

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7412-572/2022

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci:

- a) pozemku parc.č. st. 5, jehož součástí je rodinný dům č.p. 99 a pozemků parc.č. 26/1, 27 a 1429, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Supíkovice, obec Supíkovice, okres Jeseník (LV č. 205),
b) pozemku parc.č. 489/3, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Seč u Jeseníka, obec Jeseník, okres Jeseník (LV č. 116),
pro účely konkursního řízení

Zadavatel znaleckého posudku:

JUDr. Kateřina Martínková

správkyně konkursní podstaty úpadce Marty Valentové,

Sokolská tř. 22/966

Moravská Ostrava

Sp. zn. 31 K 70 / 2004 vedená u Krajského soudu v
Ostravě

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 12.11.2022 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA

Počet stran: 19 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení a uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 5.12.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou nemovitých věcí jako podklad pro konkursní řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- pozemek parc.č. st. 5, jehož součástí je rodinný dům č.p. 99 a pozemky parc.č. 26/1, 27 a 1429, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Supíkovice, obec Supíkovice, okres Jeseník (LV č. 205),
- pozemek parc.č. 489/3, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Seč u Jeseníka, obec Jeseník, okres Jeseník (LV č. 116),
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 205 pro k.ú. Supíkovice a LV č. 116 pro k.ú. Seč u Jeseníka ze dne 9.11.2022

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Územní plán města Jeseník a Územní plán obce Supíkovice

Dodatky ke znaleckému posudku č. 1472-14/11, vyhotovil Josef Škoda, podle stavu ke dni 3.4.2006

Prohlídka znalcem dne 12.11. 2022

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (stavební pozemky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

a) Jako vlastník je v KN na LV č. 205 uveden:

SJM Valenta Zdeněk Ing. a Valentová Marta, [redacted]

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Ing. Valenta Zdeněk
Nařízení exekuce - Valentová Marta
Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání - Valentová Marta
Změna výměr obnovou operátu

b) Jako vlastník je v KN na LV č. 116 uveden:

SJM Valenta Zdeněk Ing. a Valentová Marta, [redacted]

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Ing. Valenta Zdeněk
Nařízení exekuce - Valentová Marta
Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání - Valentová Marta

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

a) Název nemovité věci: Nemovité věci na LV č. 205

Okres: Jeseník
Obec: Supíkovice
Katastrální území: Supíkovice

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Jeseník, v obci Supíkovice, v okrajové části zastavěného území, cca 450 m od zastávky bus „Supíkovice, kolonky“. Okolní zástavbu tvoří řídká zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 2045 a 1430 (pozemky jsou ve vlastnictví obce Supíkovice). V obci Supíkovice je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 2 km. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Jeseník, ve vzdálenosti cca 12 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. st. 5, jehož součástí je rodinný dům č.p. 99 a pozemky parc.č. 26/1, 27 a 1429, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Supíkovice, obec Supíkovice, okres Jeseník (LV č. 205).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení, či rekreaci
- dostatečná výměra pozemků

Negativa oceňované nemovité věci:

- přístup k nemovitým věcem je přes nezpevněný pozemek (pozemek zarostlý náletovými stromy a keři, neudržovaný)
- pozemky jsou dlouhodobě neužívané, porostlé náletovými trvalými porosty
- nutnost dalších investic na odstranění stavby rodinného domu č.p. 99

b) Název nemovité věci: Nemovité věci na LV č. 116

Okres: Jeseník
Obec: Jeseník
Katastrální území: Seč u Jeseníka

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Jeseník, v okrajové části města Jeseník, části Dětrichov, cca 1,5 km od zastávky bus „Jeseník, Dětrichov, školka“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení a staveb pro rodinnou rekreaci.

Přístup a příjezd k pozemku je z pozemku parc.č. 490/2, který je ve vlastnictví města Jeseník. Pozemek je uzavřen oplocením, pozemek je u stavby rodinného domu č.p. 43 blokován a privátně užíván neoprávněně. Znalec tuto vadu v ocenění nezohledňuje, protože cesta by mohla být administrativně právními kroky uvolněna a přístup obnoven.

