

## ZNALECKÝ POSUDEK

### Stanovení hodnoty nemovitých věcí v katastrálním území Václavovice

pro účely insolvenčního řízení

Znalecký posudek je vypracován pro obor a odvětví, specializace: Ekonomika, ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků: 061702/2023

<b>ČÍSLO VYHOTOVENÍ:</b>	1, CELKOVÝ POČET VYHOTOVENÍ: 3
<b>POČET STRAN</b>	37 stran včetně úvodní strany a 13 stran příloh
<b>DATUM VYPRACOVÁNÍ:</b>	13. 10. 2023
<b>DATUM ZADÁNÍ:</b>	14. 06. 2023
<b>LHŮTA PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:</b>	16. 10. 2023
<b>OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZPRACOVÁNÍ:</b>	Ing. Petr Turczer Ing. Lucie Krčmářová

Zadavatel  
Administrace insolvenční CITY TOWER v.o.s.  
sídlo: Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4  
IČ: 294 14 873

Vypracovala znalecká kancelář  
Grant Thornton Appraisal Services a.s.  
sídlo: Pujmanově 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4  
IČ: 275 99 582  
obchodní rejstřík: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 23987  
zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5, ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17 do prvního oddílu seznamu ustavě kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika, Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika

# O GRANT THORNTON

## Grant Thornton v mezinárodním prostředí

Jsme síť nezávislých auditorských, daňových a poradenských společností s více než 56 000 profesionály, kteří působí ve 140 zemích. Jsme tu proto, abychom dynamickým organizacím pomohli využít jejich růstový potenciál.

Už více než 100 let pomáháme našim klientům realizovat jejich strategické cíle. Ať už chcete financovat růst své firmy, řídit rizika a splňovat příslušné regulace, optimalizovat procesy nebo zvýšit hodnotu společnosti pro její stakeholdery, můžeme Vám pomoci.

Uvažujeme v globálním měřítku a zároveň máme znalosti o místním trhu. To znamená, že jsme všude, kde jste Vy, a také tam, kde chcete být.

## Grant Thornton v České republice

Grant Thornton si za poslední dvě desetiletí vybudoval na českém trhu silnou pozici v oblasti daňového, transakčního a manažerského poradenství, auditu, oceňování včetně znaleckých služeb, účetnictví a mzdového účetnictví. Skupina v České republice v roce 2020 významně posílila a zařadila se mezi největší poradenské skupiny na trhu. Roční obrat holdingu Grant Thornton Czech Republic v současnosti dosahuje více než 700 milionů Kč, v kancelářích v Praze, Brně a Ostravě pracuje více než 420 profesionálů. Grant Thornton poskytuje v ČR své služby více než 1 000 klientům z privátní i veřejné sféry, mezi něž patří i polovina Czech TOP 100 firem a mnoho firem mezinárodních.



**750+ mil. Kč**  
Roční obrat 2022



**22**  
partnerů



**420+**  
zaměstnanců



**3 kanceláře**  
Praha • Brno • Ostrava

## SHRNUTÍ PRO ZADAVATELE

Private & Confidential

13. 10. 2023

Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.

Hvězdova 1716/2b

140 00 Praha 4 - Nusle

(dále také „Zadavatel“)

Znalecký posudek byl zpracován pro potřeby insolvenčního řízení

Vážený,

na základě Vaší objednávky naše společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, člen skupiny Grant Thornton International Ltd., zpracovala znalecký posudek na stanovení hodnoty nemovitých věcí evidovaných na listu vlastnictví č. 379 a listu vlastnictví č. 622, katastrální území 776033 Václavovice u Frýdku-Místku k datu ocenění 29. 9. 2023. Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty předmětného majetku pro potřeby insolvenčního řízení.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu 26. 6. 2023 a nelze jej použít za jiným účelem.

Závěry provedeného ocenění jsou prezentovány v tomto znaleckém posudku včetně popisu zvolených metod a postupů, přičemž jsou rovněž uvedeny faktory, které byly vzaty v úvahu pro naše závěrečné vyjádření. Znalecký posudek dále obsahuje podmínky

zadání, seznam použitých podkladů, informace o rozsahu prováděných šetření a současně předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku.

GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění hodnotu Předmětu ocenění (matematicky zaokrouhleno na tisíce Kč) ve výši 37 517 000,00 Kč.

S pozdravem,



Grant Thornton Appraisal services a.s.

# OBSAH

<b>1 ZADÁNÍ</b>	<b>5</b>		
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADANÁ ZADAVATELEM ZNALECKÉHO POSUDKU	5		
1.1.1 Předmět ocenění	5		
1.1.2 Datum ocenění	6		
1.2 ÚČEL POUŽITÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	6		
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM	6		
1.4 ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	6		
1.5 STANDARD HODNOTY	7		
1.6 VÝČET PODKLADŮ	8		
1.6.1 Postup při výběru zdrojů dat	8		
1.6.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	8		
1.6.3 Ověření věrohodnosti zdroje dat	9		
1.7 SEZNAM ZKRATEK	9		
<b>2 METODOLOGIE</b>	<b>10</b>		
2.1 ÚROVNĚ HODNOTY OBECNĚ	10		
2.2 OBECNĚ UZNÁVANÉ PŘÍSTUPY STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ	10		
2.3 PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM	10		
<b>3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ</b>	<b>12</b>		
3.1 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ NEMOVITOSTÍ	12		
3.2 POLOHA A POPIS NEMOVITOSTÍ	12		
3.2.1 Popis Nemovitostí	12		
3.3 VĚCNÁ PRÁVA A POZNÁMKY EVIDOVANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ	15		
<b>4 VOLBA METOD OCENĚNÍ</b>	<b>16</b>		
4.1 POSTUP STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ KONKRÉTNÍMI METODAMI	16		
4.1.1 Postup stanovení hodnoty nemovitosti metodou přímého porovnání jednotkových cen	16		
		4.1.2 Postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen	17
		<b>5 ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ</b>	<b>19</b>
		5.1 VÝCHODISKO	19
		5.2 STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM	19
		5.2.1 Stanovení hodnoty Rodinného domu metodou nepřímého porovnání	19
		5.2.2 Stanovení hodnoty Stavebních pozemků metodou nepřímého porovnání	23
		5.2.3 Stanovení hodnoty Příjezdové cesty	29
		5.2.4 Stanovení hodnoty Zemědělského pozemku metodou přímého porovnání	29
		5.2.5 Rekapitulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění	32
		<b>6 SHRNUTÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ</b>	<b>33</b>
		6.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ	33
		6.2 KONTROLA POSTUPU ZNALCE	33
		<b>7 ZÁVĚR</b>	<b>34</b>
		<b>8 SEZNAM PŘÍLOH</b>	<b>36</b>
		<b>9 POSLEDNÍ STRANA</b>	<b>37</b>

# 1 ZADÁNÍ

## 1.1 Odborná otázka zadaná Zadavatelem znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (uvedená vyhláška dále také jako „VoVZČ“) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (uvedený zákon dále také jako „ZoZ“), je úkolem tohoto znaleckého posudku ocenění nemovitého majetku nacházejícího v katastrálním území Václavovice pro účely insolvenčního řízení.

### 1.1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci evidované v katastru nemovitostí:

■ na listu vlastnictví číslo 379, katastrální území 776033 Václavovice u Frýdku-Místku, obec 598836 Václavovice, včetně součástí a příslušenství:

- i) pozemek p.č. st. 127, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra: 223 m<sup>2</sup> (pozemek dále také jako „Pozemek st. 127“), součástí pozemku je stavba č.p. 57, způsob využití: rodinný dům (dále také „Chata“);
- ii) pozemek p.č. st. 777, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra: 145 m<sup>2</sup> (pozemek dále také jako „Pozemek st. 777“), na pozemku stojí stavba (LV 622): bez čp/če, způsob využití: stavba pro administrativu (dále také „Rodinný dům“);
- iii) pozemek p.č. st. 822, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra: 19 m<sup>2</sup> (pozemek dále také jako „Pozemek st. 822“), na pozemku stojí stavba (LV 622): bez čp/če, způsob využití: jiná stavba \*);
- iv) pozemek p.č. 579, druh pozemku: zahrada, výměra: 1 279 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (pozemek dále také jako „Pozemek 579“);
- v) pozemek p.č. 580/1, druh pozemku: orná půda, výměra: 4 564 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (pozemek dále také jako „Pozemek 580/1“);
- vi) pozemek p.č. 580/4, druh pozemku: orná půda, výměra: 206 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (pozemek dále také jako „Pozemek 580/4“);
- vii) pozemek p.č. 580/5, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: jiná plocha, výměra: 395 m<sup>2</sup> (pozemek dále také jako „Pozemek 580/5“);
- viii) pozemek p.č. 580/8, druh pozemku: orná půda, výměra: 2 328 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (pozemek dále také jako „Pozemek 580/8“);
- ix) pozemek p.č. 580/9, druh pozemku: orná půda, výměra: 1 666 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (pozemek dále také jako „Pozemek 580/9“);
- x) pozemek p.č. 580/11, druh pozemku: orná půda, výměra: 894 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (pozemek dále také jako „Pozemek 580/11“);
- xi) pozemek p.č. 580/12, druh pozemku: orná půda, výměra: 1 883 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (pozemek dále také jako „Pozemek 580/12“);
- xii) pozemek p.č. 580/17, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: jiná plocha, výměra: 70 m<sup>2</sup> (pozemek dále také jako „Pozemek 580/17“);
- xiii) pozemek p.č. 580/18, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: ostatní komunikace, výměra: 2 899 m<sup>2</sup> (pozemek dále také jako „Pozemek 580/18“);
- xiv) pozemek p.č. 580/19, druh pozemku: orná půda, výměra: 234 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (pozemek dále také jako „Pozemek 580/19“);
- xv) pozemek p.č. 580/21, druh pozemku: orná půda, výměra: 2 282 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (pozemek dále také jako „Pozemek 580/21“);
- xvi) pozemek p.č. 580/22, druh pozemku: orná půda, výměra: 2 384 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (pozemek dále také jako „Pozemek 580/22“);
- xvii) pozemek p.č. 580/23, druh pozemku: orná půda, výměra: 2 275 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (pozemek dále také jako „Pozemek 580/23“);
- xviii) pozemek p.č. 580/24, druh pozemku: orná půda, výměra: 22 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (pozemek dále také jako „Pozemek 580/24“);
- xix) pozemek p.č. 580/25, druh pozemku: orná půda, výměra: 178 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (pozemek dále také jako „Pozemek 580/25“);
- xx) pozemek p.č. 580/26, druh pozemku: orná půda, výměra: 2 345 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (pozemek dále také jako „Pozemek 580/26“);
- xxi) pozemek p.č. 580/32, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace, výměra: 217 m<sup>2</sup> (pozemek dále také jako „Pozemek 580/32“);
- xxii) pozemek p.č. 597/1, druh pozemku: trvalý travní porost, výměra: 1 617 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (pozemek dále také jako „Pozemek 597/1“);

xxiii) pozemek p.č. 597/2, druh pozemku: trvalý travní porost, výměra: 31 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (pozemek dále také jako „Pozemek 597/2“);

■ na listu vlastnictví číslo 622, katastrální území 776033 Václavovice u Frýdku-Místku, obec 598836 Václavovice, včetně součástí a příslušenství:

xxiv) pozemek p.č. st. 821, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra: 123 m<sup>2</sup> (pozemek dále také jako „Pozemek st. 821“), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, způsob využití: jiná stavba \*);

xxv) pozemek p.č. 580/10, druh pozemku: orná půda, výměra: 1 277 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (pozemek dále také jako „Pozemek 580/10“);

(výše uvedené pozemky dále také „Pozemky“);

(vše společně dále také „Předmět ocenění“ nebo jen „Nemovitosti“).

*\*) Pozn.: stavba na Pozemku st. 822 a Pozemku st. 821 k datu ocenění již neexistuje, je po demolici následkem požáru.*

### 1.1.2 Datum ocenění

27. 9. 2023

## 1.2 Účel použití znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 1 písm. b) VoVZČ má být znalecký posudek použit pro účely insolvenčního řízení.

### 1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

Dle § 40, odst. 1 písm. c) VoVZČ Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

### 1.4 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Při zpracování ocenění jsme vyšli z informací, které jsou uvedeny v části Výčet podkladů. Předpokládáme, že informace a podklady poskytnuté zástupcem Zadavatele jsou věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů,

kteřé byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, s výjimkami uvedenými níže, slouží pouze pro vnitřní potřeby Zadavatele.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (včetně závěrů týkajících se Předmětu ocenění, identity společnosti Grant Thornton Appraisal services a.s. nebo jiných osob, které znalecký posudek zpracovaly, podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení Grant Thornton Appraisal services a.s. Tímto není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem jeho zpracování (pro potřeby insolvenčního řízení). GT zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděla.

GT prohlašuje, že je nezávislá na Předmětu ocenění a na Zadavateli, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k Zadavateli či Předmětu ocenění (viz § 18 odst. 1 ZoZ). GT dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které jí byly předloženy zástupcem Zadavatele. V případě, že zástupce Zadavatele nepředložil GT dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá GT jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

GT zpracovává znalecký posudek podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění. GT podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k Předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce. V případě podstatných změn v ekonomické situaci společnosti nebo zásadních zvratů na trhu může být potřebná aktualizace tohoto posudku.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu ocenění a jeho závěry nelze použít ani interpretovat za jiným účelem.

## 1.5 Standard hodnoty

V rámci odhadu hodnoty Předmětu ocenění se s ohledem na náš úkol a datum ocenění ztotožňujeme s definicí tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů z roku 2022 (International Valuation Standards 2022, dále také „IVS 2022“), účinných od 31. 1. 2022, a chápeme hodnotu Předmětu ocenění jako odhadnutou částku, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.

