

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 49-3/2021

Znalec: Ing. Lukáš Pelant
Kolšov 228
788 21 Sudkov
IČO: 04118839
telefon: 772 245 346
e-mail: pelant.lukas@centrum.cz

Obor/odvětví/Specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, Nemovitosti

Zadavatel: MORAVOLEN HOLDING a.s.
Krátká 2863/2
787 01 Šumperk
IČO: 25551426

Číslo jednací: -

Předmět: Ocenění je soubor nemovitých věcí, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, pracoviště Šumperk na LV č. 190 pro katastrální území Vernířovice u Sobotína, obec Vernířovice.

Oceněno ke dni 13.07.2021

Číslo vyhotovení: 1/2

Datum: 27.07.2021

Počet stran: 13

Seznam kapitol:

1. Zadání znaleckého posudku
2. Výčet podkladů
3. Nález
4. Posudek
5. Odůvodnění
6. Závěr

Seznam příloh:

1. Fotodokumentace
2. Výpis z katastru nemovitostí
3. Kopie katastrální mapy

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Určení ceny obvyklé nemovitých věcí, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, pracoviště Šumperk na LV č. 190 pro katastrální území Vernířovice u Sobotína, obec Vernířovice.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudek pro potřeby insolvenčního řízení.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Výčet podkladů

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.3. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

informace a podklady od objednatele
informace a podklady z prohlídky
[https://znalci.justice.cz/-portál pro znalce](https://znalci.justice.cz/-portál-pro-znalce)
[https://nahlizenidokn.cuzk.cz/-veřejná část katastru nemovitostí](https://nahlizenidokn.cuzk.cz/-veřejná-část-katastru-nemovitostí)
[https://www.sreality.cz/-realitní inzerce](https://www.sreality.cz/-realitní-inzerce)
[https://inem.cz/-databáze historie realitní inzerce](https://inem.cz/-databáze-historie-realitní-inzerce)
[https://www.czso.cz/-Český statistický úřad](https://www.czso.cz/-Český-statistický-úřad)
[https://www.risy.cz/cs/-Regionální informační servis](https://www.risy.cz/cs/-Regionální-informační-servis)
[https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady-státní organizace](https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady-státní-organizace)
[https://mapy.cz/-mapový portál](https://mapy.cz/-mapový-portál)

2.3. Věrohodnost zdroje dat:

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat:

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele na určení obvyklé ceny nemovitých věcí. Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat:

a) Předpisy

- Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- zákon 183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)
- zákon č.256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

b) Podklady zhotovené Katastrálním úřadem:

- výpis z KN, LV č. 190 pro k.ú. Vernířovice u Sobotína
- kopie katastrální mapy
- informace z katastru nemovitostí

c) Podklady zajištěné znalcem:

- vlastní databáze obchodovaných cen
- nabídková a poptávková databáze sítě Internet
- informace a údaje sdělené vlastníkem
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- fotodokumentace

Vlastnické a evidenční údaje katastru nemovitostí:

LV č. 190 pro obec Vernířovice a katastrální území 554146 Vernířovice u Sobotína

Bělka Lukáš	podíl 1/2
Fugnerova 2074/3, 690 02 Břeclav	

Friedrich Rudolf Ing.	podíl 1/2
Vernířovice 70, 788 15 Vernířovice	

Dle zadání objednatele posudku nejsou brána v úvahu věcná práva zatěžující nemovitost zapsaná v odstavci C na listu vlastnictví č. 190 pro k.ú. Verniřovice u Sobotína.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 13.07.2021.

Datum provedení místního šetření:

Obhlídka nemovitosti byla provedena dne 13.07.2021 bez účasti majitele nemovitosti.

Přehled oceňovaného majetku:

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
St.179	Verniřovice u Sobotína	190	Zastavěná plocha a nádvoří	302 m ²
Součástí pozemku je stavba RD č.p. 70.				
1374/1	Verniřovice u Sobotína	190	Zahrada	967 m ²

Popis lokality:

Obec **Hynčína**.