Ve městě Jeseník je k dispozici kompletní občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 5 km.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. 489/3, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Seč u Jeseníka, obec Jeseník, okres Jeseník (LV č. 116).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení, či rekreaci

Negativa oceňované nemovité věci:

- v okolí nemovité věci není k dispozici žádná občanská vybavenost
- velká docházková vzdálenost k zastávce MHD

Popis

A.) Nemovité věci na LV č. 205

A.1) Pozemky

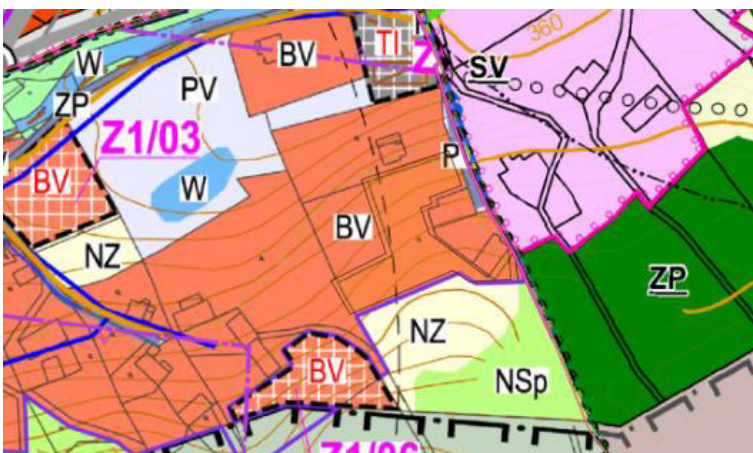
Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 5	895	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Supíkovice, č.p. 99, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 5				
26/1	2362	zahrada		zemědělský půdní fond
27	1175	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1429	349	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Pozemky jsou svažité a nachází se na nich ruina rodinného domu, trvalé porosty, součásti a příslušenství. Pozemky jsou k datu ocenění dlouhodobě neužívány. Jedná se o pozemky stavební.

Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 4 781 m².

Nemovité věci jsou dle Územního plánu obce Supíkovice zařazeny v plochách B.12. plochy bydlení, vyjma pozemku parc.č. 1429 (jedná se o pozemek komunikace).

Výřez z Územního plánu:



6.1 Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské

Označení v grafické části:

BV

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech venkovského typu s užitkovými zahradami.

Přípustné využití:

- bydlení v rodinných domech příměstského typu;
- bydlení ve stávajících bytových domech;
- drobné nerušivé soukromé podnikání (maloobchodní, ubytovací a stravovací služby a další občanskou vybavenost) menších kapacit (dle tabulky výše);
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci, dětská hřiště;
- místní komunikace, účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky;
- parkovací a odstavné plochy pro osobní automobily;
- doplňkové stavby a zařízení pro podnikání malého rozsahu přiměřené velikosti;
- technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v obecně závazných předpisech;
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, větší obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu, svým charakterem rušivé (hlukem, prachem, zápachem atd.) a dopravní služby používající těžkou techniku a nákladní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení v bytových domech pokud k tomu jsou prostorové předpoklady a umožňují to podmínky prostorového uspořádání a obecně závazných předpisů;
- doplňkové drobné zemědělské hospodaření nebo i malé rodinné farmy pokud k tomu jsou prostorové předpoklady a umožňují to podmínky obecně závazných předpisů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění pozemku nejvýše 0,40;
- výšková hladina zástavby nejvýše 10 m nad okolním terénem.

A.2) stavby:

Rodinný dům č.p. 99, součást pozemku parc.č. st. St. 5

K datu ocenění se jedná pouze o torzo původního domu. Ze stavby zůstaly pouze zdi. Jedná se o stavbu určenou k odstranění.

Náklady na odstranění stavby (demolice, odvoz a likvidace materiálů, terénní úpravy) odhaduji na 500 000,- Kč.

A.3) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- trvalé porosty

Listnaté stromy a keře, vzniklé převážně náletovým (přirozeným) způsobem, pěstitelsky a hospodářsky nedotčené.