- Odhadovaná částka – cena vyjádřena v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější cena přiměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění. Jedná se o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejvýhodnější cenu přiměřeně dosažitelnou kupujícím. Tento odhad výslovně vylučuje možnost navýšení nebo snížení odhadované ceny na základě zvláštních podmínek nebo okolností, například atypického financování, ujednání o prodeji a zpětném pronájmu, zvláštních zřetelů nebo ústupků ze strany jakékoli osoby zapojené do prodeje nebo jakéhokoli prvku hodnoty, který je dostupný pouze určitému vlastníku nebo kupci.
- Směna – hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Jedná se o cenu v transakci, která splňuje všechny prvky definice tržní hodnoty k datu ocenění.
- Datum ocenění – vyjadřuje požadavek časově závislé hodnoty k danému datu. Vzhledem k tomu, že se trhy a podmínky na trhu mohou měnit, může být odhadovaná hodnota v jiném časovém okamžiku nesprávná nebo nepřiměřená. Částka ocenění odráží stav a okolnosti trhu k datu ocenění, nikoli jakémukoli jinému datu.
- Ochotný kupující – kupující, který je ke koupi motivován, ale nikoli nucen. Tento kupující není ani příliš dychtivý, ani rozhodnutý koupit za každou cenu. Jedná se také o kupujícího, který nakupuje v souladu s realitou aktuálního trhu a s aktuálními očekáváními trhu, nikoli ve vztahu k imaginárnímu nebo hypotetickému trhu, jehož existenci nelze prokázat nebo očekávat. Předpokládaný kupující by nezaplátil cenu vyšší, než vyžaduje trh. Mezi ty, kdo tvoří „trh“, patří i současný vlastník.
- Ochotný prodávající – prodávající není ani příliš dychtivý, ani prodávající z donucení, který je připraven prodat za každou cenu, ani prodávající připravený počkat si na

cenu, který není na současném trhu považována za přiměřenou. Ochotný prodávající je motivován prodat aktivum v tržních podmínkách za nejlepší cenu dosažitelnou na volném trhu po náležitém marketingu bez ohledu na to, jak vysoká tato cena může být. Součástí této úvahy nejsou faktické okolnosti, ve kterých se nachází skutečný vlastník, protože ochotný prodávající je hypotetický vlastník.

- Transakce uskutečněná v souladu s principem tržního odstupu – transakce mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah, např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce, který může vést k cenové úrovni netypické pro daný trh nebo zvýšené cenové úrovni. Předpokládá se, že transakce, ve které jde o tržní hodnotu, probíhá mezi stranami, které mezi sebou nemají žádný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.
- Po náležitém marketingu – aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty. Metoda prodeje je považována za nejvhodnější k dosažení nejlepší ceny na trhu, na který má prodávající přístup. Délka doby vystavení není pevná, ale liší se podle druhu aktiva a tržních podmínek. Jediným kritériem je, že doba musí být dostatečná k tomu, aby si aktivum mohlo získat pozornost dostatečného počtu účastníků trhu. Doba vystavení předchází datu ocenění.
- Informované a uvážlivé jednání – předpokládá se, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění. Dále se u obou předpokládá, že své informace využijí uvážlivě, a budou tak usilovat o cenu, která je pro jejich příslušnou pozici v dané transakci co nejpříznivější. Uvážlivost se hodnotí vzhledem ke stavu trhu k datu ocenění, nikoli zpětně z hlediska zkušeností nabytých k nějakému pozdějšímu datu. Není například nezbytně neuvážlivé, pokud prodávající na trhu s padajícími cenami prodá aktiva za cenu, která je nižší než předchozí tržní úrovně. V takových případech, stejně jako u ostatních směn na trzích s měnícími se cenami, bude uvážlivý kupující nebo prodávající jednat v souladu s nejlepšími tržními informacemi, které jsou v dané době k dispozici.
- Nikoli v tísní – obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná z nich není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

GT proto s ohledem na znění znaleckého úkolu považuje tržní hodnotu jako určitou formu objektivizace a zakládá své postupy na principech objektivizace dat. Tržní hodnota

stanovená GT nevychází čistě pouze z tržních dat, i když tato využívá GT nejvíce, ale v určitých případech je nucena vzhledem k nedostatku tržních dat či naopak nejasnosti při výběru z více zdrojů vycházet z uzancí (viz Mařík M. a kolektiv, 2018<sup>1</sup> str. 35–37). Tržní hodnota však není vyjádřením jakési správné ceny odpovídající tzv. fundamentálním faktorům majetku. Tržní hodnota je vždy odhad ceny platný k datu ocenění a za podmínek, které platí k datu ocenění. Dále je nutné rozumět, že tržní hodnota není žádná vnitřní, zdánlivě spravedlivá a objektivní hodnota (viz Mařík M. (2009): K vybraným problémům oceňování podniku ve znalecké praxi. Odhadce a oceňování majetku, 1/XV. Česká komora odhadců majetku, 2009).

## 1.6 Výčet podkladů

### 1.6.1 Postup při výběru zdrojů dat

Po posouzení charakteru Předmětu ocenění GT přistoupila k výběrům zdrojů dat tak, aby tyto zdroje byly relevantní pro potřeby vypracování znaleckého posudku, přičemž se jednalo o zdroje poskytující informace např. technického, ekonomického či geografického charakteru relevantní k Předmětu ocenění. Výčet vybraných zdrojů dat je uveden v následujících kapitolách.

### 1.6.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nám byly Zadavatelem předloženy níže uvedené dokumenty:

- A. Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 27. 9. 2023 – list vlastnictví číslo 379, katastrální území 776033 Václavovice u Frýdku-Místku, obec 598836 Václavovice.
- B. Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 22. 5. 2023 – list vlastnictví číslo 622, katastrální území 776033 Václavovice u Frýdku-Místku, obec 598836 Václavovice.
- C. Pokyn zajištěného věřitele v insolvenčním řízení sp. Zn. KSOS 22 INS 15873/2017, zajištěný věřitel: TRINITY BANK, ze dne 8. 12. 2020.

- D. Znalecký posudek č: 21-08-2018/120 Stanovení hodnoty nemovitého majetku, vypracovaný společností BDO Appraisal services – Znalecký ústav s.r.o. ze dne 21. 8. 2018.
- E. Geometrický plán pro rozdělení pozemku číslo 2257-48/2023 vyhotovený společností GeoPrime Geodézie s.r.o.

Při vypracování znaleckého posudku jsme využili rovněž údaje z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- F. Česká národní banka – centrální banka České republiky, která poskytuje např. databázi ARAD prezentující časové řady agregovaných údajů za jednotlivé statistiky a oblasti finančního trhu či Zprávy o inflaci.
- G. Český statistický úřad - hlavní orgán státní statistické služby.
- H. Povodňový informační systém (POVIS) - povodňový informační systém při Ministerstvu životního prostředí.
- I. Český úřad zeměměřičský a katastrální - ústřední orgán státní správy zodpovědný za evidenci nemovitostí a s nimi spojenými věcnými právy.
- J. Nahlizenidokn.cuzk.cz - veřejně dostupné mapové podklady a informace o nemovitostech poskytované Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním.
- K. Informace od vlastníků inženýrských sítí (Gasnet s.r.o., ČEZ a.s., E.ON Česká republika, s.r.o., Pražská plynárenská, a.s., aj.) – veřejně dostupné informace o existenci inženýrských sítí získané na základě žádosti.
- L. HB Index - index vývoje cen nemovitostí vydávaný kvartálně Hypoteční bankou, který představuje změnu odhadních cen nemovitostí. Index je sledován pro celou Českou republiku a sleduje ceny rodinných domů, bytů a pozemků.
- M. Www.sreality.cz, www.realingo.cz, www.ceskereality.cz - internetové portály agregující veřejné reálné nabídky nemovitostí, ze kterých je možné identifikovat stěh nabídky a poptávky v daném segmentu na realitním trhu.
- N. Www.cenovasoustava.cz - veřejně dostupné informace o technickohospodářských ukazatelích dle charakteru stavby vydávané společností RTS, a.s.
- O. Www.mapy.cz, www.maps.google.com - veřejně dostupné mapové podklady včetně leteckých snímků.

<sup>1</sup>Mařík, M. a kol.: Metody oceňování podniku (základní metody a postupy). Praha, Ekopress 2018. ISBN 978-80-87865-38-5



P. Územní pán obce Václavovice.

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku jsme využili dále poznatky z nám dostupné odborné literatury.

### 1.6.3 Ověření věrohodnosti zdroje dat

Podklady A. až E. od Zadavatele považujeme za věrohodné a správné.

S ohledem na výše uvedené jsme neověřovali věrohodnost podkladů získaných ze zdrojů uvedených pod body E. až P. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů navíc není možné s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku a nedostupnost dat pro takové ověření.

Ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděli jsme žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsme ve znaleckém posudku vycházeli. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů není s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku možné. GT zároveň není odborně způsobilá pro provedení takového ověření.

## 1.7 Seznam zkratk

Níže uvádíme seznam používaných zkratk.

GT, my	Grant Thornton Appraisal services a.s., IČ: 275 99 582
Zadavatel	Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.
Předmět ocenění	viz kapitola 1.1.1
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
IVS	International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy)
IFRS	International Financial Reporting Standards (Mezinárodní účetní standardy)
ZoZ	Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

VoVZČ

ČÚS

OR

MMF

ČNB

ČSÚ

ÚPV

POVIS

ČÚZK

KN

Kč

DCF

LV

NP

Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti

Český účetní standard

obchodní rejstřík

Mezinárodní měnový fond

Česká národní banka

Český statistický úřad

Úřad průmyslového vlastnictví

Povodňový informační systém

Český úřad zeměměřičský a katastrální

katastr nemovitostí

koruna česká

Discounted Cash Flows (diskontované peněžní toky)

list vlastnictví

nadzemní podlaží

## 2 METODOLOGIE

### 2.1 Úrovně hodnoty obecně

Dle odborných názorů (např. Mařík, M. a kol. (2018) na str. 23) neexistuje něco jako objektivní hodnota a je nutné zvolit určitý standard hodnoty odpovídající účelu ocenění. Rovněž dle Mezinárodních oceňovacích standardů je zvolená úroveň hodnoty závislá na podmínkách a účelu ocenění, kdy oceňovatel by měl vzít v úvahu rovněž zadání a vstupní data obdržena od Zadavatele analýzy či ocenění. Případně je nutné, aby oceňovatel uvedl, za jakých podmínek a přijatých předpokladů je možné použít daný standard hodnoty. Na základě výše uvedeného se postupně vyvinuly různé standardy hodnoty.

Důležité je také uvést, že hodnota je pouze odhadem pravděpodobné ceny. Cena, která byla na trhu realizována, může nebo nemusí mít vztah k hodnotě aktiva, která by byla stanovena ostatními.

### 2.2 Obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí

Existují tři základní obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí: porovnávací přístup, výnosový přístup a nákladový přístup.

**Porovnávací** (komparační, srovnávací) **přístup** vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti, přičemž hodnocení těchto kritérií je kvantifikováno pomocí indexů. Porovnávací přístup je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

**Výnosový přístup** předpokládá, že oceňované nemovitosti jsou schopny v budoucnu generovat výnos (příjem) – zpravidla formou jejich pronájmu. Všeobecně lze jako vstupní podklad použít výši nájemného sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitostí. Výnosová hodnota je pak součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitostí. Výnosový přístup je vhodným pro nemovitosti pronajaté nebo pronajmutelné s výnosovým potenciálem.

**Nákladový přístup** (stanovení věcné hodnoty) spočívá v porovnání skutečných reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Tato hodnota je dále upravena o vliv opotřebení stavby. Užití nákladového přístupu je vhodné zejména u nemovitostí, jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady, tedy v případě, že oceňovanou nemovitost není možné

pronajmout a determinovat případné výnosy z pronájmu a zároveň se jedná o nemovitost natolik specifickou, že není vhodné užití porovnávacího přístupu.

### 2.3 Právní základy a předpisy související s oceňováním

GT při stanovení hodnoty Předmětu ocenění postupovala dle předpisů platných k datu ocenění.



---

## NÁLEZ, POSUDEK, ODŮVODNĚNÍ

---

V následujících kapitolách jsou obsaženy náležitosti dle § 28 odst. 2 ZoZ a je proveden postup v souladu s § 41 VoVZČ. S ohledem na požadavky kladené na náležitosti a postupy analýz dle odborných zdrojů, Mezinárodních oceňovacích standardů a oceňovací praxe jsou části jako nález, posudek a odůvodnění obsaženy zároveň v dílčích analýzách, které jsou rovněž pro celkovou přehlednost uvedeny jako samostatné kapitoly. Výsledné odůvodnění je syntézou jednotlivých dílčích nálezů, posudků a odůvodnění.

### 3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Lucie Krčmářová

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Pro zpracování této kapitoly byla využita data z podkladu A – P. a také informace získané na místním šetření.

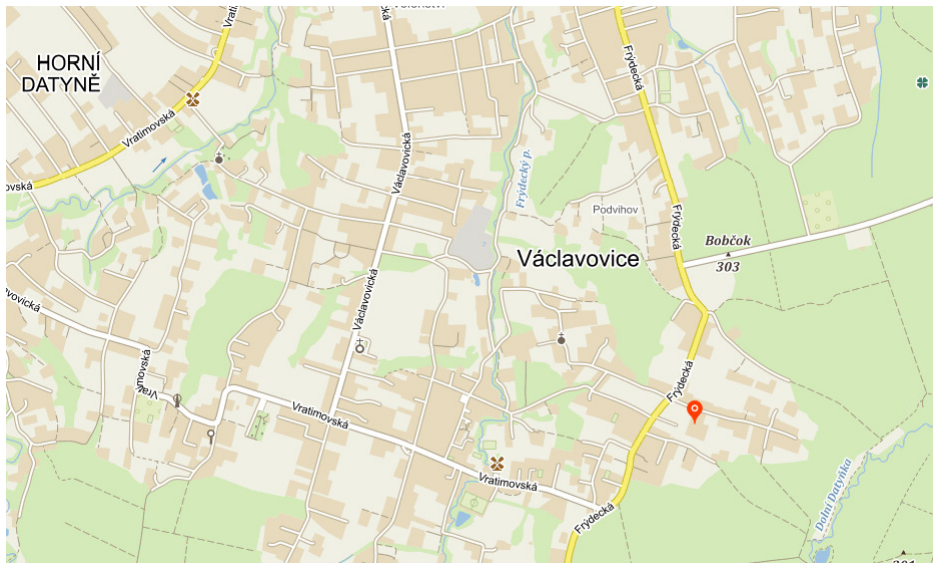
#### 3.1 Místní šetření Nemovitostí

Místní šetření bylo provedeno dne 26. 6. 2023 na adrese Na Sovinci č.p. 57, Václavovice za účasti zástupce Zadavatele znaleckého posudku a zástupce GT. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňovaných Nemovitostí a zjištěn jejich skutečný stav k datu provedení místního šetření, přičemž tento dle informací poskytnutých Zadavatelem odpovídá skutečnému stavu Nemovitostí k datu ocenění.

#### 3.2 Poloha a popis Nemovitostí

Nemovitosti se nacházejí ve východní části obce Václavovice, okres Ostrava-město.

