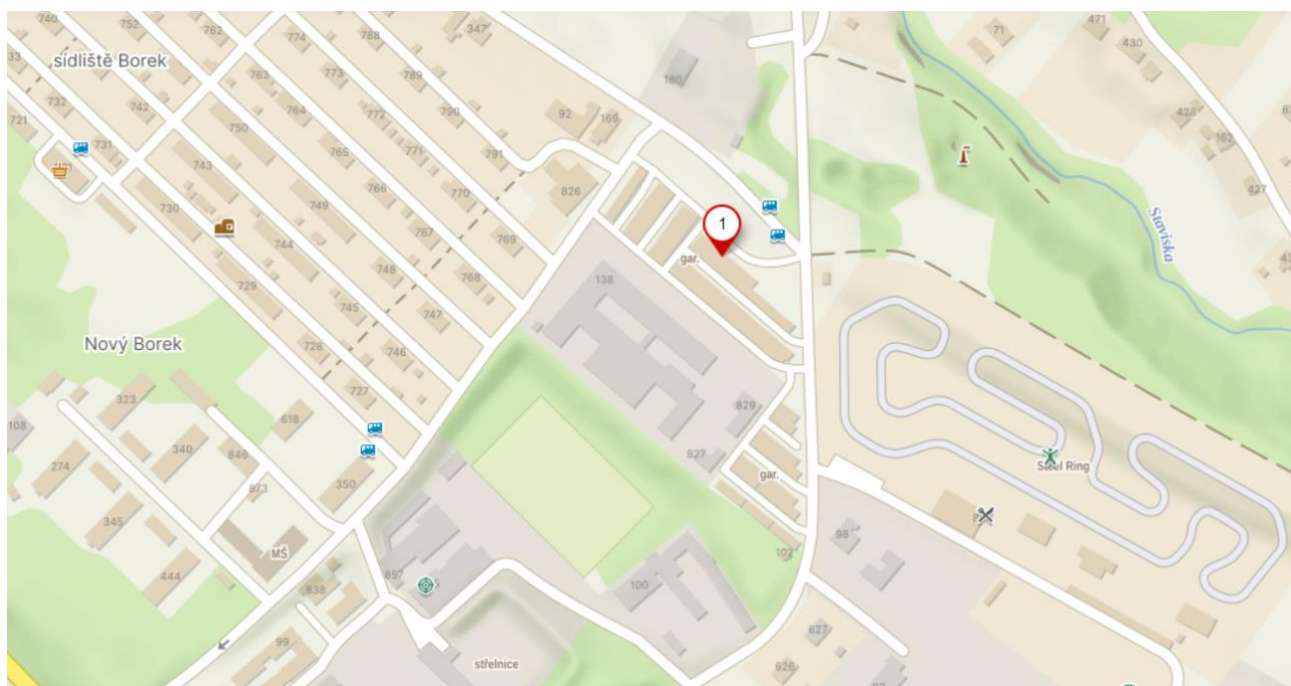
<b>Lokalita</b>	k.ú. Třinec, obec Třinec, okres Frýdek-Místek	<b>Cena dle KS</b>	300 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	20.08.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-2884/2024-832
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Zastavěná plocha</b>	22 m <sup>2</sup>		

Předmětem kupní smlouvy je prodej garáže bez čp/če na pozemku parc. č. 2/134. Kupní cena byla stanovena na 300 000 Kč, číslo řízení V-2884/2024-832, kupní smlouva je ze dne 13.08.2024.

### 2. Fotodokumentace



### 3. Mapové zobrazení





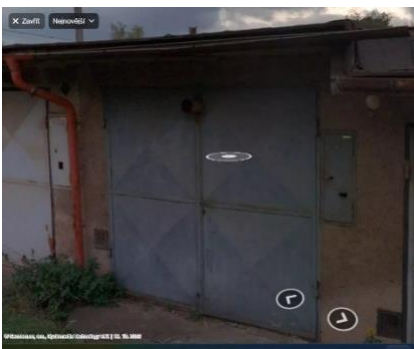
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v katastru nemovitostí a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	k.ú. Třinec, obec Třinec, okres Frýdek-Místek	<b>Cena dle KS</b>	250 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	09.08.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-2762/2023-832
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Zastavěná plocha</b>	20 m <sup>2</sup>		

Předmětem kupní smlouvy je prodej garáže bez čp/če na pozemku parc. č. 2/105. Kupní cena byla stanovena na 250 000 Kč, číslo řízení V-2762/2023-832, kupní smlouva je ze dne 09.08.2023.

### 2. Fotodokumentace



### 3. Mapové zobrazení

