ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13578-800/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Hart & Partners, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Michalčík Jiří, Střelecká 109, Valtice Kořenského 1107/15 150 00 Praha - Smíchov
Číslo jednací:	KSBR 33 INS 105/2021
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:	Kamenná, Kamenná, okres Šumperk
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	24.04.2021
Zpracováno ke dni:	24.04.2021
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 20 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 26.04.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 117/14 nacházejícího se v obci Kamenná, okres Šumperk, katastrální území Kamenná.

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 stanovení 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 elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 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. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 117/14 v katastrálním území Kamenná
Adresa předmětu ocenění:	Kamenná, Kamenná, okres Šumperk
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Šumperk
Obec:	Kamenná
Katastrální území:	Kamenná
Počet obyvatel:	514

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 175,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **266,00 Kč/m^2**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 24.04.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: pana Michalčíka st.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Michalčík Jiří, Střelecká 109, 69142 Valtice

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 117/14 nacházející se v obci Kamenná, okres Šumperk, katastrální území Kamenná.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu – v katastru nemovitostí není evidovaná zahrádkářská chata, která stojí na oceňovaném pozemku.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek je zahrada, s plochou 560 m^2. Plocha pozemku je dle územního plánu regulovaná jako plochy rekreace - zahrádkové osady (RZ), což odpovídá skutečnému využití.

Na pozemku stojí zahrádkářská chata. Jedná se o samostatnou stavbu, která má jedno nadzemní podlaží. Stavba není podsklepená, není zde půda a je zde vybudováno obytné podkroví. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1980.

Základy má smíšené z betonu a kamene, objekt je dřevěné konstrukce, stropy jsou dřevěné trámové. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou pozinkované.

Dispozičně je rekreační objekt řešen jako 2+1. V rekreačním objektu se nachází kuchyně o výměře 3,15 m^2, pokoj o výměře 11,00 m^2, pokoj o výměře 10,93 m^2. Podlahová plocha činí 25,09 m^2

Úprava vnitřních povrchů stěn je tvořena dřevěným obitím. Jsou zde použita dřevěná okna s dvojsklem, v některých oknech jsou okenice. Orientace obytných prostor je na východ, západ. Koupelna je bez vybavení a na toaletě není žádné vybavení. V objektu interiérové dveře chybí, vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyňské vybavení tvoří elektrická varná deska. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha tvořena OSB deskami, v kuchyni je na podlaze lino,

Další vybavení se v objektu nenachází.

V rekreačním objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdrojem vody je v místě vrtaná studna pro užitkovou vodu, v objektu chybí řešení odpadů a zemní plyn zde není zaveden. Objekt je bez vytápění. Objekt nedisponuje zdrojem teplé vody.

Stav objektu je dobrý.

Na pozemku se nachází okrasné a ovocné dřeviny, oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je po nezpevněné cestě ve vlastnictví ČR (Lesy ČR, sp.). Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: kůlna, pergola, skleník.

Nemovitost je situovaná na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně - rekreační zóně. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V okolí nejsou úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Objekt se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v okolí objektu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Rok výstavby	1980
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce	
	Základy	smíšené
	Konstrukce	dřevěná
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnitřní úprava povrchů	dřevěné obití
	Typ oken v objektu	dřevěná s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	východ, západ
	Vybavení koupelny	chybí
	Toaleta	chybí
	Vstupní dveře	dřevěné
	Vnitřní dveře	chybí
	Osvětlovací technika	lustry
	Kuchyňská linka	elektrická varná deska
	Dispozice	2+1
	Popis místností a rozměry v m2	Kuchyně / Kuchyně / 3,15 m^2 Pokoj / Pokoj / 11,00 m^2 Pokoj / Pokoj / 10,93 m^2 Podlahová plocha 25,09 m^2
	Elektřina	230V
	Vodovod	zdrojem užitkové vody je místní vrtaná studna
	Svod splašek	chybí

	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v objektu	chybí
	Řešení ohřevu vody	chybí
	Podlahy objektu	místnosti: korková podlaha kuchyně: lino
	Popis stavu rekreačního objektu	dobrý
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	kůlna, pergola, skleník
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	rezidenčně - rekreační zóna
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	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	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 24.04.2021 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 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 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 stanovení obvyklé ceny je použit postup popsaný 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 stanovení 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.

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. a č. 488/2020 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: Negativní - Chata stojící na pozemku parc. č. 117/14 není evidovaná v katastru nemovitostí.	I	-0,02
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,706}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,980}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační	III	0,05

oblasti		
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	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

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,884}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,624**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,866**

1. Zahrádkářská chatka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	41 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	1 878,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	5,20*3,20	=	16,64 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	16,64 m^2	2,30 m

Obestavěný prostor

Podezdívka:	(5,20*3,20)*(0,50)	=	8,32 m^3
svrchní stavba:	(5,20*3,20)*(0+4,30/2)	=	35,78 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**44,10 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ E
1. Druh stavby: Zahrádkářská chata	I	0,02
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě: Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06
5. Vybavení: Bez zákl. příslušenství	I	-0,10
6. Vytápění stavby: Bez vytápění	I	-0,06
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství zvyšující cenu chaty (např. venkovní gril, pergoly apod.)	IV	0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2	III	0,03
9. Kriterium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 41 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 41 =$ **0,795**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}795 =$ **0,692**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,980**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,884**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 878,- Kč/m^3 * 0,692 = 1 299,58 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 44,10 m^3 * 1 299,58 Kč/m^3 * 0,980 * 0,884= 49 650,08 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 49 650,08 Kč

