

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15539-181/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	ALFA insolvenční, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Guzej Jan Olšany u Prostějova 462 798 14 Olšany u Prostějova
Číslo jednací:	KSOL 20 INS 14075/2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Katastrální území Jeseník, obec Jeseník, okres Jeseník
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	14.01.2022
Zpracováno ke dni:	14.01.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 28.01.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 172/779 pozemku parc. č. 2340/10 nacházejícího se v obci Jeseník, okres Jeseník, katastrální území Jeseník.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc. č. 2340/10 v katastrálním území Jeseník
Adresa předmětu ocenění: Jeseník, Jeseník, okres Jeseník
Kraj: Olomoucký kraj
Okres: Jeseník
Obec: Jeseník
Katastrální území: Jeseník
Počet obyvatel: 10 977
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **896,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 14.01.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Guzej Jan, Masarykovo nám. 167/1, 79001 Jeseník 172/779

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 2340/10 nacházející se v obci Jeseník, okres Jeseník, katastrální území Jeseník.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný objekt je stavební pozemek, o rozloze 292 m². Plocha pozemku je dle územního plánu regulovaná jako plocha bydlení hromadného (BH).

Na pozemku nejsou trvalé porosty, je bez oplocení. Samotný pozemek je rovinný. Přístup k pozemku je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Na pozemku stojí stavba č.p. 800, bytový dům, která je ve vlastnictví jiných osob a není proto součástí ocenění.

Objekt je umístěn v západní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy, včetně specializovaných zařízení. V obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití. Je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů a parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Pozemek je určen k přímému prodeji vlastníkům budovy č.p. 800.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	292 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	plocha bydlení hromadného (BH)
	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	na pozemku stojí stavba č.p. 800, bytový dům, která je ve vlastnictví jiných osob a není proto součástí ocenění
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Pozemek je určen k přímému prodeji vlastníkům budovy č.p. 800.	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 14.01.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

Pozemek je určený k přímému prodeji vlastníkům budovy, jedná se o sloučení majetku, nejsou proto použity srážky za stavbu na pozemku ani srážka za horší prodejnost spoluvlastnických podílů.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou
č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejsou další vlivy polohy nemovitosti na její cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,132}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,980 = 0,980$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	896,-	0,980		878,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2340/10	292	878,08	256 399,36
Stavební pozemek - celkem			292		256 399,36
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	256 399,36 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	172 / 779

$$\text{Pozemek - zjištěná cena celkem} = 56 611,93 \text{ Kč}$$

Výsledky analýzy dat

$$1. \text{ Pozemek} \quad 56 611,90 \text{ Kč}$$

$$\text{Výsledná cena - celkem:} \quad 56 611,90 \text{ Kč}$$

$$\text{Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:} \quad 56 610,- \text{ Kč}$$

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 2340/10 v katastrálním území Jeseník

Pozemek v katastrálním území Jeseník, obec Jeseník					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Jeseník, Jeseník, okres Jeseník	plocha 292 m ²	bydlení hromadné	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné obecní komunikaci
1	Jasná, Jeseník, okres Jeseník	plocha 1275 m ²	bydlení	přípojky elektřiny, vody a kanalizace	přístup po zpevněné komunikaci se zajištěním věcným břemenem
2	Lipovská, Jeseník, okres Jeseník	plocha 886 m ²	bydlení	dostupná elektřina, vodovod a kanalizace	přístup po komunikaci ve vlastnictví cizí osoby se zajištěním věcným břemenem
3	Bukovice, Jeseník, okres Jeseník	plocha 598 m ²	bydlení	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné obecní komunikaci
4	Jeseník, okres Jeseník	plocha 609 m ²	bydlení	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné ve vlastnictví cizí osoby se zajištěním věcným břemenem

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1.016,40 Kč	Nepoužit	1.016,40 Kč	1.00	0.95	1.10	0.95	1.00	0.97	0.9630	1.055,45 Kč
2	1.580,14 Kč	Nepoužit	1.580,14 Kč	1.00	0.97	1.10	0.95	1.00	0.97	0.9832	1.607,14 Kč
3	1.086,96 Kč	0.9	978,26 Kč	1.00	0.98	1.10	1.00	1.00	0.90	0.9702	1.008,31 Kč
4	1.780,00 Kč	Nepoužit	1.780,00 Kč	1.00	0.98	1.10	1.00	1.00	1.00	1.0780	1.651,21 Kč
Celkem průměr											1.330,53 Kč
Minimum											1.008,31 Kč
Maximum											1.651,21 Kč
Směrodatná odchylka - s											345,85 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											984,68 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.676,38 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek je sice určený pro stavby individuálního bydlení, ale je větší, má hůře dostupné inženýrské sítě, část pozemku je svažitá a okrajově je zatížený inženýrskými sítěmi. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek je sice určený pro stavby individuálního bydlení, ale je větší, má horší dostupnost inženýrských sítí a je zatížený inženýrskými sítěmi. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek je sice určený pro stavby individuálního bydlení, ale je větší a podstatně zatížený inženýrskými sítěmi. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek má větší výměru, ale je určen pro stavby k individuálnímu bydlení. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$1.330,53 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\frac{292 \text{ m}^2}{}$$

$$= 388.514 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

389.000,-- Kč

Po úpravě ceny vlastnickým podílem 172/779 je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti:

