

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3-4829/22

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjištění aktuální tržní ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku parc. č. 1208/10, ostatní plocha, o výměře 601 m² a na pozemku parc. č. 1216/36, lesní pozemek, o výměře 948 m², to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kat. území Skalice u Frýdku-Místku, obec Frýdek-Místek, na LV 1381



Znalec:

Karel Fišer



telefon:

e-mail:

Zadavatel:

Smrčka a Kubálek v.o.s., insolvenční správce

Opatovická 159/17, Praha

110 00 Praha 1

OBVYKLÁ CENA	145 800 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 10 + 3 strany příloh Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 11.2.2022

Vyhotoveno: 11.2.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

žádost o vyhotovení znaleckého posudku spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku parc. č. 1208/10, ostatní plocha, o výměře 601 m² a na pozemku parc. č. 1216/36, lesní pozemek, o výměře 348 m², to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kat. území Skalice u Frýdku-Místku, obec Frýdek-Místek, na LV 1381 pro potřeby insolvenčního řízení na určení aktuální tržní ceny, insolvenční řízení vedeno u Krajského soudu v Ostravě, dlužník Jan Kubiczek, trvale bytem [REDAKCE]

1.2. Účel znaleckého posudku

vypracování znaleckého posudku pro potřeby insolvenčního řízení na určení aktuální tržní ceny, insolvenční řízení vedeno u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. KSOS 22 INS 23104/2020, dlužník Jan Kubiczek, trvale bytem [REDAKCE] dat. nar. [REDAKCE]

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

výpis z KN prokazující stav evidovaný k datu 1.1.2021

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.2.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- Výpis z KN, LV č. 1381, k.ú. Skalice u Frýdku Místku prokazující stav evidovaný k datu 1.1.2021
- Údaje z místního šetření
 - Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
 - Údaje a skutečnosti poskytnuté objednatelem
 - Konzultace se soudními znalci a realitními makléři
 - Internetové portály: www.cuzk.cz, www.obce.cz, portály realitní inzerce, statistický úřad, MPSV

Zazvonil, Z. 2006. Porovnávací hodnota nemovitostí. EKOPRESS, s.r.o. 2006

Zazvonil, Z. 2007. Odhad hodnoty pozemků, Nakladatelství Oeconomica - Praha 2007

Bradáč, A. 2014. Teorie oceňování nemovitostí. Brno, 2014

The Appraisal Standards Board: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2003.

The European Group of Valuers' Associations: European Property Valuation Standards. London, 1997.

The International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards 2003. Sixth Edition. IVSC, 2003.

Vyhláška č. 199/2014 Sb. ze dne 25. září 2014 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

v aktuálním znění

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle platné vyhlášky o oceňování.

Tržní hodnota - Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

- ocenění je zpravidla provedeno na základě archivu cen MoniT
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
 - srovnávací analýza je provedena a s slovně okomentována v popisu srovnávací nemovitosti, na základě analýzy jsou zvolené srovnávací koeficienty, které reprezentují rozdíly v cenotvorných faktorech mezi porovnávanou a oceňovanou nemovitostí
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
 - základní jednotkou pro porovnání jsou zastavěná plocha, užitná plocha nebo obestavěný prostor, podle typu nemovitosti a dostupných údajích o porovnávacích nemovitostech.
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
 - Porovnání probíhá koeficienty v rozsahu 0,85 - 1,15, a to násobením. Rozmezí 0,95 - 1 (resp. 1,00-1,05) znamená málo významný rozdíl ve vybraném cenotvorném faktoru, 0,9 - 0,95 (resp. 1,05 - 1,1) je významný rozdíl, 0,85 - 0,9 (resp. 1,1-1,15) je zásadnější rozdíl, je preferováno, aby nemovitost byla takto rozdílná pouze v jednom z faktorů.

B. NÁLEZ

B.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Frýdek-Místek, k.ú. Skalice u Frýdku-Místku

Adresa nemovité věci: Skalice u Frýdku Místku, Skalice u Frýdku Místku

Vlastnické a evidenční údaje

an Kubiczek, bytem [redacted], LV: 1381,
odíl: 1 / 2

Matuszny Radek [redacted] LV: 1381, podíl: 1 / 2

Obecný popis nemovité věci

Skalice je vesnice v české části Slezska, která je součástí města Frýdku-Místku. S městem však ohraničí a tvoří tak exklávu. Žije v ní 1206 obyvatel. K vesnici náleží tři osady ležící mimo vlastní území vesnice. Jedná se o Kamenec, Záhoří a Baščici. Má katastrální rozlohu 981 ha při průměrné nadmořské výšce 372 m. Katastrální území vesnice je oddělené od zbytku města katastry Starého Města a Dobré.

Občerstvené pozemky jsou jednak lesní pozemek se smíšeným porostem a na severní straně pozemek zemědělské plochy užívané jako zemědělská půda v širším honu tak užívaná. Pozemky jsou situované dlehně od obce Skalice, mezi „Skalickým podvrším” a místem zvaným ”Za důlky. Jedná se o pozemky tvořící úzký pás lesa převážně listnatého porostu, podél bezejmenného potoka ústícího do toku Raštica.