B) Nemovitě věci na LV č. 116

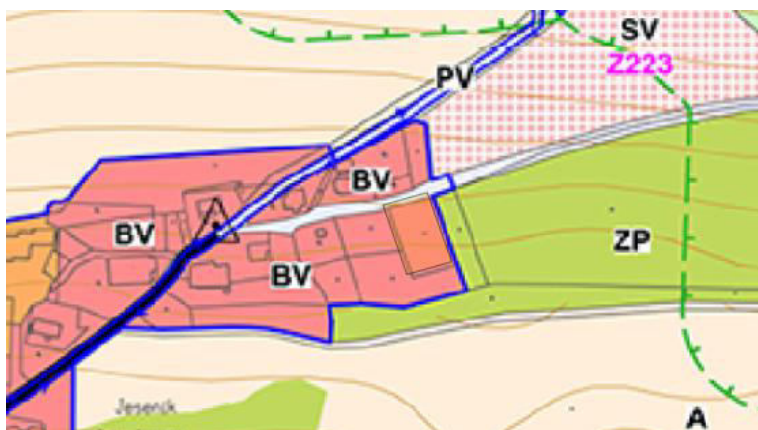
B.1) Pozemky na LV č. 116

<i>Pozemky Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
489/3	800	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Pozemek je svažité a nachází se na něm jednoduchý dřevěný přístřešek (voliéra) – stavba stojí primárně na pozemku p.č. 488/2 a přesahuje na oceňovaný pozemek p.č. 489/3. – bez dopadu do ceny obvyklé.

Pozemek je dle Územního plánu města Jeseník zařazen v plochách BV (plochy bydlení venkovské). Jedná se o stavební pozemek.

Výřez z Územního plánu:



BV	Plochy bydlení venkovského
Hlavní využití	- Bydlení v rodinných domech, s přípustnými drobnými hospodářskými objekty
Přípustné využití	- Odstavné a parkovací plochy, garáže u vlastního domu, hospodářské budovy, - - Zařízení občanské vybavenosti (obchody, školy, stavby pro kulturu, cirkve a zdravotnictví, pohostinská a restaurační zařízení) - V rodinných domech je možno provozovat drobná zařízení občanské vybavenosti (prodejny potravin, drobné zboží, večerky apod.) a nevýrobní služby bez negativního vlivu na životní a obytné prostředí - Podnikatelská aktivita ve všech uvedených případech nesmí obtěžovat hlukem, prachem, výpary, otřesy a zplodinami a nesmí mít velké nároky na dopravu - Stavby rodinné rekreace - Bytové domy
Podmíněně přípustné využití	- Chov drobného zvířectva jen pro vlastní spotřebu
Nepřípustné využití	- Výrobní a komerční aktivity všech druhů negativně ovlivňující bydlení - Obchodní prodej o výměře větší než 1000 m2 podlahové plochy
Podmínky prostor. uspořádání	- Hospodářské objekty budou nižší, než rodinné domy a budou menší podíl zastavěné plochy - Maximální výšková hladina nových staveb, nástaveb a přístaveb je 2 NP a podkrovní

B.2) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

Nebylo shledáno

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

a) Ocenění pozemku parc.č. st. 5, jehož součástí je rodinný dům č.p. 99 a pozemků parc.č. 26/1, 27 a 1429, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Supíkovice, obec Supíkovice, okres Jeseník (LV č. 205)

Pro stanovení ceny obvyklé porovnáním posuzují pouze srovnatelné stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů. Zbouráním rodinného domu a rozdělením pozemků na jednotlivé stavební parcely by bylo dosaženo nejvyšší hodnoty, z tohoto důvodu znalec pro další ocenění uvažuje pouze s pozemky (bez staveb). Od takto zjištěné ceny pak odečítám náklady ve výši 500 000,- Kč na odstranění staveb.

V současné době se v obci Supíkovice a okolí běžně obchoduje se stavebními pozemky, určenými k zastavění rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 200,- až 400,- Kč/m²** pozemku, dle jejich velikosti, umístění v lokalitě, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání:

1) Pozemek stavební, ul. Supíkovice, 2 778 m²

Realizovaná cena: 1 000 000,- Kč (360,- Kč za m²)

Stavební parcela č. 857/4.

Zdroj: cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2022

Řízení č.: **V-886/2022-811**

2) Pozemky stavební, Supíkovice, 22 046m²

Realizovaná cena: 4 409 200,- Kč (200,- Kč za m²)

Stavební pozemky na LV č. 10001

Zdroj: cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2022

Řízení č.: **V-412/2022-811**

3) Pozemek stavební, Hradec u Jeseníka, 1 657 m²

Realizovaná cena: 497 100,- Kč (300,- Kč za m²)

Pozemek parc.č. 783

Zdroj: cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2022

Řízení č.: **V-2388/2022-811**

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce

Tabulka č. 1: Srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukováná cena za m ²	koefficient velikosti	koefficient lokality	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Supíkovice	1 000 000	1,05	2 778	378	0,95	1,00	359,07
pozemek 2	Supíkovice	4 409 200	1,05	22 046	210	1,30	1,00	273,00
pozemek 3	Hradec u Jeseníka	497 100	1,00	1 657	300	0,90	0,95	256,50
průměrná indexovaná hodnota								296,19
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								300,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
4 781	300,00	1 434 300

