ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 9289-219-10/22

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

o ceně nemovité věci pozemku p.č. 2781/2, pozemku p.č. 2781/21, pozemku p.č. 2784, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 765, stavby garáže bez čp/če na pozemcích p.č. 2781/17 (LV č. 5421) a p.č. 2781/21 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město na LV č. 4727 (mimo pozemku p.č. 2781/17)

Objednatel znaleckého posudku: Insolvenční správce Ing. Jana Vodrážková
Novoměstská 960, 53701 Chrudim
ve věci dlužníka K + K General Corporation s. r. o.
č.j. KSOS 40 INS 25693/2019

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, podle stavu ke dni 3. 10. 2022 znalecký posudek vypracoval :

Ing. Rudolf Junger
Benátky 138
570 01 Litomyšl
telefon: 602 434 033
e-mail: Junger@lit.cz
IČ: 11106727 DIČ: CZ6110241984

Počet stran: 29 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních. Jedno vyhotovení zůstane v archivu znalce.

Vyhotovení číslo: 1

V Litomyšli dne 18. 10. 2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a to pozemku p.č. 2781/2, pozemku p.č. 2781/21, pozemku p.č. 2784, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 765, stavby garáže bez čp/če na pozemcích p.č. 2781/17 (LV č. 5421) a p.č. 2781/21 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město na LV č. 4727 (mimo pozemku p.č. 2781/17).
Pro účely tohoto ocenění je ve znaleckém posudku stanovena cena obvyklá nemovitých věcí. Cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu není na základě požadavku objednavatele znaleckého posudku stanovena.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Viz. výčet podkladů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3. 10. 2022 za přítomnosti insolvenčního správce Ing. Jany Vodrážkové. Zástupce majitele/dlužníka nemovité věci se nedostavil. Vstup do nemovité věci byl umožněn prostřednictvím zásahu zámečníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Cena obvyklá je zjištěna porovnáním skutečně prodaných srovnatelných nemovitých věcí a nabízených nemovitých věcí v předmětné lokalitě.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 4727

2. Mapy stažené z internerových stránek

3. Usnesení č. j. KSOS 40 INS 25693/2019-A55 ze dne 4. 6. 2020

4. Znalecký posudek č. 184-45/2006 ze dne 30. 11. 2002 vypracovaný Ing. Janem Kurovcem

5. Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku č. 1653/11 ze dne 19. 3. 2012 vypracovaný Ing. Martinou Schulmeisterovou
6. Znalecký posudek č. 3718-314/2017 ze dne 16. 5. 2017 a dodatek č. 1 ke znaleckému posudku č. 3718-314/2017 vypracovaný Ing. René Butkovem, Ph.D., MBA

7. Rozsudek č.j. 56 Co 47/2019-515 ze dne 11. 3. 2021

8. Usnesení Nejvyššího soudu ČR č.j. 24 Cdo 2860/2021-590 ze dne 30. 3. 2022

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vycházím z věrohodných, výše uvedených podkladů, poskytnutých objednavatelem znaleckého posudku a dostupných veřejně na internetu.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

1. Ve znaleckém posudku je stanovena obvyklá cena porovnávacím způsobem.

2. Porovnávací metoda - se určuje porovnáním statické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek.

3. Výpočet porovnávací hodnoty - pro stanovení obvyklé cena porovnávací metodou jsou použité srovnatelné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena. Při výběru srovnatelných, prodaných nemovitých věcí, je respektovaná homogenita pro srovnání, srovnatelné věci odpovídají shodnému segmentu trhu daným typem, polohou, velikostí, kvalitou, technickými parametry, využitelností. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí korekčních koeficientů. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí stanovena srovnávací jednotka (podlahová plocha započitatelná, obestavěný prostor) za celek. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí podobného typu považována a používána za standardní.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

1. Podklady byly převzaté z katastru nemovitostí a od objednavatele.

2. Pro porovnávací metodu byla použita data vedená v katastru nemovitostí a volně přístupná na internetu, podklady z vlastní databáze prodaných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Obvyklá cena je stanovena porovnávacím způsobem ze sebraných dat.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Lichá 765 702 00 Ostrava
LV:	4727
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Slezská Ostrava
Počet obyvatel:	284 982

Vlastnické a evidenční údaje

LIST VLASTNICTVÍ číslo 4727

Kraj:	CZ080 Moravskoslezský	Okres:	CZ0806 Ostrava-město
Obec:	554821 Ostrava	Katastrální území:	714828 Slezská Ostrava
Ulice:	Lichá	č.o.:	

Vlastníci				**Podíl**
PO	IČO: 25376713	K + K General Corporation, s.r.o.	Charvátská 569/16, 70030 Ostrava	1 / 1

Stavby				**stavba je součástí pozemku**
část obce Slezská Ostrava	Rodinný dům	č.p. 765	na pozemku p.č. 2784	ANO
část obce Slezská Ostrava	garáž	bez čp/če	na pozemku p.č. 2781/21 p.č. 2781/17	NE

Pozemky				
2781/2	Pozemková parcela	Parcela KN	553 m^2	ostatní plocha
2781/21	Pozemková parcela	Parcela KN	8 m^2	zastavěná plocha a nádvoří
2784	Pozemková parcela	Parcela KN	388 m^2	zastavěná plocha a nádvoří

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc pozemku p.č. 2781/2, pozemku p.č. 2781/21, pozemku p.č. 2784, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 765, stavby garáže bez čp/če na pozemcích p.č. 2781/17 (LV č. 5421) a p.č. 2781/21 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město na LV č. 4727 (mimo pozemku p.č. 2781/17).

Nemovité věci se nachází v uzavřeném areálu k bydlení a podnikání, v okrajové, odlehlé části statutárního města, na konci slepé ulice Lichá v Ostravě, vzdálené cca 3 km od centra statutárního města, v blízkosti bývalého dolu Michálka a železniční trati. Oblast byla původně zastavěna objekty důlní společnosti, které byly postupně odstraněny. V platném územním plánu obce jsou nemovité věci vedeny v ploše bydlení v rodinných domech. Nemovité věci jsou orientovány mimo záplavová pásma.

Oceňované nemovité věci jsou součástí uzavřeného oploceného areálu, kde zaujímají plochu cca 1/3. Areál není ve vlastnictví stejného subjektu. Pozemky v těsném sousedství oceňovaných

nemovitých věcí jsou ve vlastnictví K+K General Consulting, s.r.o. Přístup je po zpevněné či částečně zpevněné komunikaci vedené po pozemcích ve vlastnictví jiných subjektů - pozemek p.č. 2781/42 (ve vlastnictví K+K General Consulting, s.r.o.) a pozemek p.č. 2781/1 (ve vlastnictví Asental Land, s.r.o.). Tento přístup není právně ošetřen. Nicméně celá dotčená lokalita včetně garáží a dalších staveb jiných vlastníků jsou zpřístupněny přes cizí pozemek již několik desítek let ještě z doby, kdy vlastníkem cizího pozemku byl stát. Takové přístupové cesty podle judikatury NS ČR nepředstavují právní vadu, jde o historicky daný stav a odstranění přístupových cest se nelze domáhat, nelze je svépomocí zahradit či přístup k nemovitým věcem znemožnit.

Ostrava je statutární, krajské a univerzitní město v okrese Ostrava-město na severovýchodě Česka v Moravskoslezském kraji, poblíž hranice s Polskem. Nachází se na soutoku řek Odry, Opavy, Ostravice a Lučiny. Ostrava je počtem obyvatel i rozlohou třetí největší město v Česku, druhé největší město na Moravě a největší město v Českém Slezsku (leží na hranici těchto dvou historických zemí). Ostrava vyrostla jako průmyslové středisko černouhelné pánve. Pro svůj hornický a hutnický průmysl v minulosti zvaná „ocelové srdce republiky“, prošla výraznými změnami po roce 1989. V důsledku restrukturalizace průmyslu byla utlumena důlní činnost a poslední uhlí se na území města vytěžilo v roce 1994. Ostrava má kompletní občanskou vybavenost. Nachází se zde vlakové i autobusové nádraží. Ve městě je zřízen veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace i zemního plynu.

Dle ustanovení § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Dle § 507 nového občanského zákoníku součásti pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle ustanovení § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

Pro účely tohoto ocenění je ve znaleckém posudku stanovena cena obvyklá nemovitých věcí. Cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu není na základě požadavku objednavatele znaleckého posudku stanovena.

3.4. Obsah

1. Rodinný dům č.p. 765, garáž s nedokončenou přístavbou a s pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Vymezení pojmu obvyklá cena:
ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:
„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy 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 ze sjednaných cen porovnáním.“
Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsaný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:
Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Obvyklou cenou se 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 nebo 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 věci a určí se porovnáním.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích, umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob,

jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitou věc skutečně zaplacena. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Z výše uvedeného výkladu vyplývá tedy závěr, že znalec může pouze odhadnout obvyklou cenu nemovité věci, nelze ji tedy přesně stanovit. Problematiku odhadu obvyklé hodnoty nemovité věci je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitou věc lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitou věc vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny (např. dle platného cenového předpisu), odhadnuté obvyklé ceny, která je předpokládaná prodávajícím.

Na odhad obvyklé ceny má vliv řada faktorů, např. očekávaný budoucí zisk z nemovité věci, poloha, prostředí, dopravní relace, vzdálenost nákupních center, krajinný reliéf apod. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a následné zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování posudku.

Dle § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Dle § 507 nového občanského zákoníku součásti pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní,
je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

4.1. Rodinný dům č.p. 765, garáž s nedokončenou přístavbou a s pozemky

Jedná se o samostatně stojící, zděnou, dvoupodlažní stavbu bez podsklepení, s přízemím a obytným podkrovím v sedlovém krovu. Původní objekt pochází z roku 1897. Po roce 1997 byly prováděny rozsáhlejší rekonstrukce a modernizace objektu - zejm. vestavba podkroví, dále z části nové podlahy, rekonstrukce střechy, části oken a dveří, nové zařizovací předměty, z části instalace i vytápění. Přízemí objektu naposledy sloužilo jako provozní prostory pro podnikání. V podkroví objektu se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 2 + kk se soc. zázemím. V minulosti byl objekt vytápěn el. přímotopy - kde dni ocenění jsou demontované a objekt je tak bez vytápění. Jen jedna místnost v přízemí je vytápěna kamny na pevná paliva. Objekt je ke dni ocenění celkově ve zhoršeném stavebně technickém stavu – zejm. stěny jeví známky vzlínající vlhkosti, opadané omítky, popraskané stěny, nedokončené stavební úpravy, demontované vytápění.

Dispozice:
1.NP - sklady, kancelář a vstupní chodba se schodištěm.
Podkroví - schodiště, obytná místnost s kuchyňským a jídelním koutem, koupelna s WC, pokoj.

Objekt je napojen na veř. vodovodní a elektro síť obce. Odkanalizování je provedeno do jímky. V místě není možnost napojení na veřejnou kanalizační ani plynovodní síť obce.