Obrázek 3-1 Lokalizace Nemovitostí v rámci obce Václavovice



Zdroj: geoportal.gepro.cz

Počet obyvatel obce Václavovice k datu ocenění činí 2 059.

Nemovitosti jsou situovány v obci Václavovice, při silniční komunikaci druhé třídy č. II/473 Petřvald – Šenov – Frýdek-Místek. Nemovitosti mají výbornou dopravní dostupnost danou blízkostí dálničních tras. Hromadná doprava je zajištěna autobusovými spoji z autobusové zastávky „Restaurace u Čepaníků“, která je situována bezprostředně u Nemovitostí.

Obec Václavovice má základní vybavenost – poštu, školu, zdravotnické zařízení, kanalizaci, vodovod i plynofikaci. Ostatní služby jsou zajištěny v nedaleké Ostravě. V blízkosti pozemků se nachází restaurace Čepaník.

Pozemky se nacházejí v zastavěné části Václavovic a dle územního plánu jsou Nemovitosti situovány v oblasti plochy bydlení a plochy dopravní infrastruktury – plochy parkovací a odstavné.

Informace o existenci radonu nebo ekologické zátěže nebyla k datu ocenění k dispozici. Pro účely ocenění je předpokládán nulový výskyt radonu a ekologické zátěže.

#### 3.2.1 Popis Nemovitostí

Nemovitosti tvoří Rodinný dům původně určený pro administrativní účely s příslušným pozemkem, Chata určená ke kompletní rekonstrukci či demolici s příslušnými pozemky a zbylé pozemky pro účely budoucí zástavby, zemědělský pozemek a pozemky pro účely komunikace, chodníku a autobusového zálivu.

##### 3.2.1.1 Rodinný dům

Jedná se o dům původně určený k administrativním účelům, kdy tento sloužil jako zázemí zaměstnanců společnosti podnikající na Pozemcích v oblasti prodeje ojetých automobilů a nákladní dopravy. K datu ocenění je dům užívaný k bydlení a svým stavebně technickým řešením tomuto využití odpovídá. Objekt disponuje předsíní, koupelnou, 2 x WC, kuchyní, prostorem pro skladování potravin, šatnou a třemi obytnými pokoji.

Jedná se o jednopodlažní dřevostavbu bez podsklepení. Svislou konstrukci tvoří dřevěné nosné sloupky doplněné sendvičovou dřevěnou konstrukcí stěn a sádkartonovými příčkami. Střecha je sedlová s taškovou krytinou a kompletními klempířskými prvky.

Hromosvod je osazen. Okna jsou plastová zdvojená opatřená žaluziemi. Dveře jsou dřevěné osazené v dřevěných zárubních, vstupní dveře jsou plastové s bezpečnostním zasklením. Povrchem podlah jsou keramické dlažby a laminátové podlahy. Povrchy stěn jsou omítnuté a opatřené keramickým obkladem v hygienických zařízeních. Vytápění objektu je centrální napojené na plynový kotel, teplá užitková voda je zajištěna bojlerem. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a plyn, odpad je řešen jímkou.

Rodinný dům byl postaven a užíván od roku 2004. Stavebně technický stav Rodinného domu je dobrý, odpovídá způsobu využití a nepravidelné údržbě.

### 3.2.1.2 Chata

Jedná se o dům původně určený k bydlení, dnes vzhledem ke standardu provedení by mohl být užíván k rekreaci, ale vzhledem k velmi špatnému technickému stavu není předpoklad jeho dalšího užívání. Objekt disponuje předsíní, koupelnou s WC, obytnou kuchyní a 2 x pokojem.

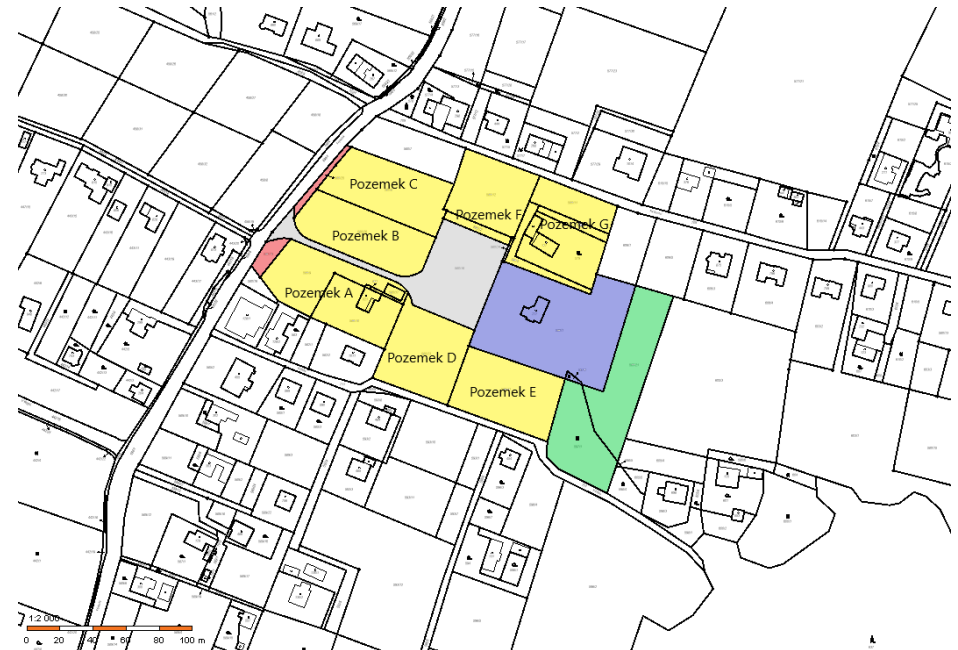
Jedná se o dřevostavbu s jedním nadzemním podlažím a částečným podsklepením. Svislou konstrukci tvoří dřevěné nosné sloupky doplněné dřevěnou konstrukcí stěn. Střeška je sedlová s živičnou nebo chybějící krytinou a kompletními klempířskými prvky. Okna jsou dřevěná. Dveře jsou dřevěné a výplňové. Povrchy podlah jsou převážně dřevěné. Povrchy stěn jsou částečně omítnuté. Vytápění objektu je lokální na tuhá paliva. Objekt je napojen na elektřinu a vodovod, odpad je řešen jímkou.

Chata byla užívána od roku 1828. Stavebně technický stav Chaty je velmi špatný, odpovídající neuvžívání a neprováděné údržbě. Chata je určena k demolicí případně ke kompletní rekonstrukci. K chatě přísluší zděný objekt pro skladování se sedlovou střechou ve velmi špatném technickém stavu, tedy rovněž určený k demolicí, či kompletní rekonstrukci.

### 3.2.1.3 Pozemky

Rozdělení jednotlivých částí Pozemků (vzhledem k možnostem jejich využití dle Územního plánu Václavovic a s ohledem na skutečný stav Pozemků) nám byl předložen Zadavatelem. Rozdělení je provedeno na základě skutečného využití a dle katastru nemovitostí a předloženého geometrického plánu č. 2257-48/2023. Toto rozdělení Pozemků je zobrazeno na obrázku níže.

Obrázek 3-2 Návrh rozdělení Pozemků dle jejich využitelností a podkladů Zadavatele



Zdroj: Podklady Zadavatele, vlastní úprava

Obrázek 3-2 zobrazuje rozdělení Pozemků pro účely ocenění na stavební pozemky vhodné pro výstavbu rodinných domů (dále také „Stavební pozemky“) o výměře 17 606,00 m<sup>2</sup> (žlutá plocha), pozemky náležící stávajícímu Rodinnému domu o výměře 4 740,00 m<sup>2</sup> (fialová plocha), pozemky stávajících a navrhovaných obslužných komunikací (dále také „Příjezdová cesta“) o výměře 2 899,00 m<sup>2</sup> (šedá plocha), pozemky navrhovaných oddělených částí pro výstavbu chodníku a autobusového zálivu (dále také „Chodník a autobusový záliv“) o výměře 412,00 m<sup>2</sup> (červená plocha) a zemědělský pozemek (dále také „Zemědělský pozemek“) o výměře 3 899,00 m<sup>2</sup> (zelená plocha). Stavební pozemky jsou dále rozděleny na jednotlivé stavební parcely Pozemek A – G, viz Obrázek 3-2. a jejich přehled je zobrazen v následující tabulce.

Tabulka 3-1 Přehled Stavebních pozemků

Nemovitost	Druh pozemku (dle územního plánu)	Výměra [m <sup>2</sup> ]
Pozemek A	stavební pozemek	3 155,00
Pozemek B	stavební pozemek	2 345,00
Pozemek C	stavební pozemek	2 328,00

Nemovitost	Druh pozemku (dle územního plánu)	Výměra [m <sup>2</sup> ]
Pozemek D	stavební pozemek	2 275,00
Pozemek E	stavební pozemek	2 384,00
Pozemek F	stavební pozemek	2 100,00
Pozemek G	stavební pozemek	3 019,00
<b>Celkem</b>		<b>17 606,00</b>

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

Pro potřeby ocenění Rodinného domu uvažujeme s výměrou pozemku zastavěnou rodinným domem 2 250 m<sup>2</sup> viz obrázek níže, a to z toho důvodu, že celková plocha stavebních pozemků (4 740 m<sup>2</sup>) je natolik velká, že ji dle našeho názoru nelze relevantně zohlednit v rámci ocenění Rodinného domu. Z tohoto důvodu je zbývajících 2 490 m<sup>2</sup> uvažováno jako pozemek (dále také „Pozemek u RD“), který je oceněn samostatně.

Obrázek 3-3 Návrh rozdělení pozemku Rodinného domu



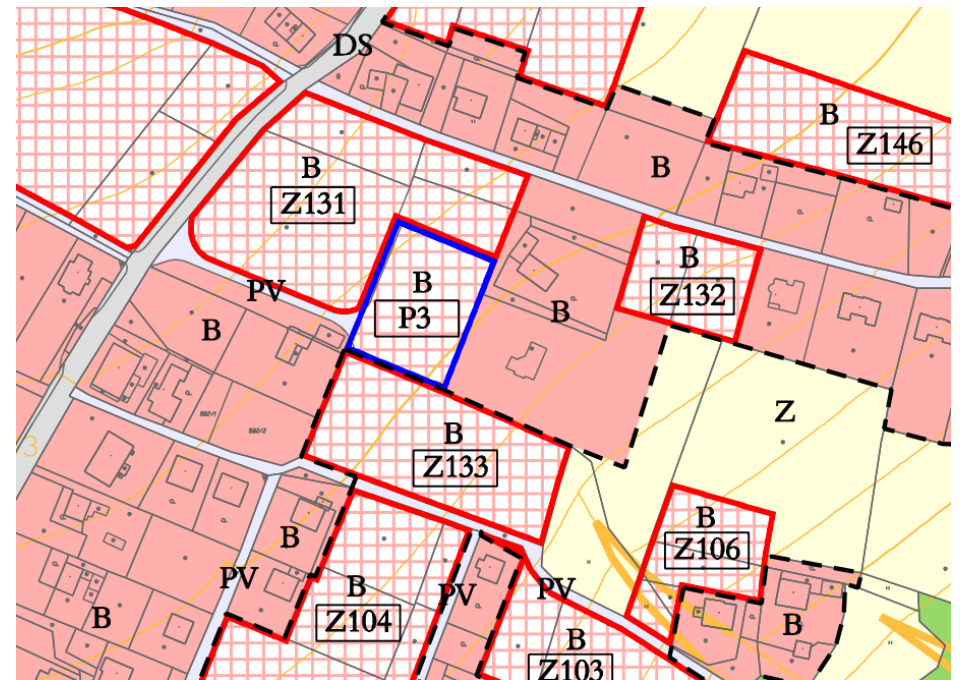
Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

Součástí návrhu možného využití Pozemků je předpoklad vynaložení nákladů na zainvestování lokality. Jedná se o odstranění stávajícího stavebního objektu, který dle našeho odborného názoru svým zhoršeným stavebně technickým stavem Pozemky zatěžují (Chata) a rozvedení inženýrských sítí v rámci lokality k uvažovaným stavebním pozemkům.

V rámci ocenění je pozemek Příjezdové cesty uvažován jako pozemek s využitím komunikace. Přestože se dle územního plánu Příjezdová cesta nachází v plochách „B – bydlení“ její reálné využití je dle ustanovení obce s ohledem na rozparcelování stavebních pozemků vhodné využít jako plochu komunikace.

Dle územního plánu obce Václavovice je převážná většina pozemků určená pro bydlení s hlavním využitím bydlení v rodinných domech. Část oceňovaných pozemků je dle územního plánu v plochách zemědělských s hlavním využitím zemědělská rostlinná výroba, pastevní chov hospodářských zvířat. Na obrázku níže jsou zobrazeny Pozemky v rámci územního plánu obce Václavovice.

Obrázek 3-4 Využitelnost Pozemků dle územního plánu



Zdroj: Územní plán obce Václavovice

### 3.3 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí

V tabulce níže jsou uvedena věcná práva evidovaná v katastru nemovitostí a vztahující se k Nemovitostem.

**Tabulka 3-2 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí**

Název omezení	Ve prospěch	Zatížený	Poznámka
<b>Věcná práva zatěžující nemovitosti</b>			
Zástavní právo smluvní	TRINITY BANK a.s.	Viz list vlastnictví	Máme za to, že tato omezení mají vliv na likviditu Nemovitostí při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu kupujících, a tedy omezují jejich volnému nakládání. Ačkoliv je naším úkolem odhadnout hodnotu Nemovitostí, nejedná se o hodnotu zcela objektivní. Dle našeho názoru totiž všezahrnující objektivní hodnota nemovitosti neexistuje, jelikož není jejich vlastností. Proto v tomto znaleckém posudku jsme nuceni přijmout předpoklad, že při případném (uvažovaném) zobchodování Nemovitosti dojde k datu ocenění k vypořádání uvedených váznoucích omezení.
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu	TRADE CENTRE PRAHA a.s.	Viz list vlastnictví	
<b>Věcná práva ve prospěch nemovitostí</b>			
-	-	-	-
<b>Další poznámky</b>			
Zahájení exekuce	-	Viz list vlastnictví	Poznámky se vztahují k vlastníkovi Nemovitostí a nikoliv k Nemovitostem samotným. Dle názoru GT nemají tato omezení na hodnotu Nemovitostí vliv.
Rozhodnutí o úpadku	-	Viz list vlastnictví	
Změna výměr obnovou operátu	-	Viz list vlastnictví	Bez vlivu na hodnotu
Změna číslování parcel	-	Viz list vlastnictví	Bez vlivu na hodnotu

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování

## 4 VOLBA METOD OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Petr Turczer

Hodnotu nemovitostí lze odhadnout několika přístupy, blíže viz kapitola 2 tohoto znaleckého posudku.

