

# ZNALECKÝ POSUDEK

**Číslo položky:** 067264/2023

**Znalec:** Ing. Renáta Makovcová  
Dolní 233  
735 53 Dolní Lutyně–Věřňovice  
IČ: 71730281  
M: 723 947 310  
E: rmakovcova@seznam.cz

**Obor/odvětví/specializace:** Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

**Zadavatel:** Ing. Alena Fiantová, LL.M.  
tř. Tomáše Bati č. p. 332  
765 02 Otrokovice  
IČ: 45675961  
DIČ: CZ6451100436  
Telefon: +420 602716707

**Předmět:** O ceně **obvyklé spoluvlastnického podílu 1/3 z pozemku parc.č. 804/2** v k.ú. Orlová, obce Orlová, vedeného na LV č. 1182 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná.

**Podle stavu ke dni:** 1. 11. 2023

**Číslo vyhotovení:** 1/3

**Datum vyhotovení:** 6. 11. 2023

**Počet stran:** 15 stran včetně příloh

## A. Zadání znaleckého posudku

### 1. Odborná otázka zadavatele

Jaká je cena obvyklá spoluvlastnického podílu 1/3 z pozemku parc.č. 804/2 v k.ú. Orlová, obce Orlová, vedeného na LV č. 1182 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná ?

### 2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude sloužit pro určení ceny v insolvenčním řízení vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. KSOS 39INS/1761/2023 dlužníků Lubomíra a Lenky Koláčkových. Majetek je ve vlastnictví Lubomíra Koláčka, který ho nabyt v dědickém řízení.

### 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Jiné skutečnosti vyjma vymezení rozsahu ocenění a zaslání Usnesení o schválení oddlužení dlužníků nebyly znalci sděleny.

## B. Výčet podkladů

### 1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Postup znalce při výběru zdrojů dat vyplývá ze zadání znaleckého posudku, kdy znalec má ocenit pozemek obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Pro stanovení obvyklé ceny znalec vychází:

1) z ceny nemovitosti **zjištěné dle vyhlášky** Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb..

2) z **ceny zjištěné cenovým porovnáním** srovnatelných nemovitostí prodaných v nedávné době na daném místě. Porovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi. Cílem této metody je, aby odhadce se znalostí trhu nemovitostí v daném místě a čase zvolil přiměřené porovnávací objekty a vyhodnocením parametrů a posouzením prodejní ceny určil obvyklou hodnotu srovnávané nemovitosti.

Při stanovení ceny obvyklé je pak kladen důraz na výsledek porovnávací hodnoty.

## 2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z KN, LV č. 1182 pro k.ú. Orlová, prokazující stav evidovaný k datu 2.11.2023 dodaný objednatelem znaleckého posudku,
- Informace o výskytu inženýrských sítí v dané lokalitě, sdělené na Městském úřadě v Orlové, odboru rozvoje investic, p. Gruberem,
- Usnesení o schválení zprávy o přezkumu a o schválení oddlužení vydané Krajským soudem v Ostravě, č.j.: KSOS 39 INS 1761/2023 - B-14 dne 17.července 2023,
- Informace o oceňovaném pozemku, z listopadu 2023, získané ze sítě Internetu,
- Informace o okolních nemovitostech z listopadu 2023, získané ze sítě Internetu,
- Situační snímek oceňované nemovitosti z listopadu 2023, ze sítě Internetu,
- Fotodokumentace provedená při místním šetření 1. 11.2023,
- Informace z platného, ke dni ocenění, územního plánu města Orlové, získané ze sítě Internetu,
- Mapa regionu,
- Informace o uskutečněných prodejkách obdobných nemovitostí, v dané lokalitě, byly získané z vlastní databáze a místní realitní kanceláře. Jejich popis je podrobně uveden v části posudku „ocenění porovnávací metodou“,
- Skutečnosti zjištěné na místě samém při prohlídce oceňovaného pozemku.

## 3. Věrohodnost zdroje dat

Znalcem byla provedena osobní prohlídka oceňovaného pozemku. Prohlídka pozemků použitých ve srovnávací metodě ocenění, byla znalcem osobně provedena.