Rizika

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Statní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

I. ZNALECKÝ POSUDEK

I.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků – Porovnávací metoda

p.č. 1208/10 ostatní plocha

pozemek ostatní plochy 1208

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pole

Lokalita: Dolní Tošanovice, okres Frýdek-Místek

Popis:



Prodej pole 9 660 m², Dolní Tošanovice, okres Frýdek-Místek

531 300 Kč (55 Kč za m²)

Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji lukrativní zemědělské pozemky ležící v KÚ Dolní Tošanovice, okres Frýdek-Místek v Moravskoslezském kraji. Jedná se o velmi dobře situované pozemky s příjezdovou cestou. Je možno uvažovat, že se v budoucnu bude jednat o stavební parcely

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
55	1	55,00	1,00	55,00

Název: pole

Lokalita: Dobrá, okres Frýdek-Místek

Popis:



Prodej pole 2 940 m², Baška, okres Frýdek-Místek

367 500 Kč (125 Kč za m²)

Prodej pozemku o celkové výměře 2940 m² v katastru obce Hodoňovice. Jedná se o 2 na sebe navazující parcely, část je pole a část les, leží na okraji obce.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
125	1	125,00	1,00	125,00

Název: pole

Lokalita: Horní Tošanovice, okres Frýdek-Místek

Popis:



Prodej pole 1 477 m², Horní Tošanovice, okres Frýdek-Místek

300 000 Kč (203 Kč za m²)

Prodej pozemku o celkové výměře 1477 m² v katastru obce Horní Tošanovice. Jedná se o pozemek, parcelní číslo 345/3, na listu vlastnictví druh pozemku – orná půda. Leží v klidné části obce

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
203	1	203,00	1,00	203,00

Minimální jednotková porovnávací cena	55 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	128 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	203 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1208/10	601	128	1 / 2	38 664
Celková výměra pozemků		601	Hodnota pozemků celkem		38 664

počet hodnoty pozemků – Porovnávací metoda

p.č. 1216/36 lesní pozemek

pozemek lesa 1216/36

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: les
Lokalita: Trojanovice, okres Nový Jičín
Popis:



Prodej lesa 619 m, Trojanovice, okres Nový Jičín
 136 180 Kč (220 Kč za m₂)
 pozemek v katastrálním území Trojanovice, v okrese Nový Jičín, LV 2406, podíl 1/3 o výměře 619 m².
 Parcela č. 137/2 – o výměře 619 m²
 Pozemek se nachází v blízkosti rodinných domků. Přístup je zajištěn pozemní komunikací, která vede kolem parcely. Investiční příležitost v možnosti budoucího rozšíření stavebních parcel

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
plocha pozemku -	1,00
opravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
metoda zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
220	1	220,00	1,00	220,00

Název: les
Lokalita: Dobrá, okres Frýdek-Místek
Popis:



Prodej lesa 1 942 m, Dobrá, okres Frýdek-Místek
 126 230 Kč (65 Kč za m₂)
 pozemek v katastrálním území Dobrá u Frýdku – Místku, v okrese Frýdek – Místek, LV 630, podíl 1/1 o výměře 1942 m². Parcela č. 1539/9 – o výměře 1942 m²
 Pozemek se nachází v blízkosti rodinných domků. Přístup je zajištěn cestou, která vede kolem parcely.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
plocha pozemku -	1,00
opravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,85
vybavenost pozemku -	1,00
metoda zpracovatele ocenění -	2,35

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
65	1	65,00	4,35	65

Název: les
Lokalita: Baška – Hodoňovice, okres Frýdek-Místek
Popis:



Prodej lesa 3 416 m, Baška – Hodoňovice, okres Frýdek-Místek
 269 864 Kč (79 Kč za m,)
 smíšený les v k.ú. Hodoňovice, parcela č. 967/5.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
opravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
vaha zpracovatele ocenění -	2,20

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
79	1	79,00	2,20	173,80

Minimální jednotková porovnávací cena	174 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	226 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	283 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	1216/36	948	226	1 / 2	107 124
Celková výměra pozemků		948	Hodnota pozemků celkem		107 124

2. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemků celkem 38 664,- + 107 124 = 145 788 Kč

Obvyklá cena

145 800 Kč

slovy: Stočtyřicetpěttisícosmset Kč

ZÁVĚR

L. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

145 800 Kč

slovy: Stočtyřicetpěttisícosmset Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem zpracoval jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých
dějovicích, ze dne 26.11.1986, č.j.1886/86 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady
novitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3-4829/22 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č.6/2022

Brno, dne 11.2.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Karel Fišer

Vytvářeno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.01.2021 00:00:00

veno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 22 INS 23104 / 2020 pro Jan Kubálek, JUDr.

CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598003 Frýdek-Místek

747971 Skalice u Frýdku-Místk

List vlastnictví: 1381

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

Právní vztah, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
územní právo		
Kubiczek Jan, [redacted]	[redacted]	1/2
Kubiny Radek, [redacted]	[redacted]	1/2

územní právo

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1208/10	601	ostatní plocha	jiná plocha	
1208/36	948	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

Práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

územní právo

územní právo z rozhodnutí správního orgánu

jištění pohledávky ve výši 46.068,- Kč a příslušenství

územní právo ve výši 1/2

územní právo pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek,
Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek

územní právo k

Kubiczek Jan, [redacted] RČ/IČO:

Parcela: 1208/10, Parcela: 1216/36

územní právo Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Frýdek-Místek č. j. 48002-220/8030/25.09.2019-03645/KM-1 ze dne 25.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2019 15:19:09. Zápis proveden dne 18.10.2019.

V-8077/2019-802

územní právo k 26.09.2019 15:19

územní právo z rozhodnutí správního orgánu

jištění pohledávky ve výši 39.108,- Kč a příslušenství

územní právo ve výši 1/2

územní právo pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek,
Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek

územní právo k

Kubiczek Jan, [redacted] RČ/IČO:

Parcela: 1208/10, Parcela: 1216/36

územní právo Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Frýdek-Místek č. j. 48002-220/8030/25.09.2019-03644/KM-1 ze dne 25.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2019 15:19:13. Zápis proveden dne 18.10.2019.

V-8075/2019-802

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.