Nejběžněji používaným přístupem pro stanovení hodnoty ve znalecké praxi je porovnávací přístup.

Vzhledem k tomu, že je na místním realitním trhu k dispozici dostatečné množství podkladových údajů pro aplikaci porovnávacího přístupu – informace o prodejích či nabídkách a cenách obdobných nemovitostí, byl jako vhodný zvolen právě porovnávací přístup, který vzhledem ke své podstatě umožňuje do stanovení hodnoty promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu.

Tento přístup je standardním a transparentním způsobem určení hodnoty nemovitostí. Hodnota je stanovena porovnáním se souborem cen obdobných nemovitostí v daném čase a místě, očištěným o extrémní polohy spekulativních nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Porovnávací nemovitosti mají srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitostmi.

S přihlédnutím k charakteru Předmětu ocenění bude pro stanovení hodnoty jednotlivých funkčních celků porovnávacím přístupem aplikována metoda přímého a nepřímého porovnání jednotkových cen.

Tyto metody jsou blíže popsány dále v tomto znaleckém posudku.

### 4.1 Postup stanovení hodnoty nemovitostí konkrétními metodami

V následujících kapitolách jsou popsány metody použité pro stanovení hodnoty nemovitostí.

#### 4.1.1 Postup stanovení hodnoty nemovitosti metodou přímého porovnání jednotkových cen

Pro stanovení hodnoty Zemědělského pozemku bude užitá metoda přímého porovnání jednotkových cen. Tato metoda je ve znalecké praxi standardně používána a je popsána v odborné literatuře<sup>2</sup>.

Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností oceňované a srovnávací nemovitosti je použito tzv. indexu srovnávací nemovitosti ( $I_s$ ), pomocí kterého je stanovena indexovaná jednotková tržní cena jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $IJTC_s$ ). Index srovnávací nemovitosti je pro každou ze zvolených srovnávacích nemovitostí vypočten na základě dílčích koeficientů odlišnosti  $K_1 - K_n$ , které kvantifikují dílčí kvalitativní odlišnosti srovnávacích nemovitostí od nemovitosti oceňované.

Rozmezí jednotlivých dílčích koeficientů odlišnosti je stanoveno na základě našeho odborného úsudku, přičemž jako podklad pro jejich indikaci jsou užitý odborné publikace.

Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota konkrétního koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti oceňované nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u oceňované nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u oceňované nemovitosti.

Na základě jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) jsou následně vypočteny jejich indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí ( $IJTC_s$ ).

Vyhodnocením charakteristiky polohy indexovaných jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitostí ( $IJTC_s$ ) je následně stanovena jednotková tržní cena oceňované nemovitosti ( $JTC_o$ ), z níž je poté odvozena její výsledná hodnota.

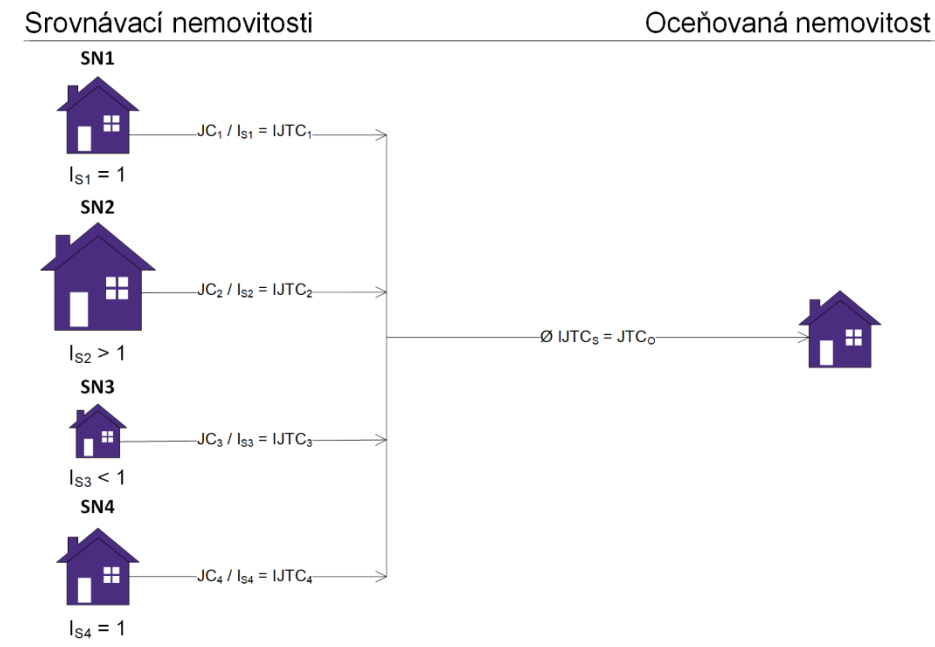
Jednotkovou tržní cenou se rozumí cena za 1 m<sup>2</sup> výměry pozemku.

<sup>2</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-578-5t



Obrázek 4-1 graficky znázorňuje výše popsany postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání.

**Obrázek 4-1 Grafické znázornění postupu stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání**



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 4-1 znázorňuje situaci, kdy srovnávací nemovitosti SN1 a SN4 jsou kvalitativně srovnatelné s oceňovanou nemovitostí, a I<sub>S</sub> je tedy u těchto nemovitostí (transakcí) roven 1. Srovnávací nemovitost SN2 je kvalitativně lepší než oceňovaná nemovitost, a tedy I<sub>S</sub> nabývá hodnot větších než 1. Naproti tomu srovnávací nemovitost SN3 je kvalitativně horší než oceňovaná nemovitost, a tedy I<sub>S</sub> nabývá hodnot menších než 1.

#### 4.1.2 Postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen

Pro stanovení hodnoty Pozemků a Rodinného domu bude užitá metoda nepřímého porovnání jednotkových cen. Tato metoda je ve znalecké praxi standardně používána a je popsána v odborné literatuře<sup>3</sup>.

Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardní a srovnávací nemovitosti je užitý tzv. index srovnávací nemovitosti (I<sub>S</sub>), pomocí kterého je stanovena indexovaná jednotková tržní cena jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTC<sub>S</sub>). Index srovnávací nemovitosti je pro každou ze zvolených srovnávacích nemovitostí vypočten na základě dílčích koeficientů odlišnosti K<sub>1</sub> – K<sub>n</sub>, které kvantifikují dílčí kvalitativní odlišnosti srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní.

Obdobně je pro zohlednění odlišností standardní a oceňované nemovitosti, a následně stanovení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC<sub>O</sub>), použit tzv. index oceňované nemovitosti (I<sub>O</sub>).

Rozmezí jednotlivých koeficientů je stanoveno na základě odborného úsudku, přičemž jako podklad pro jejich stanovení jsou užitý odborné publikace.

Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota jednotlivého koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti standardní nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u standardní nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u standardní nemovitosti.

Na základě jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I<sub>S</sub>) jsou následně vypočteny jejich indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí (IJTC<sub>S</sub>).

Vyhodnocením charakteristiky polohy indexovaných jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitostí (IJTC<sub>S</sub>) je následně stanovena standardní jednotková tržní cena (SJTC).

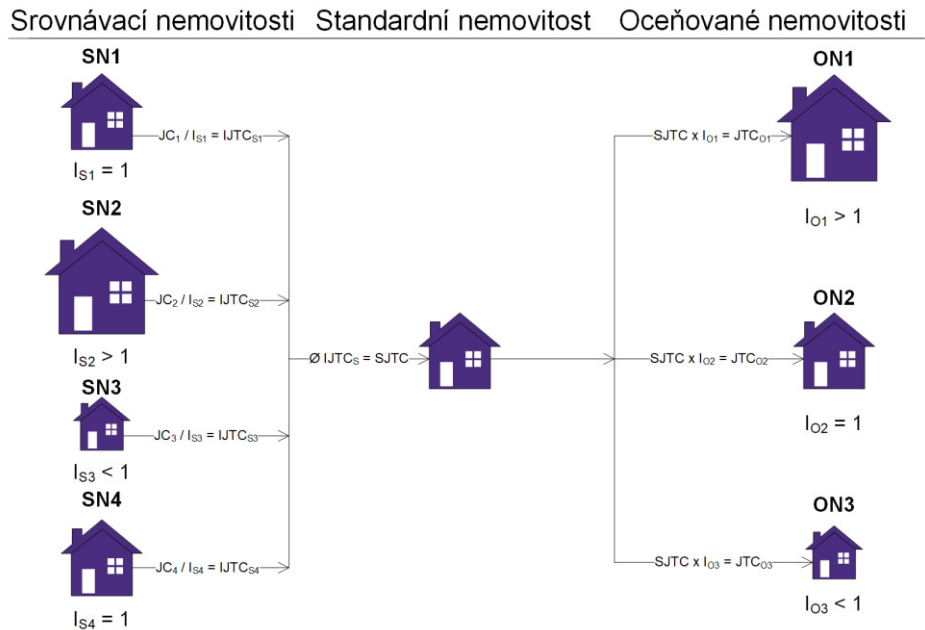
Na základě standardní jednotkové tržní ceny (SJTC) a jednotlivých indexů oceňovaných nemovitostí (I<sub>O</sub>) jsou následně stanoveny jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitostí (JTC<sub>O</sub>), z nichž je poté odvozena jejich výsledná hodnota.

<sup>3</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-578-5t

Jednotkovou tržní cenou se rozumí cena za 1 m<sup>2</sup> užité plochy objektu/výměry pozemku.

Obrázek 4-2 graficky znázorňuje výše popsaný postup stanovení hodnoty nemovitosti metodou nepřímého porovnání jednotkových cen.

**Obrázek 4-2 Grafické znázornění postupu stanovení hodnoty nemovitosti metodou nepřímého porovnání jednotkových cen**



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 4-2 znázorňuje situaci, kdy srovnávací nemovitosti SN1 a SN4 jsou kvalitativně srovnatelné se standardní nemovitostí, a  $I_s$  je tedy u těchto nemovitostí (transakcí) roven 1. Srovnávací nemovitost SN2 je kvalitativně lepší než standardní nemovitost, a tedy  $I_s$  nabývá hodnot větších než 1. Naproti tomu srovnávací nemovitost SN3 je kvalitativně horší než standardní nemovitost, a tedy  $I_s$  nabývá hodnot menších než 1.

Obdobná logika platí i pro oceňované nemovitosti, kde v daném případě je oceňovaná nemovitost ON1 se zvažovaným standardem kvalitativně lepší a  $I_o$  je u této nemovitosti tedy větší než 1. Oproti tomu oceňovaná nemovitost ON3 je kvalitativně horší než standardní nemovitost, a  $I_o$  tedy nabývá hodnot menších než 1. Oceňovaná nemovitost ON2 je pak kvalitativně srovnatelná se standardní nemovitostí,  $I_o$  je tedy pro tuto nemovitost roven 1.

## 5 ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Lucie Krčmářová

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Pro zpracování této kapitoly byla využita data z podkladů uvedené v kapitole 1.6, a také informace získané na místním šetření. Vzhledem k tomu, že odhad hodnoty Předmětu ocenění je odvozen z ekonomické charakteristiky Předmětu ocenění, byla pro účely této kapitoly provedena analýza realitního trhu zájmových nemovitostí, dále byly využity informace poskytnuté Zadavatelem a byly aplikovány postupy obvyklé v oceňovatelské praxi.

### 5.1 Východisko

Dle definice znaleckého úkolu (viz kapitola 1.1) a s ohledem na požadavek Zadavatele je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení hodnoty Předmětu ocenění jako součtu hodnot jednotlivých funkčních celků.

### 5.2 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem

V této kapitole je provedeno stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem, a to konkrétně metodou nepřímého a přímého porovnání.

#### 5.2.1 Stanovení hodnoty Rodinného domu metodou nepřímého porovnání

##### 5.2.1.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs

Pro potřeby stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) a jejich indexované jednotkové tržní ceny (IJTCs).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití objektu, jejich velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo ve Václavovicích se nenachází dostatečné množství porovnatelných objektů, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) a indexů oceňovaných nemovitostí ( $I_o$ ) použity dílčí koeficienty odlišnosti uvedené v tabulce níže.

**Tabulka 5-1 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti ( $I_s$ ), indexů oceňovaných nemovitostí ( $I_o$ ) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užitě pro stanovení hodnoty Rodinného domu**

Koeficient	Název koeficientu
$K_1$	Lokalita
$K_2$	Velikost užitné plochy [m <sup>2</sup> ]
$K_3$	Typ konstrukce
$K_4$	Technický stav
$K_5$	Vybavení a provedení
$K_6$	Celková velikost pozemku [m <sup>2</sup> ]
$K_7$	Možnost parkování
$K_8$	Další vlivy

$$I_s (I_o) = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8$$

Zdroj: vlastní zpracování

##### 5.2.1.1.1 Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost byl považován rodinný dům umístěný ve Václavovicích a v obdobných lokalitách. Hodnocená kritéria a parametry standardní nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže.

**Tabulka 5-2 Definice parametrů standardní nemovitosti**

Koeficient	Standardní úroveň koeficientu
Lokalita ( $K_1$ )	Václavovice, okres Ostrava-město
Velikost užitné plochy ( $K_2$ )	101 - 150
Typ konstrukce ( $K_3$ )	dřevěná
Technický stav ( $K_4$ )	dobrý

Koeficient	Standardní úroveň koeficientu
Vybavení a provedení ( $K_5$ )	standardní
Celková velikost pozemku [ $m^2$ ] ( $K_6$ )	2 501 - 5 000
Možnost parkování ( $K_7$ )	parkovací stání
Další vlivy ( $K_8$ )	bez vlivu
$K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 = 1,00$	

Zdroj: vlastní zpracování

#### 5.2.1.1.2 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 4 srovnávací objekty, u nichž jsou známy hodnocené parametry a prodejní (popř. nabídkové) ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nabízené a ke dni vypracování znaleckého posudku neprodané nemovitosti).