Kupní ceny srovnávacích pozemků a jejich data prodejků, získaná od místní realitní kanceláře, znalec nemůže ověřit.

## C. Nález

### 1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 1. 11. 2023 za přítomnosti znalce.

### 2. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 1182 pro k.ú. Orlová

Koláček Lubomír (r.č. 700128/5566) .....1/3  
bytem F.S.Tůmy 1203, Orlová - Lutyně, PSČ 73514

Koláček Rostislav (r.č. 750115/5079) .....1/3  
bytem Dr.M.Tyrše 88, Orlová - Město, PSČ 73511

Koláčková Jana (r.č. 515426/036) .....1/3  
bytem Osvobození 831, Orlová - Lutyně, PSČ 73514

### 3. Dokumentace a skutečnost

Pozemek je oceněn dle stavu uvedeném v katastru nemovitostí, v souladu se skutečným stavem a v souladu se začleněním pozemku v územním plánu města Orlové. Pozemek je bez staveb a bez trvalých porostů, pouze zatravněn.

## 4. Celkový popis nemovitých věcí

Oceňovaná pozemková parcela se nachází ve městě Orlová, která má ke dni ocenění 28206 evidovaných obyvatel a sestává ze čtyř katastrálních území. Orlová sousedí s Dolní Lutyní, Bohumínem, Rychvaldem, Petřvaldem, Dětmarovicemi, Doubravou, Karvinou a Havířovem. V Orlové je hromadná autobusová doprava, městský úřad, komplexní síť obchodů a služeb, školy mateřské, základní, střední, pošta, policie, nemocnice. Okresním městem je Karviná.

Oceňovaný pozemek se nachází v k.ú. Orlová, v lokalitě zvané Za Krajčkem, v okrajové části města, nedaleko hranice s obcí Doubrava. Jedná se o lokalitu charakteristickou rozptýlenou zástavbou rodinných domů a zahrádkářských chatek, podél silnice 17.listopadu. Oceňovaný pozemek navazuje na silnici 17.listopadu a přístupný je přes zpevněnou komunikaci Města Orlová, parcelu č. 811 k.ú. Orlová. Autobusová zastávka je v místě.

Okolní terén je mírně svažité s nakloněním k jihovýchodu. V místě je možnost napojení na elektřinu, vodovod a kabely CETINu a.s.. V lokalitě se nevyskytuje kanalizace do ČOV ani plynovod. Pozemek se nachází v chráněném ložiskovém území v ploše C<sub>k</sub> dle ČSN *Povolování staveb na poddolovaném území*, kde v případě povolování stavby je nutný souhlas Krajského úřadu, který stanoví deformační parametry, které je nutno zohlednit při navrhování základových konstrukcí stavby.

Oceňovaný pozemek je bez staveb, porostů a bez věcných břemen - omezení vlastnického práva.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 804/2 vedený v druhu orná půda, výměry 4816 m<sup>2</sup>. Nejedná se o stavební pozemek v souladu s odst.2), § 9 zákona. Pozemek netvoří funkční celek se stavbou ani stavebním pozemkem. Pozemek je v územním plánu města Orlové, platném ke dni ocenění, určený pro výstavbu, nachází se v ploše BI - bydlení individuální, v zastavitelné ploše. Pozemek se nachází v dobývacím prostoru Doubrava u Orlové. Index polohy je stanoven podle předpokládaného účelu užití, pro který je pozemek určen v územním plánu - rezidenční stavby.

## D. Posudek

**1) cena nemovitosti zjištěná dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb..**

## Obsah

1. Pozemek parc.č. 804/2 – § 9

**Index trhu** (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00

2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu		$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$	= 1,000

**Index polohy** (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$	= 0,940

## 1. Pozemek parc.č. 804/2 – § 9

### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Orlová		
Název okresu	Karviná		
Základní cena výchozí	ZC <sub>v</sub>	=	594,- Kč/m <sup>2</sup>

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1	Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2	Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3	Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
Základní cena pozemku	$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	=	442,- Kč/m <sup>2</sup>

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

### Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I <sub>T</sub>	=	1,000
------------	----------------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	II. Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	-0,01
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Chráněné ložiskové území	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	=	0,990
Index polohy	$I_P$	=	0,940
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	0,931