Příslušenství tvoří zejm. přípojky inž. sítí (voda, kanalizace, elektro), jímka, dále objekt garáže na pozemku p.č. 2781/17 a p.č. 2781/21 s nedokončenou přístavbou na pozemku p.č. 2781/42 a p.č. 2781/2 a přístřešky bez vlivu na cenu obvyklou.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.NP	201,00 m^2	150,00 m^2
podkroví	100,00 m^2	70,00 m^2
Celkem započitatelná plocha		**220,00m^2**

Výčet místností

Název podlaží / Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP			
přízemí	150,00 m^2	1,00	150,00m^2
1.NP - celkem	**150,00 m^2**		**150,00 m^2**
podkroví			
podkroví	70,00 m^2	1,00	70,00m^2
podkroví - celkem	**70,00 m^2**		**70,00 m^2**

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
Op	=	1 160,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:	=	1 160,00 m^3

Konstrukce	**Popis**
Základy	základové pasy bez izolací proti zemní vlhkosti
Zdivo	zděné
Stropy	rovný podhled, podkroví SDK šikmé podhledy
Střecha	sedlová
Krytina	vlnitý plech
Klempířské konstrukce	poz. plech
Vnitřní omítky	vápenné štukové, místy popraskané, opadávají, v části místnosti v přízemí ker. obklad
Fasádní omítky	břízolit
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	ker. obklad soc. zařízení v podkroví
Schody	betonové s dř. obkladem stupňů
Dveře	dř. rámové náplňové, hladké plné a prosklené
Okna	dř. dvojitá i zdvojená, střešní okna
Podlahy obytných místností	prkna, laminátové plovoucí
Podlahy ostatních místností	ker. a teracová dlažba, beton
Vytápění	bez funkčního vytápění, jen jedna kamna na PP v přízemí
Elektroinstalace	světelná i motorová
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	studené i teplé
Zdroj teplé vody	el. bojler
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	odkanalizování do jímky
Vybavení kuchyně	kuch. linka a el. sporák v podkroví
Vnitřní vybavení	vana, sprchový kout, umyvadla
Záchod	splachovací WC v podkroví

Ostatní	vrata (dřevěná i kovová), mříže na oknech, dveřích i vratech v přízemí

Popis příslušenství s vlivem na cenu obvyklou:

Název	Popis
garáž s přístavbou	U rodinného domu se nachází objekt garáže na pozemku p.č. 2781/17 (vlastníkem pozemku je jiný subjekt) a p.č. 2781/21 s nedokončenou přístavbou na pozemku p.č. 2781/42 (vlastníkem pozemku je jiný subjekt) a p.č. 2781/2. Jedná se o původní zděnou řadovou, přízemní garáž s pultovou střechou z roku 1984 - betonové základy, plochá střecha s krytinou IPA, strop dodatečně s SDK podhledem, omítky, beton na podlaze, v objektu sprcha a WC, vrata, okna, zavedena voda, el., odkanalizování do jímky, el. bojler. V roce 2002 bylo započato s přístavbou. Ke dni ocenění není přístavba dokončena - prakticky je ve stavu hrubé stavby jen s osazenými výplněmi oken - betonové základy, zděné z cihelných bloků, sedlová střecha s krytinou onduline, beton na podlaze. ZP - původní část - 61 m^2, ZP - přístavba - cca 78 m^2 (změřeno z náhledu do KN). Přístavba není zaměřena ani zapsána v KN.

Výpočet porovnávací hodnoty

Nabídka rodinných domů a objektů k bydlení s vlastními pozemky nyní v dané lokalitě převyšuje poptávku. V nabídce RK je hned několik objektů v blízké lokalitě v různém technickém stavu. Ve vlastní databázi se podařilo dohledat prodej obdobného objektu přímo ve statutárním městě Ostrava. Pro stanovení porovnávací hodnoty jsou dále použity údaje z aktuálních nabídek RK v lokalitě (vše upraveno příslušnými koeficienty).

Lokalita	Započ. plocha	Pozem.	Dispozice	Požad. cena	Jednot. cena	Koef. celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K_c	m^2	m^2		Kč	Kč/m^2	K_c	Foto Kč/m^2
Ostrava, Slezská Ostrava, ul. Na Jánské	140,00	480	1+1, 3+1 s garáží a hosp. objektem	2 690 000	19 214	0,41	7 878

Prodej celopodsklepeného rodinného domu, který se nachází v ulici Na Jánské, ve vzdálenosti 700 metrů od Zoologické zahrady Ostrava. V objektu jsou situovány dva byty se samostatným vchodem (3+1 a 1+1). V 1. nadzemním podlaží se nachází byt o velikosti 3+1, který je určen k rekonstrukci. Ve 2. nadzemním podlaží pak nalezneme byt o dispozici 1+1, který je připraven k okamžitému užívání. Oba dva byty mají samostatný vchod prostřednictvím točitého schodiště, možnost pronajímání jednoho z bytů bez ztráty soukromí. K domu náleží garáž a hospodářská budova. Celková plocha prodávaného pozemku má výměru 480 m2 (zastavěná plocha činí 120 m2) a užitná plocha domu má pak velikost 140 m2. Rodinný dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva (možnost využití dotace na rekonstrukci kotelny). Plynová přípojka je přivedena do domu, plynoměr je v současné době demontován (možnost montáže dle dohody). V okolí domu samozřejmě nalezneme kompletní občanskou vybavenost - MŠ, ZŠ, dětské hřiště, obchody, restaurace, lékárnu, poštu, autobusovou i vlakovou zastávku, čerpací stanici apod. a další služby a

vyžití.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - srovnatelné - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - navíc ústřední vytápění a suterén - koeficient 0,90; Celkový stav - také před rekonstrukcí, ale celkově lepší stavebně technický stav, všechny prostory určeny k bydlení - koeficient 0,75; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - možnost napojení na plynovod, lepší přístup, není vetknut do areálu ve vlastnictví třetího subjektu, bez nezapsaných staveb a stavby jen na vlastních pozemcích - koeficient 0,80;

Ostrava, Slezská Ostrava, ul. Podzámčí	110,00	630	3+1	3 700 000	33 636	0,25	8 409

Rodinný dům v Ostravě na ulici Podzámčí. Dům se nachází v atraktivní lokalitě, je situován cca 200 metrů od Slezskoostravského hradu, přibližně půl kilometru od samotného centra Ostravy. Dům je zděný, zateplený, částečně podsklepený (cca 1/3 domu), možnost využití podkroví pro budoucí rozšíření obytné části. Je cca 130 let starý, udržovaný, ve velmi pěkném stavu. Vytápění plynem, kanalizace je veřejná, voda obecní, parkování na vlastním pozemku nebo před vjezdem do dvora. Dispozice pokojů lze částečně změnit probouráním některých příček. Lokalita je velmi atraktivní, přes Hradní lávku jste za 5 min v centru Ostravy, kolem řeky Ostravice lze dojít do Komenského parku, možnost využití cyklostezky (F-M, Hlučín, Bohumín atd.). Nemovitost lze využít jak pro bydlení tak ke komerčním účelům.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - vyhledávanější lokalita - koeficient 0,80; Velikost objektu - menší - koeficient 0,70; Provedení a vybavení - navíc ústřední vytápění a suterén, ale bez podkroví a garáže - koeficient 0,95; Celkový stav - také před rekonstrukcí, ale celkově lepší stavebně technický stav, všechny prostory určeny k bydlení - koeficient 0,75; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,01; Úvaha zpracovatele ocenění - možnost napojení na plynovod i veř. kanalizaci, lepší přístup, není vetknut do areálu ve vlastnictví třetího subjektu, bez nezapsaných staveb a stavby jen na vlastních pozemcích - koeficient 0,70;

Ostrava, Slezská Ostrava, ul. Michálkovická	180,00	558	provozní prostor a byt	2 400 000	13 333	0,57	7 600

Rodinný dům č.p. 1214 v Ostravě na ulici Michálkovická. Dvoupodlažní, zděná stavba s provozními prostory v přízemí a bytem v podkroví. ZP - 160 m^2, započ. pl. 180 m^2. Pozemky 558 m^2. Prodej uskutečněn 07/2021 za částku 2.400.000,- Kč.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - prodej - koeficient 1,00; Lokalita - vyhledávanější lokalita - koeficient 0,90; Velikost objektu

- menší - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelné - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,01; Úvaha zpracovatele ocenění - možnost napojení na plynovod i veř. kanalizaci, lepší přístup, není vetknut do areálu ve vlastnictví třetího subjektu, bez nezapsaných staveb a stavby jen na vlastních pozemcích - koeficient 0,70;			
Variační koeficient před úpravami:	38,66 %	Variační koeficient po úpravách:	4,22 %
Započitatelná plocha	220,00 m^2		
Minimální jednot. cena:	7 600 Kč/m^2	Minimální cena:	1 672 000 Kč
Průměrná jednot. cena:	7 962 Kč/m^2	Průměrná cena:	1 751 640 Kč
Maximální jednot. cena:	8 409 Kč/m^2	Maximální cena:	1 849 980 Kč
Stanovená jednot. cena:	**8 000 Kč/m^2**	**Porovnávací hodnota:**	**1 760 000 Kč**

Zdůvodnění odhadu obvyklé ceny:

Nabídka rodinných domů a objektů k bydlení s vlastními pozemky nyní v dané lokalitě převyšuje poptávku. Rodinný dům č.p. 765 je samostatně stojící, zděná, dvoupodlažní stavba bez podsklepení, s přízemím a obytným podkrovím v sedlovém krovu. Přízemí objektu naposledy sloužilo jako provozní prostory pro podnikání. V podkroví objektu se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 2 + kk se soc. zázemím. Objekt je ke dni ocenění celkově ve zhoršeném stavebně technickém stavu. S rodinným domem je užíván objekt garáže s nedokončenou přístavbou. Nemovité věci se nachází v uzavřeném areálu k bydlení a podnikání, v okrajové, odlehlé části statutárního města, na konci slepé ulice.
Oceňované nemovité věci jsou součástí uzavřeného oploceného areálu, kde zaujímají plochu cca 1/3. Areál není ve vlastnictví stejného subjektu. Pozemky v těsném sousedství oceňovaných nemovitých věcí jsou ve vlastnictví K+K General Consulting, s.r.o. V platné cenové mapě stavebních pozemků statutárního města Ostrava je pro tuto lokalitu stanovena cena 550,- Kč/m^2. Přístup k nemovitým věcem je po zpevněné či částečně zpevněné komunikaci vedené po pozemcích ve vlastnictví jiných subjektů - pozemek p.č. 2781/42 (ve vlastnictví K+K General Consulting, s.r.o.) a pozemek p.č. 2781/1 (ve vlastnictví Asental Land, s.r.o.). Tento přístup není právně ošetřen. Nicméně celá dotčená lokalita včetně garáží a dalších staveb jiných vlastníků jsou zpřístupněny přes cizí pozemek již několik desítek let ještě z doby, kdy vlastníkem cizího pozemku byl stát. Takové přístupové cesty podle judikatury NS ČR nepředstavují právní vadu, jde o historicky daný stav a odstranění přístupových cest se nelze domáhat, nelze je svépomocí zahradit či přístup k nemovitým věcem znemožnit. Tato skutečnost je zahrnuta do navržené ceny obvyklé.