86.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Pozemek v katastrálním území Jeseník, obec Jeseník					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Jeseník, Jeseník, okres Jeseník	plocha 292 m ²	bydlení hromadné	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné obecní komunikaci
1	Jasná, Jeseník, okres Jeseník	plocha 1275 m ²	bydlení	přípojky elektřiny, vody a kanalizace	přístup po zpevněné komunikaci se zajištěním věcným břemenem
2	Lipovská, Jeseník, okres Jeseník	plocha 886 m ²	bydlení	dostupná elektřina, vodovod a kanalizace	přístup po komunikaci ve vlastnictví cizí osoby se zajištěním věcným břemenem
3	Bukovice, Jeseník, okres Jeseník	plocha 598 m ²	bydlení	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné obecní komunikaci
4	Jeseník, okres Jeseník	plocha 609 m ²	bydlení	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné ve vlastnictví cizí osoby se zajištěním věcným břemenem

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1.016,40	-	1.016,40
2	1.580,14	-	1.580,14
3	1.086,96	0,90	978,26
4	1.780,00	-	1.780,00
	Maximální hodnota	1.780,00	(případ č.4)
	Minimální hodnota	978,26	(případ č.3)
	Relace min vs. max hodnoty	1,8196	OK
	Aritmetický průměr	1.338,70	

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Jeseník, obec Jeseník						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Jeseník, Jeseník, okres Jeseník	plocha 292 m ²	bydlení hromadné	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné obecní komunikaci	X
1	Jasná, Jeseník, okres Jeseník	plocha 1275 m ²	bydlení	přípojky elektřiny, vody a kanalizace	přístup po zpevněné komunikaci se zajištěním věcným břemenem	3
2	Lipovská, Jeseník, okres Jeseník	plocha 886 m ²	bydlení	dostupná elektřina, vodovod a kanalizace	přístup po komunikaci ve vlastnictví cizí osoby se zajištěním věcným břemenem	3
3	Bukovice, Jeseník, okres Jeseník	plocha 598 m ²	bydlení	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné obecní komunikaci	3

4	Jeseník, okres Jeseník	plocha 609 m ²	bydlení	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné ve vlastnictví cizí osoby se zajištěním věcným břemenem	3
---	------------------------	---------------------------	---------	----------------------------------	---	---

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	1.016,40	-	1.016,40	3	3.049,20
2	1.580,14	-	1.580,14	3	4.740,42
3	1.086,96	0,90	978,26	3	2.934,78
4	1.780,00	-	1.780,00	3	5.340,00
Mezisoučet				12	16.064,40
Celkem					1.338,70

Základní cena: 1.338,70 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$1.338,70 * 1,0400 = 1.392,25 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\begin{aligned} & 1.392,25 \text{ Kč/m}^2 \\ & \quad \quad \quad * 292 \text{ m}^2 \\ \hline & = 406.537,00 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

407.000,-- Kč

Po úpravě ceny vlastnickým podílem 172/779 je cena dle metodiky ÚZSVM:

90.000,-- Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

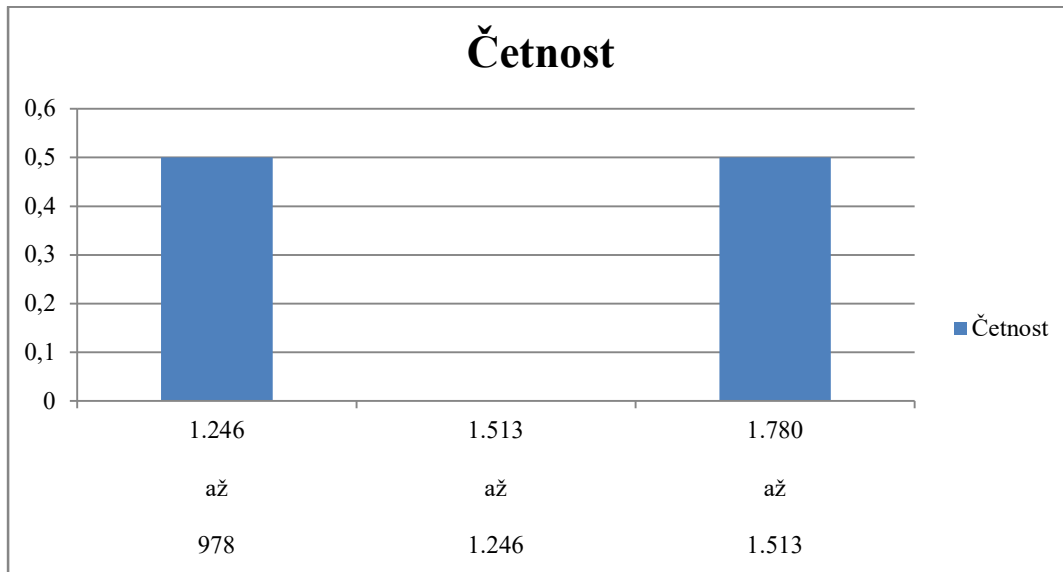
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1.016	-	1.016,40
2	1.580	-	1.580,14
3	1.087	0,90	978,26
4	1.780	-	1.780,00
Střední hodnota			1.338,70
Medián			1.298,27
Rozdíl max-min			801,74
Minimum			978,26
Maximum			1.780,00