2. Skleník

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	11,50 m^2 zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	2 050,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3420
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**3 840,88**
Plná cena: 11,50 m^2 * 3 840,88 Kč/m^2	=	**44 170,12 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 41 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 41 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**6 625,52 Kč**
Koeficient pp	*	0,866
Cena stavby CS	=	**5 737,70 Kč**
Skleník - zjištěná cena	=	**5 737,70 Kč**

3. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P** = **0,884**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i$ = **1,000**

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,884 = **0,866**

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	266,-	0,866		230,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	117/14	560	230,36	129 001,60
Stavební pozemek - celkem			560		**129 001,60**

Pozemek - zjištěná cena celkem = **129 001,60 Kč**

4. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
švestka (švestka) na pozemku p.č.: 117/14					
16	1 Ks	1 110,-	- 5 %	1 054,50	1 054,50
broskvoň (broskvoň) na pozemku p.č.: 117/14					
16	1 Ks	877,-	- 5 %	833,15	833,15
jabloň - zákrsek nebo vřeteno na slabě vzrůstné podnoži (jabloně) na pozemku p.č.: 117/14					
16	9 Ks	226,-	- 10 %	203,40	1 830,60
třešeň - polokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 117/14					
8	1 Ks	1 952,-	- 5 %	1 854,40	1 854,40
Součet:				=	5 572,65 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	5 572,65 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav západní na pozemku p.č.: 117/14			18 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-	- 20 %	6 096,-	6 096,-
ptačí zob obecný na pozemku p.č.: 117/14			18 roků	20,00 m
Živé ploty z list. dřevin	3 330,-	- 20 %	2 664,-	53 280,-
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 117/4			10 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	2 150,-	- 5 %	2 042,50	2 042,50
Součet:				61 418,50
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	36 851,10 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **42 423,75 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Zahrádkářská chatka	49 650,10 Kč
2. Skleník	5 737,70 Kč
3. Pozemek	129 001,60 Kč
4. Trvalé porosty	42 423,80 Kč
Výsledná cena - celkem:	**226 813,20 Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**226 810,- 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 ceně, 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.

Rekreační objekt v obci Kamenná, okres Šumperk

Rekreační objekt v katastrálním území Kamenná, obec Kamenná					
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - pozemek**	**K5 - další vlastnosti**
Oceňovaný objekt	Kamenná, Kamenná, okres Šumperk	25.09 m^2, 2+1, podsklepený: ne	Dobrý	560 m^2	bez základního vybavení, pergola, kůlna, skleník, elektřina
1	Dolní Bušínov, Zábřeh, okres Šumperk	36 m^2, Přízemní	Dobrý	939 m^2	bez základního vybavení, elektřina
2	Mirotínek, Tvrdkov, okres Bruntál	125 m^2, Patrový	Dobrý	1146 m^2	základní vybavení v chatě, studna, septik s ČOV, sklep, pergola
3	Libina, okres Šumperk	61 m^2, Patrový	Dobrý	758 m^2	splachovací WC, elektřina, septik, kůlna

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	12.916,67 Kč	Nepoužit	12.916,67 Kč	1.04	0.99	1.00	1.18	0.98	1.00	1.1906	10.848,86 Kč
2	14.000,00 Kč	Nepoužit	14.000,00 Kč	0.98	0.95	1.00	1.23	1.20	1.00	1.3742	10.187,76 Kč
3	8.360,66 Kč	Nepoužit	8.360,66 Kč	1.02	0.98	1.00	1.12	1.10	1.00	1.2315	6.789,00 Kč

Celkem průměr	9.275,21 Kč
Minimum	6.789,00 Kč
Maximum	10.848,86 Kč
Směrodatná odchylka - s	2.178,34 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	7.096,87 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	11.453,55 Kč

K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – větší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – vybavení a větší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – vybavení a větší pozemek. 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 také srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

9.275,21 Kč/m^2

*****

25,09 m^2

= 232.715 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

233.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rekreační objekt v katastrálním území Kamenná, obec Kamenná					
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - pozemek**	**K5 - další vlastnosti**
Oceňovaný objekt	Kamenná, Kamenná, okres Šumperk	25.09 m^2, 2+1, podsklepený: ne	Dobrý	560 m^2	bez základního vybavení, pergola, kůlna, skleník, elektřina
1	Dolní Bušínov, Zábřeh, okres Šumperk	36 m^2, Přízemní	Dobrý	939 m^2	bez základního vybavení, elektřina
2	Mirotínek, Tvrdkov, okres Bruntál	125 m^2, Patrový	Dobrý	1146 m^2	základní vybavení v chatě, studna, septik s ČOV, sklep, pergola
3	Libina, okres Šumperk	61 m^2, Patrový	Dobrý	758 m^2	splachovací WC, elektřina, septik, kůlna