Silné stránky nemovité věci
- kompletní občanská vybavenost statutárního města
- v místě je možnost napojení na veřejnou vodovodní a elektro síť obce
- přiměřená výměra pozemků
- možnost využití nemovitých věcí pro bydlení i podnikání

Slabé stránky nemovité věci
- v místě není možnost napojení na veřejnou kanalizační ani plynovodní síť obce
- odlehlá a méně vyhledávaná lokalita k bydlení ve městě
- nemovité věci jsou umístěny v uzavřeném areálu, který není ve vlastnictví stejného subjektu
- část objektu garáže s nedokončenou přístavbou je postavena na pozemcích jiných vlastníků
- přístavba garáže nedokončena, nezaměřena, nezapsána v KN
- přístup k nemovitým věcem je po zpevněné či částečně zpevněné komunikaci vedené po pozemcích ve vlastnictví jiných subjektů

- zhoršený stavebně technicky stav objektu rodinného domu

Konstatuji, s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti, že nejblíže ceně obvyklé v daném místě a čase za nemovitou věc pozemku p.č. 2781/2, pozemku p.č. 2781/21, pozemku p.č. 2784, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 765, stavby garáže bez čp/če na pozemcích p.č. 2781/17 (LV č. 5421) a p.č. 2781/21 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město na LV č. 4727 (mimo pozemku p.č. 2781/17) – se jeví částka ve výši zaokrouhleně :

1.750.000,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetpadesáttisíc Korun českých

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 765, garáž s nedokončenou přístavbou a s pozemky **1 750 000**,- Kč

Výsledná cena obvyklá: 1 750 000,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetpadesáttisíc Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a to pozemku p.č. 2781/2, pozemku p.č. 2781/21, pozemku p.č. 2784, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 765, stavby garáže bez čp/če na pozemcích p.č. 2781/17 (LV č. 5421) a p.č. 2781/21 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město na LV č. 4727 (mimo pozemku p.č. 2781/17).

Výsledná cena - celkem: 1 750 000,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetpadesáttisíc Kč

Cena práv a závad s nemovitou věcí spojených

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4727 pro katastrální území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město nejsou zapsána věcná práva. K oceňovaným nemovitým věcem, uvedeným v tomto posudku, se neváže k datu ocenění žádné, mě známé, nájemní právo, ani věcné břemeno.

Cena závad, které v insolvenčním řízení nezaniknou

K oceňovaným nemovitým věcem se neváží žádné, mně známé, závady, které by v konkurzním a insolvenčním řízení nezanikly.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4727	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Výřez z cenové mapy stavebních pozemků	1
Územní plán	1
Mapa zápl. území	1
Usnesení č. j. KSOS 40 INS 25693/2019-A55 ze dne 4. 6. 2020 - str. 1, 2 a 20	3
Fotodokumentace	4

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 9289-219-10/22.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18.12.1991 č.j. Spr. 1975/91 pro základní obor Ekonomika odvětví stavby a odhady nemovitostí, Stavebnictví odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 9289-219-10/22 evidence posudků.

V Litomyšli 18.10.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Rudolf Junger
Benátky 138
570 01 Litomyšl

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 9289-219-10/22

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4727	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Výřez z cenové mapy stavebních pozemků	1
Územní plán	1
Mapa zápl. území	1
Usnesení č. j. KSOS 40 INS 25693/2019-A55 ze dne 4. 6. 2020 - str. 1, 2 a 20	3
Fotodokumentace	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.05.2022 15:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 40 INS 25693/2019 pro Jana Vodrážková, Ing.

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **554821 Ostrava**

Kat.území: **714828 Slezská Ostrava** List vlastnictví: **4727**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

K + K General Corporation, s.r.o., Charvátská 569/16, Výškovice, 70030 Ostrava **25376713**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2781/2	**553**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	
2781/21	**8**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, garáž**

2784	**388**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Slezská Ostrava, č.p. 765, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **2784**

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
bez čp/če	**garáž**	**2781/17, LV 5421** **2781/21**	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Poznámka spornosti**

  Oprávnění pro

  S&T AG, Linz Industriezeile 35, 4021, Rakousko

  Povinnost k

  Parcela: 2781/2, Parcela: 2781/21, Parcela: 2784
  Stavba: bez čp/če na parc. 2781/17, 2781/21

  Listina **Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Okresní soud v Ostravě 61 C-390/2013 ze dne 20.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2014 15:40:28. Zápis proveden dne 29.01.2014.**

  Z-703/2014-807

- **Pozemek se nachází v dobývacím prostoru Michálkovice I**

  Povinnost k

  Parcela: 2781/2, Parcela: 2781/21, Parcela: 2784

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.05.2022 15:55:02*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **554821 Ostrava**

Kat.území: **714828 Slezská Ostrava** List vlastnictví: **4727**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Rozsudek soudu o určení právního vztahu Krajský soud v Ostravě 56 Co-47/2019 -515 ze dne 11.03.2021. Právní moc ke dni 07.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2021 10:02:25. Zápis proveden dne 22.06.2021.**

  V-10251/2021-807

  Pro: **K + K General Corporation, s.r.o., Charvátská 569/16, Výškovice, 70030 Ostrava** *RČ/IČO:* **25376713**

- **Rozsudek soudu o určení právního vztahu Okresní soud v Ostravě 61 C-390/2013 -396 ze dne 21.09.2018. Právní moc ke dni 07.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2021 10:02:25. Zápis proveden dne 22.06.2021.**

  V-10251/2021-807

  Pro: **K + K General Corporation, s.r.o., Charvátská 569/16, Výškovice, 70030 Ostrava** *RČ/IČO:* **25376713**

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

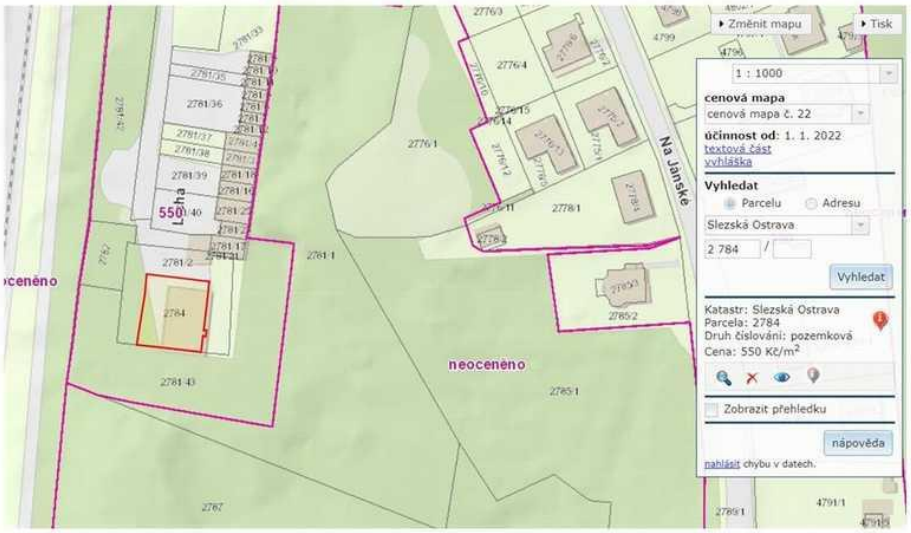
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 24.05.2022 15:58:48*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

2771/1
2763/2
2763/1
2765
2773
2764
2774
2776/3
2781/33
2781/42
2781/35
2781/36
5648/1
2781/37
2781/38
2781/39
2781/40
2781/4
2781/3
2781/18
2781/16
2781/25
2781/17
2781/1
2776/10
2776/14
2776/1
2782
2781/2
2781/21
2784
2781/43
2787
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Děhylov
Rychvald
MOR. OSTRAVA
SLEZ. OSTRA
OSTRAVA
PORUBA
VÍTKOVICE
ZÁBŘEH
HRABŮVKA
Šenov

Hlaďnov
Michálkovická
Hlaďnov, ZOO, bus
seřaďovací nádraží
Československé
Petřvaldská
Pod haldou Ema - rozc.
Halda Ema - vyhlídka, vrchol
SLEZSKÁ OSTRAVA
Sýkory
Dúl Trojice
Polská
Klimkovická


Změnit mapu
Tisk
1 : 1000
cenová mapa
cenová mapa č. 22
účinnost od: 1. 1. 2022
textová část
vyhláška
Vyhledat
Parcelu
Adresu
Slezská Ostrava
2 784
Vyhledat
Katastr: Slezská Ostrava
Parcela: 2784
Druh číslování: pozemková
Cena: 550 Kč/m2
Zobrazit přehledku
nápověda
nahlásit chybu v datech.
Na Jánské
550
neoceněno
2784
2781/36
2781/43
2776/1
2778/1
2785/1
2785/2
2767
4791/1

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- bydlení v rodinných domech
- bydlení v bytových domech
- lesy
- louky
- krajinná zeleň

Zpráva o nebezpečí povodně

čap

Adresa		
	Kraj: Moravskoslezský kraj	**Ulice, č.p./č.o.:** Lichá 765/3
	Okres: Ostrava-město	**PSČ:** 71000
	Obec - část obce: Ostrava - Slezská Ostrava	

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -467454 **Y:** -1101594
Souřadnice GPS: N: 49°50'15,65" **E:** 18°19'34,45"
Kód adresy: 3209725 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt

Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- **Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení zde.

Usnesení

Krajský soud v Ostravě rozhodl samosoudkyní Mgr. Soňou Walderovou v insolvenční věci

dlužnice: **K + K General Corporation, s.r.o.**, IČO 25376713
sídlem Charvátská 569/16, 700 30 Ostrava-Výškovice,
zastoupenou advokátem JUDr. Richardem Pustějovským
sídlem Matiční 730/3, 702 00 Ostrava

a

navrhovatele: **S&T AG**, reg. č. 190272m
sídlem Industriezeile 35, 4021 Linz, Rakouská republika,
zastoupený advokátem DDr. Alexanderem Haschem
sídlem U Sirkárny 467/2a, 370 04 České Budějovice

o insolvenčním návrhu navrhovatele

takto:

I. Zjišťuje se úpadek dlužnice: **K + K General Corporation, s.r.o.**, IČO 25376713, sídlem Charvátská 569/16, 700 30 Ostrava-Výškovice.

II. Insolvenčním správcem se ustanovuje Ing. Jana Vodrážková, IČO 74267604, sídlem Novoměstská 960, 537 01 Chrudim, která v projednávané věci vykonává svou činnost v provozovně na adrese Kojetínská 2436/59, 751 24 Přerov.