Rozdělení četnosti

Třídy	Četnost	Pravděpodobnost
-------	---------	-----------------

978	až	1.246	2	0,5
1.246	až	1.513	0	0
1.513	až	1.780	2	0,5



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **978,26 Kč/m²** do **1.780,00 Kč/m²**
 $\text{od } \frac{978,26 \text{ Kč/m}^2 \times 292 \text{ m}^2}{1} \text{ do } \frac{1.780,00 \text{ Kč/m}^2 \times 292 \text{ m}^2}{1}$
od 285.651,92 Kč do 519.760,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 286.000,-- Kč do 520.000,-- Kč

Po úpravě ceny vlastnickým podílem 172/779 je cena dle metodiky MFČR:

od 63.000,-- Kč do 115.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

56.610,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

86.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

90.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 63.000,-- Kč do 115.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 172/779 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

86.000 Kč

Slovy: osmdesátšesttisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 28.01.2022



Ing. Jana Fichnová



Martin Málek



Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 15539-181/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě, mapy oblasti, výřez z územního plánu, výřez z povodňové mapy, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	3918
Katastrální území:	Jeseník [658723]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chuděj Miroslav, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	95/779
Guzej Jan, Masarykovo nám. 167/1, 79001 Jeseník	172/779
Hejl Stáňa Ing., Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	95/779
SJM Horák Jan a Horáková Michaela, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	74/779
Paličková Renata, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	58/779
Slámová Jana, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	113/779
Vlazlo Tomáš, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	97/1558
Vlazlová Pavla, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	97/1558
Žůrek Josef, č. p. 692, 79061 Lipová-lázně	75/779

Pozemky

Parcelní číslo
2340/10

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

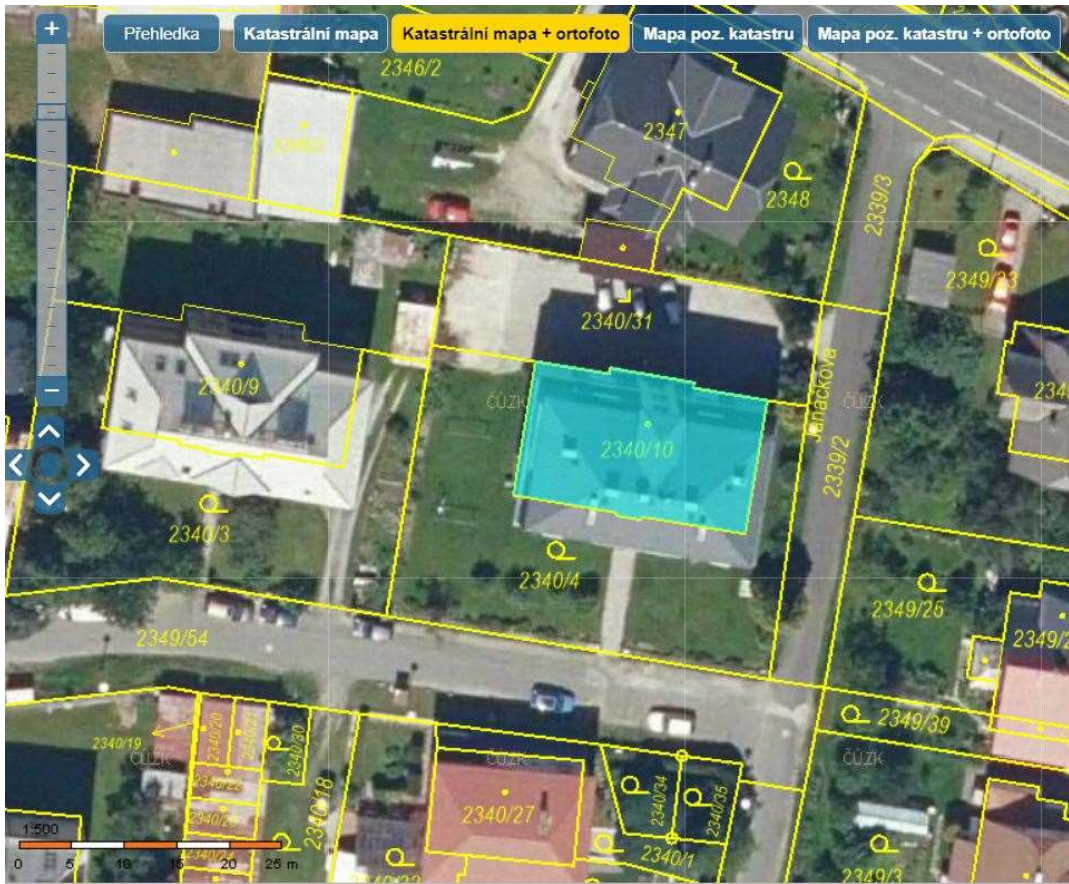
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník](#)†