Výpočet relace dle čl. 8 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	12.916,67	-	12.916,67
2	14.000,00	-	14.000,00
3	8.360,66	-	8.360,66
Maximální hodnota		14.000,00	(případ č.2)
Minimální hodnota		8.360,66	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,6745	OK
Aritmetický průměr		**11.759,11**	

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rekreační objekt v katastrálním území Kamenná, obec Kamenná						
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - pozemek**	**K5 - další vlastnosti**	**Váha srovnání**
Oceňovaný objekt	Kamenná, Kamenná, okres Šumperk	25.09 m^2, 2+1, podsklepený: ne	Dobrý	560 m^2	bez základního vybavení, pergola, kůlna, skleník, elektřina	X
1	Dolní Bušínov, Zábřeh, okres Šumperk	36 m^2, Přízemní	Dobrý	939 m^2	bez základního vybavení, elektřina	2
2	Mirotínek, Tvrdkov, okres Bruntál	125 m^2, Patrový	Dobrý	1146 m^2	základní vybavení v chatě, studna, septik s ČOV, sklep, pergola	1
3	Libina, okres Šumperk	61 m^2, Patrový	Dobrý	758 m^2	splachovací WC, elektřina, septik, kůlna	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	12.916,67	-	12.916,67	2	25.833,34
2	14.000,00	-	14.000,00	1	14.000,00
3	8.360,66	-	8.360,66	1	8.360,66
Mezisoučet				4	48.194,00
Celkem					**12.048,50**

Základní cena: 12.048,50 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

12.048,50 * 1,0000 = **12.048,50 Kč/m²**

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

12.048,50 Kč/m²

* 25,09 m²

= 302.296,87 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

302.000,-- Kč

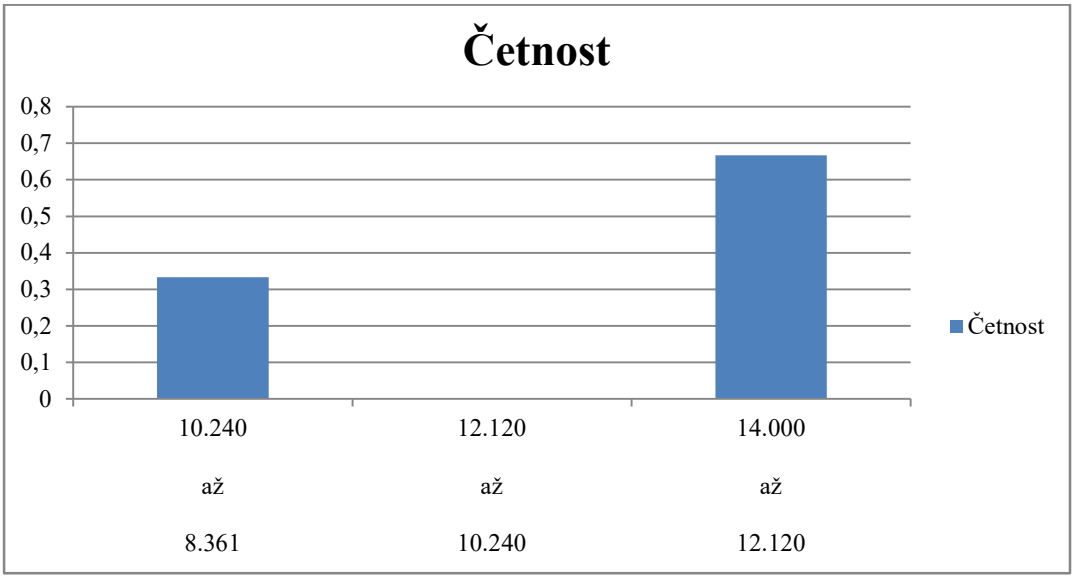
Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.917	-	12.916,67
2	14.000	-	14.000,00
3	8.361	-	8.360,66
Střední hodnota			11.759,11
Medián			12.916,67
Rozdíl max-min			5.639,34
Minimum			8.360,66
Maximum			14.000,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
8.361	až	10.240	1	0.33333333333333
10.240	až	12.120	0	0
12.120	až	14.000	2	0.66666666666667



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **12.120,22 Kč/m²** do **14.000,00 Kč/m²**

* 25,09 m²

od 304.096,32 Kč do 351.260,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 304.000,-- Kč do 351.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

226.810,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

233.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

302.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od **304.000,-- Kč** do **351.000,-- Kč**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

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 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

230.000 Kč

Slovy: dvěstětřicettisíc 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, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 26.04.2021

…… …….. …….

Ing. Jana Fichnová Martin Málek František Kořínek

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 13578-800/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

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

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	143
Katastrální území:	Kamenná [662780]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Michalčík Jiří, Střelecká 109, 69142 Valtice	

Pozemky

Parcelní číslo
117/14

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

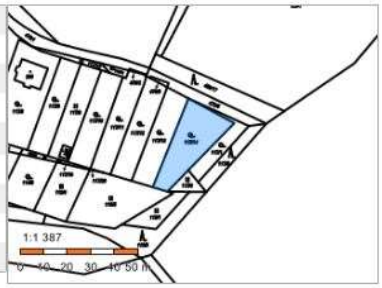
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.04.2021 21:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	117/14
Obec:	Kamenná [536571]
Katastrální území:	Kamenná [662780]
Číslo LV:	143
Výměra [m^2]:	560
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Michalčík Jiří, Střelecká 109, 69142 Valtice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72911	560