### § 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 123,4506 \text{ Kč/m}^2$
------------------------	---

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
804/2	orná půda	4 816	594 538,09
<b>Pozemek parc.č. 804/2 – zjištěná cena</b>			<b>594 538,09 Kč</b>

### Výsledná cena dle cenové vyhlášky :

<b>1. Pozemek parc.č. 804/2</b>	594 538,09 Kč
<b>Výsledná cena činí celkem</b>	<b>594 538,09 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50</b>	<b>594 540,- Kč</b>

### 2) cena zjištěná cenovým porovnáním

#### a) Pozemek v Orlové

Kupní cena za pozemek 882 000,- Kč, prodáno září 2023.

Popis: Pozemek se nachází v k.ú. Horní Lutyně, v okrajové části obce, dopravně navazující na ucelenou centrální zástavbu města Orlová. Jedná se o lokalitu charakteristickou reziduální zástavbou rodinných domů podél komunikace Větrná. Pozemek je přístupný po nezpevněném pozemku jiného vlastníka. Vzdálenost k zastávce autobusu je cca 200 m. Terén pozemku je rovinný. V místě je možnost napojení na vodovod a elektřinu. V místě není obecní kanalizace do ČOV ani plynovod. Pozemek je veden v územním plánu v ploše BI – bydlení individuální, v zastavitelné ploše. Předpokládá se výstavba rodinného domu. Pozemek je bez staveb, nachází se na něm ojedinele náletový porost. Plocha pozemku je **735 m<sup>2</sup>**.

*Lokalita je srovnatelná – bez úpravy koeficientem.*

*Koeficient časový – bez úpravy koeficientem.*

*Vybavení – možnost napojení na inž.sítě – srovnatelné. Porovnávaný pozemek navazuje na zpevněnou veřejně přístupnou komunikaci, porovnávací pozemek je přístupný po nezpevněném pozemku jiného vlastníka, kdy si nový majitel bude muset zlegalizovat příjezd k pozemku – úprava koeficientem 1,10.*

*Koeficient ostatní – porovnávaný pozemek se nachází v chráněném ložiskovém území, kde v případě povolování stavby je nutný souhlas Krajského úřadu, který stanoví deformační parametry, které je nutno zohlednit při navrhování základových konstrukcí stavby – úprava koeficientem 0,90.*

#### b) Pozemek v Orlové

Kupní cena za pozemek 1 050 000,- Kč, prodáno v srpnu 2023.

Popis: Pozemek se nachází v k.ú. Poruba u Orlové, v okrajové části obce, dopravně navazující na ucelenou centrální zástavbu města Orlové. Jedná se o lokalitu charakteristickou zástavbou rodinných domů. Pozemek je přístupný po veřejně zpevněné obecní komunikaci zvané V Zahradách. Vzdálenost k zastávce autobusu je cca 600 m. Okolní terén je mírně svažité s nakloněním k severovýchodu. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské

sítě obce – voda, elektřina, kanalizace do ČOV i plyn. Pozemek je v územním plánu obce, platném ke dni prodeje, v ploše BI – bydlení individuální, v zastavěném území obce. Pozemek je bez staveb s porostem starých ovocných dřevin. Plocha pozemku je **1050 m<sup>2</sup>**.

*Lokalita je srovnatelná – bez úpravy koeficientem.*

*Koeficient časový – bez úpravy koeficientem.*

*Vybavení – porovnávací pozemek má možnost napojení na veškeré inženýrské sítě obce. Porovnávaný pozemek nemá možnost napojení na kanalizaci do ČOV a není zde plynovod – úprava koeficientem 0,90.*

*Koeficient ostatní – porovnávaný pozemek se nachází v chráněném ložiskovém území, kde v případě povolování stavby je nutný souhlas Krajského úřadu, který stanoví deformační parametry, které je nutno zohlednit při navrhování základových konstrukcí stavby – úprava koeficientem 0,90.*

#### **c) Pozemek v Orlové**

Kupní cena za nemovitost **730 000,- Kč**, výměra **602 m<sup>2</sup>**, prodáno kupní smlouvou v září 2023.