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.01.2022 10:00.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2340/10 ^o
Obec:	Jeseník (536385) ^o
Katastrální území:	Jeseník (658723)
Číslo LV:	3918
Výměra (m ²):	292
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 800



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chuděj Miroslav, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	95/779
Guzaj Jan, Masarykovo nám. 167/1, 79001 Jeseník	172/779
Hejl Sláva Ing., Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	95/779
SJM Horák Jan a Horáková Michaela, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	74/779
Palicková Renata, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	58/779
Slámová Jana, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	113/779
Vlazlo Tomáš, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	97/1558
Vlazlová Pavla, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	97/1558
Žůrek Josef, č. p. 692, 79061 Lipová-lázně	75/779

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení nebo zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Guzej Jan
Spojení exekuce ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Guzej Jan
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník^o

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.01.2022 08:00.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	2630
Katastrální území:	Jeseník (658723)

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chuděj Miroslav, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	95/607
Héjli Sláva Ing., Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	95/607
SJM Horák Jan a Horáková Michaela, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	74/607
Paličková Renata, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	58/607
Slámová Jana, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	113/607
Vlázlo Tomáš, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	97/1214
Vlázlová Pavla, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	97/1214
Žůrek Josef, č. p. 692, 79061 Lipová-lázně	75/607

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Číslo

[Jeseník č. p. 800](#) na pozemku p. č. 2340/10

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.01.2022 10:00.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 800
Obec:	Jeseník [536385] ††
Část obce:	Jeseník [414654] ††
Katastrální území:	Jeseník [658723]
Číslo LV:	2630
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2340/10
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[800/1](#), [800/2](#), [800/3](#), [800/4](#), [800/5](#), [800/6](#), [800/7](#), [800/8](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chuděj Miroslav, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	95/607
Hejčí Sláva Ing., Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	95/607
SJM Horák Jan a Horáková Michaela, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	74/607
Paličková Renata, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	58/607
Slámová Jana, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	113/607
Vlázlo Tomáš, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	97/1214
Vlázlová Pavla, Purkyňova 800/1, 79001 Jeseník	97/1214
Žůrek Josef, č. p. 692, 79061 Lipová-lázně	75/607

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Vlastnictví jednotek

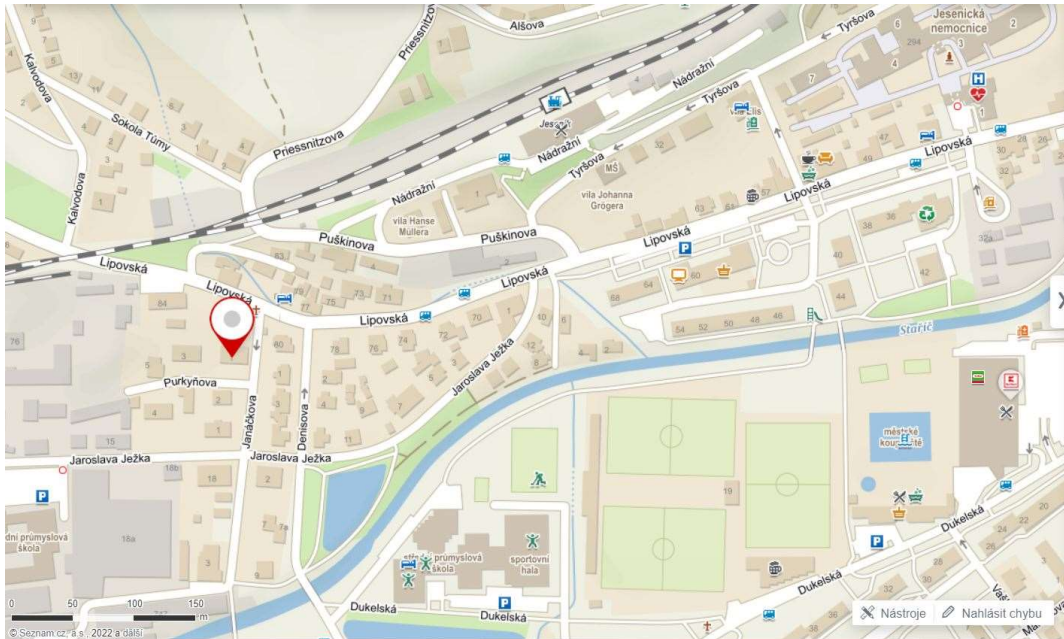
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