Uvedený postup je ve znalecké praxi zcela standardní, a to vzhledem k tomu, že údaje o skutečných realizovaných cenách (prodejů či pronájmů) nemovitostí jsou prakticky nedostupné, případně k těmto nemovitostem nejsou dostupné jejich cenotvorné charakteristiky, které jsou nutné pro potřeby aplikace porovnávacího přístupu (např. jejich technický stav k datu transakce, užitná plocha atd.). Zároveň (ačkoliv to nemusí být pravidlem) mohou být tyto transakce zatíženy zkreslením vyvolaným prodeji mezi příbuznými, spřízněnými právníckými osobami, spekulativními prodeji atd. Lze tedy konstatovat, že pro potřeby porovnávacího přístupu jsou akceptovatelné jako srovnávací nemovitosti jak nemovitosti se skutečně realizovanými cenami, tak i nemovitosti, u nichž jsou známy pouze jejich nabídkové ceny. Vždy by však tyto měly být v dostatečném množství pro případné vyloučení extrémních hodnot, ať už tyto budou zapříčiněny z jakéhokoliv důvodu.

Z realitní praxe potom vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková. Z toho důvodu bylo v rámci procesu ocenění užito koeficientu druhu transakce – viz Tabulka 5-3. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy uvedenými v odborné literatuře. Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách České republiky bylo předmětem řady odborných studií. Obecně lze konstatovat, že čím je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient druhu transakce se tak blíží jedné. U prodaných nemovitostí se známou skutečnou cenou je koeficient roven jedné.

Pro účely tohoto znaleckého posudku byl pro nabízené nemovitosti s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitostí stanoven koeficient druhu transakce v úrovni 0,90.

#### 5.2.1.1.3 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí – IJTCs

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTCs) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčích koeficientů odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) uvádí Tabulka 5-3 níže.

Tabulka 5-3 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (I<sub>s</sub>) a indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí (IJTC<sub>s</sub>)

	1	2	3	4
<b>Obecné informace</b>				
<b>Zdroj ceny</b>	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena
<b>Nabídková cena [Kč]</b>	6 900 000,00	5 265 000,00	3 499 000,00	7 770 000,00
<b>Koeficient druhu transakce</b>	0,90	0,90	0,90	0,90
<b>Upravená srovnávací cena [Kč]</b>	6 210 000,00	4 738 500,00	3 149 100,00	6 993 000,00
<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	240,00	120,00	110,00	180,00
<b>JTC<sub>s</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	25 875,00	39 487,50	28 628,18	38 850,00
<b>Komparace</b>				
<b>Lokalita (K<sub>1</sub>)</b>	Petrovice u Karviné, okres Karviná	Vratimov, okres Ostrava-město	Šenov, okres Ostrava-město	Petřvald, okres Karviná
	0,90	1,00	1,00	1,00
<b>Velikost užitné plochy (K<sub>2</sub>)</b>	151 - 250	101 - 150	101 - 150	151 - 250
	0,95	1,00	1,00	0,95
<b>Typ konstrukce (K<sub>3</sub>)</b>	dřevěná	zděná/skeletová	zděná/skeletová	zděná/skeletová
	1,00	1,10	1,10	1,10
<b>Technický stav (K<sub>4</sub>)</b>	dobrý	velmi dobrý	špatný	velmi dobrý
	1,00	1,05	0,90	1,05
<b>Vybavení a provedení (K<sub>5</sub>)</b>	standardní	standardní	podstandardní	nadstandardní
	1,00	1,00	0,95	1,05
<b>Celková velikost pozemku [m<sup>2</sup>] (K<sub>6</sub>)</b>	1 001 - 2 500	1 001 - 2 500	1 001 - 2 500	1 001 - 2 500
	0,95	0,95	0,95	0,95
<b>Možnost parkování (K<sub>7</sub>)</b>	parkovací stání	garáž	parkovací stání	parkovací stání
	1,00	1,05	1,00	1,00
<b>Další vlivy (K<sub>8</sub>)</b>	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Index srovnávací nemovitosti (I<sub>s</sub>)</b>	0,81	1,15	0,89	1,09
<b>IJTC<sub>s</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	31 944,44	34 336,96	32 166,49	35 642,20

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena byla stanovena jako součin nabídkové ceny a koeficientu druhu transakce\*).

\*) Koeficient druhu transakce byl užit z důvodu předpokladu, že skutečná tržní cena nemovitosti je nižší než cena nabídková.

### 5.2.1.2 Stanovení standardní jednotkové ceny – SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny ( $I_{JTC_s}$ ) – viz Tabulka 5-3. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení standardní jednotkové tržní ceny byly tedy použity všechny 4 srovnávací nemovitosti (viz Tabulka 5-4).

Tabulka 5-4 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny

Statistické vyhodnocení	
Celkový počet srovnávacích nemovitostí	4
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	4
Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	31 944,44
Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	35 642,20
Směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	1 778,16
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	31 744,36
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	35 300,68
<b>Průměr použitých hodnot (SJTC) [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>33 522,52</b>

Zdroj: vlastní zpracování

### 5.2.1.3 Stanovení jednotkové tržní ceny Rodinného domu

Na základě koeficientů odlišnosti  $K_1 - K_8$  oceňovaných nemovitostí byl určen jejich index odlišnosti ( $I_o$ ) a výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí ( $JTC_o$ ).

Tabulka 5-5 Stanovení jednotkové tržní ceny Rodinného domu

	Rodinný dům
Lokalita ( $K_1$ )	Václavovice, okres Ostrava-město 1,00
Velikost užitné plochy [m <sup>2</sup> ] ( $K_2$ )	101 - 150 1,00
Typ konstrukce ( $K_3$ )	dřevěná 1,00
Technický stav ( $K_4$ )	dobrý 1,00
Vybavení a provedení ( $K_5$ )	podstandardní 0,95

	Rodinný dům
Celková velikost pozemku [m <sup>2</sup> ] ( $K_6$ )*	2 501 - 5 000 1,00
Možnost parkování ( $K_7$ )	parkovací stání 1,00
Další vlivy ( $K_8$ )	bez vlivu 1,00
Index oceňované nemovitosti ( $I_o$ )	0,95
<b>JTC<sub>o</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>31 846,39</b>

Zdroj: vlastní zpracování

\* Pro potřeby ocenění Rodinného domu uvažujeme s výměrou pozemku zastavěnou rodinným domem 2 250 m<sup>2</sup>, a to z toho důvodu, že celková plocha stavebních pozemků (4 740 m<sup>2</sup>) je natolik velká, že ji dle našeho názoru nelze relevantně zohlednit v rámci ocenění Rodinného domu. Z tohoto důvodu je zbývajících 2 490 m<sup>2</sup> uvažováno jako Pozemek u RD, který je oceněn samostatně na základě porovnávacích analýz uvedených v následující kapitole.

### 5.2.1.4 Stanovení hodnoty Rodinného domu bez Pozemku u RD porovnávacím přístupem

Hodnota Rodinného domu bez Pozemku u RD byla stanovena na základě výsledné jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti ( $JTC_o$ ) a její užitné plochy.

Tabulka 5-6 Stanovení hodnoty Rodinného domu bez Pozemku u RD porovnávacím přístupem

Nemovitost	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	JTC <sub>o</sub> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Hodnota [Kč]
Rodinný dům	123,00	31 846,39	3 917 105,97
<b>Rodinný dům bez Pozemku u RD celkem (zaokrouhleno na tisíce Kč) [Kč]</b>			<b>3 917 000,00</b>

Zdroj: vlastní zpracování

### 5.2.1.5 Stanovení hodnoty Pozemku u RD porovnávacím přístupem

Hodnota Pozemku u RD byla stanovena na základě výsledné jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti ( $JTC_o$ ) a její výměry.

**Tabulka 5-7 Stanovení hodnoty Pozemku u RD porovnávacím přístupem**

Nemovitost	Výměra [m <sup>2</sup> ]	SJTC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient využitelnosti (I <sub>o</sub> )	JTC <sub>o</sub> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Hodnota [Kč]
Pozemek u RD	2 490,00	1 759,00*	0,7	1 231,3	3 065 937,00
<b>Pozemek u RD celkem (zaokrouhлено na tisíce Kč) [Kč]</b>					<b>3 066 000,00</b>

Zdroj: vlastní zpracování

\*SJTC pozemku je převzata z kapitoly 5.2.2.2

### 5.2.1.6 Rekapitulace stanovení hodnoty Rodinného domu porovnávacím přístupem

**Tabulka 5-8 Stanovení hodnoty Rodinného domu porovnávacím přístupem**

Nemovitost	Hodnota [Kč]
Rodinný dům bez Pozemku u RD	3 917 000,00
Pozemek u RD	3 066 000,00
<b>Rodinný dům celkem</b>	<b>6 983 000,00</b>

Zdroj: vlastní zpracování

**Hodnota Rodinného domu stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):**

**6 983 000,00 Kč**

## 5.2.2 Stanovení hodnoty Stavebních pozemků a pozemků Chodníku a autobusového zálivu metodou nepřímého porovnání

### 5.2.2.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTC<sub>s</sub>

Pro potřeby stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I<sub>s</sub>) a jejich indexované jednotkové tržní ceny (IJTC<sub>s</sub>).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití pozemků, jejich velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo ve Václavovicích se nenachází dostatečné množství porovnatelných vzorků, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I<sub>s</sub>) a indexů oceňovaných nemovitostí (I<sub>o</sub>) použity dílčí koeficienty odlišnosti uvedené v tabulce níže.

**Tabulka 5-9 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti (I<sub>s</sub>), indexů oceňovaných nemovitostí (I<sub>o</sub>) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užitě pro stanovení hodnoty Stavebních pozemků**

Koeficient	Název koeficientu
<b>K<sub>1</sub></b>	Lokalita
<b>K<sub>2</sub></b>	Velikost pozemku [m <sup>2</sup> ]
<b>K<sub>3</sub></b>	Inženýrské sítě
<b>K<sub>4</sub></b>	Svažitost
<b>K<sub>5</sub></b>	Využitelnost
<b>K<sub>6</sub></b>	Zastavitelnost
<b>K<sub>7</sub></b>	Další vlivy
<b><math>I_s(I_o) = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7</math></b>	

Zdroj: vlastní zpracování

#### 5.2.2.1.1 Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost byl považován stavební pozemek umístěný ve Václavovicích a v obdobných lokalitách. Hodnocená kritéria a parametry standardní nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže.

**Tabulka 5-10 Definice parametrů standardní nemovitosti**

Koeficient	Standardní úroveň koeficientu
Lokalita (K <sub>1</sub> )	Václavovice, okres Ostrava - město
Velikost pozemku (K <sub>2</sub> )	2 000 – 4 000
Inženýrské sítě (K <sub>3</sub> )	kompletní
Svažitost (K <sub>4</sub> )	rovinatý až mírně svažitý
Využitelnost (K <sub>5</sub> )	bydlení
Zastavitelnost (K <sub>6</sub> )	standardní
Další vlivy (K <sub>7</sub> )	bez vlivu
<b><math>K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 = 1,00</math></b>	

Zdroj: vlastní zpracování

#### 5.2.2.1.2 **Databáze srovnávacích nemovitostí**

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 5 srovnávacích vzorků, u nichž jsou známy hodnocené parametry a prodejní (popř. nabídkové) ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nabízené a ke dni vypracování znaleckého posudku neprodané nemovitosti).

Uvedený postup je ve znalecké praxi zcela standardní, a to vzhledem k tomu, že údaje o skutečných realizovaných cenách (prodejů) nemovitostí jsou prakticky nedostupné, případně k těmto nemovitostem nejsou dostupné jejich cenotvorné charakteristiky, které jsou nutné pro potřeby aplikace porovnávacího přístupu (např. jejich technický stav k datu transakce, užitná plocha atd.). Zároveň (ačkoliv to nemusí být pravidlem) mohou být tyto transakce zatíženy zkrácením vyvolaným prodeji mezi příbuznými, spřízněnými právníckými osobami, spekulativními prodeji atd. Lze tedy konstatovat, že pro potřeby porovnávacího přístupu jsou akceptovatelné jako srovnávací nemovitosti jak nemovitosti se skutečně realizovanými cenami, tak i nemovitosti, u nichž jsou známy pouze jejich nabídkové ceny. Vždy by však tyto měly být v dostatečném množství pro případné vyloučení extrémních hodnot, ať už tyto budou zapříčiněny z jakéhokoliv důvodu.

Z realitní praxe potom vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková. Z toho důvodu bylo v rámci procesu ocenění použito koeficientu druhu transakce – viz Tabulka 5-11. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy uvedenými v odborné literatuře. Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách České republiky bylo předmětem řady odborných studií. Obecně lze konstatovat, že čím je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi

nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient druhu transakce se tak blíží jedné. U prodaných nemovitostí se známou skutečnou cenou je koeficient roven jedné.

Pro účely tohoto znaleckého posudku byl pro nabízené nemovitosti s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitostí stanoven koeficient druhu transakce v úrovni 0,90.

#### 5.2.2.1.3 **Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí – IJTC<sub>s</sub>**

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTC<sub>s</sub>) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčích koeficientů odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I<sub>s</sub>) uvádí Tabulka 5-11 níže.



**Tabulka 5-11 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) a indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí ( $IJTC_s$ )**

	1	2	3	4	5
<b>Obecné informace</b>					
<b>Zdroj ceny</b>	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena
<b>Nabídková cena [Kč]</b>	3 300 000,00	1 900 000,00	2 996 900,00	2 644 400,00	3 450 000,00
<b>Koeficient druhu transakce</b>	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
<b>Upravená srovnávací cena [Kč]</b>	2 970 000,00	1 710 000,00	2 697 210,00	2 379 960,00	3 105 000,00
<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	2 200,00	1 049,00	1 303,00	1 202,00	1 733,00
<b>JTC<sub>s</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	1 350,00	1 630,12	2 070,00	1 980,00	1 791,69
<b>Komparace</b>					
<b>Lokalita (K<sub>1</sub>)</b>	Václavovice, okres Ostrava - město	Václavovice, okres Ostrava - město	Václavovice, okres Ostrava - město	Vratimov - Horní Datyně, okres Ostrava - město	Vratimov - Horní Datyně, okres Ostrava - město
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Velikost pozemku (K<sub>2</sub>)</b>	2 000 – 4 000	1 000 – 2 000	1 000 – 2 000	1 000 – 2 000	1 000 – 2 000
	1,00	1,05	1,05	1,05	1,05
<b>Inženýrské sítě (K<sub>3</sub>)</b>	částečné	kompletní	kompletní	kompletní	dostupné
	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95
<b>Svažitost (K<sub>4</sub>)</b>	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý	svažitý
	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95
<b>Využitelnost (K<sub>5</sub>)</b>	bydlení	bydlení	bydlení	bydlení	bydlení
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Zastavitelnost (K<sub>6</sub>)</b>	standardní	standardní	standardní	standardní	standardní
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Další vlivy (K<sub>7</sub>)</b>	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Index srovnávací nemovitosti (<math>I_s</math>)</b>	0,90	1,05	1,05	1,05	0,95
<b>IJTC<sub>s</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	1 500,00	1 552,50	1 971,43	1 885,71	1 885,99

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena byla stanovena jako součin nabídkové ceny a koeficientu druhu transakce\*).