Popis: Pozemek se nachází v k.ú. Poruba u Orlové, v lokalitě navazující na centrální zástavbu města. Jedná se o lokalitu charakteristickou zástavbou rodinných domů podél místní komunikace Třešňová. Pozemek je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci Třešňová. Vzdálenost k zastávce autobusu je 260 m. Okolní terén je svažité s nakloněním k jihovýchodu. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě – voda, elektřina, kanalizace do ČO i plyn. Pozemek je v územním plánu obce, platném ke dni prodeje, v ploše BI – bydlení individuální, v zastavěném území obce. Pozemek je bez staveb a bez porostů.

*Lokalita je srovnatelná – bez úpravy koeficientem.*

*Koeficient časový – bez úpravy koeficientem.*

*Vybavení – porovnávací pozemek má možnost napojení na veškeré inženýrské sítě obce. Porovnávaný pozemek nemá možnost napojení na kanalizaci do ČOV a není zde plynovod – úprava koeficientem 0,90.*

*Koeficient ostatní – porovnávaný pozemek se nachází v chráněném ložiskovém území, kde v případě povolování stavby je nutný souhlas Krajského úřadu, který stanoví deformační parametry, které je nutno zohlednit při navrhování základových konstrukcí stavby – úprava koeficientem 0,90.*

#### **d) Pozemek v Orlové**

Kupní cena za nemovitost **1 150 000,- Kč**, výměra **1338 m<sup>2</sup>**, prodáno kupní smlouvou říjen 2022.

Popis: Pozemek se nachází v k.ú. Orlová, v místní části zvané Zimný Důl, v okrajové části obce, cca 100 m od hranice s městem Petřvald. Okolní zástavbu tvoří rozptýlená ustupující zástavba především rodinných domů, severovýchodně od pozemku se nachází bývalá základní škola v Zimném Dole. Pozemek je přístupný po nezpevněné veřejné komunikaci, která navazuje na zpevněnou místní komunikaci Zimnodolskou. Terén je nakloněný k JZ. Pozemek se nachází na poddolovaném území v ploše C<sub>OK</sub> a v území s možným nahodilým výstupem důlních plynů, kde podmínky pro ochranu ložiska vydává Báňský úřad. V tomto území je stavební činnost možné provádět pouze se souhlasem a podmínkami vydanými Krajským úřadem MS kraje. V územním plánu města Orlové, platném ke dni ocenění, se pozemek nachází v ploše BI - bydlení individuální v zastavěném území obce. V místě je možnost napojení na veřejné inž.sítě - elektřinu. V místě není možnost napojení na plynovod a kanalizaci. Vodovodní řád se nachází na ulici Zimnodolské, to je ve vzdálenosti 130 m od pozemku. Autobusová zastávka je ve vzdálenosti do 200 m. Na pozemku se nacházejí ojedinele staré ovocné stromy a zchátralé oplocení.



Lokalita je srovnatelná – bez úpravy koeficientem.

Koeficient časový – vzhledem k vývoji cen na trhu s nemovitostmi od října 2022 volím koeficient 1,02.

Vybavení – porovnávací pozemek nemá možnost napojení na plynovod, kanalizaci do ČOV, vodovod ve vzdálenosti 130 m, příjezd po nezpevněné komunikaci. Porovnávaný pozemek nemá možnost napojení na kanalizaci do ČOV a není zde plynovod a je přístupný po zpevněné obecní komunikaci – úprava koeficientem 1,13.

Koeficient ostatní – bez úpravy koeficientem.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K <sub>místa</sub>	K <sub>času</sub>	K <sub>vybavení</sub>	K <sub>ostatní</sub>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
a) pozemek v k.ú. Horní Lutyně				882 000,- Kč	735 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,10	0,90	1 188,- Kč	1,0
b) pozemek v k.ú. Poruba u Orlové				1 050 000,- Kč	1050 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	0,90	0,90	810,- Kč	1,0
c) pozemek v k.ú. Poruba u Orlové				730 000,- Kč	602 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	0,90	0,90	982,23 Kč	1,0
d) Pozemek v k.ú. Orlová				1 150 000,- Kč	1338 m <sup>2</sup>
1,00	1,02	1,13	1,00	990,65 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) \times (K_{místa} \times K_{času} \times K_{vybavení} \times K_{ostatní})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>	810,- Kč
Průměrná jednotková cena m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	992,72 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>	1188,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>		992,72 Kč
Množství:	×	4816 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	=	<b>4 780 939,52 Kč</b>