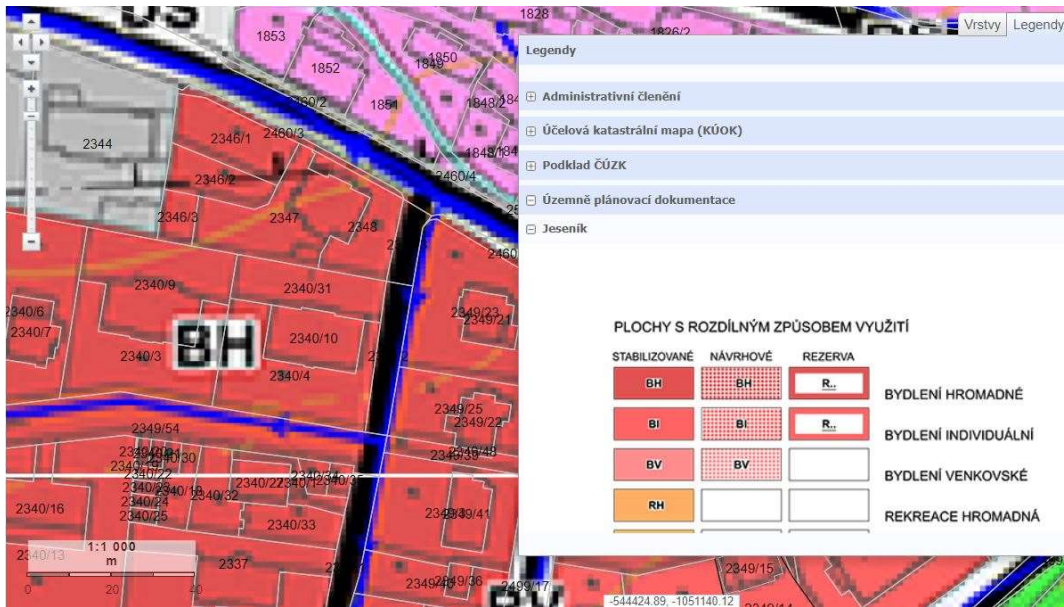
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník](#)††

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.01.2022 10:00.

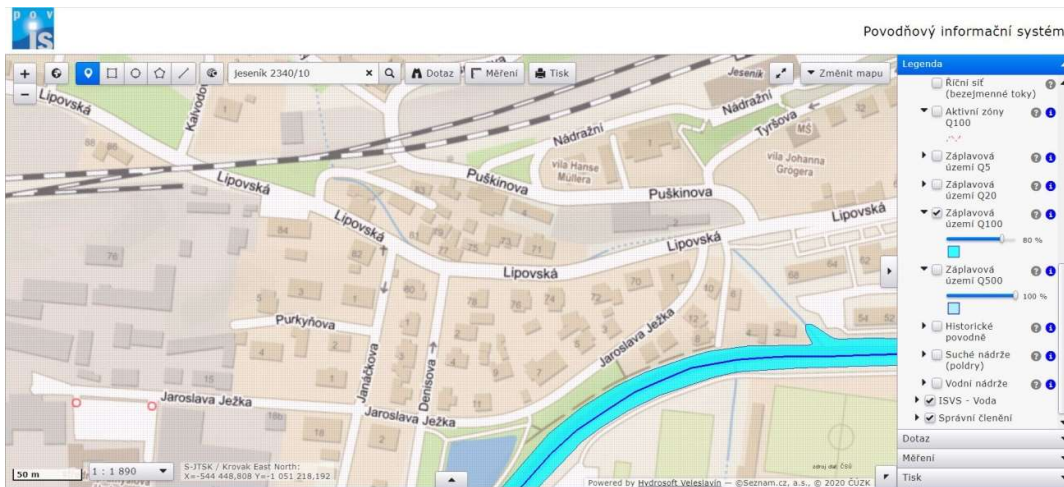
Mapy oblasti



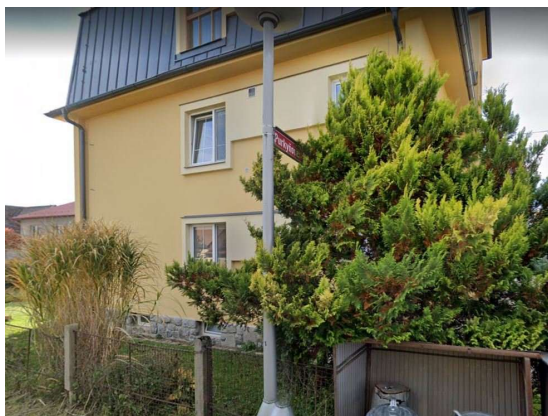
Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