\*) Koeficient druhu transakce byl užit z důvodu předpokladu, že skutečná tržní cena nemovitosti je nižší než cena nabídková.

### 5.2.2.2 Stanovení standardní jednotkové ceny – SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny ( $IJTC_s$ ) – viz Tabulka 5-11. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení standardní jednotkové tržní ceny bylo tedy použito všech 5 srovnávacích nemovitostí (viz Tabulka 5-12).

**Tabulka 5-12 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny**

Statistické vyhodnocení	
Celkový počet srovnávacích nemovitostí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	1 500,00
Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	1 971,43
Směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	216,24
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	1 542,89
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	1 975,37
<b>Průměr použitých hodnot (SJTC) [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>1 759,13</b>

Zdroj: vlastní zpracování

### 5.2.2.3 Stanovení jednotkové tržní ceny Stavebních pozemků a pozemků Chodníku a autobusového zálivu

Na základě koeficientů odlišnosti  $K_1 - K_7$  oceňovaných nemovitostí byl určen jejich index odlišnosti ( $I_0$ ) a výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí (JTCo).

Tabulka 5-13 Stanovení jednotkové tržní ceny Stavebních pozemků a pozemků Chodníku a autobusového zálivu

i	Nemovitost	Lokalita ( $K_1$ )	Velikost pozemku ( $K_2$ )	Inženýrské sítě ( $K_3$ )	Svažitost ( $K_4$ )	Využitelnost ( $K_5$ )	Zastavitelnost ( $K_6$ )	Další vlivy ( $K_7$ )	Index oceňované nemovitosti ( $I_0$ )	SJTC [Kč/m <sup>2</sup> ]	JTCo [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Pozemek A	Václavovice, okres Ostrava - město	2 000 – 4 000	kompletní	rovinatý až mírně svažitý	bydlení	standardní	bez vlivu	1,00	1 759,13	1 759,13
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
2	Pozemek B	Václavovice, okres Ostrava - město	2 000 – 4 000	dostupné	rovinatý až mírně svažitý	bydlení	standardní	bez vlivu	0,95	1 759,13	1 671,17
		1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00			
3	Pozemek C	Václavovice, okres Ostrava - město	2 000 – 4 000	dostupné	rovinatý až mírně svažitý	bydlení	standardní	bez vlivu	0,95	1 759,13	1 671,17
		1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00			
4	Pozemek D	Václavovice, okres Ostrava - město	2 000 – 4 000	dostupné	rovinatý až mírně svažitý	bydlení	standardní	bez vlivu	0,95	1 759,13	1 671,17
		1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00			
5	Pozemek E	Václavovice, okres Ostrava - město	2 000 – 4 000	dostupné	rovinatý až mírně svažitý	bydlení	standardní	bez vlivu	0,95	1 759,13	1 671,17
		1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00			
6	Pozemek F	Václavovice, okres Ostrava - město	2 000 – 4 000	dostupné	rovinatý až mírně svažitý	bydlení	standardní	bez vlivu	0,95	1 759,13	1 671,17
		1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00			
7	Pozemek G	Václavovice, okres Ostrava - město	2 000 – 4 000	kompletní	rovinatý až mírně svažitý	bydlení	standardní	stavba k demolici	0,90	1 759,13	1 583,22
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90			
8	Chodník	Václavovice, okres Ostrava - město	-	dostupné	rovinatý až mírně svažitý	bydlení	omezená	bez vlivu	0,67	1 759,13	1 178,62
		1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,70	1,00			
9	Autobusový záliv	Václavovice, okres Ostrava - město	-	dostupné	rovinatý až mírně svažitý	bydlení	omezená	bez vlivu	0,67	1 759,13	1 178,62
		1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,70	1,00			

Zdroj: vlastní zpracování

#### 5.2.2.4 Stanovení hodnoty Stavebních pozemků a pozemků Chodníku a autobusového zálivu porovnávacím přístupem

Hodnota Stavebních pozemků a pozemků Chodníku a autobusového zálivu byla stanovena na základě výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí (JTC<sub>0</sub>) a jejich výměry.

**Tabulka 5-14 Stanovení hodnoty Stavebních pozemků a pozemků Chodníku a autobusového zálivu porovnávacím přístupem**

Nemovitosti	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	JTCO [Kč/m <sup>2</sup> ]	Hodnota (zaokrouhleno na tisíce Kč) [Kč]
Pozemek A	3 155,00	1 759,13	5 550 000,00
Pozemek B	2 345,00	1 671,17	3 919 000,00
Pozemek C	2 328,00	1 671,17	3 890 000,00
Pozemek D	2 275,00	1 671,17	3 802 000,00
Pozemek E	2 384,00	1 671,17	3 984 000,00
Pozemek F	2 100,00	1 671,17	3 509 000,00
Pozemek G	3 019,00	1 583,22	4 780 000,00
Chodník	178,00	1 178,62	210 000,00
Autobusový záliv	178,00	1 178,62	276 000,00
<b>Stavební pozemky a pozemky Chodníku a autobusového zálivu celkem</b>			<b>29 920 000,00</b>

Zdroj: vlastní zpracování

**Hodnota Stavebních pozemků a pozemků Chodníku a autobusového zálivu stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):**

**29 920 000,00 Kč**

### 5.2.3 Stanovení hodnoty Příjezdové cesty

Provedli jsme analýzu místního trhu zaměřenou na daný typ oceňovaných nemovitostí.

Z provedené porovnávací analýzy vyplývá, že realizované ceny srovnatelných pozemků komunikace se v dané lokalitě (a v obdobných lokalitách) obvykle pohybuje okolo **100,00 Kč/m<sup>2</sup>**. Stanovení hodnoty Příjezdové cesty je zobrazeno v následující tabulce.

**Tabulka 5-15 Stanovení hodnoty Příjezdové cesty porovnávacím přístupem**

Nemovitosti	Velikost [m <sup>2</sup> ]	JTC <sub>o</sub> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Hodnota [Kč]
Příjezdová cesta	2 899,00	100,00	289 900,00
<b>Příjezdová cesta celkem (zaokrouhleno na tisíce Kč) [Kč]</b>			<b>290 000,00</b>

Zdroj: vlastní zpracování

### 5.2.4 Stanovení hodnoty Zemědělského pozemku metodou přímého porovnání

#### 5.2.4.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTC<sub>s</sub>

Pro potřeby stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) a jejich indexované jednotkové tržní ceny (IJTC<sub>s</sub>).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití pozemku, jejich velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo ve Václavovicích se nenachází dostatečné množství porovnatelných vzorků, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní byly eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) a indexů oceňovaných nemovitostí použity následující koeficienty odlišnosti.

**Tabulka 5-16 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti ( $I_s$ ) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užitě pro stanovení hodnoty Zemědělského pozemku**

Koeficient	Název koeficientu
$K_1$	Lokalita
$K_2$	Velikost pozemku [m <sup>2</sup> ]
$K_3$	Svažitost
$K_4$	Využitelnost
$K_5$	Další vlivy

$$I_s = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

Zdroj: vlastní zpracování

#### 5.2.4.1.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 4 srovnávací vzorky, u nichž jsou známy hodnocené parametry a prodejní (popř. nabídkové) ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nabízené a ke dni vypracování znaleckého posudku neprodané nemovitosti).

Uvedený postup je ve znalecké praxi zcela standardní, a to vzhledem k tomu, že údaje o skutečných realizovaných cenách (prodejů či pronájmů) nemovitostí jsou prakticky nedostupné, případně k těmto nemovitostem nejsou dostupné jejich cenotvorné charakteristiky, které jsou nutné pro potřeby aplikace porovnávacího přístupu (např. jejich technický stav k datu transakce, užitná plocha atd.). Zároveň (ačkoliv to nemusí být pravidlem) mohou být tyto transakce zatíženy zkreslením vyvolaným prodeji mezi příbuznými, spřízněnými právníckými osobami, spekulativními prodeji atd. Lze tedy konstatovat, že pro potřeby porovnávacího přístupu jsou akceptovatelné jako srovnávací nemovitosti jak nemovitosti se skutečně realizovanými cenami, tak i nemovitosti, u nichž jsou známy pouze jejich nabídkové ceny. Vždy by však tyto měly být v dostatečném množství pro případné vyloučení extrémních hodnot, ať už tyto budou zapříčiněny z jakéhokoliv důvodu.

Z realitní praxe potom vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková. Z toho důvodu bylo v rámci procesu ocenění užito koeficientu druhu transakce – viz Tabulka 5-17. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy uvedenými v odborné literatuře. Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách České republiky bylo předmětem řady odborných studií. Obecně lze konstatovat, že čím je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi

nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient druhu transakce se tak blíží jedné. U prodaných nemovitostí se známou skutečnou cenou je koeficient roven jedné.

Pro účely tohoto znaleckého posudku byl pro nabízené nemovitosti s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitostí stanoven koeficient druhu transakce v úrovni 0,90.

#### **5.2.4.1.2 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTC<sub>s</sub> Zemědělských pozemků**

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTC<sub>s</sub>) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčí koeficienty odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I<sub>s</sub>) uvádí Tabulka 5-17 níže. Hodnota Nemovitostí byla následně stanovena na základě jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC<sub>o</sub>) a jejich výměry.

**Tabulka 5-17 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (I<sub>s</sub>) a indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí (IJTC<sub>s</sub>)**

	Zemědělský pozemek	1	2	3	4
<b>Obecné informace</b>					
<b>Zdroj ceny</b>	x	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena
<b>Nabídková cena [Kč]</b>	x	500 000,00	270 900,00	4 615 944,00	305 348,00
<b>Koeficient druhu transakce</b>	x	0,90	0,90	0,90	0,90
<b>Upravená srovnávací cena [Kč]</b>	x	450 000,00	243 810,00	4 154 349,60	274 813,20
<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	3 899,00	6 075,00	2 509,00	56 292,00	3 669,00
<b>JTC<sub>s</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	x	74,07	97,17	73,80	74,90
<b>Komparace</b>					
<b>Lokalita (K<sub>1</sub>)</b>	Václavovice, okres Ostrava-město	Horní Bludovice, okres Karviná	Ostrava, okres Ostrava-město	Stonava, okres Karviná	Šenov, okres Ostrava-město
	1,00	1,00	1,10	0,90	1,00
<b>Velikost pozemku (K<sub>2</sub>)</b>	2 001 – 6 000	6 001 – 10 000	2 001 – 6 000	> 10 000	2 001 – 6 000
	1,00	0,95	1,00	0,90	1,00
<b>Svažitost (K<sub>3</sub>)</b>	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Využitelnost (K<sub>4</sub>)</b>	zemědělský	zemědělský	louka	zemědělský	zemědělský
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Další vlivy (K<sub>5</sub>)</b>	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Index srovnávací nemovitosti (I<sub>s</sub>)</b>	1,00	0,95	1,10	0,81	1,00
<b>IJTC<sub>s</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	-	77,97	88,34	91,11	74,90

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena byla stanovena jako součin nabídkové ceny a koeficientu druhu transakce\*).

\*) Koeficient druhu transakce byl užit z důvodu předpokladu, že skutečná tržní cena nemovitosti je nižší než cena nabídková.

#### 5.2.4.2 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) z databáze byly určeny jejich výsledné indexované tržní ceny ( $IJTC_s$ ) viz Tabulka 5-17. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti ( $JTC_o$ ) byly tedy použity všechny 4 srovnávací nemovitosti (viz Tabulka 5-18).

**Tabulka 5-18 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny**

Statistické vyhodnocení	
Celkový počet srovnávacích nemovitostí	4
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	4
Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	74,90
Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	91,11
Směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	7,86
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	75,22
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	90,94
<b>Průměr použitých hodnot (<math>JTC_o</math>)</b>	<b>83,08</b>

Zdroj: vlastní zpracování

#### 5.2.4.3 Stanovení hodnoty Zemědělského pozemku porovnávacím přístupem

Hodnota Zemědělského pozemku byla stanovena na základě výsledné jednotkové tržní ceně oceňované nemovitosti ( $JTC_o$ ) a její výměry.

**Tabulka 5-19 Stanovení hodnoty Zemědělského pozemku porovnávacím přístupem**

Nemovitosti	Velikost [m <sup>2</sup> ]	$JTC_o$ [Kč/m <sup>2</sup> ]	Hodnota [Kč]
Zemědělský pozemek	3 899,00	83,08	323 928,92
<b>Zemědělský pozemek celkem (zaokrouhлено na tisíce Kč) [Kč]</b>			<b>324 000,00</b>

Zdroj: vlastní zpracování

**Hodnota Zemědělského pozemku stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):**

**324 000,00 Kč**

#### 5.2.5 Rekapitulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění

Hodnotu Předmětu ocenění rekapituluje následující tabulka.

**Tabulka 5-20 Rekapitulace stanovení hodnoty Nemovitostí**

Nemovitost	Hodnota [Kč]
Rodinný dům	6 983 000,00
Stavební pozemky	29 434 000,00
Zemědělský pozemek	324 000,00
Chodník a autobusový záliv	486 000,00
Příjezdová cesta	290 000,00
<b>Nemovitosti celkem</b>	<b>37 517 000,00</b>

Zdroj: vlastní zpracování



## 6 SHRNUTÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Lucie Krčmářová

Kontrola postupu je prováděna v této kapitole.

Závěr obsahuje kapitola 7.

### 6.1 Interpretace výsledků

Hodnotu Předmětu ocenění jsme stanovili na základě porovnávacího přístupu. Výsledek ocenění dle uvedených metod rekapituluje následující tabulka.

**Tabulka 6-1 Rekapitulace stanovení hodnoty Nemovitostí**

Nemovitost	Hodnota [Kč]
Rodinný dům	6 983 000,00
Stavební pozemky	29 434 000,00
Zemědělský pozemek	324 000,00
Chodník a autobusový záliv	486 000,00
Příjezdová cesta	290 000,00
<b>Nemovitosti celkem</b>	<b>37 517 000,00</b>

Zdroj: vlastní zpracování

**Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění jsme zvolili porovnávací přístup, na základě kterého jsme dospěli k hodnotě (zaokrouhлено na celé tisíce Kč):**  
**37 517 000,00 Kč**  
**(slovy: třicet sedm milionů pět set sedmnáct tisíc korun českých)**

### 6.2 Kontrola postupu znalce

GT prohlašuje, že jsme v souladu s § 52 písm. a) až e) VoVKZČ provedli kontrolu postupu znalce následujícím způsobem:

Výběr zdrojů dat – obsahuje kapitola 1.6.