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Michalčík Jiří

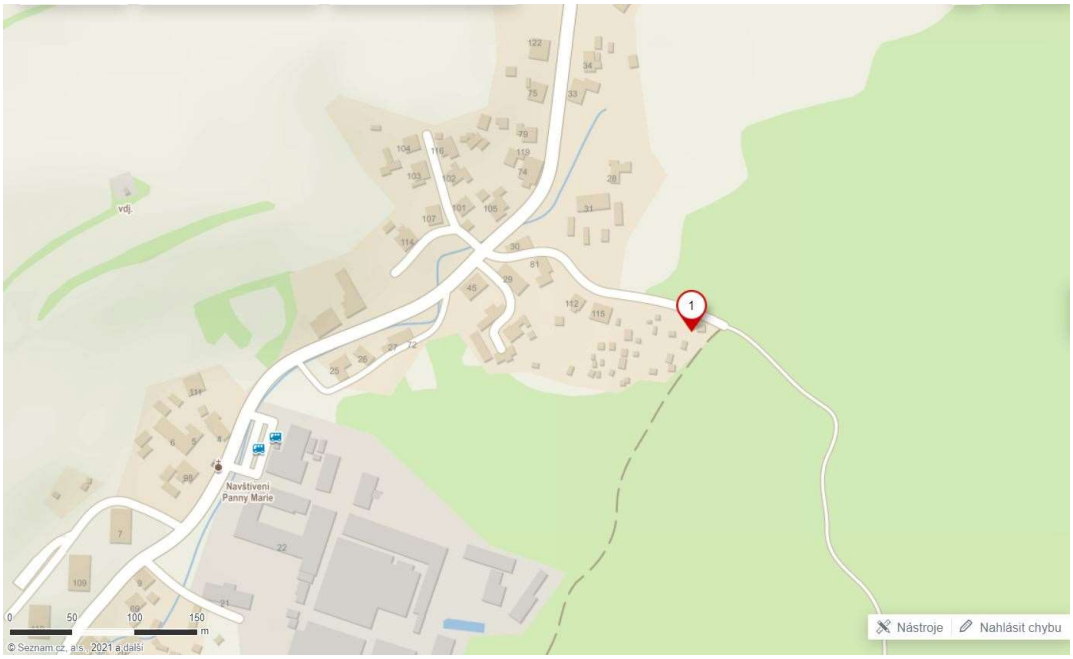
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

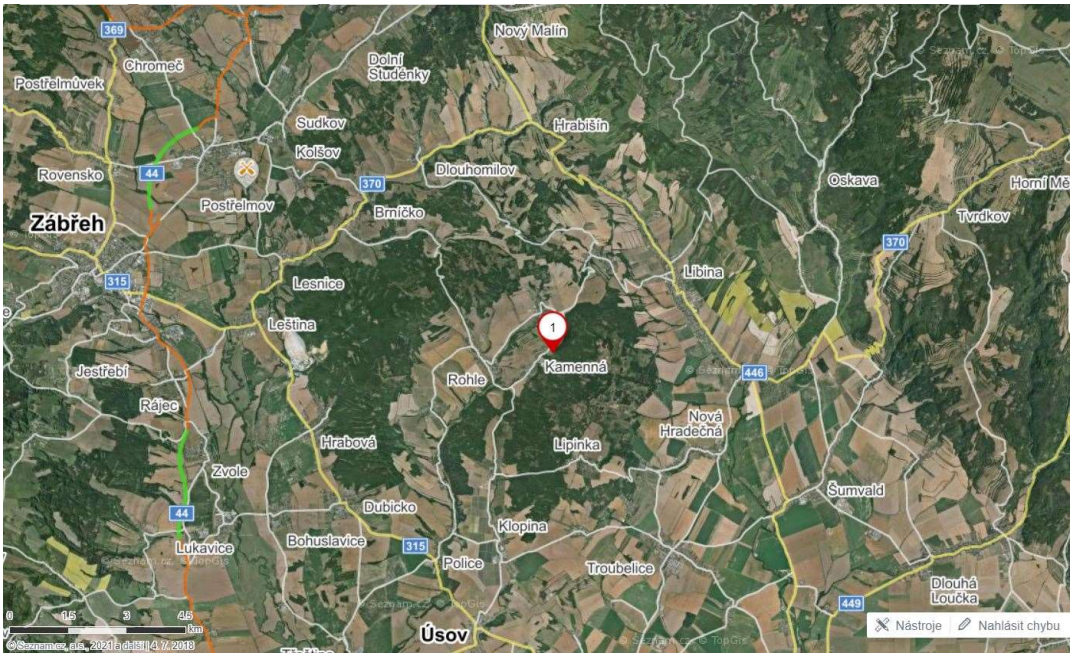
Více informací k cenovým údajů naleznete v nápovědě k aplikaci.