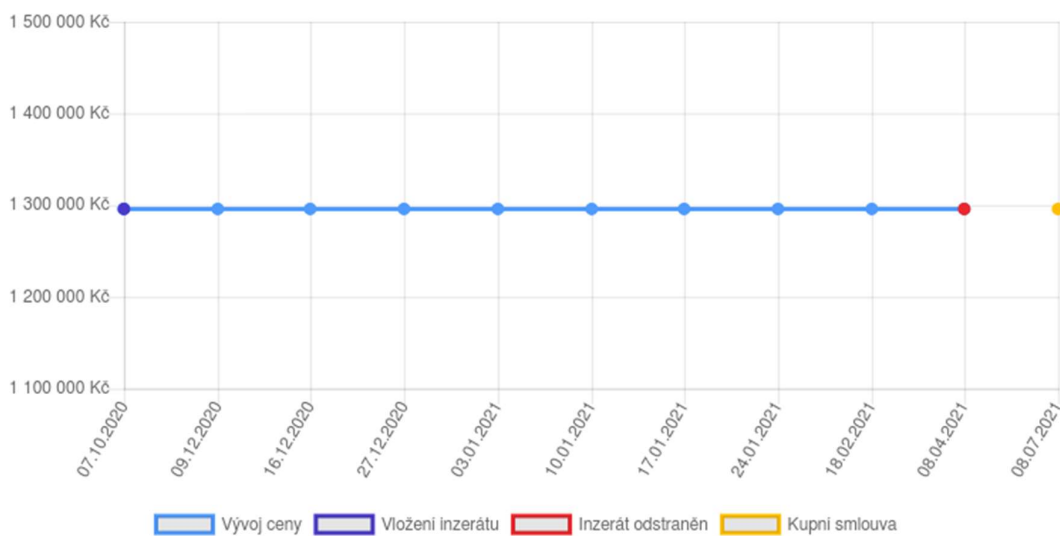


Prodej, Pozemek, 1275 m², Jasná, Jeseník, okres Jeseník

Celková cena: 1.295.910 Kč

Adresa: Jasná, Jeseník, okres Jeseník

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Jasná, Jeseník, okres Jeseník	Plocha pozemku (m²)	1275
Cena dle kupní smlouvy	1 295 910 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	31.05.2021	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-1970/2021-811		

Slovní popis

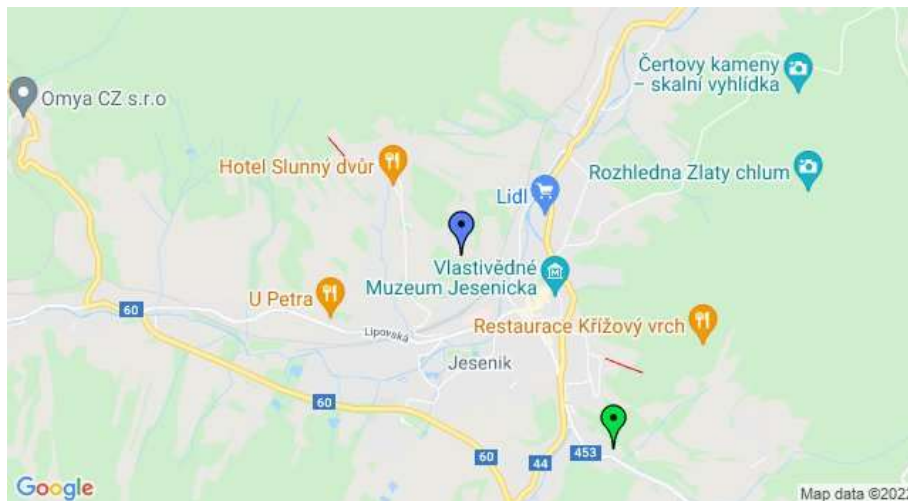
K výstavbě rodinného domu Vám nabízíme kompletně zasíťovaný pozemek p.č. 323/13 o výměře 1.275 m² na ulici Jasná v katastrálním území Bukovice u Jeseníka. Parcela má

lichoběžníkový tvar o střední šířce cca 36m a hloubce cca 33m. Parcela je ze severovýchodní strany ohraničena svahem. Místo má jedinečnou polohu s krásnými výhledy do okolních kopců. Leží v klidné okrajové části Jeseníku, v krátké docházkové vzdálenosti do centra města. 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" - jedná se o POSLEDNÍ stavební parcelu. Přímý prodej od vlastníka pozemku a investora projektu, tudíž bez dalších provizí.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