III. Na majetek dlužnice **K + K General Corporation, s.r.o.**, IČO 25376713, sídlem Charvátská 569/16, 700 30 Ostrava-Výškovice se prohlašuje konkurs.

IV. Účinky rozhodnutí o úpadku nastávají okamžikem zveřejnění tohoto usnesení v insolvenčním rejstříku.

V. Věřitelé, kteří dosud nepřihlásili své pohledávky, se vyzývají, aby tak učinili ve lhůtě **2 měsíců** ode dne zveřejnění tohoto usnesení v insolvenčním rejstříku. Přihlášky se podávají dvojmo, včetně příloh a na formuláři, který je dostupný na webových stránkách Ministerstva spravedlnosti ČR (insolvence.justice.cz). K přihláškám, které budou podány později insolvenční soud nepřihlíží a takto přihlášené pohledávky nebudou v insolvenčním řízení uspokojeny.

Přihlašují se i pohledávky, které již byly uplatněny u soudu, jakož i pohledávky vykonatelné včetně těch, které jsou vymáhány výkonem rozhodnutí nebo exekucí.

Shodu s prvopisem potvrzuje Věra Fieglerová

Přihlásit lze i pohledávku nesplatnou nebo pohledávku vázanou na podmínku. K přihlášce pohledávky je třeba připojit listiny, kterých se přihláška dovolává.

VI. Věřitelé se vyzývají, aby insolvenčnímu správci neprodleně sdělili, jaká zajišťovací práva uplatní na dlužníkových věcech, právech, pohledávkách nebo jiných majetkových hodnotách. Pokud tak neučiní, mohou odpovídat za škodu vzniklou tím, že do majetkové podstaty nebude včas sepsán majetek dlužnice sloužící k zajištění nebo tím, že nebudou včas zjištěna zajišťovací práva; to neplatí, jsou-li tato zajišťovací práva zřejmá z veřejného seznamu.

VII. Soud **nařizuje přezkumné jednání** a **svolává schůzi věřitelů** na den **10. 9. 2020 v 10.00 hodin** do sídla Krajského soudu v Ostravě, Havlíčkovo nábř. 34, Ostrava, jednací síň č. B143, 1. patro budovy B (*vchod ze Sokolské třídy*).

Předmětem jednání schůze věřitelů, která bude následovat bezprostředně po přezkumném jednání, bude:

- rozhodnutí o hlasovacích právech věřitelů, jejichž pohledávka byla na přezkumném jednání popřena, pohledávka je vázána na podmínku nebo nebyla zjištěna,
- volba věřitelského orgánu,
- zpráva insolvenčního správce o jeho dosavadní činnosti,
- usnesení věřitelů o případném odvolání soudem ustanoveného insolvenčního správce a o ustanovení nového insolvenčního správce

VIII. Soud ukládá insolvenčnímu správci, aby předložil soudu zpracovaný seznam přihlášených pohledávek tak, aby jej insolvenční soud mohl zveřejnit nejpozději dne **27. 8. 2020**.

Odůvodnění:

1. Insolvenčním návrhem došlým soudu dne 7. 11. 2019 se insolvenční navrhovatel domáhal zjištění úpadku dlužnice. Insolvenční navrhovatel svůj návrh odůvodnil tvrzením, že má vůči dlužnici splatnou a vykonatelnou pohledávku na zaplacení 10 000 EUR s příslušenstvím, která mu byla přiznána na základě rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 9. 12. 2015 č. j. 42 Cm 65/2013-348, který nabyl právní moci dne 17. 5. 2016 a vykonatelnosti 21. 5. 2016 ve spojení s rozsudkem Vrchního soudu v Olomouci ze dne 27. 4. 2016 č. j. 8 Cmo 60/2016-441, který nabyl právní moci dne 17. 5. 2016 a vykonatelnosti 21. 5. 2016. Pohledávka na zaplacení 10 000 EUR tvoří část z neoprávněné platby ve výši 550 000 EUR, kterou poskytl věřitel dlužnici pod nátlakem způsobeným hrozbou škody v souvislosti s nedodáním počítačových komponentů. Částka 10 000 EUR tak představuje žalovanou část z platby bez právního důvodu, kterou navrhovatel uhradil dlužnici ve výši 550 000 EUR. Pohledávka je splatná ode dne 15. 3. 2013. K pohledávce navrhovatele na zaplacení 10 000 EUR náleží rovněž náklady nalézacího řízení před Krajským soudem v Ostravě ve výši 202 083 Kč a náklady odvolacího řízení v celkové výši 29 226 Kč. K pohledávce navrhovatele na zaplacení 10 000 EUR náleží rovněž zákonný úrok z prodlení ve výši 7,05 % z částky 255 750 Kč, který navrhovatel uplatňuje ode dne 16. 1. 2013 do 10. 10 2019. Vzhledem k tomu, že dlužnice navrhovateli vykonatelnou pohledávku

Shodu s prvopisem potvrzuje Věra Fieglerová

Dlužník má povinnost poskytnout insolvenčnímu správci při zjišťování majetkové podstaty všestrannou součinnost a dbát jeho pokynů (§ 210 odst. 1 IZ).

Návrh, aby insolvenční soud rozhodl o hlasovacím právu odlišně od seznamu přihlášených pohledávek, musí být doručen insolvenčnímu soudu nejpozději 7 dnů před schůzí věřitelů; tato lhůta však neskončí dříve než 5 dní po zveřejnění seznamu přihlášených pohledávek v insolvenčním rejstříku. Skutečnosti rozhodné pro hlasovací právo lze doplnit a důkazy k jejich osvědčení insolvenčnímu soudu předložit nejpozději dva pracovní dny před schůzí věřitelů (§ 52 odst. 2 IZ).

Ostrava 4. června 2020

Mgr. Soňa Walderová v.r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Věra Fieglerová

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 9592-52-03/24

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví stavby a odhady nemovitostí a v evidenci posudků je zapsán pod položkou 025418/2024.

o ceně nemovité věci pozemku p.č. 2781/2, pozemku p.č. 2781/21, pozemku p.č. 2784, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 765 a stavby garáže bez čp/če na pozemcích p.č. 2781/17 (LV č. 5421) a p.č. 2781/21 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město na LV č. 4727 (mimo pozemku p.č. 2781/17)

Objednatel znaleckého posudku: Insolvenční správce Ing. Jana Vodrážková
Novoměstská 960, 53701 Chrudim
ve věci dlužníka K + K General Corporation s. r. o.
č.j. KSOS 40 INS 25693/2019

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 19.3.2024 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Rudolf Junger
Benátky 138
570 01 Litomyšl
telefon: 602 434 033
e-mail: Junger@lit.cz
IČ: 11106727 DIČ: CZ6110241984

Počet stran: 31 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních. Jedno vyhotovení zůstane v archivu znalce.

Vyhotovení číslo: 1

V Litomyšli dne 19.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

1. Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a to pozemku p.č. 2781/2, pozemku p.č. 2781/21 a pozemku p.č. 2784, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 765 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsaných na LV č. 4727.

2. Úkolem znalce je stanovit cenu nemovité věci a to stavby garáže bez čp/če na pozemcích p.č. 2781/17 (LV č. 5421) a p.č. 2781/21 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsané na LV č. 4727.

Pro účely tohoto ocenění je ve znaleckém posudku stanovena cena obvyklá nemovitých věcí. Cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu není na základě požadavku objednavatele znaleckého posudku stanovena.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Viz. výčet podkladů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3. 10. 2022 za přítomnosti insolvenčního správce Ing. Jany Vodrážkové. Zástupce majitele/dlužníka nemovité věci se nedostavil. Vstup do nemovité věci byl umožněn prostřednictvím zásahu zámečníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Cena obvyklá/tržní je zjištěna porovnáním skutečně prodaných srovnatelných nemovitých věcí, popř. nabízených nemovitých věcí v předmětné lokalitě.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 4727

2. Mapy stažené z internetových stránek

3. Usnesení č. j. KSOS 40 INS 25693/2019-A55 ze dne 4. 6. 2020

4. Znalecký posudek č. 184-45/2006 ze dne 30. 11. 2002 vypracovaný Ing. Janem Kurovcem

5. Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku č. 1653/11 ze dne 19. 3. 2012 vypracovaný Ing. Martinou

Schulmeisterovou

6. Znalecký posudek č. 3718-314/2017 ze dne 16. 5. 2017 a dodatek č. 1 ke znaleckému posudku č. 3718-314/2017 vypracovaný Ing. René Butkovem, Ph.D., MBA

7. Rozsudek č.j. 56 Co 47/2019-515 ze dne 11. 3. 2021

8. Usnesení Nejvyššího soudu ČR č.j. 24 Cdo 2860/2021-590 ze dne 30. 3. 2022

9. Znalecký posudek č. 9289-219-10/22 ze dne 18.10.2022 vypracovaný Ing. Rudolfem Jungerem, Litomyšl

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vycházím z věrohodných, výše uvedených podkladů, poskytnutých objednavatelem znaleckého posudku a dostupných veřejně na internetu.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

1. Ve znaleckém posudku je určena obvyklá/tržní cena porovnávacím způsobem.

2. Porovnávací metoda - se určuje porovnáním statické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek.

3. Výpočet porovnávací hodnoty - pro stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou jsou použité srovnatelné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena. Při výběru srovnatelných, prodaných nemovitých věcí, je respektovaná homogenita pro srovnání, srovnatelné věci odpovídají shodnému segmentu trhu daným typem, polohou, velikostí, kvalitou, technickými parametry, využitelností. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí korekčních koeficientů. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí stanovena srovnávací jednotka (podlahová plocha započitatelná, obestavěný prostor) za celek. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí podobného typu považována a používána za standardní.

4. Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitou věc skutečně zaplacena. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.
Legislativní definice pojmu tržní hodnota je uvedena v ustanovení §2 odst. 4) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a zní:
„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 tísni. 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.“
V návaznosti na výše uvedené potom určení tržní hodnoty dále rozvádí oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, v ustanovení §1b – Určení tržní hodnoty:
1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě

výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.
2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

1. Podklady byly převzaté z katastru nemovitostí a od objednavatele.

2. Pro porovnávací metodu byla použita data vedená v katastru nemovitostí a volně přístupná na internetu, podklady z vlastní databáze prodaných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Cena obvyklá/tržní je stanovena porovnávacím způsobem ze sebraných dat.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	rodinný dům s pozemky, garáž s nedokončenou přístavbou
Adresa předmětu ocenění:	Lichá 765 702 00 Ostrava
LV:	4727
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Slezská Ostrava
Počet obyvatel:	283 504

Vlastnické a evidenční údaje

LIST VLASTNICTVÍ číslo 4727

Kraj:	CZ080 Moravskoslezský	Okres:	CZ0806 Ostrava-město
Obec:	554821 Ostrava	Katastrální území:	714828 Slezská Ostrava
Ulice:	Lichá	č.o.:	

Vlastníci				**Podíl**
PO	IČO: 25376713	K + K General Corporation, s.r.o.	Charvátská 569/16, 70030 Ostrava	1 / 1

Stavby				**stavba je součástí pozemku**
část obce Slezská Ostrava	Rodinný dům	č.p. 765	na pozemku p.č. 2784	ANO
část obce Slezská Ostrava	garáž	bez čp/če	na pozemku p.č. 2781/21 p.č. 2781/17	NE

Pozemky				
2781/2	Pozemková parcela	Parcela KN	553 m^2	ostatní plocha
2781/21	Pozemková parcela	Parcela KN	8 m^2	zastavěná plocha a nádvoří
2784	Pozemková parcela	Parcela KN	388 m^2	zastavěná plocha a nádvoří

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc pozemku p.č. 2781/2, pozemku p.č. 2781/21, pozemku p.č. 2784, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 765 a stavby garáže bez čp/če na pozemcích p.č. 2781/17 (LV č. 5421) a p.č. 2781/21 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město na LV č. 4727 (mimo pozemku p.č. 2781/17).