Velikost obce

Cca 206 obyvatel

Hospodářsko-správní význam obce

Obec

Poloha obce

14 km severozápadně západně od města Šumperk

Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)

Elektřina

Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)

autobusová zastávka

Občanská vybavenost v obci

Minimální vybavenost

Situace na trhu:

Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi

- Nabídka odpovídá poptávce

Vlastnické vztahy

- Nemovitost je v podílovém spoluvlastnictví 2 osob

Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci

- Bez vlivu, stabilizované území

Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)

- Zástavní právo smluvní a exekutorské

Poloha nemovitostí:

Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí

- Rodinné domy a rekreační chalupy

Poloha pozemku v obci

- Okrajová část obce

Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci

- Nemovitost je napojena na přípojku elektro a má vlastní kopanou studnu

Občanská vybavenost v okolí pozemku

- V okolí nemovité věci není dostupná občanská vybavenost obce

Dopravní dostupnost k pozemku

- Příjezd po zpevněné komunikaci

Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti

- Nemovitost se nachází v rekreační oblasti

Obyvatelstvo

- Bezproblémové okolí

Nezaměstnanost

- Podprůměrná nezaměstnanost

Popis posuzovaných nemovitostí:

Posuzovaná nemovitost je situována v okrajové části obce Vernířovice, která má cca 206 trvale žijících obyvatel. Dostupnost k nemovitosti je po místní komunikaci s dobrou možností parkování. Pozemek je pravidelný, rovinný s orientací na severozápad s nízkým nebezpečím záplav. Jedná se o volně stojící přízemní dům pravidelného obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou bez vybudovaného podkroví. Základy domu jsou plytké kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé nosné i nenosné konstrukce jsou dřevěné trámové opatřeny jílovou omítkou. Stropy jsou dřevěné trámové. Zastřešení sedlovou střechou tvořenou konstrukcí krovu s krytinou z eternitových šablon, klempířské konstrukce z ocelového plechu opatřeny nátěrem. Podlahy obytných místností jsou dřevěné prkenné u ostatních místností jsou tvořeny betonovým potěrem. Okna jsou dvojité kastlová. Dispozice domu se skládá ze dvou obytných místností o světlé výšce 2 m, kuchyně, chodby, komory a koupelny bez instalovaných rozvodů vody, přístupné samostatným vstupem. WC suché na pozemku. Stavba je napojena na elektrickou síť. Stavba není napojena na zdroj pitné vody, jako zdroj užitkové vody slouží hloubená studna hloubky cca 3 m. K vytápění objektu slouží původní kachlová kamna. Příslušenství rodinného domu a trvalé porosty na pozemcích jsou zanedbatelného rozsahu bez vlivu na cenu posuzovaných nemovitostí.

Ke dni místního šetření nebyl k dispozici žádný doklad prokazující stáří stavby. Stáří domu bylo stanoveno na základě odhadu, místního šetření a informací podaných spolumajitelem cca z roku 1853. V domě bylo před cca 20 lety započato s vybudováním sociálního zázemí, toto však nebylo dokončeno ani zprovozněno. Ostatní konstrukce jsou bez větších rekonstrukcí a modernizací. V současné době není nemovitost trvale užívána. Dřevěné prvky konstrukcí dlouhodobého charakteru jako trámy obvodových stěn, konstrukce podlah a krovů jsou vlivem vlhkosti v havarijním stavu s nutností výměny.

Popis	výměry	obestavěný prostor [m ³]
1. NP	(16,00 x 4,65) x 2,59	192,70
1. NP	(8,50 x 1,98) x 2,3	38,71
podkroví	(15,94 x 4,65) x 2,21 / 2	81,90
Obestavěný prostor celkem		313,31

4. Posudek

4.1. Popis postupů při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena nebude určována, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně 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 nabídkových cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je nabídková cena očištěna od provize. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do typu, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí, z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Analýza trhu

V daném případě ocenění nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě a typu nemovité věci) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen nemovitých věcí. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky nabídkových cen.

Porovnávací metoda

Číslo 1:

Prodej chalupy 129 m², pozemek 329 m² Horní Studénky, okres Šumperk



Exkluzivně nabízíme prodej chalupy 1+1 v klidné části obce Horní Studénky. Chalupa je napojená na elektriku, vytápění kamny na TP, společná studna. V I.NP chodba, kuchyň a obývací pokoj, dřevěné schodiště. Z podkroví možno vybudovat další 2 místnosti. V suterénu garáž na 1 auto, sklad a sklep. K chalupě patří pozemek 329 m². Využití k rekreaci. Pěkné místo. Naším klientům zajistíme financování.