Výsledná cena za m² = (realizovaná cena / výměra) * korekce ceny na faktor času * koefficient velikosti * koefficient lokality

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil rozdílné data převodů, kdy v prvním čtvrtletí roku 2022 ještě docházelo k růstu cen nemovitých věcí. Tento růst cen se během druhého čtvrtletí roku 2022 zastavil a nyní již můžeme pozorovat na trhu pokles cen.

Koefficient velikosti: pozemky s výrazně větší výměrou mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou pozemku klesá jeho jednotková cena)

Koefficient lokality: pozemky umístěné v lepších lokalitách mají index menší než 1 a naopak

Cena obvyklá pozemků:	1 434 300,- Kč
Od této ceny odečítám náklady na odstranění staveb ve výši	500 000,- Kč
Cena obvyklá nemovité věci:	934 300,- Kč
Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním:	934 300,- Kč

b) Ocenění pozemku parc.č. 489/3, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Seč u Jeseníka, obec Jeseník, okres Jeseník (LV č. 116)

V současné době se v obci Jeseník a okolí běžně obchoduje se stavebními pozemky, určenými k zastavění rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 760,- až 2 100,- Kč/m²** pozemku, dle umístění v lokalitě, velikosti pozemku, dalšího využití, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání:

1) Pozemek stavební, ul. Lipovská, Jeseník, 713 m²

Realizovaná cena: 1 497 300,- Kč (2 100,- Kč za m²)

Stavební parcela č. 1921/51.

Zdroj: cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2022

Řízení č.: **V-2530/2022-811**

2) Pozemek stavební, ul. Za Pilou, Jeseník, 1 445m²

Realizovaná cena: 1 100 000,- Kč (761,- Kč za m²)

Stavební pozemek 711/1, který se nachází na okraji obce, směrem na Křížový vrch. Příjezdová cesta je obecní.

Zdroj: cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2021

Řízení č.: **V-1759/2021-811**

3) Pozemek stavební, ul. Jasná, Jeseník, 1 275 m²

Realizovaná cena: 1 295 910,- Kč (1 016,- Kč za m²)

Kompletně zasít'ovaný pozemek p.č. 323/13. Parcela má lichoběžníkový tvar o střední šířce cca 36m a hloubce cca 33m. Parcela je ze severovýchodní strany ohraničena svahem. Pozemek je napojen na nově vybudované přípojky elektřiny, vody, kanalizace a datových kabelů. Příjezd na pozemek z ulice Za Pilou přes nově vybudovanou obslužnou komunikaci na ulici Jasná. Pozemek je součástí projektu "Bydlení na Pile".

Zdroj: cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2021

Řízení č.: **V-1970/2021-811**

4) Pozemek stavební, Lipová-Lázně, 1 072m²

Realizovaná cena: 1 600 000,- Kč (1 493,- Kč za m²)

Stavební pozemek parc.č. 818/8. Přístup je ze zpevněné komunikace ve vlastnictví obce Lipová-Lázně.

Zdroj: cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2022

Řízení č.: **V-1938/2022-811**

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce

Tabulka č. 1: Srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokality	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukováná cena za m ²	koeficient velikosti	koeficient přístupu a napojení na síť	koeficient lokality	výsledná cena za m ²
pozemek 1	ul. Lipovská, Jeseník	1 497 300	1,00	713	2 100	1,00	0,80	0,90	1512,00
pozemek 2	Za Pílou, Jeseník	1 100 000	1,15	1 445	875	1,10	0,80	1,00	770,38
pozemek 3	ul. Jasná, Bukovice	1 295 910	1,15	1 275	1 169	1,10	0,80	1,00	1028,60
pozemek 4	Lipová-Lázně	1 600 000	1,00	1 072	1 493	1,05	0,80	0,95	1191,04
průměrná indexovaná hodnota									1125,51
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)									1130,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
800	1 130,00	904 000

Výsledná cena za m² = (realizovaná cena / výměra) * korekce ceny na faktor času * koeficient velikosti * koeficient přístupu a napojení na síť * koeficient lokality

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil rozdílné data převodů, kdy v roce 2021 a v prvním čtvrtletí roku 2022 ještě docházelo k růstu cen nemovitých věcí. Tento růst cen se během druhého čtvrtletí roku 2022 zastavil a nyní již můžeme pozorovat na trhu pokles cen.