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

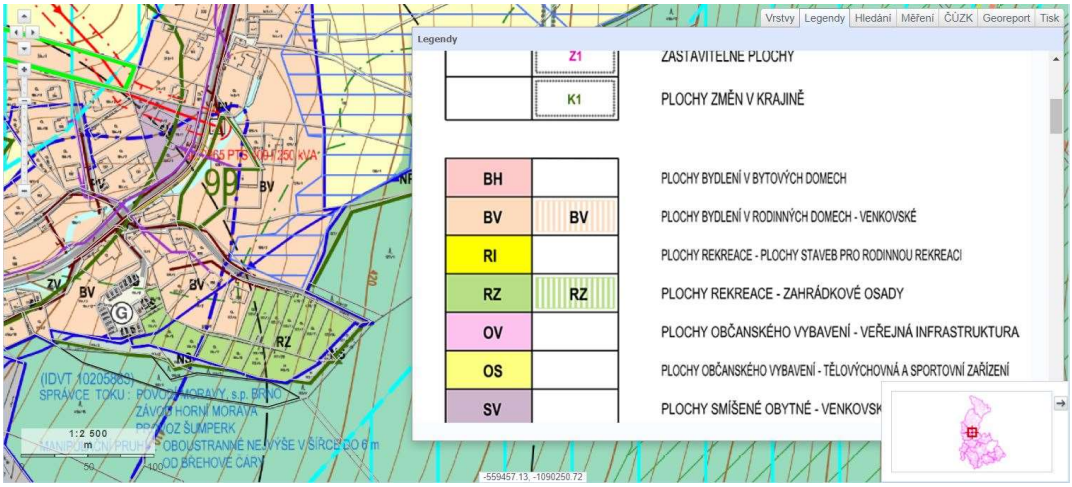
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.04.2021 21:00.

Mapy oblasti

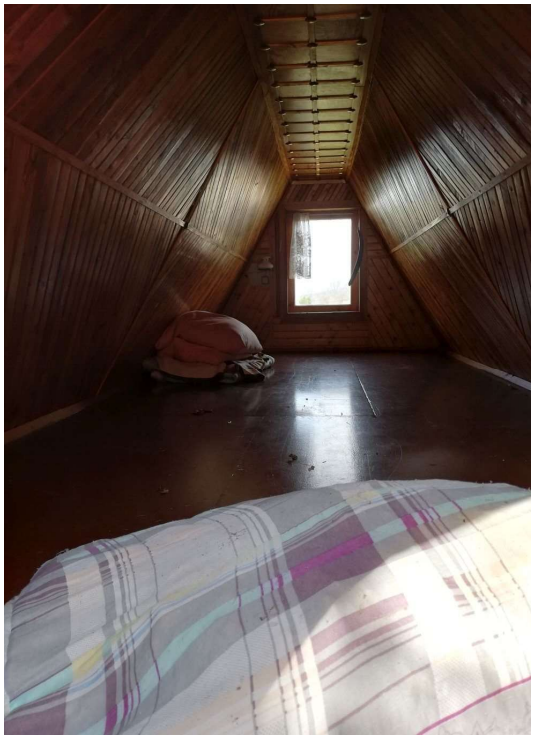
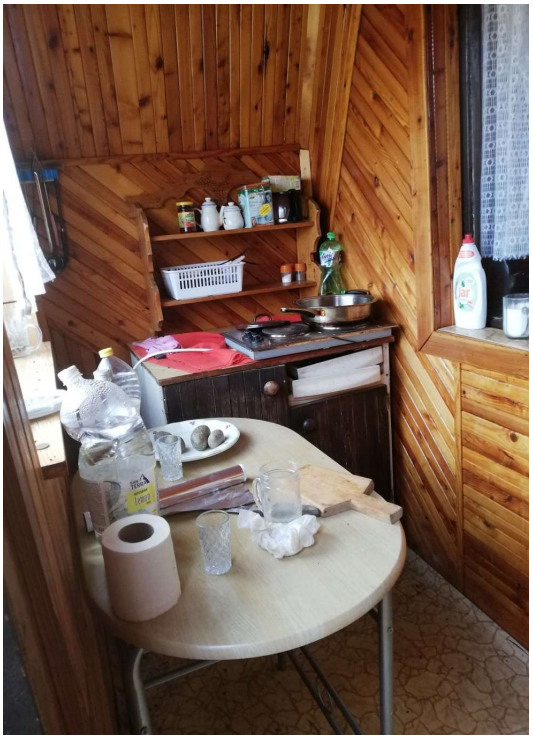