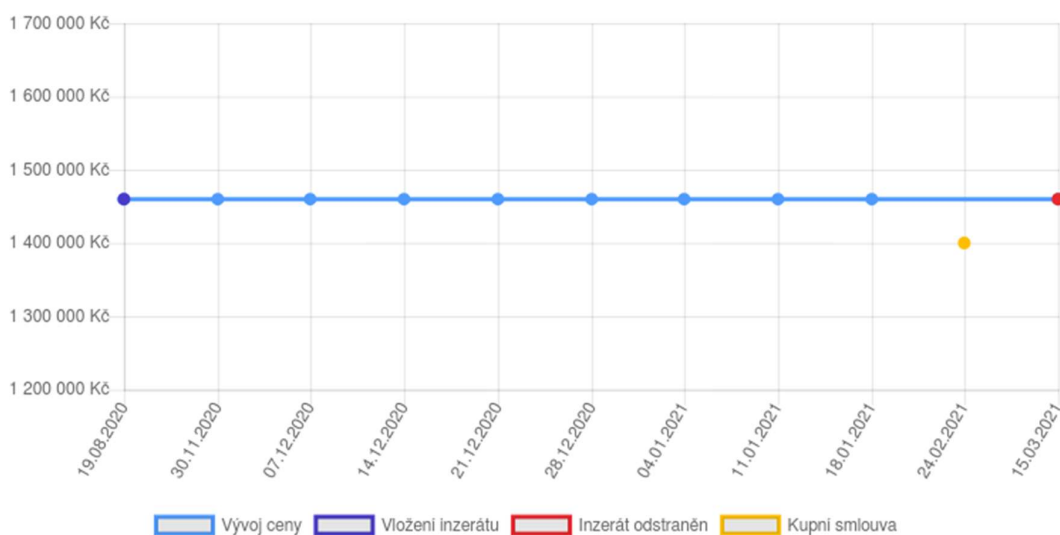


Prodej, Pozemek, 886 m², Lipovská, Jeseník, okres Jeseník

Celková cena: 1.400.000 Kč

Adresa: Lipovská, Jeseník, okres Jeseník

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Lipovská, Jeseník, okres Jeseník	Číslo řízení	V-529/2021-811
Cena dle kupní smlouvy	1 400 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	886
Kupní smlouva podepsaná dne	25.01.2021	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

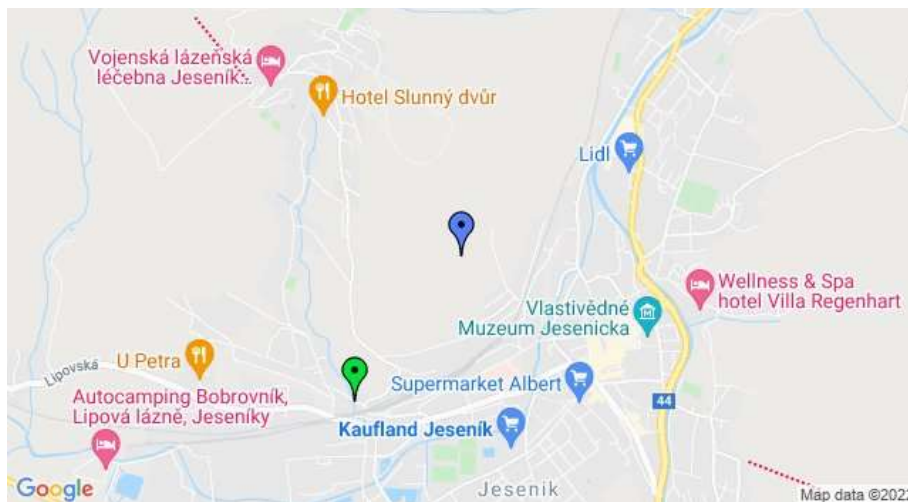
Nabídka stavebního pozemku o celkové výměře 888m², který se nachází na okraji krásného lázeňského města Jeseník. Umístění pozemku je v místech s velmi rychlým dojezdem do centra obce Jeseník a blízkého okolí. Pozemek se nachází na atraktivním místě s krásným výhledem na panoramata Jeseníckých hor včetně výhledu na Praděd. Jeseník o jeho okolí je jednou z nejkrásnějších chráněných krajinných oblastí České republiky, svou rozlohou 744 km² zabírají území dvou krajů, a to