Koeficient velikosti: pozemky s výrazně větší výměrou mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou pozemku klesá jeho jednotková cena)

Koeficient přístupu a napojení na síť: znalec zohlednil skutečnost, že přístup k nemovité věci je po nezpevněném pozemku. Pozemek je vzdálen cca 80 m od zpevněné komunikace, kde jsou rovněž k dispozici inženýrské sítě.

Koeficient lokality: pozemky umístěné v horších lokalitách mají index větší než 1 a naopak

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním:

904 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **stavební pozemky** se v obci Supíkovice a okolí obchodují v rozmezí cca 200 až 400,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné co do velikosti a lokality, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti – koeficient velikosti a koeficient lokality.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných. Znalec rovněž zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době.

Od ceny obvyklé pozemku odečetl náklady na odstranění staveb ve výši 500 000,- Kč.

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že **stavební pozemky** se v obci Jeseník a okolí obchodují v rozmezí cca 760,- Kč až 2 100,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné co do velikosti, lokality, ale také přístupu a možnosti napojení na sítě, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti – koeficient velikost, koeficient přístupu a napojení na sítě a koeficient lokality.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí. Znalec rovněž zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době.

F. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí:

- a) pozemku parc.č. st. 5, jehož součástí je rodinný dům č.p. 99 a pozemků parc.č. 26/1, 27 a 1429, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Supíkovice, obec Supíkovice, okres Jeseník (LV č. 205),
- b) pozemku parc.č. 489/3, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Seč u Jeseníka, obec Jeseník, okres Jeseník (LV č. 116),
pro účely konkursního řízení

a) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 5, jehož součástí je rodinný dům č.p. 99 a pozemků parc.č. 26/1, 27 a 1429, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Supíkovice, obec Supíkovice, okres Jeseník (LV č. 205), určuji ve výši

934 300,- Kč

Slovy: devět-set-třicet-čtyři-tisíce-tři-sta-korun-českých

b) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 489/3, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Seč u Jeseníka, obec Jeseník, okres Jeseník (LV č. 116), určuji ve výši

904 000,- Kč

Slovy: devět-set-čtyři-tisíce-korun-českých

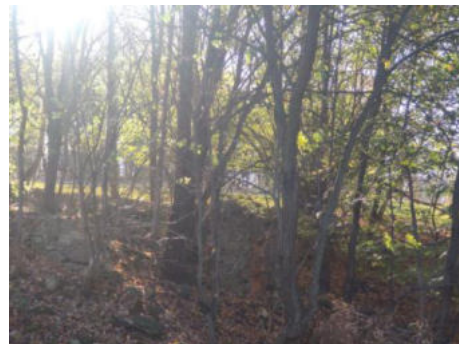
Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

G. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Nemovité věci na LV č. 205