Cena pozemku parc.č. 804/2 dle cenové vyhlášky:	594 540,- Kč
Cena pozemku parc.č. 804/2 zjištěna cenovým porovnáním:	4 780 939,52 Kč

<b>Odhad ceny obvyklé pozemku parc.č. 804/2</b>	<b>4 779 000,- Kč</b>
---	-----------------------

**Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu pozemku parcely č. 804/2 v k.ú. Orlová na 4 779 000,- Kč. Z toho spoluvlastnický podíl 1/3 činí**

**1 593 000,- Kč.**

Cena slovy: jedenmiliónpětsetdevadesátřítisíc Kč

## **E. Odůvodnění**

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy, kdy největší důraz je kladen na výsledek porovnávací metody, která nejlépe vystihuje stav trhu s realitami.

## **F. Závěr**

### **1. Citace zadané odborné otázky**

Jaká je cena obvyklá spoluvlastnického podílu 1/3 z pozemku parc.č. 804/2 v k.ú. Orlová, obce Orlová, vedeného na LV č. 1182 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná ?

### **2. Odpověď**

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu 1/3 z pozemku parc.č. 804/2 v k.ú. Orlová, obce Orlová, vedeného na LV č. 1182 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná, činí **1 593 000,- Kč**.

## G. Seznam příloh

Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1182 pro k.ú. Orlová, ze dne 2.11.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 02.11.2023 00:00:00				
Výhotoveno bezkontaktní dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 1761/2023 pro Alena Fiantová, Ing.				
Okres: CZ0803 Karviná		Obec: 599069 Orlová		
K.ú.území: 712361 Orlová		List vlastnictví: 1182		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
	Kolářek Lubomír, F. S. Tůmy 1203, Lutyně, 73514 Orlová	700128/5566	1/3	
	Kolářek Rostislav, Dr. M. Tyrše 88, Město, 73511 Orlová	750115/5079	1/3	
	Kolářková Jana, Osvobození 831, Lutyně, 73514 Orlová	515426/036	1/3	
B Nemovitosti				
Mazanky				
	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
	804/2	4816	orná půda	Způsob ochrany chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
C Právní práva siceující ve prospěch nemovitosti v části E - Bez zápisu				
D Právní práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících bodů - Bez zápisu				
D Poznámky a další odborné údaje				
Typ využití:				
o Pozemek se nachází v dobovacím prostoru				
Dobruha u Orlové				
Povinnosti k				
Parcela: 804/2				
E Právní práva siceující ve prospěch nemovitosti - Bez zápisu				
F Návrhové tituly a jiné podklady zápisu				
Lichba				
o Číslovní soupis o vypořádání SJM a o dědictví, č.j. 16 D 1315/2023-97 ze dne 22.09.2023. Právní moc ke dni 22.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2023 11:14:56. Zápis proveden dne 03.10.2023.				
Pro: Kolářková Jana, Osvobození 831, Lutyně, 73514 Orlová		V-4905/2023-803		
Kolářek Rostislav, Dr. M. Tyrše 88, Město, 73511 Orlová		NČ/IC: 515426/036		
Kolářek Lubomír, F. S. Tůmy 1203, Lutyně, 73514 Orlová		750115/5079		
		700128/5566		
G Vlast. benítovaných půdně ekologických jednotek (BEJ) k parcelám				
	Parcela	BEJ	Výměra[m2]	
	804/2	64300	4816	
Pozor je výměra benítových dílů parcel menší než výměra parcely, kdyby parcely nemí benítový				

Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1182 pro k.ú. Orlová, ze dne 2.11.2023  
www.cizak.cz  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální úřad Karviná, č.j.: 803  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.11.2023 00:00:00

Okres: CZ0803 Karviná  
Obec: 599069 Orlová  
Kat.území: 712361 Orlová  
List vlastnictví: 1182  
v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

