

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 040242/2025

Dodatek č. 1

č. dodatku 052518/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Petr Neumann Jungmannova 733/6 110 00 Praha 1 insolvenční správce dlužníka Vojtěch Gebauer bytem Lesní Albrechtice 41, 747 44 Březová
Číslo jednací:	KSOS 14 INS 6965/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Účel dodatku:	Rozdělení výsledné obvyklé ceny nemovitostí
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Lesní Albrechtice č.p. 41, Březová, okres Opava
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	02.06.2025
Zpracováno ke dni:	02.06.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 5 stran textu včetně titulního listu a je bez příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 30.06.2025

1. Účel znaleckého posudku

Předmětem dodatku je rozdělení obvyklé ceny stanovené znaleckým posudkem č. 040242/2025 ze dne 10.06.2025 na základě požadavků insolvenčního správce.

2. Rozdělení obvyklé ceny

Požadavkem insolvenčního správce je vyjádření procentuálního podílu z celkové stanovené obvyklé ceny pro tyto jednotlivé celky oceňovaných nemovitostí:

- rodinný dům č.p. 41 a pozemky parc. č. st. 37/1, st. 37/2, 53 včetně součástí a příslušenství
- pozemky parc. č. 54/2, 97/1 a 880/6 včetně součástí
- pozemek parc. č. 269 včetně součástí

vše v obci Březová, okres Opava, katastrální území Lesní Albrechtice na listu vlastnictví č. 65.

Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou

1. Rodinný dům	2 643 405,30 Kč
2. Garáž	289 363,40 Kč
3. Vedlejší stavba	38 220,40 Kč
4. Přístřešek	21 294,90 Kč
5. Studna	9 859,80 Kč
6. Venkovní úpravy	104 729,90 Kč
7. Pozemky stavební	859 480,10 Kč
7.a Pozemek parc. č. 97/1	284 680,70 Kč
7.b Ostatní stavební pozemky	574 799,40 Kč
8. Pozemek parc. č. 54/2	4 321,80 Kč
9. Pozemek parc. č. 880/6	13 119,80 Kč
10. Pozemek parc. č. 269	98 490,- Kč
11. Trvalé porosty	9 651,50 Kč
11.a Trvalé porosty na pozemku parc. č. 97/1	5 380,- Kč
11.b Trvalé porosty na pozemku parc. č. 269	4 271,50 Kč

Cena zjištěná - celkem: **4 091 936,90 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **4 091 940,- Kč**

Na základě výše uvedeného výpočtu ceny zjištěné vyplývá, že:

- cena **rodinného domu č.p. 41 a pozemků parc. č. st. 37/1, st. 37/2, 53** včetně součástí a příslušenství činí **89,97 %** z celkové ceny
- cena **pozemků parc. č. 54/2, 97/1 a 880/6** včetně součástí činí **7,52 %** z celkové ceny
- cena **pozemku parc. č. 269** včetně součástí činí **2,51 %** z celkové ceny.

Znaleckým posudkem byla obvyklá cena předmětných nemovitostí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na **3 010 000,- Kč**. Na základě výše uvedeného tedy obvyklá cena:

- **rodinného domu č.p. 41 a pozemků parc. č. st. 37/1, st. 37/2, 53** včetně součástí a příslušenství činí **2 708 000 Kč** z celkové ceny
- **pozemků parc. č. 54/2, 97/1 a 880/6** včetně součástí činí **226 000 Kč** z celkové ceny
- **pozemku parc. č. 269** včetně součástí činí **76 000 Kč** z celkové ceny.

ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 41 a pozemku parc. č. st. 37/1, st. 37/2, 53, 54/2, 97/1, 269 a 880/6 v obci Březová, okres Opava, katastrální území Lesní Albrechtice na listu vlastnictví č. 65.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3 010 000,- Kč

Slovy: třimilionydesettisíc korun českých

z čehož obvyklá cena rodinného domu č.p. 41 a pozemků parc. č. st. 37/1, st. 37/2, 53 je stanovena na

2 708 000 Kč

Slovy: dvamilionysedmsetosmtisíc korun českých

obvyklá cena pozemků parc. č. 54/2, 97/1 a 880/6 je stanovena na

226 000 Kč

Slovy: dvěstědvacetšesttisíc korun českých

obvyklá cena pozemku parc. č. 269 je stanovena na

76 000 Kč

Slovy: sedmdesátšesttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 30.06.2025

.....
Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 040242/2025. Dodatek zapsán pod č. 052518/2025.