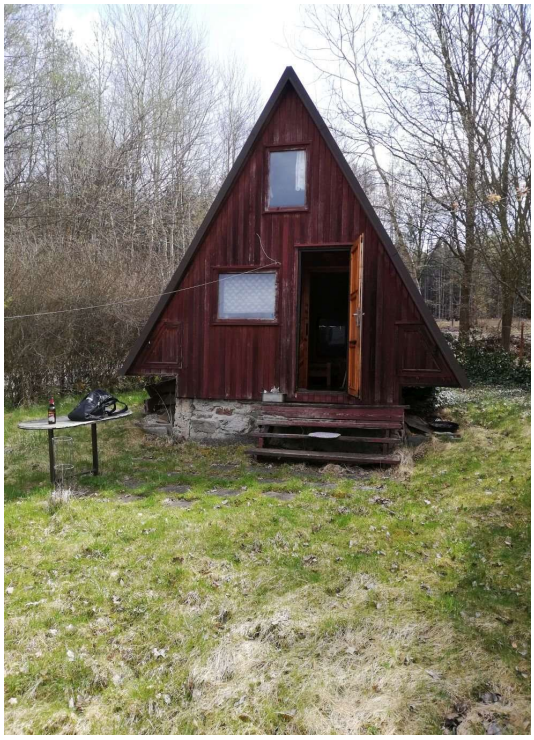


Výřez z územního plánu



Pořízená fotodokumentace

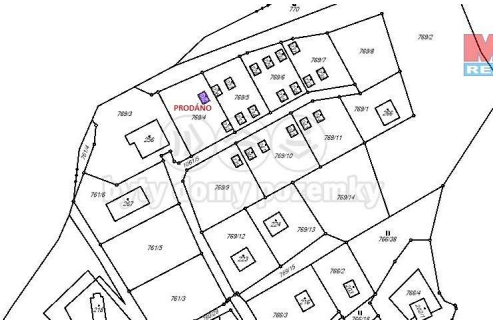





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

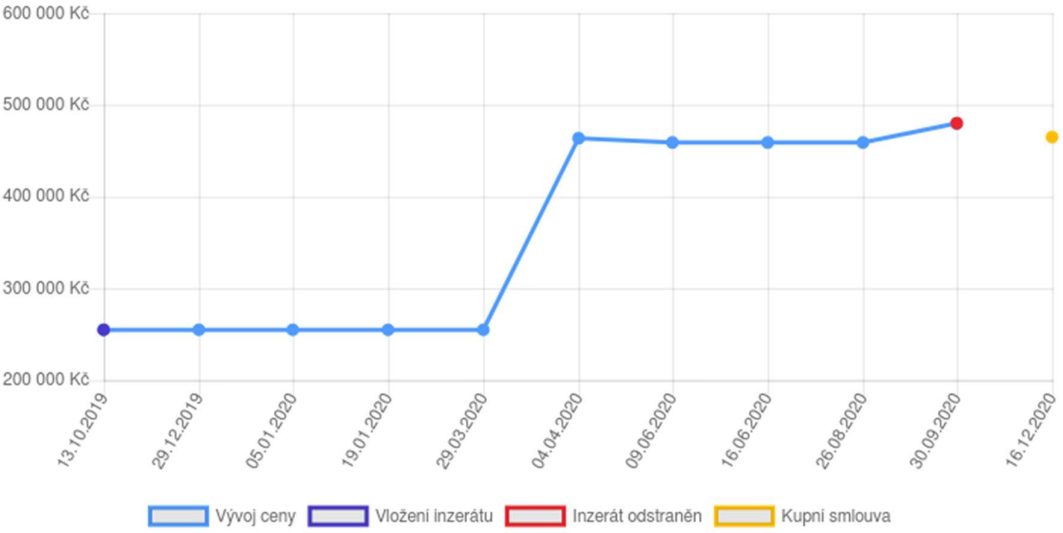


Prodej, Rekreační objekt, 36 m^2, Dolní Bušínov, Zábřeh, okres Šumperk

Celková cena: 465.000 Kč

Adresa: Dolní Bušínov, Zábřeh, okres Šumperk

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))

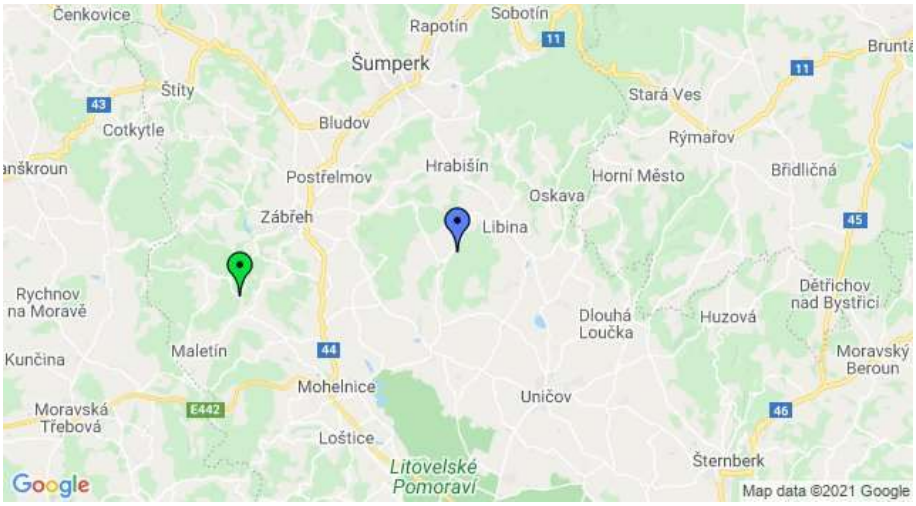
Adresa	Dolní Bušínov, Zábřeh, okres Šumperk	**Stav objektu**	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	465 000 Kč	**Zastavěná plocha (m2)**	36
Kupní smlouva podepsaná dne	16.12.2020	**Plocha užitná**	36
Číslo řízení	V-9462/2020	**Podlahová plocha**	36
Poznámka k ceně	480 000 Kč za nemovitost, včetně provize	**Plocha přidruženého pozemku**	939
Typ domu	Přízemní	**Elektřina**	120V
Konstrukce budovy	Smíšená	**Umístění objektu**	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	1		