Moravskoslezského a Olomouckého. Jesenícko vám naskytne obraz drsných hor v malebné krajině, zalesněných hřebenů, zelených luk, strání, údolí řek a potoků láká ve všech ročních obdobích stovky i tisíce turistů. Jeseníky jsou protkány turistickými a naučným stezkami a cyklotrasami, ale poskytují i další kulturní a sportovní vyžití, jako je koupání a vodní sporty, adrenalinové sporty či jezdeckví Při prohlídce dronem se jedná o pozemek s označením č. 7. Více informací o pozemku a dalších stavebních parcelách v tomto projektu vám rád zodpovím telefonicky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

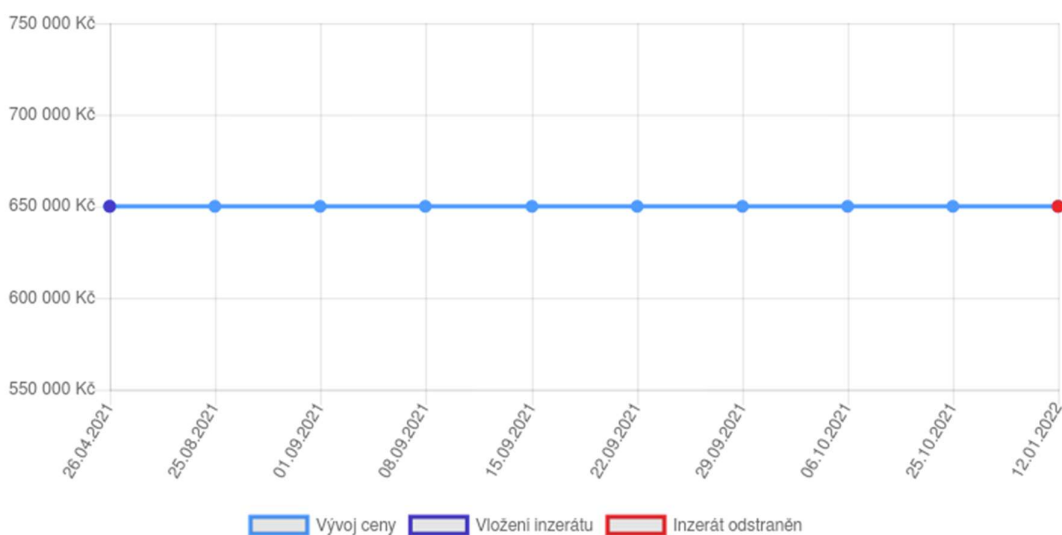


Prodej, Pozemek, 598 m², Bukovice, Jeseník, okres Jeseník

Celková cena: 650.000 Kč

Adresa: Bukovice, Jeseník, okres Jeseník

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Bukovice, Jeseník, okres Jeseník	Plocha pozemku (m²)	598
Cena	650 000 Kč	Současné využití	pro bydlení

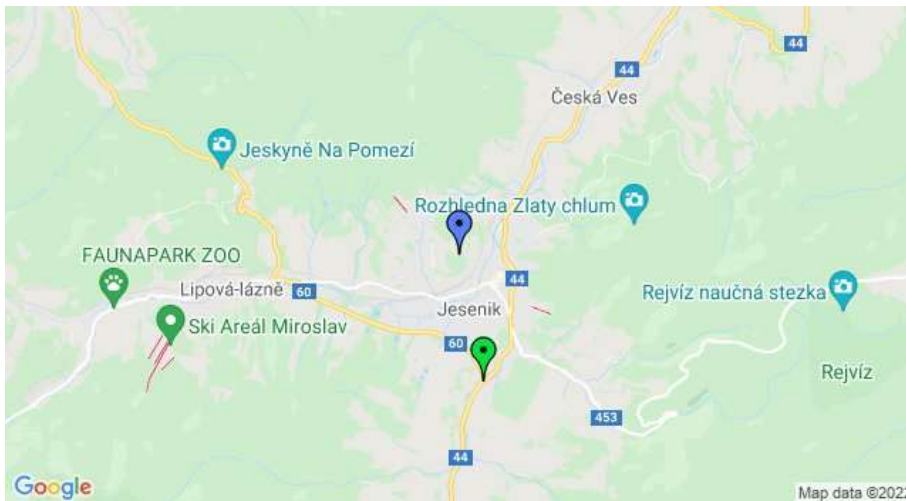
Slovní popis

Nabízíme k prodeji parcely o celkové ploše 598 m², s vlastním přístupem k pozemku. Parcely se nachází v zastavitelné části obce. Na jedné z parcel je sbor. Dle platného územního plánu je parcela vhodná k zástavbě. K dispozici je i studie na rodinný dům. Makléř doporučuje prohlídku. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N85931.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 609 m², Jeseník, okres Jeseník

Celková cena: 1.084.020 Kč

Adresa: Jeseník, okres Jeseník

