DODATEK č. 1 KE ZNALECKÉMU POSUDKU

číslo položky: 139-05-2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Stručný popis předmětu dodatku znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny 1/2 souboru pozemků na LV č. 317, v obci Horní Studénky, okres Šumperk, katastrální území Horní Studénky, ke dni ocenění 16.09.2024.

Znalec: Ing. Martina Tirpáková, MBA
ČSA 20/16
785 01 Šternberk
telefon: 777 348 882
e-mail: tirpakovam@email.cz
IČO: 02336197

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

A) SPOL. PODÍL O VEL. ½ NEMOVITOSTÍ, KTERÉ JSOU PŘEDMĚTEM ZAJIŠTĚNÍ ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE	**2 640 033 Kč**
B) SPOL. PODÍL O VEL. ½ NEMOVITOSTÍ, KTERÉ NEJSOU PŘEDMĚTEM ZAJIŠTĚNÍ ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE	**1 038 030 Kč**

Počet stran: 5 **Počet vyhotovení:** 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.09.2024 **Vyhotoveno:** Ve Šternberku 23.09.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem tohoto dodatku je zjistit, zdali nedošlo ke změně obvyklé ceny věcí nemovitých oproti původnímu znaleckému posudku č. 139-05-2024 ze dne 11.03.2024.

1.2. Účel dodatku znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je veřejná dobrovolná dražba.

Původní text beze změn.

Nově je níže uveden komentář k analýze tržního prostředí:

4. DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

4.3. Výsledky analýzy dat

Komentář ke stanovení obvyklé (tržní) ceny

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Určuje se 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 oceněním s vyloučením mimořádných okolností trhu. Z důvodu, že znalec nenalezl, ke dni ocenění již uskutečněné prodeje, tak vychází z porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Výslednou cenou ve znaleckém posudku č. 139-05-2024, který byl vypracován ke dni 17.02.2024 je spíše tržní cena nemovitosti. V návaznosti na zadání znaleckého posudku byly nemovitosti rozděleny na část A) Nemovitosti, které jsou předmětem zajištění zajištěného věřitele a část B) Nemovitosti, které nejsou předmětem zajištění. U jednotlivých nemovitostí byl zohledněn spoluvlastnický podíl ve výši ½. Obvyklá (tržní) cena pro část A) byla stanovena pro tři typy pozemků a to zemědělské pozemky, zemědělské pozemky – prašné cesty a přírodní pozemky. Výsledná cena těchto pozemků byla upravena spoluvlastnickým podílem ½. Pro část A) byla dále oceněna věcná břemena ovlivňující cenu pozemků. Obvyklá (tržní) cena pro část B) byla stanovena pro pozemky určené pro zemědělskou výrobu. Výsledná cena těchto pozemků byla upravena spoluvlastnickým podílem ½.

Analýza tržního prostředí

Tržní prostředí se během posledních 7 měsíců v roce 2024 nikterak významně nezměnilo. Použitá data k porovnání, která byla získána z realitních kanceláří ke dni vypracování znaleckého posudku 17.02.2024 lze použít i k datu ocenění 16.09.2024.

Výsledky analýzy dat

Vzhledem k výše uvedenému určuji obvyklou (tržní) cenu nemovitých věcí ve stejné výši jako ve znaleckém posudku č. 139-05-2024.

Rekapitulace ocenění na tržních principech

A) Spol. podíl o vel. 1/2 nemovitostí, které jsou předmětem zajištění

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky		4 900 839,- Kč
1.2. Zemědělské pozemky - prašné cesty		92 001,- Kč
1.3. Přírodní pozemky		32 400,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:		**5 025 240,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**1 / 2**
Hodnota pozemků - celkem:		**2 512 620,- Kč**

2. Věcná břemena

2.1. Věcná břemena		254 826,- Kč
Věcná břemena - celkem:		**254 826,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**1 / 2**
Věcná břemena - celkem:		**127 413,- Kč**

B) Spol. podíl o vel. 1/2 nemovitostí, které nejsou předmětem zajištění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky pro zemědělskou výrobu		2 076 060,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:		**2 076 060,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**1 / 2**
Hodnota pozemků - celkem:		**1 038 030,- Kč**

Obvyklá cena spol. podílu o velikosti 1/2

3 678 063 Kč

slovy: Třimilionyšestsetsedmdesátosmtisícšedesáttři Kč

Sumarizace:

Ocenění na tržních principech	Obvyklá cena celkem	Spol. podíl o vel. 1/2	Spol. podíl o vel. 1/2
A) Nemovitostí, které jsou předmětem zajištění	5 280 066,00 Kč	2 640 033,00 Kč	2 640 033,00 Kč
B) Nemovitostí, které nejsou předmětem zajištění	2 076 060,00 Kč	1 038 030,00 Kč	1 038 030,00 Kč
Obvyklá cena celkem	**7 356 126,00 Kč**	**3 678 063,00 Kč**	**3 678 063,00 Kč**
Výsledná obvyklá cena celkem	**7 356 126,00 Kč**	**3 678 063,00 Kč**	**3 678 063,00 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá (tržní) cena 1/2 souboru nemovitostí na LV č. 317, v obci Horní Studénky, okres Šumperk, katastrální území Horní Studénky, byla stanovena porovnávací metodou dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ke dni ocenění 16.09.2024.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem tohoto dodatku bylo zjistit, zdali nedošlo ke změně obvyklé ceny věcí nemovitých oproti původnímu znaleckému posudku č. 139-05-2024 ze dne 11.03.2024.

A) SPOL. PODÍL O VEL. ½ NEMOVITOSTÍ, KTERÉ JSOU PŘEDMĚTEM ZAJIŠTĚNÍ ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE	**2 640 033 Kč**
B) SPOL. PODÍL O VEL. ½ NEMOVITOSTÍ, KTERÉ NEJSOU PŘEDMĚTEM ZAJIŠTĚNÍ ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE	**1 038 030 Kč**

Obvyklá cena spol. podílu o velikosti 1/2
3 678 063 Kč

slovy: Třimilionyšestsetsedmdesátosmtisícšedesáttři Kč

Vzhledem ke konkrétní poloze pozemků, k jejich velikosti, dopravní dostupnosti, tvaru, možnosti zastavění, intenzitě využití, vybavenosti, odborné úvaze znalce a situace na trhu v oblasti obdobných realit v roce 2024 určuji:

obvyklou (tržní) cenu nemovitosti 1/2 souboru pozemků zapsaných na LV č. 317 v obci Horní Studénky, okres Šumperk, katastrální území Horní Studénky, ke dni ocenění 16.09.2024 ve výši 3 678 063 Kč (slovy: třimilionyšestsetsedmdesátosmtisícšedesáttři Kč).

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 2024021.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že si jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a toto prohlášení činím ve smyslu ustanovení § 127a občanského soudního řádu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 21.11.2019, č. j. Spr 2382/2017, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Ostravě.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem: Dodatek č.1 ke ZP 139-05-2024 (074533/2024) v evidenci znaleckých posudků

Ve Šternberku 23.09.2024

Ing. Martina Tirpáková, MBA
ČSA 20/16
785 01 Šternberk

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.6.