Nemovité věci se nachází v uzavřeném areálu k bydlení a podnikání, v okrajové, odlehlé části statutárního města, na konci slepé ulice Lichá v Ostravě, vzdálené cca 3 km od centra statutárního města, v blízkosti bývalého dolu Michálka a železniční trati. Oblast byla původně zastavěna objekty důlní společnosti, které byly postupně odstraněny. V platném územním plánu obce jsou nemovité věci vedeny v ploše bydlení v rodinných domech. Nemovité věci jsou orientovány mimo záplavová pásma.

Oceňované nemovité věci jsou součástí uzavřeného oploceného areálu, kde zaujímají plochu cca 1/3. Areál není ve vlastnictví stejného subjektu. Pozemky v těsném sousedství oceňovaných nemovitých věcí jsou ve vlastnictví K+K General Consulting, s.r.o. Přístup je po zpevněné či částečně zpevněné komunikaci vedené po pozemcích ve vlastnictví jiných subjektů - pozemek p.č. 2781/42 (ve vlastnictví K+K General Consulting, s.r.o.) a pozemek p.č. 2781/1 (ve vlastnictví Asental Land, s.r.o.). Tento přístup není právně ošetřen. Nicméně celá dotčená lokalita včetně garáží a dalších staveb jiných vlastníků jsou zpřístupněny přes cizí pozemek již několik desítek let ještě z doby, kdy vlastníkem cizího pozemku byl stát. Takové přístupové cesty podle judikatury NS ČR nepředstavují právní vadu, jde o historicky daný stav a odstranění přístupových cest se nelze domáhat, nelze je svépomocí zahradit či přístup k nemovitým věcem znemožnit.

Ostrava je statutární, krajské a univerzitní město v okrese Ostrava-město na severovýchodě Česka v Moravskoslezském kraji, poblíž hranice s Polskem. Nachází se na soutoku řek Odry, Opavy, Ostravice a Lučiny. Ostrava je počtem obyvatel i rozlohou třetí největší město v Česku, druhé největší město na Moravě a největší město v Českém Slezsku (leží na hranici těchto dvou historických zemí). Ostrava vyrostla jako průmyslové středisko černouhelné pánve. Pro svůj hornický a hutnický průmysl v minulosti zvaná „ocelové srdce republiky“, prošla výraznými změnami po roce 1989. V důsledku restrukturalizace průmyslu byla utlumena důlní činnost a poslední uhlí se na území města vytěžilo v roce 1994. Ostrava má kompletní občanskou vybavenost. Nachází se zde vlakové i autobusové nádraží. Ve městě je zřízen veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace i zemního plynu.

Dle ustanovení § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Dle § 507 nového občanského zákoníku součásti pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle ustanovení § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

Pro účely tohoto ocenění je ve znaleckém posudku stanovena cena obvyklá nemovitých věcí. Cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu není na základě požadavku objednavatele znaleckého posudku stanovena.

3.4. Obsah

1. Rodinný dům č.p. 765 s pozemky
2. Garáž s nedokončenou přístavbou

4. POSUDEK
STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Vymezení pojmu obvyklá cena:
ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:
„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy 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 ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsaný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi, údajů dostupných na internetu a správci nemovitých věcí.

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitou věc skutečně zaplacena. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Legislativní definice pojmu tržní hodnota je uvedena v ustanovení §2 odst. 4) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a zní:
„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 tísni. 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.“

V návaznosti na výše uvedené potom určení tržní hodnoty dále rozvádí oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, v ustanovení §1b – Určení tržní hodnoty:
1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.
2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

4.1. Rodinný dům č.p. 765 s pozemky

Jedná se o samostatně stojící, zděnou, dvoupodlažní stavbu bez podsklepení, s přízemím a obytným podkrovím v sedlovém krovu. Původní objekt pochází z roku 1897. Po roce 1997 byly prováděny rozsáhlejší rekonstrukce a modernizace objektu - zejm. vestavba podkroví, dále z části nové podlahy, rekonstrukce střechy, části oken a dveří, nové zařizovací předměty, z části instalace i vytápění. Přízemí objektu naposledy sloužilo jako provozní prostory pro podnikání. V podkroví objektu se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 2 + kk se soc. zázemím. V minulosti byl objekt vytápěn el. přímotopy - kde dni ocenění jsou demontované a objekt je tak bez vytápění. Jen jedna místnost v přízemí je vytápěna kamny na pevná paliva. Objekt je ke dni ocenění celkově ve zhoršeném stavebně technickém stavu – zejm. stěny jeví známky vzlínající vlhkosti, opadané omítky, popraskané stěny, nedokončené stavební úpravy, demontované vytápění.

Dispozice:
1.NP - sklady, kancelář a vstupní chodba se schodištěm.
Podkroví - schodiště, obytná místnost s kuchyňským a jídelním koutem, koupelna s WC, pokoj.

Objekt je napojen na veř. vodovodní a elektro síť obce. Odkanalizování je provedeno do jímky. V místě není možnost napojení na veřejnou kanalizační ani plynovodní síť obce.

Příslušenství tvoří zejm. přípojky inž. sítí (voda, kanalizace, elektro), jímka, dále objekt garáže na pozemku p.č. 2781/17 a p.č. 2781/21 s nedokončenou přístavbou na pozemku p.č. 2781/42 a p.č. 2781/2 a přístřešky bez vlivu na cenu obvyklou.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.NP	201,00 m^2	150,00 m^2
podkroví	100,00 m^2	70,00 m^2
Celkem započitatelná plocha		**220,00m^2**

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP			
přízemí	150,00 m^2	1,00	150,00m^2
1.NP - celkem	**150,00 m^2**		**150,00 m^2**
podkroví			
podkroví	70,00 m^2	1,00	70,00m^2
podkroví - celkem	**70,00 m^2**		**70,00 m^2**

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
Op	=	1 160,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:	=	1 160,00 m^3

Konstrukce	**Popis**
Základy	základové pasy bez izolací proti zemní vlhkosti
Zdivo	zděné

Stropy	rovný podhled, podkroví SDK šikmé podhledy
Střecha	sedlová
Krytina	vlnitý plech
Klempířské konstrukce	poz. plech
Vnitřní omítky	vápenné štukové, místy popraskané, opadávají, v části místnosti v přízemí ker. obklad
Fasádní omítky	břízolit
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	ker. obklad soc. zařízení v podkroví
Schody	betonové s dř. obkladem stupňů
Dveře	dř. rámové náplňové, hladké plné a prosklené
Okna	dř. dvojitá i zdvojená, střešní okna
Podlahy obytných místností	prkna, laminátové plovoucí
Podlahy ostatních místností	ker. a teracová dlažba, beton
Vytápění	bez funkčního vytápění, jen jedna kamna na PP v přízemí
Elektroinstalace	světelná i motorová
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	studené i teplé
Zdroj teplé vody	el. bojler
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	odkanalizování do jímky
Vybavení kuchyně	kuch. linka a el. sporák v podkroví
Vnitřní vybavení	vana, sprchový kout, umyvadla
Záchod	splachovací WC v podkroví
Ostatní	vrata (dřevěná i kovová), mříže na oknech, dveřích i vratech v přízemí

Výpočet porovnávací hodnoty

Nabídka rodinných domů a objektů k bydlení s vlastními pozemky nyní v dané lokalitě převyšuje poptávku. V nabídce RK je hned několik objektů v blízké lokalitě v různém technickém stavu. Ve vlastní databázi se podařilo dohledat prodeje obdobných objektů přímo ve statutárním městě Ostrava (vše upraveno příslušnými koeficienty).

Lokalita	Započ. plocha	Pozemek	Dispozice	Požad. cena	Jednot. cena	Koef. zdroje ceny	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny K_{zc}							**Foto**
	m^2	**m^2**		**Kč**	**Kč/m^2**	**K_{zc}**	**Kč/m^2**
Ostrava, Slezská Ostrava, ul. Podzámčí	110,00	630	3+1	3 000 000	27 273	0,28	7 636
Pozemek p.č. 125, jehož součástí je rodinný dům č.p. 62 a pozemek p.č. 162 v k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, na ulici Podzámčí. Dům se nachází v atraktivní lokalitě, je situován cca 200 metrů od Slezskoostravského hradu, přibližně půl kilometru od samotného centra Ostravy. Dům je zděný, zateplený, částečně podsklepený (cca 1/3 domu), možnost využití podkroví pro budoucí rozšíření obytné části. Je cca 130 let							