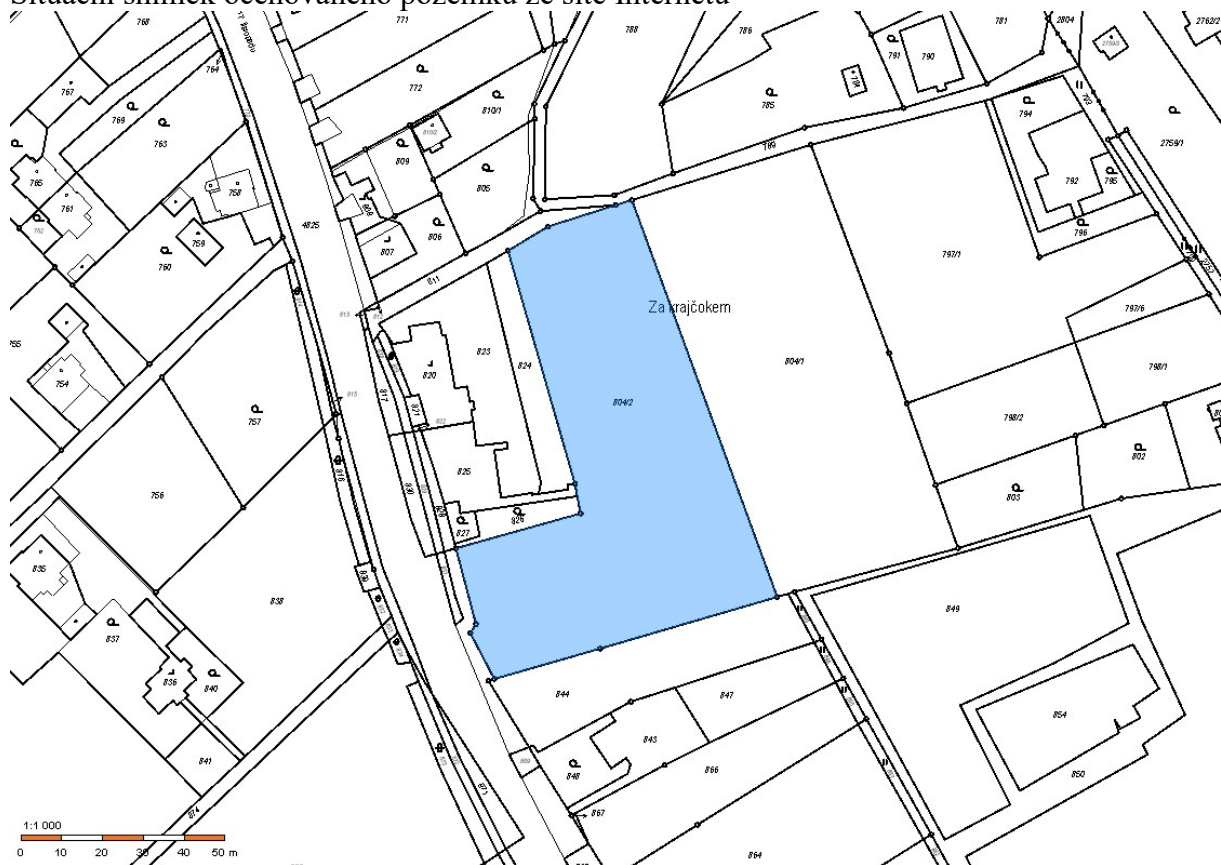
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.11.2023 09:54:56

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.

**Situační snímek oceňovaného pozemku ze sítě Internetu**





## Situace oceňovaného pozemku ze sítě Internetu



## Mapa lokality s vyznačením umístění oceňovaného pozemku





Fotodokumentace oceňovaného pozemku pořízená při místním šetření dne 1.11.2023



## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultant nebyl přibrán.

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Znalečné účtuji dokladem č. 19/2023.

## **Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku**

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

## **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1.7.2004, č.j. Spr 2570/2004, pro základní obor 1) ekonomika 2) stavebnictví, pro odvětví 1)ceny a odhady nemovitostí 2)stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 067264/2023.

V Dolní Lutyni dne 6. 11. 2023

Ing. Renáta Makovcová  
Dolní 233  
735 53 Dolní Lutyně–Věřňovice  
M: 723 947 310