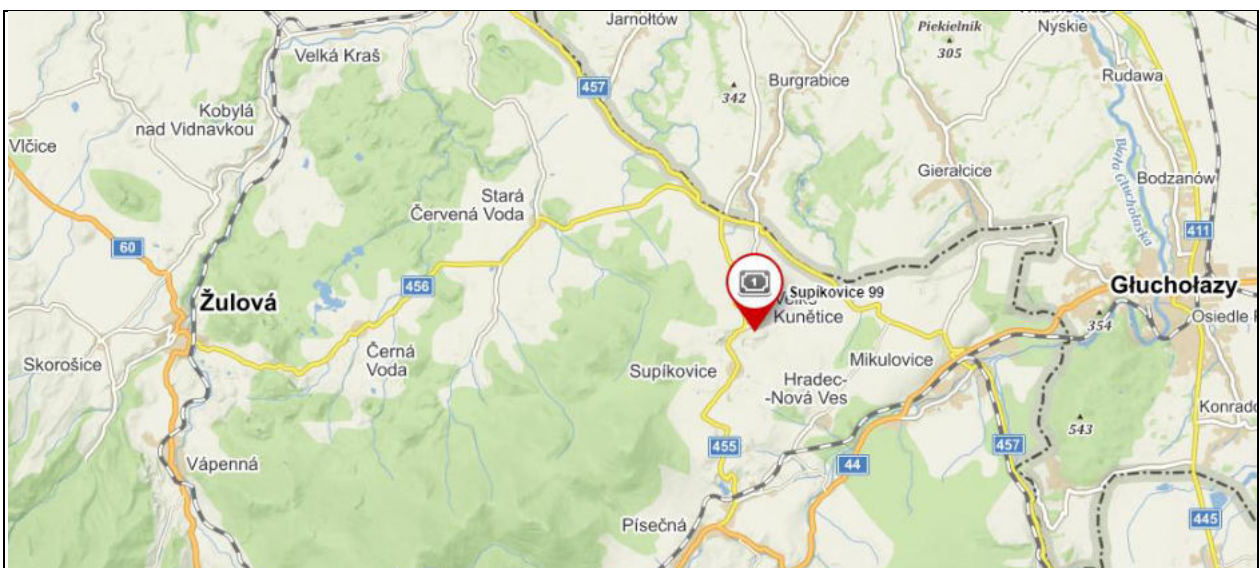
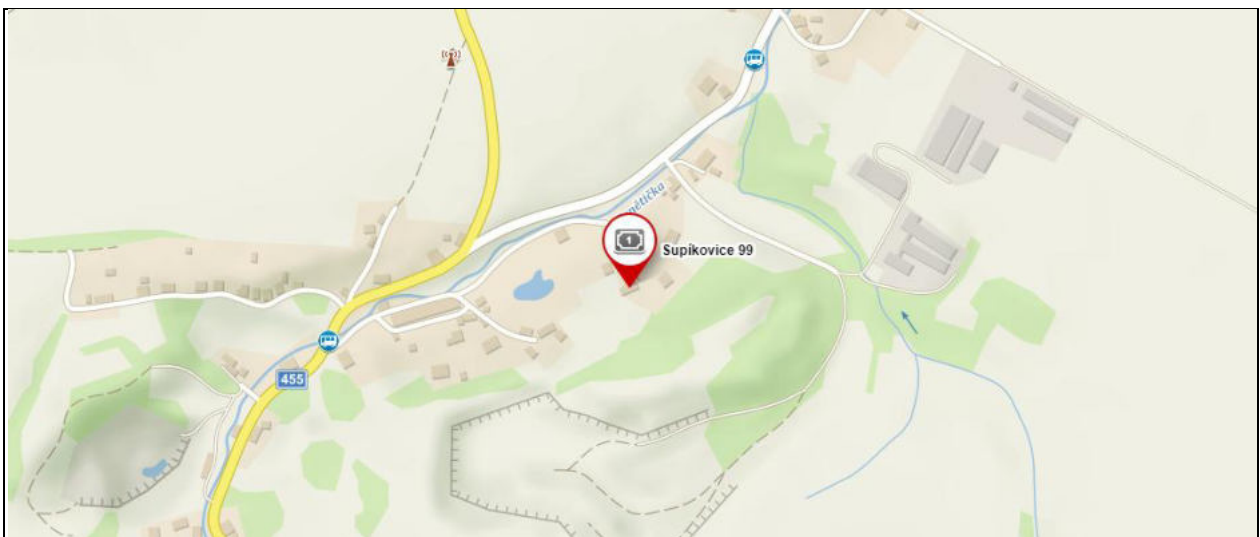
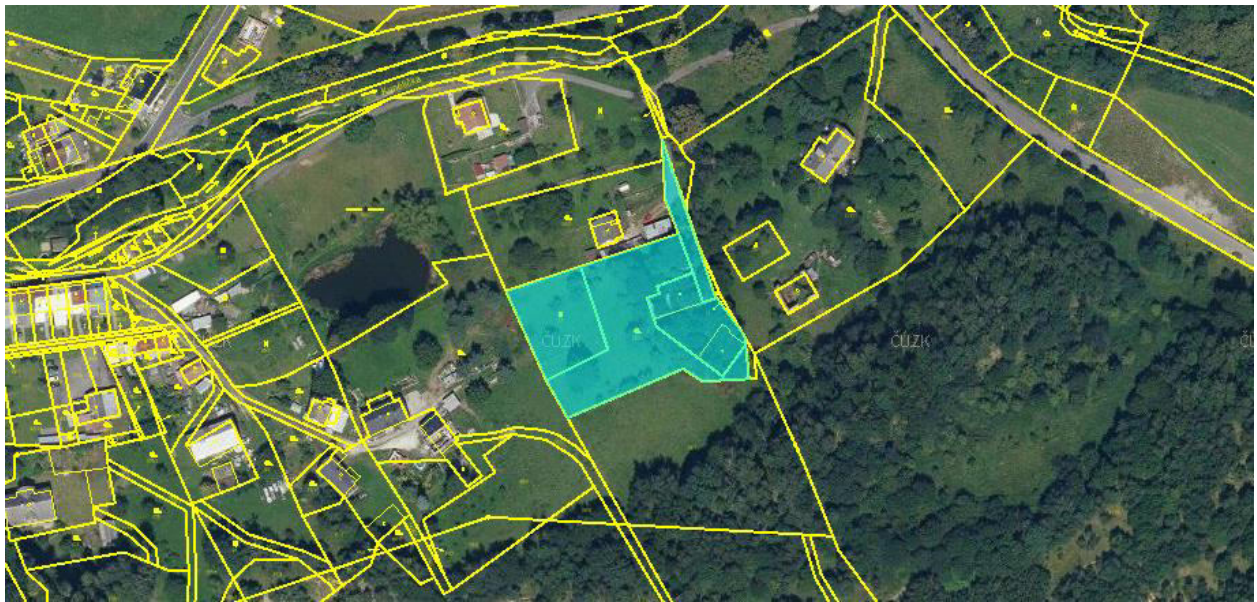
Nemovité věci na LV č. 116