- Celková cena: **710 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Poznámka k ceně: **včetně provize a právního servisu**
- ID zakázky: **1096**
- Aktualizace: **Včera**

- Stavba: **Dřevěná**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **129 m²**

- Užitná plocha: **129 m²**
- Plocha pozemku: **329 m²**
- Sklep: **2 m²**
- Garáž: **1**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Septik**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **Částečně**

Číslo 2:

Prodej rodinného domu 80 m², pozemek 275 m² Sobotín, okres Šumperk



Ve výhradním zastoupení majitele, Vám nabízíme k prodeji rodinný dům v Rudolticích, které jsou místní částí obce Sobotín, okr. Šumperk. Jedná se o nemovitost s dispozicí 2+1 a která je určena nenáročným klientům, nebo k rekonstrukci. Objekt lze využívat k trvalému bydlení, nebo jako chalupu. Obec Rudoltice se nachází v podhůří Jeseníků a v nedaleké blízkosti se nachází lyžařské středisko Klepáčov /6 km/. Velmi příjemná lokalita, která slibuje klidné a pohodlné bydlení, či rekreaci. S financováním koupě nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Pro více informací volejte makléři.

- Celková cena: **990 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu**
- Poznámka k ceně: **včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **00002**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Poloha domu: **V bloku**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **80 m²**
- Užitná plocha: **80 m²**

- Plocha podlahová: **80 m²**
- Plocha pozemku: **275 m²**
- Plocha zahrady: **195 m²**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Jímka**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Silnice**
- Komunikace: **Neupravená**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**

Číslo 3:

Prodej rodinného domu 139 m², pozemek 1 011 m² Písečná, okres Jeseník



Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej rodinného domu 4+kk s garáží a s terasou o rozloze 29 m², na pozemku o celkové ploše 1011 m². V obci je ZŠ, MŠ, obchody, pošta a je vzdálená pouhých 5 km od okresního města Jeseník, kde je veškerá občanská vybavenost. V domě byla započatá rekonstrukce, je suchý, částečně izolovaný a má nová plastová okna, možnost půdní vestavby. Zavedena elektřina, vlastní studna a septik, příprava na připojení na veřejnou kanalizaci, veřejný vodovod a plyn. V ceně nemovitosti je i projektová dokumentace na dokončení domu. Nemovitost je možné financovat úvěrem, který vám zdarma vyřídíme. Více informací u makléře.

- Celková cena: **1 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Poznámka k ceně: **V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.**
- ID zakázky: **771948**
- Aktualizace: **19.07.2021**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **107 m²**
- Užitná plocha: **139 m²**

- Plocha podlahová: **139 m²**
- Plocha pozemku: **1011 m²**
- Parkování: **4**
- Garáž:
- Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**
- Odpad: **Septik**
- Elektřina: **400V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**

Hodnocení vzorků

Číslo	1	2	4
Nabídková cena	710 000 Kč	990 000 Kč	1 200 000 Kč
K stavebně technický stav	0,95	0,80	0,80
K velikost stavby	1,00	1,00	1,05
K velikost pozemků	1,15	1,15	1,00
K zastavitelnosti	1,10	1,10	1,00
K dopravní dostupnosti	1,00	1,00	0,95
K prodejní ceny	0,95	0,95	0,95
K polohový	1,00	1,00	0,90
Jednotková cena	810 580 Kč	951 786 Kč	818 748 Kč
Minimální cena	810 580 Kč		
Maximální cena	951 786 Kč		
Průměrná cena	860 371 Kč		
Jednotková cena obvyklá stanovená porovnávacím způsobem	860 371 Kč		

Cena určená porovnávacím způsobem

Celková cena 860 371,- Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitostí jako celku zjištěnou porovnávacím způsobem stanovují na 860 000,- Kč

4.2. Výsledky analýzy

Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou běžně obchodovány. Byly zohledněny specifické výše uvedené faktory ovlivňující tržní hodnotu dané nemovitosti.

Porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí:

860 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. Závěr

6.1. Citace odborné otázky

Určení ceny obvyklé nemovitých věcí, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, pracoviště Šumperk na LV č. 190 pro katastrální území Vernířovice u Sobotína, obec Vernířovice.

6.2. Odpověď

Cena obvyklá (tržní) nemovitostí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, pracoviště Šumperk na LV č. 190 pro katastrální území Vernířovice u Sobotína, obec Vernířovice se určuje na základě cenových předpisů, ke dni ocenění platných ustanovení §2 zákona číslo 151/1997 Sb. a vyhodnocení situace na trhu s porovnatelnými nemovitostmi a činí

860 000,- Kč

slovy: **osmsetšedesáttisíc Kč**

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Ostravě ze dne 2.12.2014 č.j. Spr 2062/2014 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 49-3/2021 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127 a občanského soudního řádu.

V Kolšově dne 27.07.2021

Ing. Lukáš Pelant