starý, udržovaný, ve velmi pěkném stavu. Vytápění plynem, kanalizace je veřejná, voda obecní, parkování na vlastním pozemku nebo před vjezdem do dvora. Dispozice pokojů lze částečně změnit probouráním některých příček. Lokalita je velmi atraktivní, přes Hradní lávku jste za 5 min v centru Ostravy, kolem řeky Ostravice lze dojít do Komenského parku, možnost využití cyklostezky (F-M, Hlučín, Bohumín atd.). Nemovitost lze využít jak pro bydlení tak ke komerčním účelům. ZP - 140 m^2, započ. pl. 110 m^2, pozemky 630 m^2. Prodej uskutečněn 04/2023 za částku 3.000.000,- Kč. Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - prodej; Lokalita - vyhledávanější lokalita; Velikost objektu - menší; Provedení a vybavení - navíc ústřední vytápění a suterén, ale bez podkroví; Celkový stav - také před rekonstrukcí, ale celkově lepší stavebně technický stav, všechny prostory určeny k bydlení; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - možnost napojení na plynovod i veř. kanalizaci, lepší přístup, není vetknut do areálu ve vlastnictví třetího subjektu, bez nezapsaných staveb a stavby jen na vlastních pozemcích;							
Ostrava, Slezská Ostrava, ul. Na Jánské	140,00	820	1+1, 3+1 s garáží a hosp. objektem	3 100 000	22 143	0,38	8 414
Pozemek p.č. 4800, jehož součástí je rodinný dům č.p. 1482 a pozemek p.č. 4801 v k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, na ulici Na Jánské. Jedná se o celopodsklepený rodinného domu, ve vzdálenosti cca 700 metrů od Zoologické zahrady Ostrava. V objektu jsou situovány dva byty se samostatným vchodem (3+1 a 1+1). V 1. nadzemním podlaží se nachází byt o velikosti 3+1, který je určen k rekonstrukci. Ve 2. nadzemním podlaží pak nalezneme byt o dispozici 1+1, který je připraven k okamžitému užívání. Oba dva byty mají samostatný vchod prostřednictvím točitého schodiště, možnost pronajímání jednoho z bytů bez ztráty soukromí. K domu náleží garáž a hospodářská budova. Rodinný dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva (možnost využití dotace na rekonstrukci kotelny). Plynová přípojka je přivedena do domu, plynoměr je v současné době demontován (možnost montáže dle dohody). V okolí domu samozřejmě nalezneme kompletní občanskou vybavenost - MŠ, ZŠ, dětské hřiště, obchody, restaurace, lékárnu, poštu, autobusovou i vlakovou zastávku, čerpací stanici apod. a další služby a vyžití. ZP - 120 m^2, započ. pl. 140 m^2, pozemky 820 m^2. Prodej uskutečněn 11/2022 za částku 3.100.000,- Kč. Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - prodej; Lokalita - srovnatelné; Velikost objektu - menší; Provedení a vybavení - navíc ústřední vytápění a suterén, garáž, hosp. stavení; Celkový stav - také před rekonstrukcí, ale celkově lepší stavebně technický stav, všechny prostory určeny k bydlení; Vliv pozemku - srovnatelné; Úvaha zpracovatele ocenění - možnost napojení na plynovod, lepší přístup, není vetknut do areálu ve vlastnictví třetího subjektu, bez nezapsaných staveb a stavby jen na vlastních pozemcích;							

Ostrava, Slezská Ostrava, ul. Šmilovského	130,00	786	3+1 s garáží	3 250 000	25 000	0,34	8 500

Pozemek p.č. 4897, jehož součástí je rodinný dům č.p. 1321 a pozemek p.č. 4898 v k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, na ulici Šmilovského. Jedná se o třípodlažní, zděný rodinný dům, s podsklepením, přízemím a částečně zobytněným podkrovím. V objektu je situována jedna bytová jednotka o velikosti 3+1. Objekt je určen k rekonstrukci. K domu náleží garáž. Rodinný dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva. Plynová přípojka je přivedena k domu. ZP - 76 m^2, započ. pl. 120 m^2, pozemky 786 m^2. Prodej uskutečněn 11/2023 za částku 3.250.000,- Kč.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - prodej; Lokalita - srovnatelné; Velikost objektu - menší; Provedení a vybavení - navíc ústřední vytápění a suterén, garáž; Celkový stav - také před rekonstrukcí, ale celkově lepší stavebně technický stav, všechny prostory určeny k bydlení; Vliv pozemku - srovnatelné; Úvaha zpracovatele ocenění - možnost napojení na plynovod, lepší přístup, není vetknut do areálu ve vlastnictví třetího subjektu, bez nezapsaných staveb a stavby jen na vlastních pozemcích;

Ostrava, Slezská Ostrava, ul. Michálkovická	180,00	558	provozní prostor a byt	2 400 000	13 333	0,57	7 600

Rodinný dům v Ostravě na ulici Michálkovická. Dvoupodlažní, zděná stavba s provozními prostory v přízemí a bytem v podkroví. ZP - 160 m^2, započ. pl. 180 m^2. Pozemky 558 m^2. Prodej uskutečněn 07/2021 za částku 2.400.000,- Kč.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - prodej; Lokalita - vyhledávanější lokalita; Velikost objektu - menší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelné; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - možnost napojení na plynovod i veř. kanalizaci, lepší přístup, není vetknut do areálu ve vlastnictví třetího subjektu, bez nezapsaných staveb a stavby jen na vlastních pozemcích;

Započitatelná plocha	220,00 m^2		
Minimální jednotková cena:	7 600 Kč/m^2	Minimální cena:	1 672 000 Kč
Průměrná jednotková cena:	8 038 Kč/m^2	Průměrná cena:	1 768 360 Kč
Maximální jednotková cena:	8 500 Kč/m^2	Maximální cena:	1 870 000 Kč
Stanovená jednotková cena:	**8 000 Kč/m^2**	**Porovnávací hodnota:**	**1 760 000 Kč**

4.2. Garáž s nedokončenou přístavbou

U rodinného domu č.p. 765 se nachází objekt garáže na pozemku p.č. 2781/17 (vlastníkem pozemku je jiný subjekt) a p.č. 2781/21 s nedokončenou přístavbou na pozemku p.č. 2781/42 (vlastníkem pozemku je jiný subjekt) a p.č. 2781/2. Jedná se o původní zděnou řadovou, přízemní garáž s pultovou střechou z roku 1984 - betonové základy, plochá střecha s krytinou IPA, strop dodatečně s SDK podhledem, omítky, beton na podlaze, v objektu sprcha a WC, vrata, okna, zavedena voda, el., odkanalizování do jímky, el. bojler. V roce 2002 bylo započato s přístavbou. Ke dni ocenění není přístavba dokončena - prakticky je ve stavu hrubé stavby jen s osazenými výplněmi oken - betonové základy, zděné z cihelných bloků, sedlová střecha s krytinou onduline, beton na podlaze. ZP - původní část - 61 m^2, ZP - přístavba - cca 78 m^2 (změřeno z náhledu do KN). Přístavba není zaměřena ani zapsána v KN.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	139,00 m^2	110,00 m^2
Celkem započitatelná plocha		**110,00m^2**

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podl. plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP			
garáž	110,00 m^2	1,00	110,00m^2
1.NP - celkem	**110,00 m^2**		**110,00 m^2**

Výpočet porovnávací hodnoty

Nabídka garáží s vlastním pozemkem i bez vlastního pozemku nyní v dané lokalitě převyšuje poptávku. V nabídce RK je hned několik objektů řadových garáží v nedaleké lokalitě v různém technickém stavu. Ve vlastní databázi se podařilo dohledat prodeje obdobných objektu přímo ve statutárním městě Ostrava (vše upraveno příslušnými koeficienty).

Lokalita	**Užitná plocha**	**Pozemek**	**Dispozice**	**Požad. cena**	**Jednot. cena**	**Koef. zdroje ceny**	**Upravená cena**
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny K_{zc}	**m^2**	**m^2**		**Kč**	**Kč/m^2**	**K_{zc}**	**Foto Kč/m^2**
Ostrava, Slezská Ostrava, ul. Sionkova	24,30	0	řadová garáž	153 000	6 296	0,38	2 392
Stavba garáže na pozemku p.č. 5191/64 v k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, ul. Sionkova. Jedná se o krajní řadovou zděnou garáž s plochou střechou. Garáž je před rekonstrukcí, v původním stavu. Pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Ostrava. Přístup bez závad po zpevněné komunikaci. ZP - 27 m^2. Prodej uskutečněn 03/2024 za částku 153.000,- Kč.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - prodej; Lokalita -							

vyhledávanější lokalita; Velikost objektu - menší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - bez novodobější přístavby, ale zcela dokončená stavba; Vliv pozemku - srovnatelné; Úvaha zpracovatele ocenění - možnost napojení na plynovod, lepší přístup, není vetknuto do areálu ve vlastnictví třetího subjektu, objekt řádně zapsán v KN;

Ostrava, Slezská Ostrava, ul. Sionkova	20,70	0	řadová garáž	170 000	8 213	0,35	2 875

Stavba garáže na pozemku p.č. 5257/90 v k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, ul. Sionkova. Jedná se o krajní řadovou zděnou garáž s plochou střechou. Garáž je před rekonstrukcí, v původním stavu. Pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Ostrava. Přístup bez závad po zpevněné komunikaci. ZP - 23 m^2. Prodej uskutečněn 09/2023 za částku 170.000,- Kč.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - prodej; Lokalita - vyhledávanější lokalita; Velikost objektu - menší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - bez novodobější přístavby, ale zcela dokončená stavba; Vliv pozemku - srovnatelné; Úvaha zpracovatele ocenění - možnost napojení na plynovod, lepší přístup, není vetknuto do areálu ve vlastnictví třetího subjektu, objekt řádně zapsán v KN;

Ostrava, Slezská Ostrava, ul. Sionkova	20,70	0	řadová garáž	192 000	9 275	0,33	3 061

Stavba garáže na pozemku p.č. 5257/123 v k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, ul. Sionkova. Jedná se o vnitřní řadovou zděnou garáž s plochou střechou. Garáž je po částečné rekonstrukci. Pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Ostrava. Přístup bez závad po zpevněné komunikaci. ZP - 23 m^2. Prodej uskutečněn 05/2023 za částku 192.000,- Kč.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - prodej; Lokalita - vyhledávanější lokalita; Velikost objektu - menší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - bez novodobější přístavby, ale zcela dokončená stavba, po částečné rekonstrukci; Vliv pozemku - srovnatelné; Úvaha zpracovatele ocenění - možnost napojení na plynovod, lepší přístup, není vetknuto do areálu ve vlastnictví třetího subjektu, objekt řádně zapsán v KN;

Užitná plocha	110,00 m^2		
Minimální jednotková cena:	2 392 Kč/m^2	Minimální cena:	263 120 Kč
Průměrná jednotková cena:	2 776 Kč/m^2	Průměrná cena:	305 360 Kč
Maximální jednotková cena:	3 061 Kč/m^2	Maximální cena:	336 710 Kč
Stanovená jednotková cena:	**2 800 Kč/m^2**	**Porovnávací hodnota:**	**308 000 Kč**

Zdůvodnění odhadu obvyklé ceny:

Nabídka rodinných domů a objektů k bydlení s vlastními pozemky nyní v dané lokalitě převyšuje poptávku. Nabídka garáží s vlastním pozemkem i bez vlastního pozemku nyní v dané lokalitě převyšuje poptávku. Rodinný dům č.p. 765 je samostatně stojící, zděná, dvoupodlažní stavba bez podsklepení, s přízemím a obytným podkrovím v sedlovém krovu. Přízemí objektu naposledy sloužilo jako provozní prostory pro podnikání. V podkroví objektu se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 2 + kk se soc. zázemím. Objekt je ke dni ocenění celkově ve zhoršeném stavebně technickém stavu. S rodinným domem je užíván objekt garáže s nedokončenou přístavbou. Nemovité věci se nachází v uzavřeném areálu k bydlení a podnikání, v okrajové, odlehlé části statutárního města, na konci slepé ulice.
Oceňované nemovité věci jsou součástí uzavřeného oploceného areálu, kde zaujímají plochu cca 1/3. Areál není ve vlastnictví stejného subjektu. Pozemky v těsném sousedství oceňovaných nemovitých věcí jsou ve vlastnictví K+K General Consulting, s.r.o. V platné cenové mapě stavebních pozemků statutárního města Ostrava je pro tuto lokalitu stanovena cena 720,- Kč/m^2. Přístup k nemovitým věcem je po zpevněné či částečně zpevněné komunikaci vedené po pozemcích ve vlastnictví jiných subjektů - pozemek p.č. 2781/42 (ve vlastnictví K+K General Consulting, s.r.o.) a pozemek p.č. 2781/1 (ve vlastnictví Asental Land, s.r.o.). Tento přístup není právně ošetřen. Nicméně celá dotčená lokalita včetně garáží a dalších staveb jiných vlastníků jsou zpřístupněny přes cizí pozemek již několik desítek let ještě z doby, kdy vlastníkem cizího pozemku byl stát. Takové přístupové cesty podle judikatury NS ČR nepředstavují právní vadu, jde o historicky daný stav a odstranění přístupových cest se nelze domáhat, nelze je svépomocí zahradit či přístup k nemovitým věcem znemožnit. Tato skutečnost je zahrnuta do navržených obvyklých cen.