Sběr a vytvoření dat – obsahuje kapitola 1.6.

Zpracování dat – obsahuje kapitola 5.2.

Analýza dat a formulace výsledků – obsahuje kapitola 5.2.

Interpretace výsledků analýzy dat – obsahuje kapitola 6.1.

## 7 ZÁVĚR

### Odborná otázka:

Dle § 40, odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, je úkolem tohoto znaleckého posudku ocenění nemovitého majetku evidovaného v katastru nemovitostí:

- na listu vlastnictví číslo 379, katastrální území 776033 Václavovice u Frýdku-Místku, obec 598836 Václavovice, včetně součástí a příslušenství:
  - i) pozemek p.č. st. 127, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra: 223 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba č.p. 57, způsob využití: rodinný dům;
  - ii) pozemek p.č. st. 777, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra: 145 m<sup>2</sup>, na pozemku stojí stavba (LV 622): bez čp/če, způsob využití: stavba pro administrativu;
  - iii) pozemek p.č. st. 822, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra: 19 m<sup>2</sup>, na pozemku stojí stavba (LV 622): bez čp/če, způsob využití: jiná stavba;
  - iv) pozemek p.č. 579, druh pozemku: zahrada, výměra: 1 279 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
  - v) pozemek p.č. 580/1, druh pozemku: orná půda, výměra: 4 564 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
  - vi) pozemek p.č. 580/4, druh pozemku: orná půda, výměra: 206 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
  - vii) pozemek p.č. 580/5, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: jiná plocha, výměra: 395 m<sup>2</sup>;
  - viii) pozemek p.č. 580/8, druh pozemku: orná půda, výměra: 2 328 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
  - ix) pozemek p.č. 580/9, druh pozemku: orná půda, výměra: 1 666 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
  - x) pozemek p.č. 580/11, druh pozemku: orná půda, výměra: 894 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
  - xi) pozemek p.č. 580/12, druh pozemku: orná půda, výměra: 1 883 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
  - xii) pozemek p.č. 580/17, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: jiná plocha, výměra: 70 m<sup>2</sup>;
  - xiii) pozemek p.č. 580/18, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: ostatní komunikace, výměra: 2 899 m<sup>2</sup>;
  - xiv) pozemek p.č. 580/19, druh pozemku: orná půda, výměra: 234 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
  - xv) pozemek p.č. 580/21, druh pozemku: orná půda, výměra: 2 282 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
  - xvi) pozemek p.č. 580/22, druh pozemku: orná půda, výměra: 2 384 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
  - xvii) pozemek p.č. 580/23, druh pozemku: orná půda, výměra: 2 275 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
  - xviii) pozemek p.č. 580/24, druh pozemku: orná půda, výměra: 22 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
  - xix) pozemek p.č. 580/25, druh pozemku: orná půda, výměra: 178 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
  - xx) pozemek p.č. 580/26, druh pozemku: orná půda, výměra: 2 345 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
  - xxi) pozemek p.č. 580/32, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace, výměra: 217 m<sup>2</sup>;

- xxii) pozemek p.č. 597/1, druh pozemku: trvalý travní porost, výměra: 1 617 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
- xxiii) pozemek p.č. 597/2, druh pozemku: trvalý travní porost, výměra: 31 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
- na listu vlastnictví číslo 622, katastrální území 776033 Václavovice u Frýdku-Místku, obec 598836 Václavovice, včetně součástí a příslušenství:
  - xxiv) pozemek p.č. st. 821, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra: 123 m<sup>2</sup>, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, způsob využití: jiná stavba;
  - xxv) pozemek p.č. 580/10, druh pozemku: orná půda, výměra: 1 277 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond.

**GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku hodnotu Předmětu ocenění (zaokrouhleno na celé tisíce Kč)  
ve výši**

**37 517 000,00 Kč**

**(Slovy: třicet sedm milionů pět set sedmnáct tisíc korun českých).**

*Znalečné a náhradu nákladů GT účtuje podle daňového dokladu*

*Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním.*

## 8 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Kopie výpisu z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 27. 9. 2023– list vlastnictví číslo 379, katastrální území 776033 Václavovice u Frýdku-Místku, obec 598836 Václavovice
- Příloha č. 2 Kopie výpisu z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 22. 5. 2023 – list vlastnictví číslo 622, katastrální území 776033 Václavovice u Frýdku-Místku, obec 598836 Václavovice
- Příloha č. 3 Snímek katastrální mapy oceňovaných nemovitostí
- Příloha č. 4 Fotodokumentace oceňovaných nemovitostí

## 9 POSLEDNÍ STRANA

Tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a GT v souladu s § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, prohlašuje, že si je vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

### Znalecká doložka:

Společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, byla dne 31. října 2006 zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika, Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika s rozsahem znaleckého oprávnění ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17:


<p><b>Obor Ekonomika</b></p> <p>pro účetní evidenci: české a mezinárodní účetní standardy, účelnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru, inventarizaci a ekonomické rozborů, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely, sledování výše a snižování nákladů, kontroloing, environmentální účetnictví, environmentální reporting (reporting environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, závazků či environmentálního profilu, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů a sanace znečištění, reporting výroby a spotřeby energie, sledování a snížení environmentálních nákladů, ekonomické souvislosti)</p> <p>pro daňovou a celní problematiku: daně, daňový systém České republiky a Evropské unie, mezinárodní smlouvy o zamezení dvojího zdanění, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami pro daňové účely, posouzení a vymezení činnosti výzkumu a vývoje v kontextu daňových úlev, posouzení a vymezení výše slevy na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, posouzení splnění zvláštních podmínek, za kterých lze uplatnit slevu na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, zařídování majetku do odpisových tříd pro daňové účely</p> <p>pro mzdy: ocenění naturální mzdy a jiných nepeněžních příjmů</p> <p>pro oblast veřejné podpory: veřejná podpora</p> <p>pro ceny a odhady: oceňování věci movitých a nemovitých, oceňování práv, pohledávek a závazků, nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu, posuzování ceny bydlení pro účely stanovení nájemného, oceňování podniků a jejich částí, oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob, přezkoumání návrhu smlouvy</p>	<p>o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka, přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění, přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí, přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů, stanovování a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídce na odkoupení, přezkoumání zprávy o vztazích mezi propojenými osobami, ekonomika správy majetku v rámci likvidace, konkursu a vyrovnání, oceňování podnikatelských rizik, oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví, počítačových programů (software), výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how), autorských práv a podobných práv právům autorským, odhady environmentálních rizik, ocenění znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadu znečištění a nákladů na sanaci znečištění a odstranění ekologických zátěží</p> <p><b>Obor Ekologie</b> identifikace a hodnocení ekologických a environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, cílů, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů znečištění, sanace ekologických zátěží</p> <p><b>Obor Právní vztahy k cizině</b> mezinárodní právo soukromé (občanské, obchodní, rodinné a pracovní) a mezinárodní právo veřejné ekonomické, včetně práva Evropské unie</p> <p><b>Obor Elektrotechnika</b> automatizace</p> <p><b>Obor Kybernetika</b> výpočetní technika – informační systémy, informační technologie, inteligentní systémy a sítě, počítačové systémy a sítě, počítačová grafika a multimedia, digitální zpracování obrazu, licencování informačních systémů, technologií, licencování výpočetních a počítačových programů</p>
--	--

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků: **061702/2023**

V Praze dne 13. 10. 2023

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

Otisk kulaté pečeti:

  
 Grant Thornton Appraisal services a.s.  
 Zastoupena členem správní rady, společností  
 AppTax Partners TBR s.r.o.  
 Při výkonu funkce zastupuje  
 Ing. Tomáš Brabeneč, Ph.D., LL.M.

  
 Ing. Petr Turczer

  
 Ing. Lucie Krčmářová

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.  
 Pro potřeby zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán žádný konzultant.



## PŘÍLOHA Č. 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2023 07:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 1 pro Administrace insolvenční CITY TOWER,  
v.o.s.


Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 598836 Václavovice

Kat.území: 776033 Václavovice u Frýdku-  
Místku

List vlastnictví: 379

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Blažek Jan a Blažková Jana, Na Sovinci 57, 73934 Václavovice, Marxova 367/1, Město, 73601 Havířov		
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
127		223	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Václavovice, č.p. 57, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 127					
777		145	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, adminis., LV 622					
822		19	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 622					
	579	1279	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
	580/1	4564	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
	580/4	206	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
	580/5	395	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území
	580/8	2328	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
	580/9	1666	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
	580/11	894	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
	580/12	1883	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
	580/17	70	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území
	580/18	2899	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
	580/19	234	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
	580/21	2282	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2023 07:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 598836 Václavovice

Kat.území: 776033 Václavovice u Frýdku-  
Místku

List vlastnictví: 379

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

580/22	2384 orná půda		půdní fond chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
580/23	2275 orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
580/24	22 orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
580/25	178 orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
580/26	2345 orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
580/32	217 ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
597/1	1617 trvalý travní porost		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
597/2	31 trvalý travní porost		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

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 pohledávky ve výši 6.000.000,-Kč s příslušenstvím  
a budoucích pohledávek, které vzniknou do 15.8.2012, až do celkové výše 3.000.000,-Kč

*Oprávnění pro*

**TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové  
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835**

*Povinnost k*

**Parcela: St. 127, Parcela: St. 777, Parcela: St. 822, Parcela: 579, Parcela:  
580/1, Parcela: 580/11, Parcela: 580/12, Parcela: 580/17, Parcela: 580/18,  
Parcela: 580/19, Parcela: 580/21, Parcela: 580/22, Parcela: 580/23, Parcela:  
580/24, Parcela: 580/25, Parcela: 580/26, Parcela: 580/32, Parcela: 580/4,  
Parcela: 580/5, Parcela: 580/8, Parcela: 580/9, Parcela: 597/1, Parcela: 597/2**

*Listina* **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.08.2007. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 16.08.2007.**

**V-8986/2007-807**

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávek ve výši 5.000.000,-Kč s příslušenstvím  
a budoucích pohledávek do celkové výše 2.500.000,-Kč, které  
vzniknou do 5.června 2012

*Oprávnění pro*

**TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové**



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2023 07:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 598836 Václavovice

Kat.území: 776033 Václavovice u Frýdku-  
Místku

List vlastnictví: 379

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

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

*Povinnost k*

Parcela: St. 127, Parcela: St. 777, Parcela: St. 822, Parcela: 579, Parcela: 580/1, Parcela: 580/11, Parcela: 580/12, Parcela: 580/17, Parcela: 580/18, Parcela: 580/19, Parcela: 580/21, Parcela: 580/22, Parcela: 580/23, Parcela: 580/24, Parcela: 580/25, Parcela: 580/26, Parcela: 580/32, Parcela: 580/4, Parcela: 580/5, Parcela: 580/8, Parcela: 580/9, Parcela: 597/1, Parcela: 597/2

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.06.2007.

V-6430/2007-807

*Listina* Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení družstev.

Z-22096/2008-807

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši 2.000.000,-Kč s příslušenstvím a budoucích pohledávek, které vzniknou do 16.9.2015, až do celkové výše 1 000.000,-Kč

*Oprávnění pro*

TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

*Povinnost k*

Parcela: St. 127, Parcela: St. 777, Parcela: St. 822, Parcela: 579, Parcela: 580/1, Parcela: 580/11, Parcela: 580/12, Parcela: 580/17, Parcela: 580/18, Parcela: 580/19, Parcela: 580/21, Parcela: 580/22, Parcela: 580/23, Parcela: 580/24, Parcela: 580/25, Parcela: 580/26, Parcela: 580/32, Parcela: 580/4, Parcela: 580/5, Parcela: 580/8, Parcela: 580/9, Parcela: 597/1, Parcela: 597/2

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.09.2009.

V-10657/2009-807

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 135 235,- Kč s příslušenstvím

*Oprávnění pro*

TRADE CENTRE PRAHA a.s., Blanická 1008/28, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 00409316

*Povinnost k*

Parcela: St. 127, Parcela: St. 777, Parcela: St. 822, Parcela: 579, Parcela: 580/1, Parcela: 580/11, Parcela: 580/12, Parcela: 580/17, Parcela: 580/18, Parcela: 580/19, Parcela: 580/21, Parcela: 580/22, Parcela: 580/23, Parcela: 580/24, Parcela: 580/25, Parcela: 580/26, Parcela: 580/32, Parcela: 580/4, Parcela: 580/5, Parcela: 580/8, Parcela: 580/9, Parcela: 597/1, Parcela: 597/2

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 9, JUDr. Milan Suchánek 085 Ex-1344/2015 -34 ze dne 24.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2015 18:49:47. Zápis proveden dne 19.03.2015.