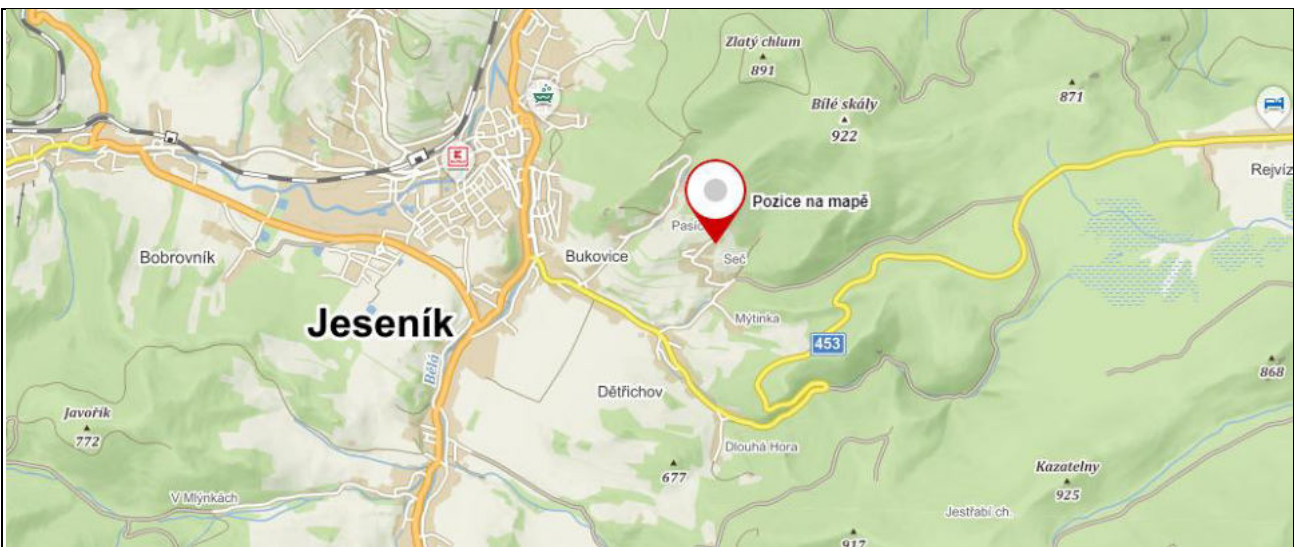
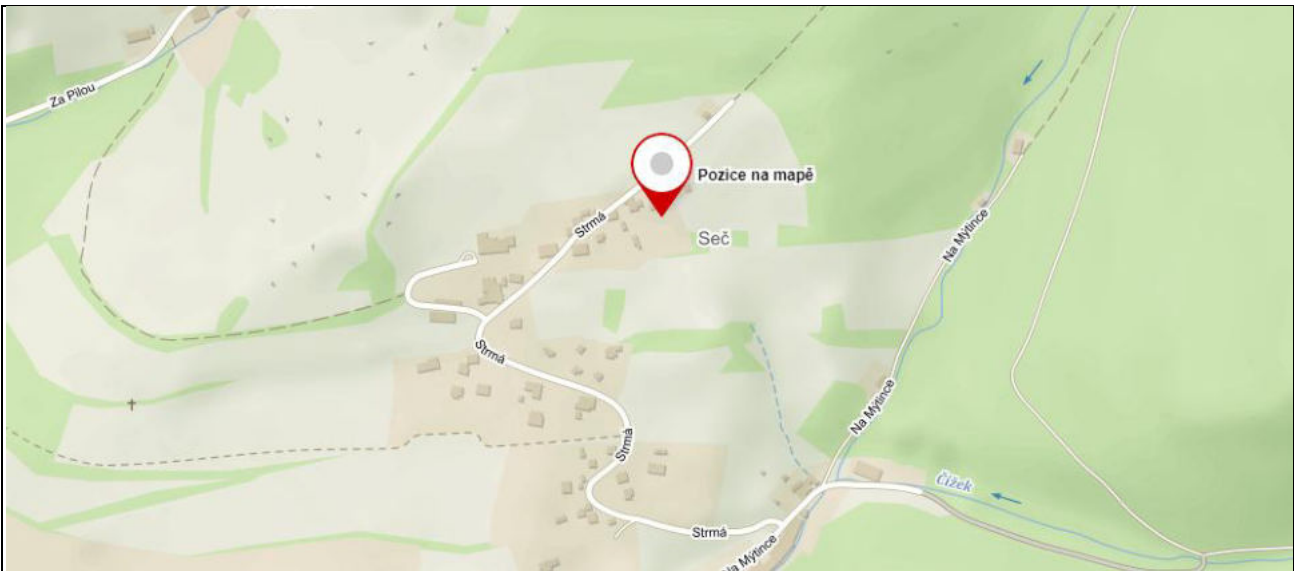
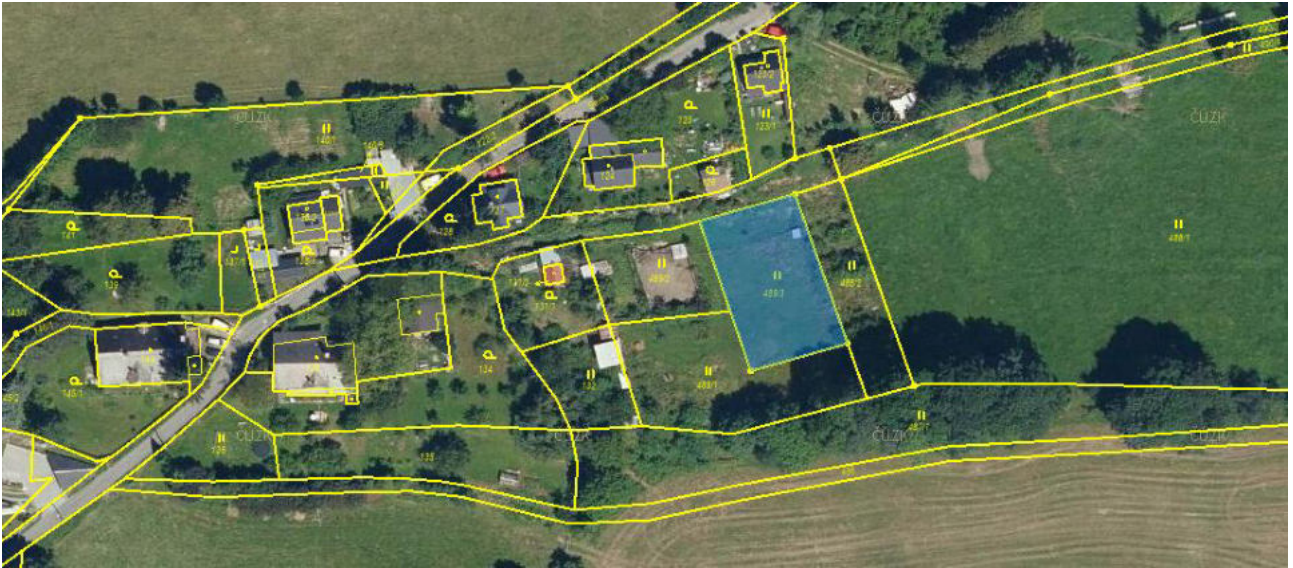


Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí

LV č. 205



LV č. 116



H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 7412-572/2022 evidence posudků.

V Ostravě 5.12.2022



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA



Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeni ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2022