Silné stránky nemovité věci
- kompletní občanská vybavenost statutárního města
- v místě je možnost napojení na veřejnou vodovodní a elektro síť obce
- přiměřená výměra pozemků
- možnost využití nemovitých věcí pro bydlení i podnikání

Slabé stránky nemovité věci
- v místě není možnost napojení na veřejnou kanalizační ani plynovodní síť obce
- odlehlá a méně vyhledávaná lokalita k bydlení ve městě
- nemovité věci jsou umístěny v uzavřeném areálu, který není ve vlastnictví stejného subjektu
- část objektu garáže s nedokončenou přístavbou je postavena na pozemcích jiných vlastníků
- přístavba garáže nedokončena, nezaměřena, nezapsána v KN
- přístup k nemovitým věcem je po zpevněné či částečně zpevněné komunikaci vedené po pozemcích ve vlastnictví jiných subjektů
- zhoršený stavebně technicky stav objektu rodinného domu

Konstatuji, s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti, že nejblíže ceně obvyklé v daném místě a čase za nemovitou věc – pozemku p.č. 2781/2, pozemku p.č. 2781/21 a pozemku p.č. 2784, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 765 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsaných na LV č. 4727 – se jeví částka ve výši zaokrouhleně :

1.750.000,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetpadesáttisíc Korun českých

Konstatuji, s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti, že nejblíže ceně obvyklé v daném místě a čase za nemovitou věc – stavby garáže bez čp/če na pozemcích p.č. 2781/17 (LV č. 5421) a p.č. 2781/21 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsané na LV č. 4727 – se jeví částka ve výši zaokrouhleně :

300.000,- Kč

slovy: Třistatisíc Korun českých

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

1. Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a to pozemku p.č. 2781/2, pozemku p.č. 2781/21 a pozemku p.č. 2784, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 765 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsaných na LV č. 4727.

Výsledná cena obvyklá: 1 750 000,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetpadesáttisíc Kč

2. Úkolem znalce je stanovit cenu nemovité věci a to stavby garáže bez čp/če na pozemcích p.č. 2781/17 (LV č. 5421) a p.č. 2781/21 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsané na LV č. 4727.

Výsledná cena obvyklá: 300 000,- Kč

slovy: Třistatisíc Kč

Cena práv a závad s nemovitou věcí spojených

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4727 pro katastrální území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město nejsou zapsána věcná práva. K oceňovaným nemovitým věcem, uvedeným v tomto posudku, se neváže k datu ocenění žádné, mě známé, nájemní právo, ani věcné břemeno.

Cena závad, které v insolvenčním řízení nezaniknou

K oceňovaným nemovitým věcem se neváží žádné, mně známé, závady, které by v konkurzním a insolvenčním řízení nezanikly.

5. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

Posudek je vyhotovený dle nejlepšího vědomí a svědomí soudního znalce, jelikož si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle § 127 a) Zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v platném znění.

5.3. Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4727	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Výřez z cenové mapy stavebních pozemků	1
Územní plán	1
Mapa zápl. území	1
Usnesení č. j. KSOS 40 INS 25693/2019-A55 ze dne 4. 6. 2020 - str. 1, 2 a 20	3
Fotodokumentace	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.03.2024 11:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 40 INS 25693/2019 pro Jana Vodrážková, Ing.

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **554821 Ostrava**

Kat.území: **714828 Slezská Ostrava** List vlastnictví: **4727**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

K + K General Corporation, s.r.o., Charvátská 569/16, Výškovice, 70030 Ostrava **25376713**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2781/2	**553**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	**chráněná ložisková území**
2781/21	**8**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná ložisková území**

Na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, garáž**

2784	**388**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná ložisková území**

Součástí je stavba: **Slezská Ostrava, č.p. 765, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **2784**

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
bez čp/če	**garáž**	**2781/17, LV 5421** **2781/21**	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Poznámka spornosti**

  Oprávnění pro

  S&T AG, Linz Industriezeile 35, 4021, Rakousko

  Povinnost k

  Parcela: 2781/2, Parcela: 2781/21, Parcela: 2784
  Stavba: bez čp/če na parc. 2781/17, 2781/21

  Listina **Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Okresní soud v Ostravě 61 C-390/2013 ze dne 20.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2014 15:40:28. Zápis proveden dne 29.01.2014.**

  Z-703/2014-807

- **Pozemek se nachází v dobývacím prostoru Michálkovice I**

  Povinnost k

  Parcela: 2781/2, Parcela: 2781/21, Parcela: 2784

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.03.2024 11:55:02*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **554821 Ostrava**

Kat.území: **714828 Slezská Ostrava** List vlastnictví: **4727**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Rozsudek soudu o určení právního vztahu Krajský soud v Ostravě 56 Co-47/2019 -515 ze dne 11.03.2021. Právní moc ke dni 07.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2021 10:02:25. Zápis proveden dne 22.06.2021.**

  V-10251/2021-807

  Pro: **K + K General Corporation, s.r.o., Charvátská 569/16, Výškovice, 70030 Ostrava** *RČ/IČO:* **25376713**

- **Rozsudek soudu o určení právního vztahu Okresní soud v Ostravě 61 C-390/2013 -396 ze dne 21.09.2018. Právní moc ke dni 07.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2021 10:02:25. Zápis proveden dne 22.06.2021.**

  V-10251/2021-807

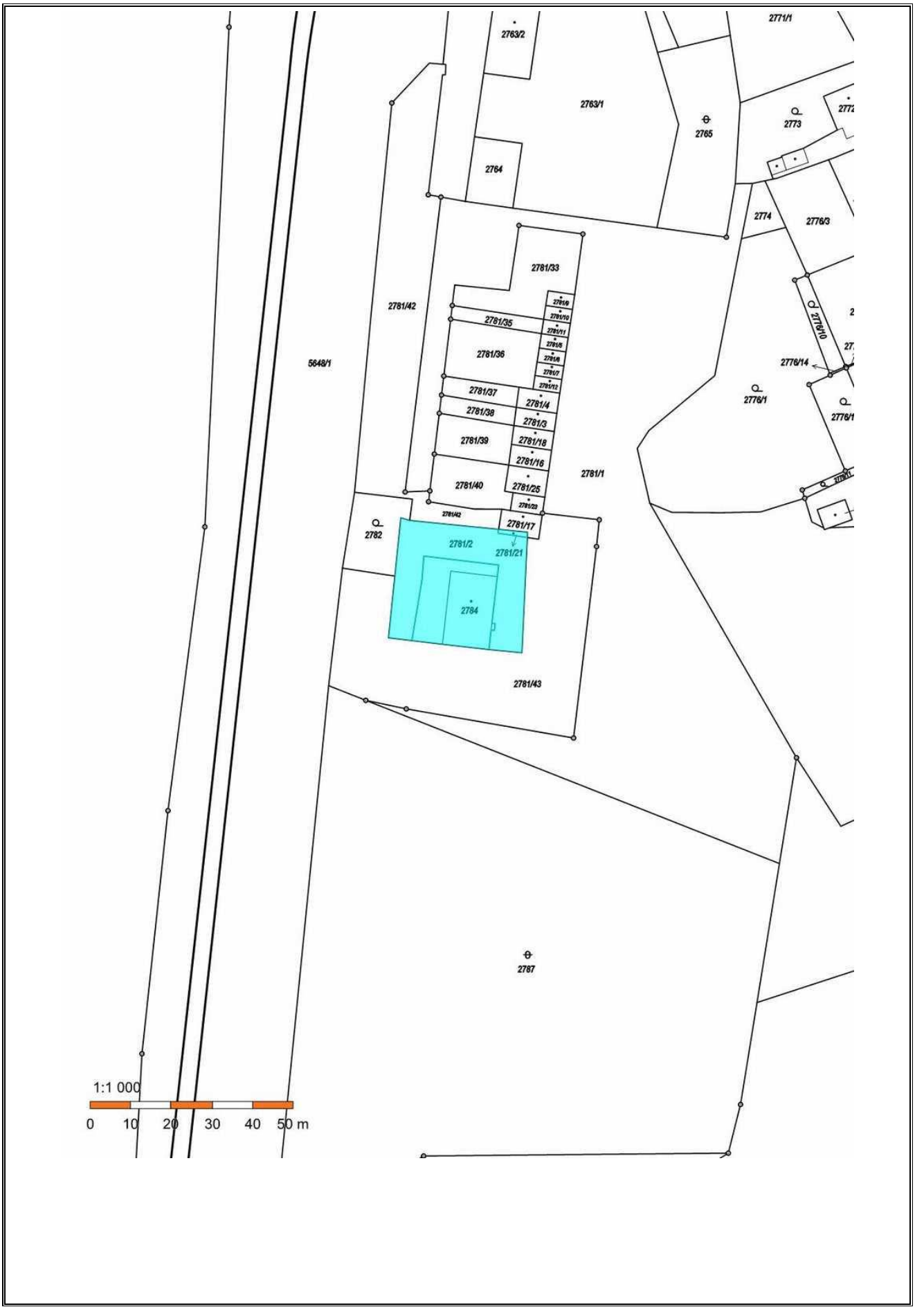
  Pro: **K + K General Corporation, s.r.o., Charvátská 569/16, Výškovice, 70030 Ostrava** *RČ/IČO:* **25376713**

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

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

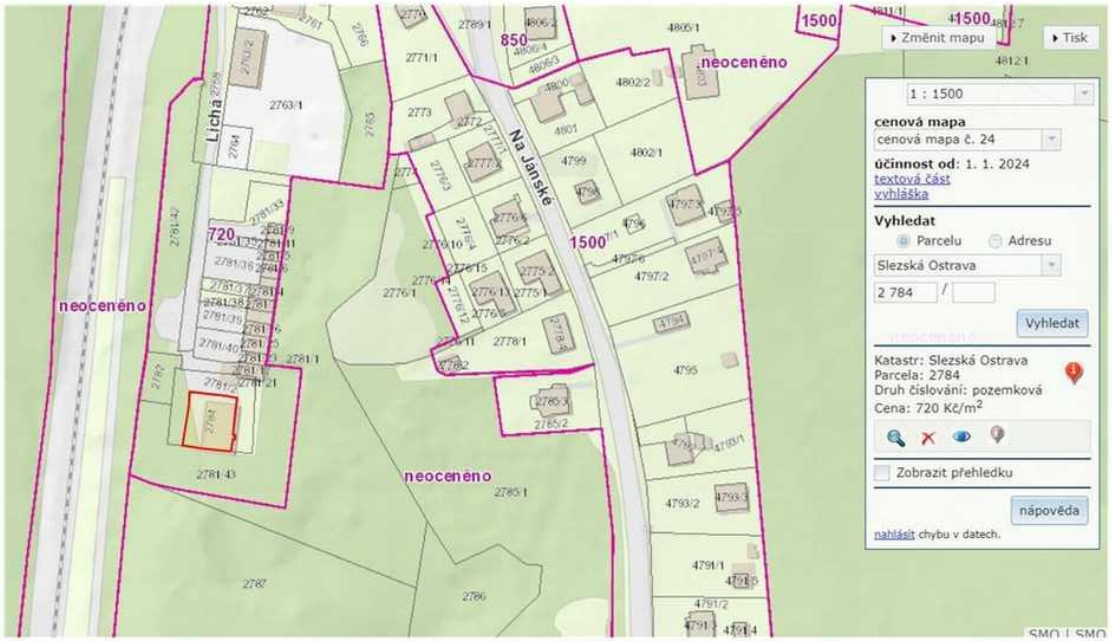
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 18.03.2024 12:16:07*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/.