V-3689/2015-807

*Pořadí k 24.02.2015 18:49*

D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2023 07:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 598836 Václavovice

Kat.území: 776033 Václavovice u Frýdku-  
Místku

List vlastnictví: 379

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

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10  
190 00 Praha 9

*Povinnost k*

Blažek Jan, Na Sovinci 57, 73934 Václavovice, RČ/IČO:  
[REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 1344/15-23 k 128 EXE-  
1134/2015 18 ze dne 20.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2015  
18:40:45. Zápis proveden dne 26.02.2015; uloženo na prac. Praha  
Z-11160/2015-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

povinný: Blažek Jan, r. č. [REDAKCE]

*Povinnost k*

Parcela: St. 127, Parcela: St. 777, Parcela: St. 822, Parcela: 579, Parcela:  
580/1, Parcela: 580/11, Parcela: 580/12, Parcela: 580/17, Parcela: 580/18,  
Parcela: 580/19, Parcela: 580/21, Parcela: 580/22, Parcela: 580/23, Parcela:  
580/24, Parcela: 580/25, Parcela: 580/26, Parcela: 580/32, Parcela: 580/4,  
Parcela: 580/5, Parcela: 580/8, Parcela: 580/9, Parcela: 597/1, Parcela:  
597/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9, JUDr.  
Milan Suchánek 085 EX-1344/2015 -33 ze dne 24.02.2015. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 24.02.2015 18:49:47. Zápis proveden dne 03.03.2015; uloženo na prac.  
Ostrava

Z-1798/2015-807

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavla Fučíková, Slévárenská 410/14, Ostrava, 709 00  
Ostrava 9

*Povinnost k*

Blažek [REDAKCE]

470521/014

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr.  
Pavla Fučíková 024 Ex-564/2015 -46 ze dne 18.05.2015. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 18.05.2015 16:30:44. Zápis proveden dne 20.05.2015; uloženo na prac.  
Ostrava

Z-4610/2015-807

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

povinný: Blažek Jan, r. č. [REDAKCE]

*Povinnost k*

Parcela: St. 127, Parcela: St. 777, Parcela: St. 822, Parcela: 579, Parcela:  
580/1, Parcela: 580/11, Parcela: 580/12, Parcela: 580/17, Parcela: 580/18,  
Parcela: 580/19, Parcela: 580/21, Parcela: 580/22, Parcela: 580/23, Parcela:  
580/24, Parcela: 580/25, Parcela: 580/26, Parcela: 580/32, Parcela: 580/4,  
Parcela: 580/5, Parcela: 580/8, Parcela: 580/9, Parcela: 597/1, Parcela:  
597/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava, Mgr.  
Pavla Fučíková 024 EX-564/2015 -47 ze dne 18.05.2015. Právní účinky zápisu k

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2023 07:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 598836 Václavovice

Kat.území: 776033 Václavovice u Frýdku-  
Místku

List vlastnictví: 379

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

*Typ vztahu*

okamžiku 18.05.2015 15:36:27. Zápis proveden dne 22.05.2015; uloženo na prac.  
Ostrava

Z-4612/2015-807

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)  
insolvenční správce: Administrace insolvencí CITY TOWER, v.o.s.

*Povinnost k*

Blažek Jan, Na Sovinci 57, 73934 Václavovice, RČ/IČO:

[REDACTED]

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 22 INS-15873/2017 -A12 ze dne  
01.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2017 10:11:03. Zápis proveden  
dne 06.09.2017; uloženo na prac. Ostrava

Z-7409/2017-807

- o Změna výměr obnovou operátu

*Povinnost k*

Parcela: 579

- o Změna výměr obnovou operátu

*Povinnost k*

Parcela: 580/4

- o Změna výměr obnovou operátu

*Povinnost k*

Parcela: 580/5

- o Změna číslování parcel

*Povinnost k*

Parcela: 580/21, Parcela: 580/22, Parcela: 580/23, Parcela: 580/24, Parcela:  
580/25, Parcela: 580/26, Parcela: 597/1, Parcela: 597/2

*Plomby a upozornění*

*Číslo řízení*

*Vztah k*

- o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-1/2020-807

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1054/1989 kupní ze dne 9.6.1989.

POLVZ:3/1990

Z-10600003/1990-802

Pro: Blažek Jan a Blažková Jana, Na Sovinci 57, 73934 Václavovice,  
Marxova 367/1, Město, 73601 Havířov

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Smlouva (dohoda) V1 2118/1994 kupní ze dne 1.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 3.8.1994.

POLVZ:507/1994

Z-10600507/1994-802

Pro: Blažek Jan a Blažková Jana, Na Sovinci 57, 73934 Václavovice,  
Marxova 367/1, Město, 73601 Havířov

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Osvědčení notáře o prohlášení NZ 210/1997 ze dne 21.4.1997.

POLVZ:34/1997

Z-10600034/1997-802

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2023 07:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 598836 Václavovice

Kat.území: 776033 Václavovice u Frýdku-  
Místku

List vlastnictví: 379

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

*Listina*

Pro: Blažek Jan a Blažková Jana, Na Sovinci 57, 73934 Václavovice, RČ/IČO: [REDACTED]  
Marxova 367/1, Město, 73601 Havířov

o Smlouva kupní ze dne 19.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2001.

V-5952/2001-802

Pro: Blažek Jan a Blažková Jana, Na Sovinci 57, 73934 Václavovice, RČ/IČO: [REDACTED]  
Marxova 367/1, Město, 73601 Havířov

o Smlouva kupní ze dne 08.05.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.05.2002.

V-2647/2002-802

Pro: Blažek Jan a Blažková Jana, Na Sovinci 57, 73934 Václavovice, RČ/IČO: [REDACTED]  
Marxova 367/1, Město, 73601 Havířov

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
579	64300	1279
580/1	64300	4564
580/4	64300	206
580/8	64300	2328
580/9	64300	1666
580/11	64300	894
580/12	64300	1883
580/19	64300	234
580/21	64300	2282
580/22	64300	2384
580/23	64300	2275
580/24	64300	22
580/25	64300	178
580/26	64300	2345
597/1	64300	1617
597/2	64300	31

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 27.09.2023 07:23:43

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

## PŘÍLOHA Č. 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2023 09:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 1 pro Administrace insolvenční CITY TOWER,  
v.o.s.

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 598836 Václavovice

Kat.území: 776033 Václavovice u Frýdku-  
Místku

List vlastnictví: 622

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Blažek Jan, Na Sovinci 57, 73934 Václavovice

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 821

123 zastavěná plocha a  
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.

580/10

1277 orná půda

zemědělský půdní  
fond

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

adminis.

St. 777, LV 379

bez čp/če

jiná st.

St. 821

St. 822, LV 379

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 pohledávky ve výši 6.000.000,--Kč s příslušenstvím

a budoucích pohledávek, které vzniknou do 15.8.2012, až do celkové výše 3.000.000,--Kč

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové

Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: St. 821, Parcela: 580/10

Stavba: bez čp/če na parc. St. 777, Stavba: bez čp/če na parc. St. 821, St. 822

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.08.2007.

V-8987/2007-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši 5.000.000,-Kč s příslušenstvím

a budoucích pohledávek do celkové výše 2.500.000,-Kč, které vzniknou

do 5.června 2012

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové

Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: St. 821, Parcela: 580/10

Stavba: bez čp/če na parc. St. 777, Stavba: bez čp/če na parc. St. 821, St. 822

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.06.2007. Právní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2023 09:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 598836 Václavovice

Kat.území: 776033 Václavovice u Frýdku-  
Místku

List vlastnictví: 622

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

*Typ vztahu*

účinky vkladu práva ke dni 13.06.2007.

V-6429/2007-807

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení družstev.

Z-22095/2008-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši 2.000.000,-Kč s příslušenstvím  
a budoucích pohledávek, které vzniknou do 16.9.2015, až do celkové výše 1 000.000,-Kč

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové  
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: St. 821, Parcela: 580/10

Stavba: bez čp/če na parc. St. 777, Stavba: bez čp/če na parc. St. 821, St. 822

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.08.2009. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 24.09.2009.

V-10659/2009-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 135 235,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

TRADE CENTRE PRAHA a.s., Blanická 1008/28, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 00409316

Povinnost k

Parcela: St. 821, Parcela: 580/10

Stavba: bez čp/če na parc. St. 777, Stavba: bez čp/če na parc. St. 821, St. 822

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 9, JUDr. Milan Suchánek 085 Ex-1344/2015 -34 ze dne  
24.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2015 18:49:47. Zápis proveden  
dne 19.03.2015.

V-3689/2015-807

Pořadí k 24.02.2015 18:49

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10  
190 00 Praha 9

Povinnost k

Blažek Jan, Na Sovinci 57, 73934 Václavovice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 1344/15-23 k 128 EXE-  
1134/2015 18 ze dne 20.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2015  
18:40:45. Zápis proveden dne 26.02.2015; uloženo na prac. Praha

Z-11160/2015-101

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2023 09:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 598836 Václavovice

Kat.území: 776033 Václavovice u Frýdku-  
Místku

List vlastnictví: 622

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

*Typ vztahu*

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
povinný: Blažek Jan, r. č. [REDAKCE]

*Povinnost k*

Parcela: St. 821, Parcela: 580/10

Stavba: bez čp/če na parc. St. 777, Stavba: bez čp/če na parc. St. 821, St.  
822

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9, JUDr.  
Milan Suchánek 085 EX-1344/2015 -33 ze dne 24.02.2015. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 24.02.2015 18:49:47. Zápis proveden dne 03.03.2015; uloženo na prac.  
Ostrava

Z-1798/2015-807

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavla Fučíková, Slévárenská 410/14, Ostrava, 709 00  
Ostrava 9

*Povinnost k*

Blažek Jan, Na Sovinci 57, 73934 Václavovice, RČ/IČO:  
[REDAKCE]

*Listina* Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr.  
Pavla Fučíková 024 Ex-564/2015 -46 ze dne 18.05.2015. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 18.05.2015 16:30:44. Zápis proveden dne 20.05.2015; uloženo na prac.  
Ostrava

Z-4610/2015-807

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
povinný: Blažek Jan, r. č. [REDAKCE]

*Povinnost k*

Parcela: St. 821, Parcela: 580/10

Stavba: bez čp/če na parc. St. 777, Stavba: bez čp/če na parc. St. 821, St.  
822

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava, Mgr.  
Pavla Fučíková 024 EX-564/2015 -48 ze dne 18.05.2015. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 18.05.2015 15:36:27. Zápis proveden dne 22.05.2015; uloženo na prac.  
Ostrava

Z-4606/2015-807

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

insolvenční správce: Administrace insolvencí CITY TOWER, v.o.s.

*Povinnost k*

Blažek Jan, Na Sovinci 57, 73934 Václavovice, RČ/IČO:  
[REDAKCE]

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 22 INS-15873/2017 -A12 ze dne  
01.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2017 10:11:03. Zápis proveden  
dne 06.09.2017; uloženo na prac. Ostrava

Z-7409/2017-807

*Plomby a upozornění*

Číslo řízení

Vztah k

o **Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2023 09:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 598836 Václavovice

Kat.území: 776033 Václavovice u Frýdku-  
Místku

List vlastnictví: 622

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

OO-1/2020-807

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 580/1998 ze dne 5.2.1998, právní účinky vkladu ke dni 12.2.1998.

POLVZ:31/1998

Z-10600031/1998-802

Pro: Blažek Jan, Na Sovinci 57, 73934 Václavovice

RČ/IČO: [REDACTED]

o Kolaudační rozhodnutí č.j.-4317/2004 /Pi ze dne 29.12.2004. Právní moc ke dni 29.12.2004.

Z-2379/2005-807

Pro: Blažek Jan, Na Sovinci 57, 73934 Václavovice

RČ/IČO: [REDACTED]

o Kolaudační rozhodnutí č. 3982/2005 /Pi ze dne 13.12.2005. Právní moc ke dni 13.12.2005.

Z-1808/2006-807

Pro: Blažek Jan, Na Sovinci 57, 73934 Václavovice

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
580/10	64300	1277

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

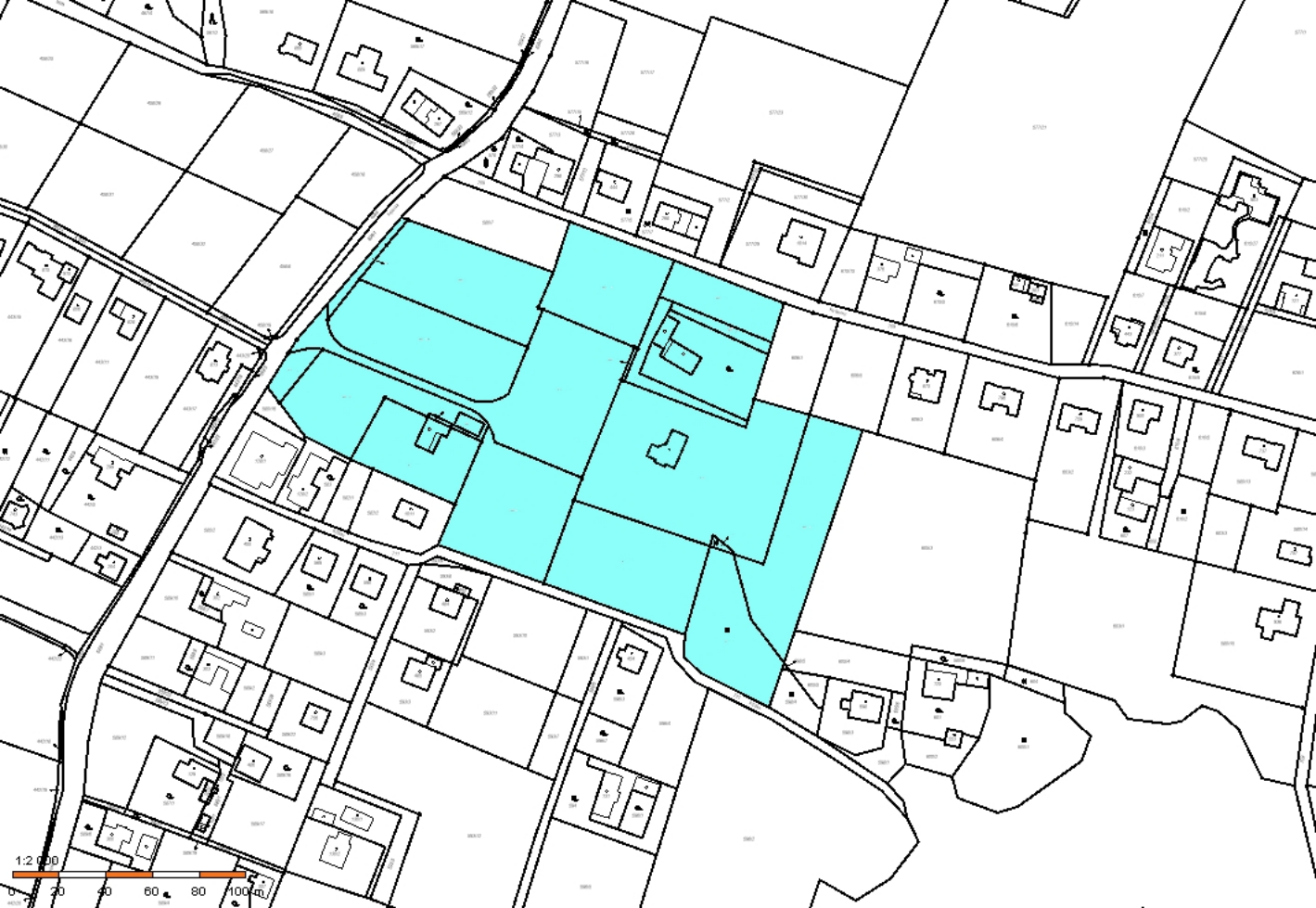
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.05.2023 10:13:23

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

## PŘÍLOHA Č. 3



## PŘÍLOHA Č. 4