Slovní popis

V rekreační a chatařské oblasti města Zábřeh, část Dolní Bušínov, máme nabídku chatek s pozemkem. Nemovitost je na výhledovém klidném místě, v těsné blízkosti lesa. Nyní se na něm nachází tři malé dřevěné chatky. Vodní nádrž 5 minut chůze. V těsné blízkosti restaurace, relaxační a sportovní středisko, bohaté vyžití pro děti i dospělé.Výhodou je pokrytí tv, datovým i telefonním signálem. Více info u makléře. Zveme na prohlídku

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

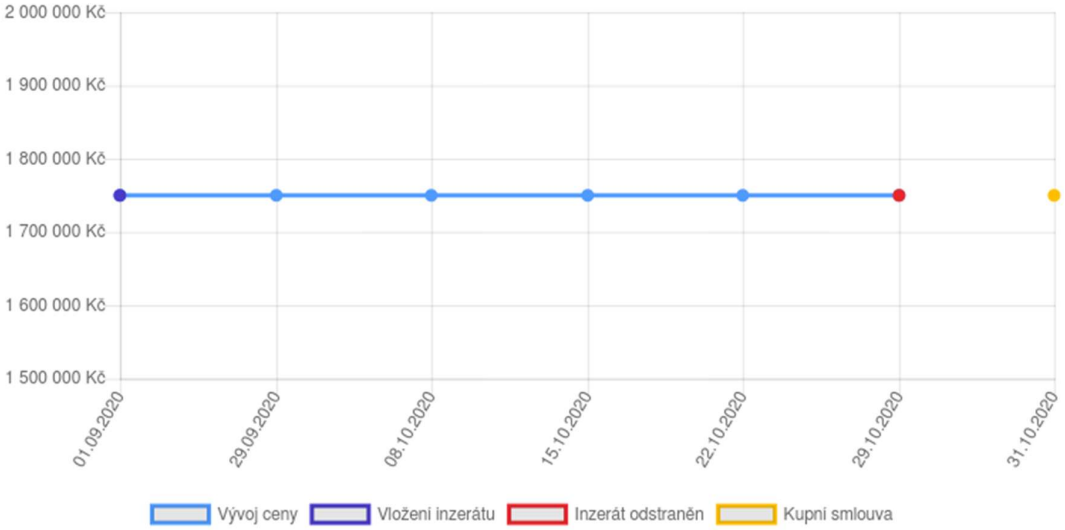
1. Identifikace

Prodej, Rekreační objekt, 125 m^2, Mirotínek, Tvrdkov, okres Bruntál

Celková cena: 1.750.000 Kč

Adresa: Mirotínek, Tvrdkov, okres Bruntál

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



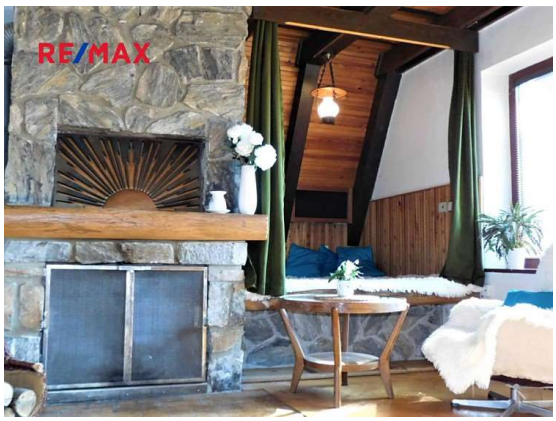
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	Mirotínek, Tvrdkov, okres Bruntál	**Počet nadzemních podlaží**	3
Cena dle kupní smlouvy	1 750 000 Kč	**Stav objektu**	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	31.10.2020	**Zastavěná plocha (m2)**	64
Číslo řízení	V-3136/2020-801	**Plocha užitná**	125
Poznámka k ceně	1 750 000 Kč za nemovitost	**Plocha přidruženého pozemku**	1146
Typ domu	Patrový	**Voda**	Místní zdroj
Konstrukce budovy	Cihlová	**Umístění objektu**	Centrum obce

