

DODATEK Č. 1 KE ZNALECKÉMU POSUDKU

číslo položky: 140-06-2024

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

Stručný popis předmětu dodatku znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny stavby bez č.p./č.e a souboru pozemků na LV č. 348, 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) OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTÍ, KTERÉ JSOU PŘEDMĚTEM ZAJIŠTĚNÍ ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE	1 169 110 Kč
B) OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTÍ, KTERÉ NEJSOU PŘEDMĚTEM ZAJIŠTĚNÍ ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE	4 655 163 Kč

Počet stran: 5

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.09.2024

Vyhotoveno: Ve Šternberku 25.09.2024

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. 140-06-2024 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 ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Z důvodu, že znalec nenalezl, ke dni ocenění již uskutečněné prodeje, tak vychází u pozemků z porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Výslednou cenou ve znaleckém posudku č. 140-06-2024, který byl vypracován ke dni 17.02.2024 je spíše tržní cena nemovitosti pozemků. Z důvodu, že znalec nenalezl vhodnou nemovitost zemědělské stavby na trhu k porovnání, volí pro tržní ocenění věcnou hodnotu stavby dle technicko – hospodářských ukazatelů. 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. Obvyklá (tržní) cena pro část A) byla stanovena pro dva typy pozemků a to zemědělské pozemky a lesní pozemky. Obvyklá (tržní) cena pro část B) byla stanovena pro zemědělskou stavbu a zemědělské pozemky.

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. Stejně tak byla stanovena věcná hodnota nemovitosti zemědělské stavby dle technicko – hospodářských ukazatelů, kde je výpočet proveden v rámci agregovaných položek za jednotlivé konstrukční prvky stavby, které představují určitý objemový podíl z celkové stavby. Jednotková cena za 1 m³ obestavěného prostoru stavby byla získána z údajů Českých stavebních standardů a jejich cenových ukazatelů k roku 2024.

Výsledky analýzy dat

Vzhledem k výše uvedenému určuji obvyklou (tržní) cenu nemovitých věcí ve stejné výši jako ve znaleckém posudku č. 140-06-2024.

Rekapitulace ocenění na tržních principech

A) Nemovitosti - jsou předmětem zajištění

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky	1 155 926,- Kč
1.2. Lesní pozemky	13 184,- Kč
Hodnota nemovitostí - celkem:	<u>1 169 110,- Kč</u>

B) Nemovitosti - nejsou předmětem zajištění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Zemědělská stavba	4 234 666,- Kč
------------------------	----------------

2. Hodnota pozemků

2.1. Zemědělské pozemky	420 497,- Kč
Hodnota nemovitostí - celkem:	<u>4 655 163,- Kč</u>

Obvyklá cena

5 824 273 Kč

slovy: Pětmilionůosmsetdvacetčtyřitisícdvěšestěsedmdesátři Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá (tržní) cena nemovitosti souboru pozemků na LV č. 348, v obci Horní Studénky, okres Šumperk, katastrální území Horní Studénky, byla u pozemků stanovena porovnávací metodou dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ke dni ocenění 16.09.2024. U ocenění stavby bez č.p./č.e., na LV č. 348, v obci Horní Studénky, okres Šumperk, katastrální území Horní Studénky, volí znalec ocenění věcnou hodnotu stavby dle technicko – hospodářských ukazatelů vztažených k roku 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. 140-06-2024 ze dne 11.03.2024.

A)	OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTÍ, KTERÉ JSOU PŘEDMĚTEM ZAJIŠTĚNÍ ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE	1 169 110 Kč
B)	OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTÍ, KTERÉ NEJSOU PŘEDMĚTEM ZAJIŠTĚNÍ ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE	4 655 163 Kč

Obvyklá cena celkem	5 824 273 Kč
slovy: Pětmilionůosmsetdvacetčtyřitisícdvěšedmdesát tři Kč	

Vzhledem ke stanovení věcné hodnoty stavby se zohledněním opotřebení a 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 stavby bez č.p./č.e a souboru pozemků na LV č. 348, v obci Horní Studénky, okres Šumperk, katastrální území Horní Studénky ke dni ocenění 16.09.2024 ve výši 5 824 273 Kč (slovy: pětmilionůosmsetdvacetčtyřitisícdvěšedmdesát tři 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 tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Ostravě.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem: Dodatek č.1 ke ZP 140-06-2024 (074542/2024) v evidenci znaleckých posudků

Ve Šternberku 25.09.2024



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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.6.