2771/1
2763/2
2763/1
2765
2773
2764
2774
2776/3
2781/33
2781/42
2781/35
2781/36
2781/37
2781/38
2781/39
2781/40
2781/4
2781/3
2781/18
2781/16
2781/25
2781/17
2781/1
5648/1
2776/10
2776/14
2776/1
2782
2781/2
2781/21
2784
2781/43
2787
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Děhylov
Rychvald
MOR. OSTRAVA
SLEZ. OSTRA
OSTRAVA
PORUBA
VÍTKOVICE
ZÁBŘEH
HRABŮVKA
Šenov

Hlučínská
Michálkovická
Hladnov
SLEZSKÁ OSTRAVA
Sýkory
Dul Trojice
Pod haldou Ema - rozc.
Halda Ema - vyhlídka, vrchol
byv. dul Michálka
Petřvaldská
Těšínská
Pionýrská
Trnkovecká
Československá
Čs. armády
seřaďovací nádraží


1500
1500
850
neoceněno
Změnit mapu
Tisk
1 : 1500
cenová mapa
cenová mapa č. 24
účinnost od: 1. 1. 2024
textová část
vyhláška
Vyhledat
Parcelu
Adresu
Slezská Ostrava
2 784
Vyhledat
Katastr: Slezská Ostrava
Parcela: 2784
Druh číslování: pozemková
Cena: 720 Kč/m2
Zobrazit přehledku
nápověda
nahlásit chybu v datech.
Licha
Na Jánské
720
1500
neoceněno
neoceněno
SMO | SMO

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- bydlení v rodinných domech
- bydlení v bytových domech
- lesy
- louky
- krajinná zeleň

Zpráva o nebezpečí povodně

čap

Adresa		
	Kraj: Moravskoslezský kraj	**Ulice, č.p./č.o.:** Lichá 765/3
	Okres: Ostrava-město	**PSČ:** 71000
	Obec - část obce: Ostrava - Slezská Ostrava	

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -467454 **Y:** -1101594
Souřadnice GPS: N: 49°50'15,65" **E:** 18°19'34,45"
Kód adresy: 3209725 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt

Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- **Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení zde.

Usnesení

Krajský soud v Ostravě rozhodl samosoudkyní Mgr. Soňou Walderovou v insolvenční věci

dlužnice: **K + K General Corporation, s.r.o.**, IČO 25376713
sídlem Charvátská 569/16, 700 30 Ostrava-Výškovice,
zastoupenou advokátem JUDr. Richardem Pustějovským
sídlem Matiční 730/3, 702 00 Ostrava

a

navrhovatele: **S&T AG**, reg. č. 190272m
sídlem Industriezeile 35, 4021 Linz, Rakouská republika,
zastoupený advokátem DDr. Alexanderem Haschem
sídlem U Sirkárny 467/2a, 370 04 České Budějovice

o insolvenčním návrhu navrhovatele

takto:

I. Zjišťuje se úpadek dlužnice: **K + K General Corporation, s.r.o.**, IČO 25376713, sídlem Charvátská 569/16, 700 30 Ostrava-Výškovice.

II. Insolvenčním správcem se ustanovuje Ing. Jana Vodrážková, IČO 74267604, sídlem Novoměstská 960, 537 01 Chrudim, která v projednávané věci vykonává svou činnost v provozovně na adrese Kojetínská 2436/59, 751 24 Přerov.

III. Na majetek dlužnice **K + K General Corporation, s.r.o.**, IČO 25376713, sídlem Charvátská 569/16, 700 30 Ostrava-Výškovice se prohlašuje konkurs.

IV. Účinky rozhodnutí o úpadku nastávají okamžikem zveřejnění tohoto usnesení v insolvenčním rejstříku.

V. Věřitelé, kteří dosud nepřihlásili své pohledávky, se vyzývají, aby tak učinili ve lhůtě **2 měsíců** ode dne zveřejnění tohoto usnesení v insolvenčním rejstříku. Přihlášky se podávají dvojmo, včetně příloh a na formuláři, který je dostupný na webových stránkách Ministerstva spravedlnosti ČR (insolvence.justice.cz). K přihláškám, které budou podány později insolvenční soud nepřihlíží a takto přihlášené pohledávky nebudou v insolvenčním řízení uspokojeny.

Přihlašují se i pohledávky, které již byly uplatněny u soudu, jakož i pohledávky vykonatelné včetně těch, které jsou vymáhány výkonem rozhodnutí nebo exekucí.

Shodu s prvopisem potvrzuje Věra Fieglerová

Přihlásit lze i pohledávku nesplatnou nebo pohledávku vázanou na podmínku. K přihlášce pohledávky je třeba připojit listiny, kterých se přihláška dovolává.

VI. Věřitelé se vyzývají, aby insolvenčnímu správci neprodleně sdělili, jaká zajišťovací práva uplatní na dlužníkových věcech, právech, pohledávkách nebo jiných majetkových hodnotách. Pokud tak neučiní, mohou odpovídat za škodu vzniklou tím, že do majetkové podstaty nebude včas sepsán majetek dlužnice sloužící k zajištění nebo tím, že nebudou včas zjištěna zajišťovací práva; to neplatí, jsou-li tato zajišťovací práva zřejmá z veřejného seznamu.

VII. Soud **nařizuje přezkumné jednání** a **svolává schůzi věřitelů** na den **10. 9. 2020 v 10.00 hodin** do sídla Krajského soudu v Ostravě, Havlíčkovo nábř. 34, Ostrava, jednací síň č. B143, 1. patro budovy B (*vchod ze Sokolské třídy*).

Předmětem jednání schůze věřitelů, která bude následovat bezprostředně po přezkumném jednání, bude:

- rozhodnutí o hlasovacích právech věřitelů, jejichž pohledávka byla na přezkumném jednání popřena, pohledávka je vázána na podmínku nebo nebyla zjištěna,
- volba věřitelského orgánu,
- zpráva insolvenčního správce o jeho dosavadní činnosti,
- usnesení věřitelů o případném odvolání soudem ustanoveného insolvenčního správce a o ustanovení nového insolvenčního správce

VIII. Soud ukládá insolvenčnímu správci, aby předložil soudu zpracovaný seznam přihlášených pohledávek tak, aby jej insolvenční soud mohl zveřejnit nejpozději dne **27. 8. 2020**.

Odůvodnění:

1. Insolvenčním návrhem došlým soudu dne 7. 11. 2019 se insolvenční navrhovatel domáhal zjištění úpadku dlužnice. Insolvenční navrhovatel svůj návrh odůvodnil tvrzením, že má vůči dlužnici splatnou a vykonatelnou pohledávku na zaplacení 10 000 EUR s příslušenstvím, která mu byla přiznána na základě rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 9. 12. 2015 č. j. 42 Cm 65/2013-348, který nabyl právní moci dne 17. 5. 2016 a vykonatelnosti 21. 5. 2016 ve spojení s rozsudkem Vrchního soudu v Olomouci ze dne 27. 4. 2016 č. j. 8 Cmo 60/2016-441, který nabyl právní moci dne 17. 5. 2016 a vykonatelnosti 21. 5. 2016. Pohledávka na zaplacení 10 000 EUR tvoří část z neoprávněné platby ve výši 550 000 EUR, kterou poskytl věřitel dlužnici pod nátlakem způsobeným hrozbou škody v souvislosti s nedodáním počítačových komponentů. Částka 10 000 EUR tak představuje žalovanou část z platby bez právního důvodu, kterou navrhovatel uhradil dlužnici ve výši 550 000 EUR. Pohledávka je splatná ode dne 15. 3. 2013. K pohledávce navrhovatele na zaplacení 10 000 EUR náleží rovněž náklady nalézacího řízení před Krajským soudem v Ostravě ve výši 202 083 Kč a náklady odvolacího řízení v celkové výši 29 226 Kč. K pohledávce navrhovatele na zaplacení 10 000 EUR náleží rovněž zákonný úrok z prodlení ve výši 7,05 % z částky 255 750 Kč, který navrhovatel uplatňuje ode dne 16. 1. 2013 do 10. 10 2019. Vzhledem k tomu, že dlužnice navrhovateli vykonatelnou pohledávku

Shodu s prvopisem potvrzuje Věra Fieglerová

Dlužník má povinnost poskytnout insolvenčnímu správci při zjišťování majetkové podstaty všestrannou součinnost a dbát jeho pokynů (§ 210 odst. 1 IZ).

Návrh, aby insolvenční soud rozhodl o hlasovacím právu odlišně od seznamu přihlášených pohledávek, musí být doručen insolvenčnímu soudu nejpozději 7 dnů před schůzí věřitelů; tato lhůta však neskončí dříve než 5 dní po zveřejnění seznamu přihlášených pohledávek v insolvenčním rejstříku. Skutečnosti rozhodné pro hlasovací právo lze doplnit a důkazy k jejich osvědčení insolvenčnímu soudu předložit nejpozději dva pracovní dny před schůzí věřitelů (§ 52 odst. 2 IZ).

Ostrava 4. června 2020

Mgr. Soňa Walderová v.r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Věra Fieglerová

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 9592-52-03/24.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obor Ekonomika, odvětví Stavby a odhady nemovitostí, obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 025418/2024.

Znalecký posudek je zapsán pod označením č. 9592-52-03/24 v evidenci znalce.

V Litomyšli 19.3.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Rudolf Junger
Benátky 138
570 01 Litomyšl

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.4.