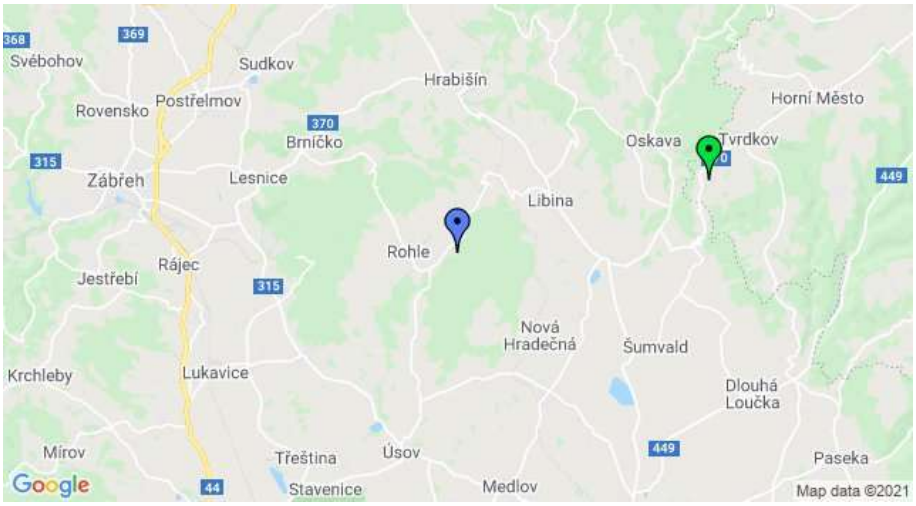
Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele vám nabízíme prodej krásné chaty. Celoročně obyvatelná chata se nachází v Mirotínském údolí v obci Mirotínek nedaleko města Uničov. Dispozice chaty je 3+kk, koupelna, 2xWC, garáž, dílna a kamenný sklep pro posezení s přáteli. Vytápění chaty je možné kamny na tuhá paliva a krbem. Vodním zdrojem je vrtaná studna. Odpady jsou svedeny přes septik a vlastní čističku zpět do přírody. Venku je zastřešené posezení s grilem a udírnou. Toto malebné místo skýtá skvělou možnost jak na turistiku tak jízdu na kole. Rešovské vodopády jsou vzdáleny 1 hodinu chůze, hrad Sovinec je hodinu na kole a Karlova studánka 2 hodiny na kole. Obec Mirotínek vznikla v roce 1381. Chcete-li se ráno probudit v krásném prostředí a klidu, tak toto je to pravé místo. Pro více informací ohledně prohlídky volejte.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

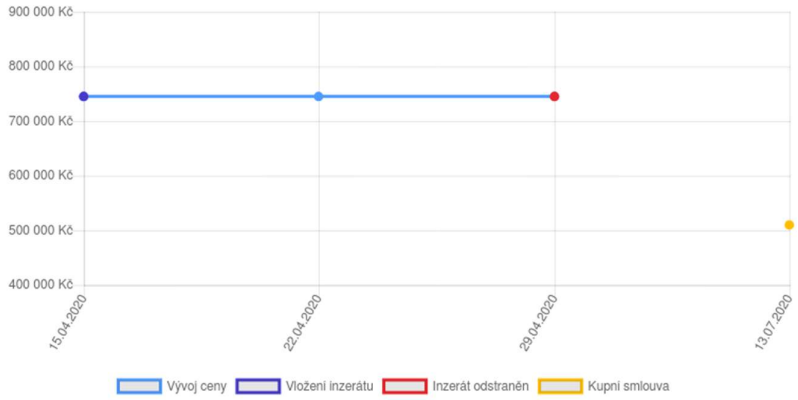
1. Identifikace

Prodej, Rekreační objekt, 61 m^2, Libina, okres Šumperk

Celková cena: 510.000 Kč

Adresa: Libina, okres Šumperk

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))

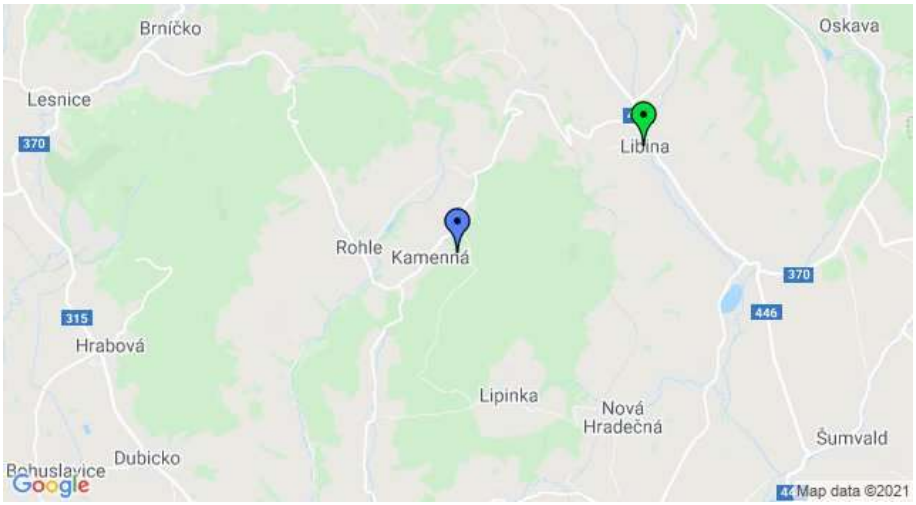
Adresa	Libina, okres Šumperk	**Zastavěná plocha (m2)**	48
Cena dle kupní smlouvy	510 000 Kč	**Plocha užitná**	97
Kupní smlouva podepsaná dne	13.07.2020	**Podlahová plocha**	61
Číslo řízení	V-5050/2020-809	**Plocha přidruženého pozemku**	758
Poznámka k ceně	745 000 Kč za nemovitost, včetně provize	**Voda**	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	**Odpad**	Septik
Konstrukce budovy	Skeletová	**Umístění objektu**	Klidná část obce
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji chatu, která se nachází v chatové oblasti obce Libina o celkové ploše 758 m2. Dispozice 1.NP - vstupní chodba, hlavní obytná místnost s krbem, kuchyň, sauna a WC. 2. NP - dva pokoje a vstupní chodba. Technická část - sklep, půda, venkovní kůlna. Elektřina 230/400V, septik a voda spolková nedaleko nemovitosti. K dispozici ihned. Pro více informací volejte makléře.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost