

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17644-2286/2022

Zadavatel znaleckého posudku: Insolvenční správci, v.o.s.
insolvenční správce dlužnice Gabriela Kukelková,
nar. 28.3.1974 Porubská 552/28, 708 00 Ostrava-
Poruba
Na Míčánce 1044/39
160 00 Praha 6

Číslo jednací: KSOS 31 INS 14205/2022

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých
věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Víno, Slezské Rudoltice, okres Bruntál

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 15.11.2022

Zpracováno ke dni: 15.11.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 24.11.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny budovy bez č.p./č.ev., zemědělské stavby, která je součástí pozemku parc. č. st. 20/1 v obci Slezské Rudoltice, okres Bruntál, katastrální území Víno.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek 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

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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Zemědělský objekt
Adresa předmětu ocenění: Víno, Slezské Rudoltice, okres Bruntál
Kraj: Moravskoslezský kraj
Okres: Bruntál
Obec: Slezské Rudoltice
Ulice:
Katastrální území: Víno
Počet obyvatel: 519
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **588,00 Kč/m²**

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 a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{141,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 15.11.2022. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kukelková Gabriela, Porubská 552/28, Poruba, 70800 Ostrava

Nemovitosti:

Budova bez č.p./č.ev., zemědělská stavba, která je součástí pozemku parc. č. st. 20/1 v obci Slezské Rudoltice, okres Bruntál, katastrální území Víno.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby

Jedná se o zemědělský objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky chybí. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. Objekt byl postaven odhadem v roce 1950.

Stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

Okna jsou dřevěná jednoduchá, částečně chybí. Vrata jsou dřevěná, svlaková. Podlahy tvoří cementový potěr.

V objektu jsou rozvody elektřiny o napětí 230 a 400 V a funkční přípojka není zřízena. Přívod vody není proveden. Svod splašků není řešen. Zemní plyn není zaveden. Vytápění není řešeno, topná tělesa tvoří chybí, ohřev vody není řešen.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je po nezpevněné cestě – pozemku ve vlastnictví státu. Objekt je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá průmyslové zóně.

V obci je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu. V obci 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 obci se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis stavby

Počet nadzemních podlaží	1
Počet podzemních podlaží	0

Stavba byla postavena v roce	1950
Rozsah rekonstrukce stavby	
Základy	betonové izolované
Konstrukce	cihlová
Stropy	železobetonové montované
Střecha	sedlová
Krytina střechy	eternitové šablony
Klempířské prvky	chybí
Vnější omítky	vápenocementové
Vnitřní omítky	vápenocementové
Popis stavu stavby	špatný
Využití objektu	zemědělský objekt
Typ oken	dřevěná jednoduchá
Vstupní dveře	dřevěná svlaková vrata
Elektřina	230V a 400V, bez funkční přípojky
Vodovod	bez přípojky
Svod splašek	není
Plynovod	ne
Řešení vytápění	chybí
Topná tělesa	chybí
Řešení ohřevu vody	chybí
Podlahy v jednotce	místnosti: cementový potěr

Tabulkový popis pozemku užívaného se stavbou

Trvalé porosty	bez porostů
Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	neoploceno
Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné cestě – pozemku ve vlastnictví státu

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	průmyslová zóna
Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; v obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.11.2022 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:

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

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle § 1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,720}$$

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: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze	II	0,00

napojit pouze na některé sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejsou další vlivy polohy nemovitosti na její cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,297}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,214}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,297}$$

1. Budova bez č.p./č.ev., zemědělská stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	L. živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	15,70*68,00	= 1 067,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 067,60 m ²	2,90 m	3 096,04
Součet	1 067,60 m²		3 096,04

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 096,04 / 1 067,60	= 2,90 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 067,60 / 1	= 1 067,60 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
Celý objekt	$((7,85*68,00)*(2,90+0,40/2))+((7,85*68,00)*(2,90+2,10/2))$	= 3 763,29 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Celý objekt	NP	3 763,29 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 763,29 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné, tl. 30 až 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce		C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře		C	100
12. Vrata	dřevěná svlaková	P	100
13. Okna	dřevěná jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	ano, odpojená od dodávek	S	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	ventilátory	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100	1,00	26,20
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,00	100	0,00	0,00
12. Vrata	P	2,40	100	0,46	1,10

13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	1,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,10	100	1,00	5,10
Součet upravených objemových podílů					89,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8970

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100,00	1,00	11,30	12,59	72	150	48,00	6,0432
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100,00	1,00	26,20	29,21	72	140	51,43	15,0227
3. Stropy	S	8,90	100,00	1,00	8,90	9,92	72	80	90,00	8,9280
4. Krov, střecha	S	10,30	100,00	1,00	10,30	11,48	72	72	100,00	11,4800
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,23	72	72	100,00	3,2300
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,58	72	72	100,00	6,5800
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,46	72	72	100,00	3,4600
12. Vrata	P	2,40	100,00	0,46	1,10	1,23	72	72	100,00	1,2300
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,79	72	72	100,00	4,7900
14. Povrchy podlah	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,24	72	80	90,00	4,7160
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,58	72	72	100,00	6,5800
25. Ostatní	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,69	72	72	100,00	5,6900
Opotřebení:										77,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9262
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,2655
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8970
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5140
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 387,13
Plná cena: 3 763,29 m ³ * 4 387,13 Kč/m ³	=	16 510 042,46 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 77,7 % /100)	*	0,223
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 681 739,47 Kč
Koeficient pp	*	0,297
Cena stavby CS	=	1 093 476,62 Kč

Budova bez č.p./č.ev., zemědělská stavba - zjištěná cena = **1 093 476,62 Kč**

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,297**

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,297 = 0,297

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	141,-	0,297		41,88	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 20/1	1 068	41,88	44 727,84
Stavební pozemek - celkem			1 068		44 727,84
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	44 727,84 Kč

Rekapitulace ocenění dle platného cenového předpisu

1. Budova bez č.p./č.ev., zemědělská stavba
2. Pozemek

1 093 476,60 Kč

44 727,80 Kč

Výsledná cena - celkem:**1 138 204,40 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****1 138 200,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Zemědělský objekt

Vino, Slezské Rudoltice, okres Bruntál						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vino, Slezské Rudoltice, okres Bruntál	1068 m ²	cihlová	špatný	zemědělský objekt	
1	Dívčí Hrad, okres Bruntál	1236 m ²	cihlová	dobrý	zemědělský objekt	
2	Mikulovice, okres Jeseník	1050 m ²	cihlová	dobrý	sklad	
3	Čes. Legii č.p. 708/11, Město Albrechtice, okres Bruntál	831 m ²	cihlová	dobrý	komerční objekt	
4	Mikulovice, okres Jeseník	125 m ²	panelová	před rekonstrukcí	výrobní objekt	
5	Supíkovice č.p. 11, okres Jeseník	1500 m ²	cihlová	dobrý	bydlení, zemědělský objekt	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 000 000,00 Kč	0.9	1 800 000,00 Kč	1	1.02	1	1.3	1	1	1.326	1 357 466,06 Kč
2	1 500 000,00 Kč	0.9	1 350 000,00 Kč	1.05	1	1	1.3	1.1	1	1.5015	899 100,90 Kč
3	3 700 000,00 Kč	0.9	3 330 000,00 Kč	1.2	0.98	1	1.3	1.2	1	1.83456	1 815 149,14 Kč
4	300 000,00 Kč	1	300 000,00 Kč	1.05	0.91	0.9	1.25	1.1	1	1.18243125	253 714,54 Kč
5	3 000 000,00 Kč	0.9	2 700 000,00 Kč	1.05	1.04	1	1.2	1.3	1	1.70352	1 584 953,51 Kč
Celkem průměr									1 182 077,00 Kč		
Minimum									253 714,54 Kč		
Maximum									1 815 149,14 Kč		
Směrodatná odchylka - s									619 633,65 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									562 443,35 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									1 801 710,65 Kč		
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je větší a je v mnohem lepším stavu, proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost se nachází v lokalitě v blízkosti města Jeseníku, je v lepším stavu a využívána jako sklad. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost se nachází v centru obce, je v mnohem lepším stavu a využívá se ke komerčním účelům. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost je mnohem menší a panelové konstrukce, nachází se ale v blízkosti města Jeseník, je v mnohem lepším stavu a je využívána jako výrobní objekt. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost se nachází v obci s dobrou dostupností, je větší, v lepším stavu a součástí nabídky je kromě zemědělského objektu také objekt určený k bydlení. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{array}{r} 1\,106,81\text{ Kč/m}^2 \\ \hline \quad \quad \quad * 1\,068\text{ m}^2 \\ \hline = 1\,182\,077\text{ Kč} \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 182 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Vino, Slezské Rudoltice, okres Bruntál						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vino, Slezské Rudoltice, okres Bruntál	1068 m ²	cihlová	špatný	zemědělský objekt	
1	Dívčí Hrad, okres Bruntál	1236 m ²	cihlová	dobrý	zemědělský objekt	
2	Mikulovice, okres Jeseník	1050 m ²	cihlová	dobrý	sklad	
3	Čes. Legii č.p. 708/11, Město Albrechtice, okres Bruntál	831 m ²	cihlová	dobrý	komerční objekt	
4	Mikulovice, okres Jeseník	125 m ²	panelová	před rekonstrukcí	výrobní objekt	
5	Supíkovice č.p. 11, okres Jeseník	1500 m ²	cihlová	dobrý	bydlení, zemědělský objekt	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 618,12 Kč	0.9	1 456,31 Kč
2	1 428,57 Kč	0.9	1 285,71 Kč
3	4 452,47 Kč	0.9	4 007,22 Kč
4	2 400,00 Kč	1	2 400,00 Kč
5	2 000,00 Kč	0.9	1 800,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	1 285,71 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	4 007,22 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	3.12
Střední hodnota			2 189,85 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			1 817,37 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			904,14 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.3)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 618,12 Kč	0.9	1 456,31 Kč
2	1 428,57 Kč	0.9	1 285,71 Kč
4	2 400,00 Kč	1	2 400,00 Kč
5	2 000,00 Kč	0.9	1 800,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	1 285,71 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	2 400,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.87
Střední hodnota			1 735,51 Kč
Medián			1 628,16 Kč
Rozdíl max-min			1 114,29 Kč

Základní cena: 1 735,51 Kč/m²

Úprava ceny: 1 735,51 Kč * 1,0000 = 1 735,51 Kč/m²

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

1 735,51 Kč/m²

* 1068 m²

= 1 853 525 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 854 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Vino, Slezské Rudoltice, okres Bruntál						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vino, Slezské Rudoltice, okres Bruntál	1068 m ²	cihlová	špatný	zemědělský objekt	
1	Dívčí Hrad, okres Bruntál	1236 m ²	cihlová	dobrý	zemědělský objekt	
2	Mikulovice, okres Jeseník	1050 m ²	cihlová	dobrý	sklad	
3	Čes. Legii č.p. 708/11, Město Albrechtice, okres Bruntál	831 m ²	cihlová	dobrý	komerční objekt	
4	Mikulovice, okres Jeseník	125 m ²	panelová	před rekonstrukcí	výrobní objekt	
5	Supíkovice č.p. 11, okres Jeseník	1500 m ²	cihlová	dobrý	bydlení, zemědělský objekt	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 618,12 Kč	0.9	1 456,31 Kč
2	1 428,57 Kč	0.9	1 285,71 Kč
3	4 452,47 Kč	0.9	4 007,22 Kč
4	2 400,00 Kč	1	2 400,00 Kč
5	2 000,00 Kč	0.9	1 800,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	1 285,71 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	4 007,22 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	3.12
Aritmetický průměr			2 189,85 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			1 817,37 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			904,14 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.3)			

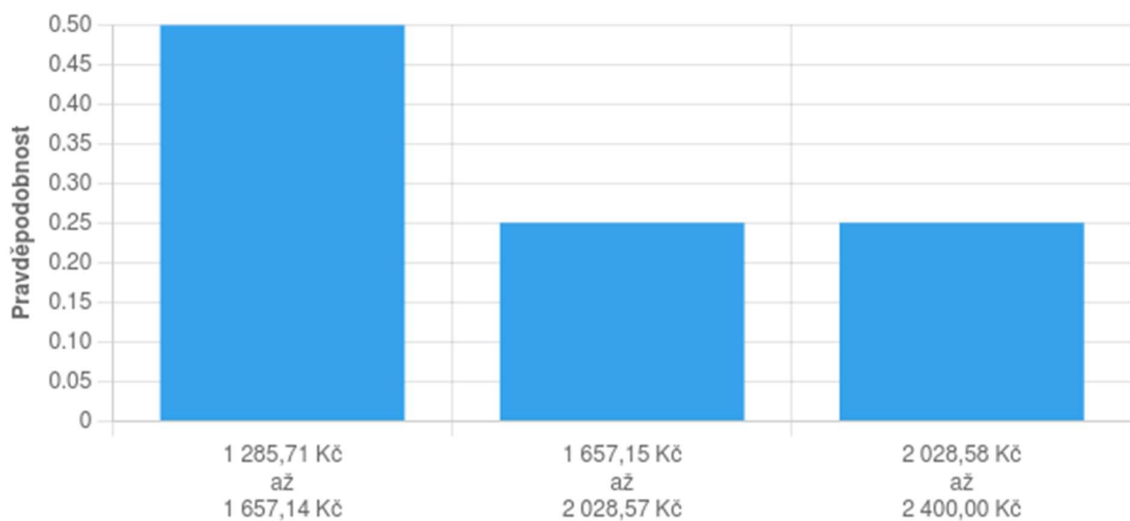
Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 618,12 Kč	0.9	1 456,31 Kč
2	1 428,57 Kč	0.9	1 285,71 Kč
4	2 400,00 Kč	1	2 400,00 Kč
5	2 000,00 Kč	0.9	1 800,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	1 285,71 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	2 400,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.87
Aritmetický průměr			1 735,51 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
1 285,71 Kč	až	1 657,14 Kč	2	0.5
1 657,15 Kč	až	2 028,57 Kč	1	0.25
2 028,58 Kč	až	2 400,00 Kč	1	0.25

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

$$\begin{aligned} &\text{od } 1\,285,71 \text{ Kč/m}^2 \text{ do } 1\,657,14 \text{ Kč/m}^2 \\ &\quad \quad \quad \underline{\quad \quad \quad} * 1068 \text{ m}^2 \\ &\text{od } 1\,373\,138,00 \text{ Kč do } 1\,769\,826,00 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1 373 000 Kč do 1 770 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 138 200,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 182 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 854 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 373 000 Kč do 1 770 000 Kč

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 - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny budovy bez č.p./č.ev., která je součástí pozemku parc. č. st. 20/1 v obci Slezské Rudoltice, okres Bruntál, katastrální území Víno.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle § 1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 180 000,- Kč

Slovy: jedenmilionjednostoosmdesát tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář 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 24.11.2022

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant. Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 17644-2286/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	45
Katastrální území:	Vino (750531)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kukelková Gabriela, Porubská 552/28, Poruba, 70800 Ostrava	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 20/1: součástí pozemku je stavba

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

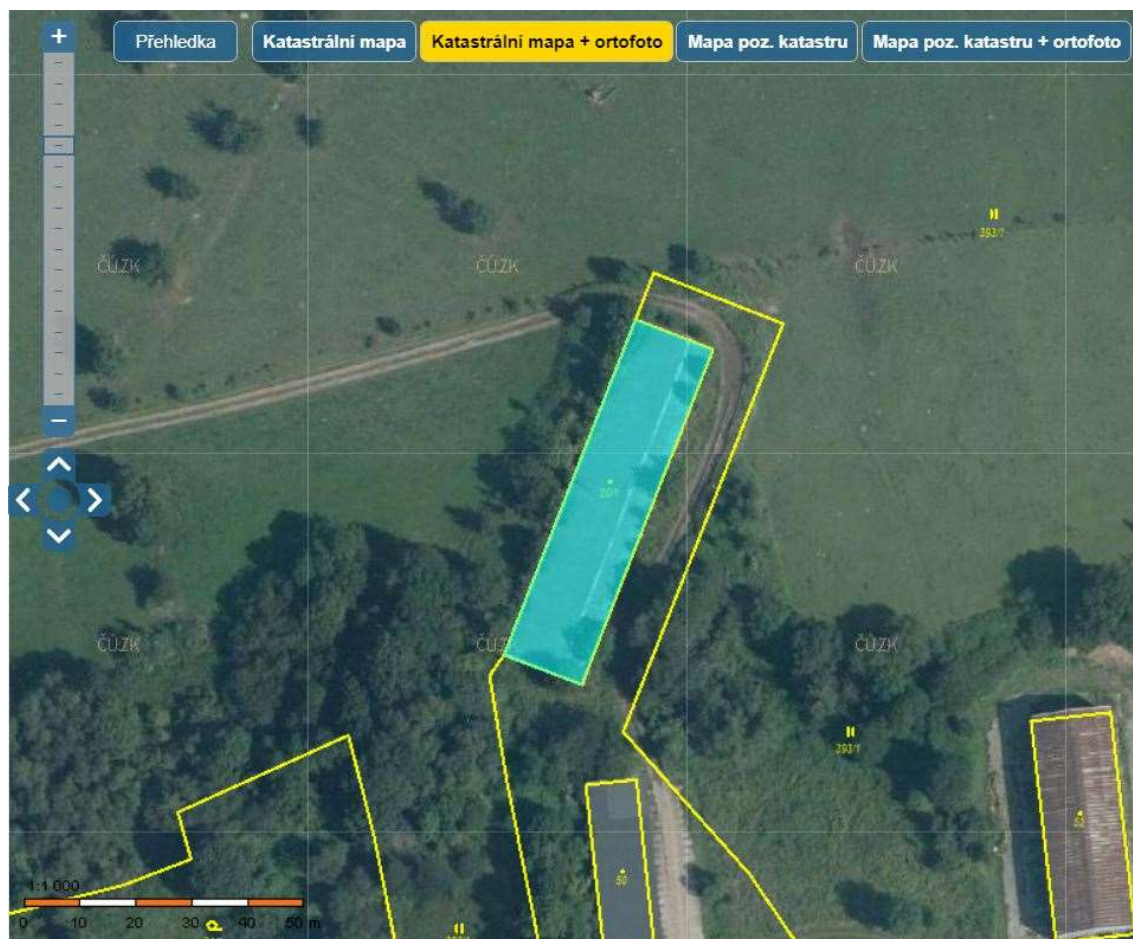
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

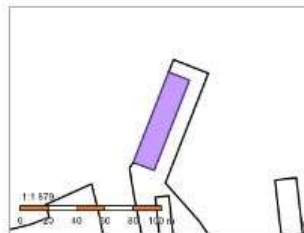
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.11.2022 08:00.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 20/1
Obec:	Slezské Rudoltice (597813)
Katastrální území:	Vino (750531)
Číslo LV:	45
Výměra (m ²):	1068
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 20/1

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kukelková Gabriela, Porubská 552/28, Poruba, 70800 Ostrava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

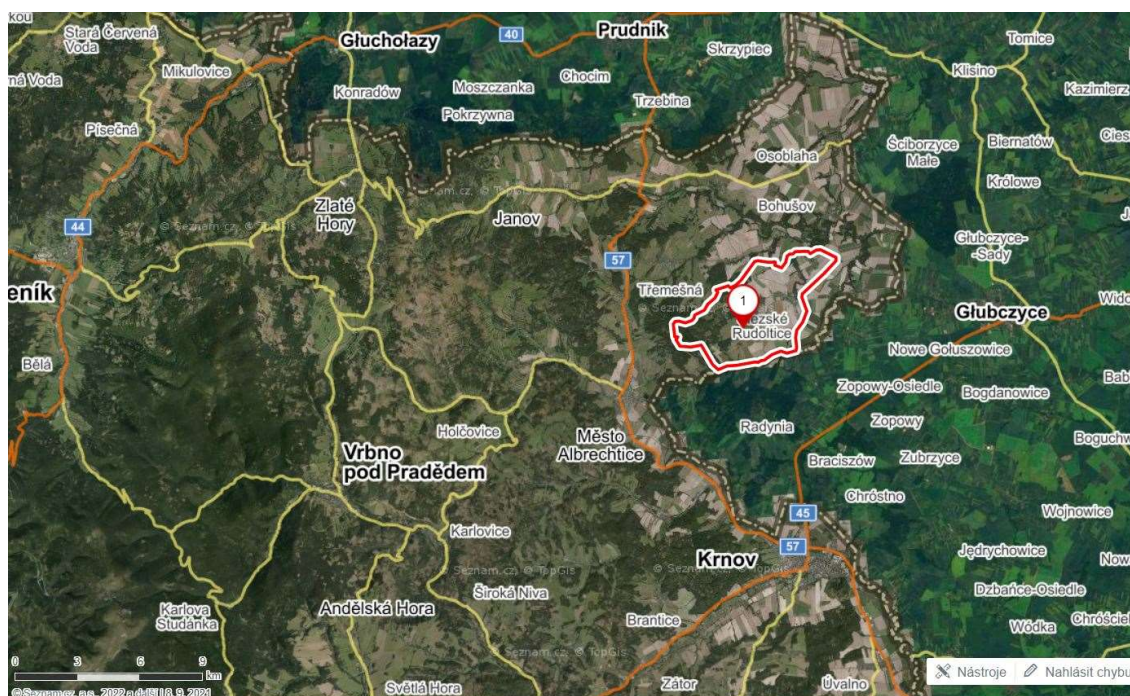
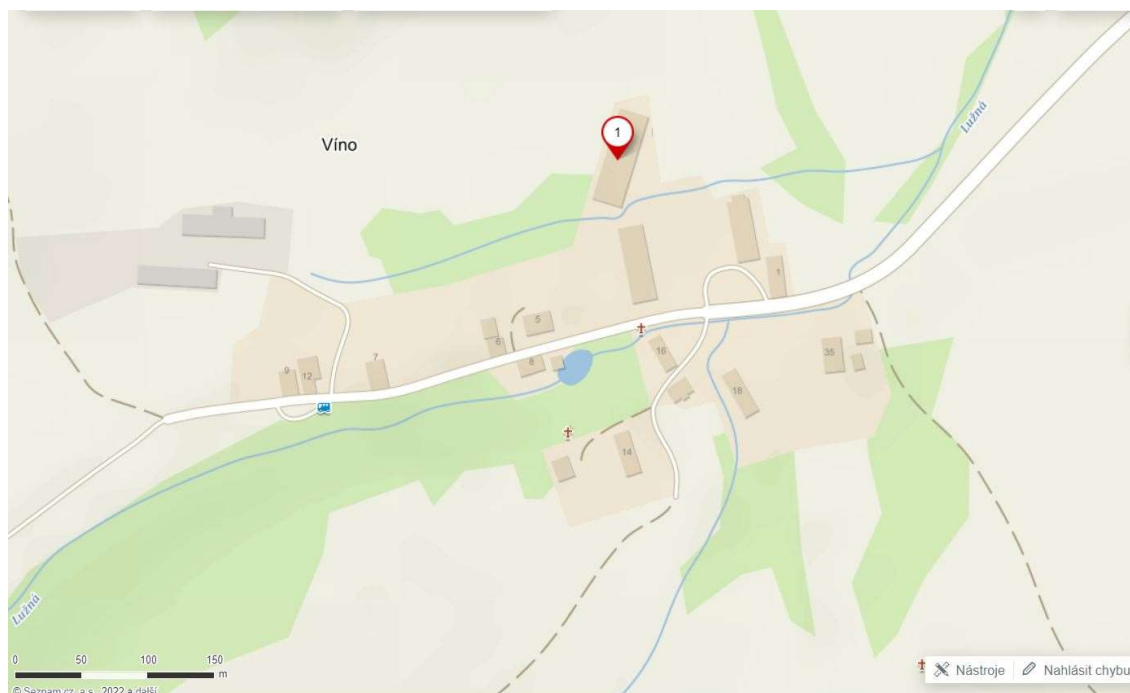
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kukelková Gabriela
Zahájení exekuce - Kukelková Gabriela
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

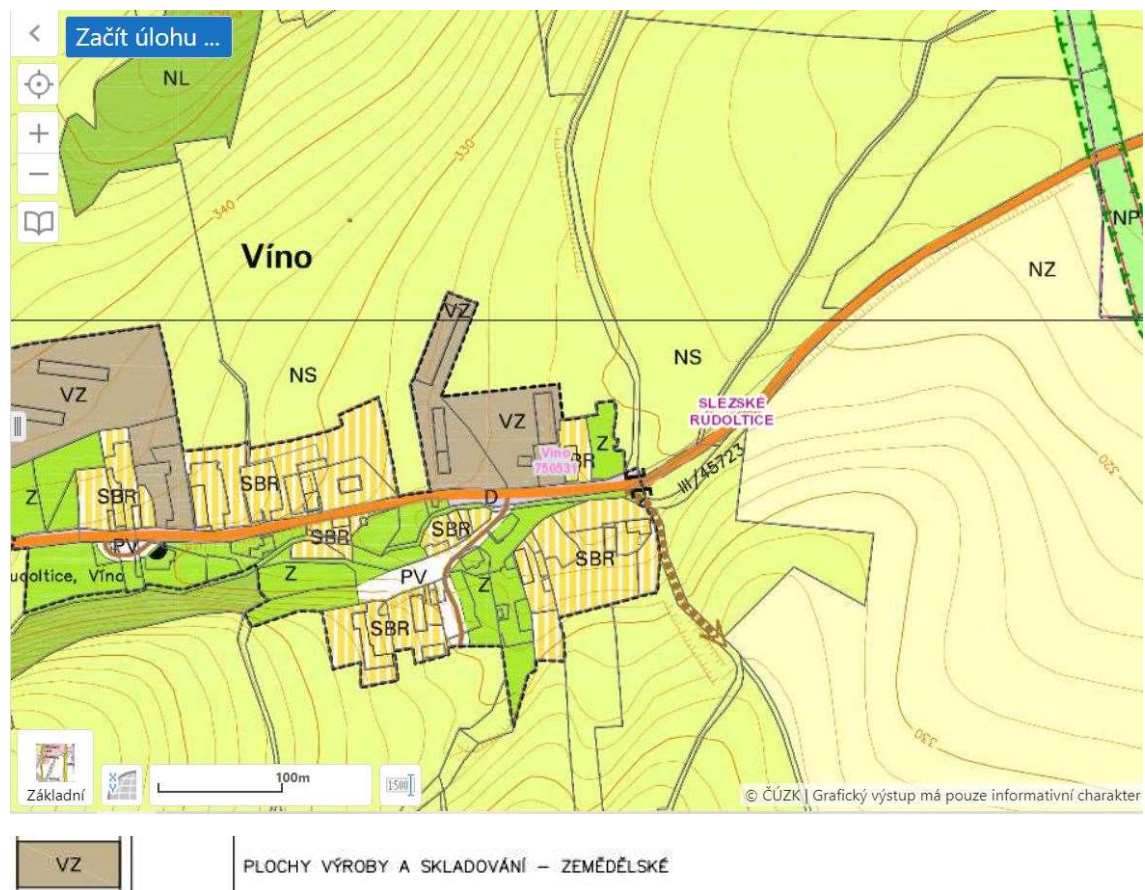
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.11.2022 08:00.

Mapy oblasti



Výřez z územního plánu



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

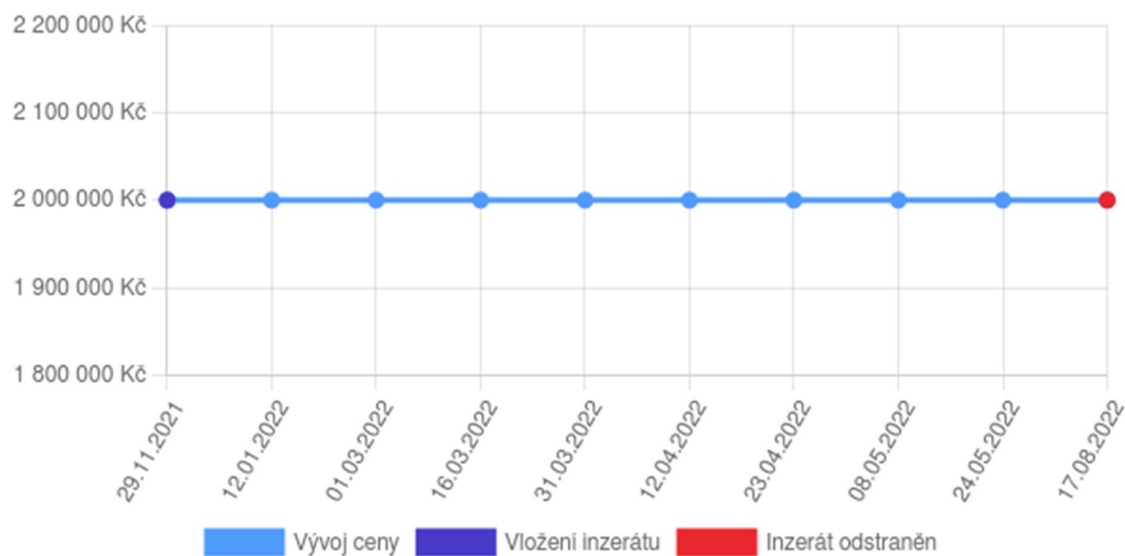


Nebytový prostor / kancelář, 1236 m², Dívčí Hrad, okres Bruntál

Celková cena: 2 000 000 Kč

Lokalita: Dívčí Hrad, okres Bruntál

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

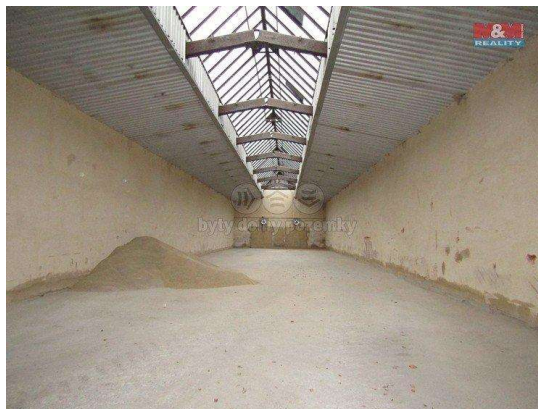
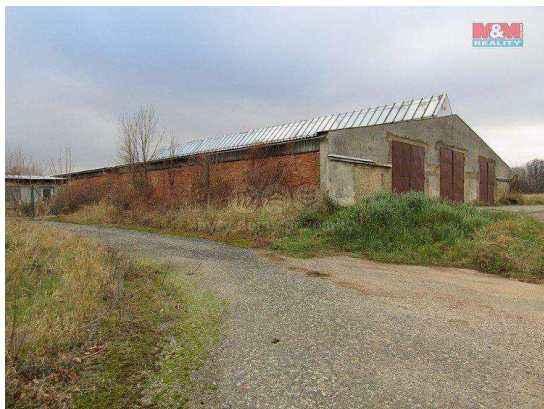


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

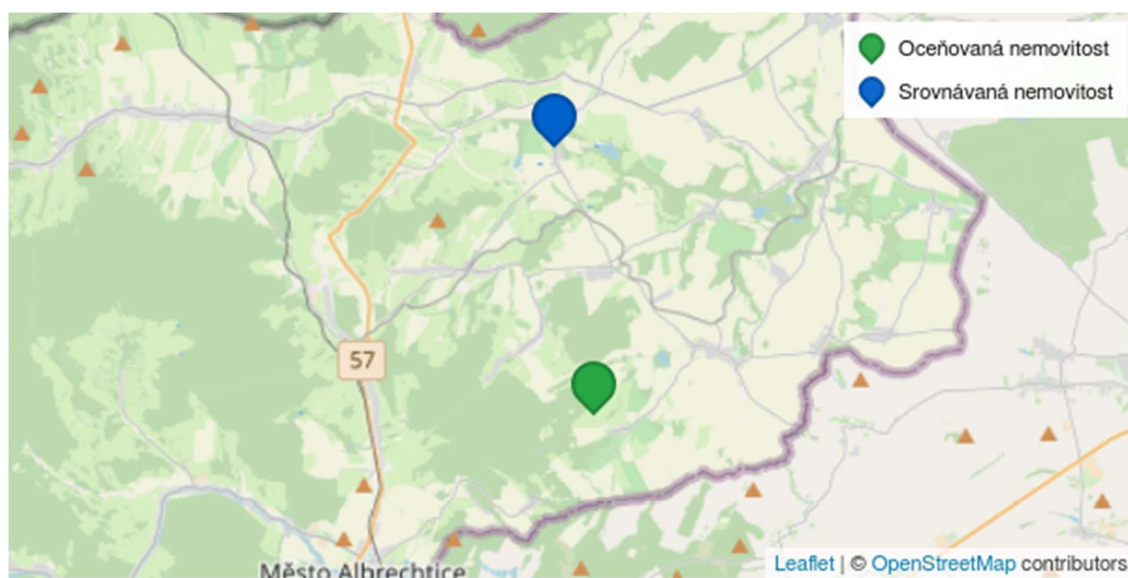
Lokalita	Dívčí Hrad, okres Bruntál	Cena	2 000 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Prizemní	Užitná plocha	1236 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Podlahová plocha	1236 m ²

Nabízíme k prodeji zděnou skladovací halu v obci Dívčí Hrad. Jedná se o suchou a udržovanou halu určenou ke skladování zemědělských plodin nebo jiných komodit. Hala je rozdělena na jednu hlavní středovou komoru a dvě samostatné boční komory. K hale je přístupná vlastní zpevněná cesta. Obec Dívčí Hrad se nachází nedaleko silničního tahu na Polsko. V případě zájmu o prohlídku kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace

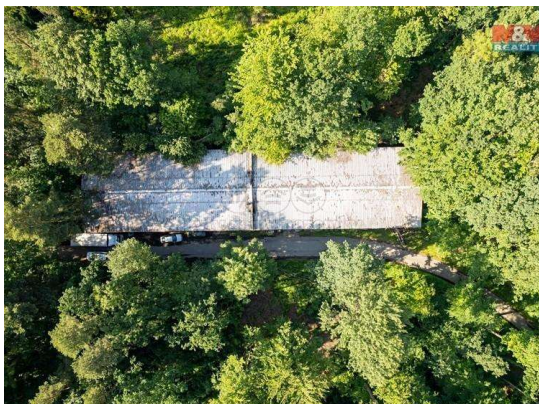


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

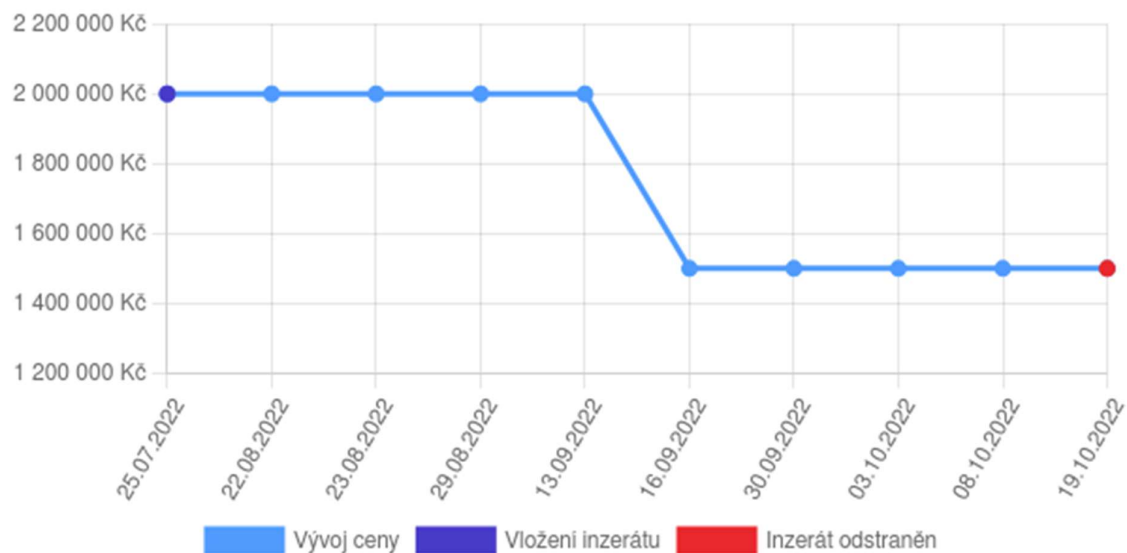


Nebytový prostor / kancelář, 1050 m², Mikulovice, okres Jeseník

Celková cena: 1 500 000 Kč

Lokalita: Mikulovice, okres Jeseník

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

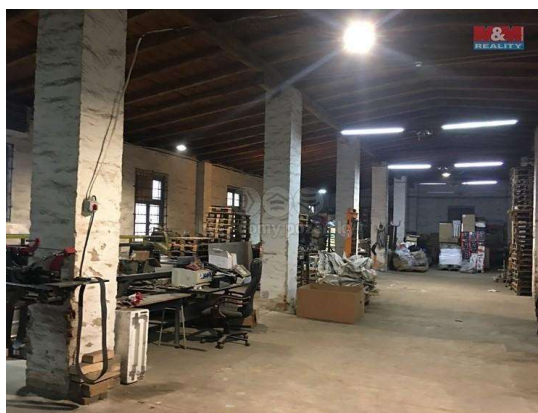


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

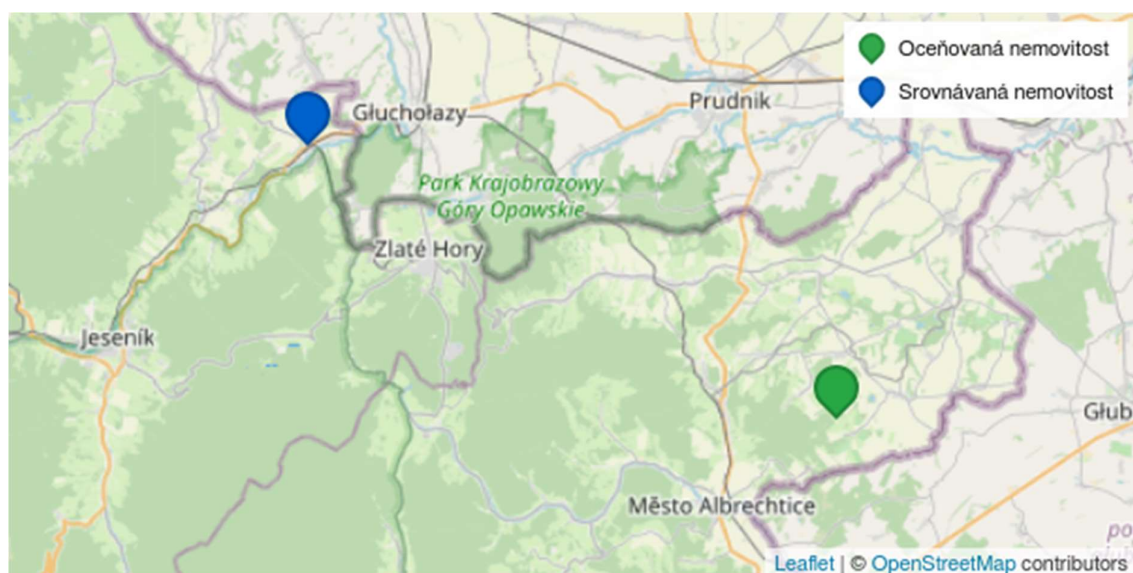
Lokalita	Mikulovice, okres Jeseník	Cena	1 500 000 Kč
Poznámka k ceně	Cena u makléře. V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V a 400V, 120V, 230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Užitná plocha	1050 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Septik
Podlahová plocha	1050 m ²		

Ve výhradním zastoupení nabízíme zděnou a prostornou halu. Hala je rozdělena na dvě samostatné části, z nichž je jedna pronajímána. Je zde také kancelář, šatna, toalety a kotelná. Objekt je možné dle Územního plánu využít na výrobu, nebo jako dílnu, či jako sklad. V případě dalších informací či zájmu o prohlídku kontaktujte makléře. S financováním vám rádi pomohou naši hypoteční poradci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

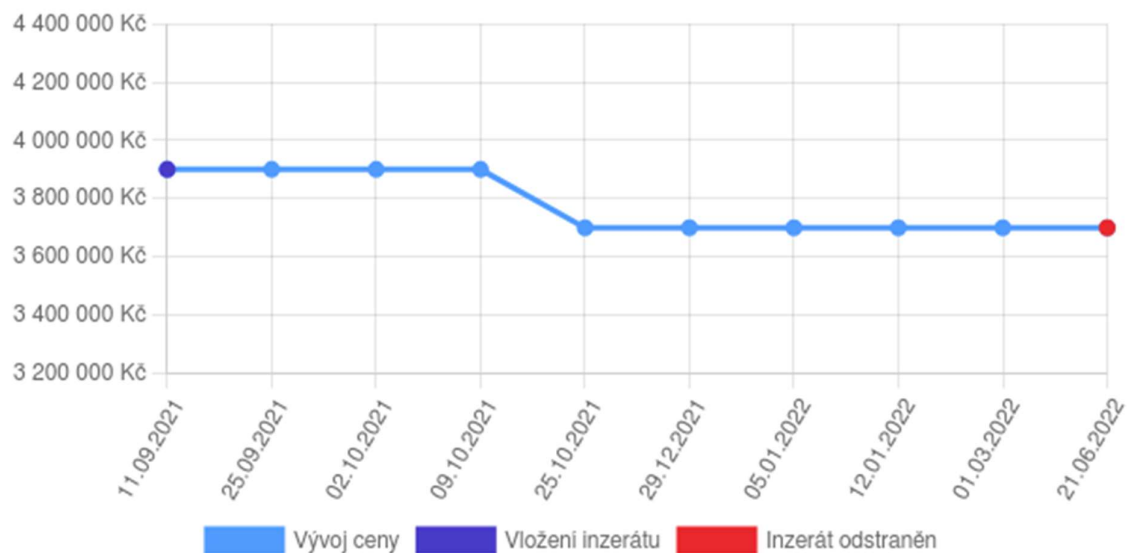


Nebytový prostor / kancelář, 831 m², Čes. Legii č.p. 708/11, Město Albrechtice, okres Bruntál

Celková cena: 3 700 000 Kč

Lokalita: Čes. Legii č.p. 708/11, Město Albrechtice, okres Bruntál

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



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

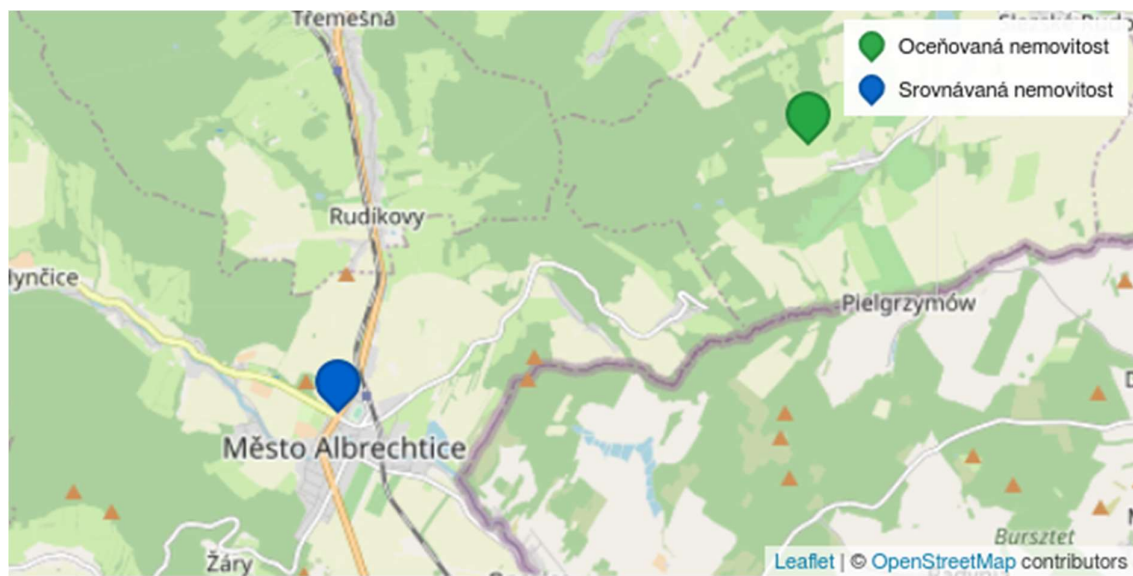
Lokalita	Čes. Legii č.p. 708/11, Město Albrechtice, okres Bruntál	Cena	3 700 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	522 m ²
Užitná plocha	831 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Plyn	Plynovod	Podlahová plocha	831 m ²

Nabízíme exkluzivně k prodeji podnikatelský areál v Městě Albrechticích, okr. Bruntál. Areál má zast. plochu 522 m² a sestává se ze dvou budov, garáží, dřevěného skladu 80 m² a stavebního dvora. Budovy jsou připojeny na plyn, kanalizaci, elektřinu a vodovod a jsou přístupné z veřejné komunikace. Dvůr je oplocen. V 1 NP budov naleznete prodejnu potravin s výměrou 54 m² se skladem a lednicí, malou restauraci se soc. zázemím s výměrou 39 m² a autoservis s výměrou 169 m². V 2 NP je 6 kanceláří, soc. zázemí, sklad, terasa, kuchyně a půda. Ve 3 NP je rozestavěná část nástavby dvou bytových jednotek. K dispozici je zpracovaná projekční dokumentace 3 NP s rozšířením na zřízení bytových jednotek. Vedle objektu jsou dvě velké garáže. Objekty jsou částečně vytápěny automatickým kotlem na TP a elektřinou. 1 NP má celkem výměru 433 m², 2 NP má výměru 251 m² a 3 NP má výměru 67 m² s možností dalšího rozšíření. Areál pro podnikání se nachází v centru obce s blízkostí veškerých služeb, škol, zdravotnického a sportovního zázemí se skvělou dopravní dostupností. Přijďte se podívat, rádi Vás areálem provedeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

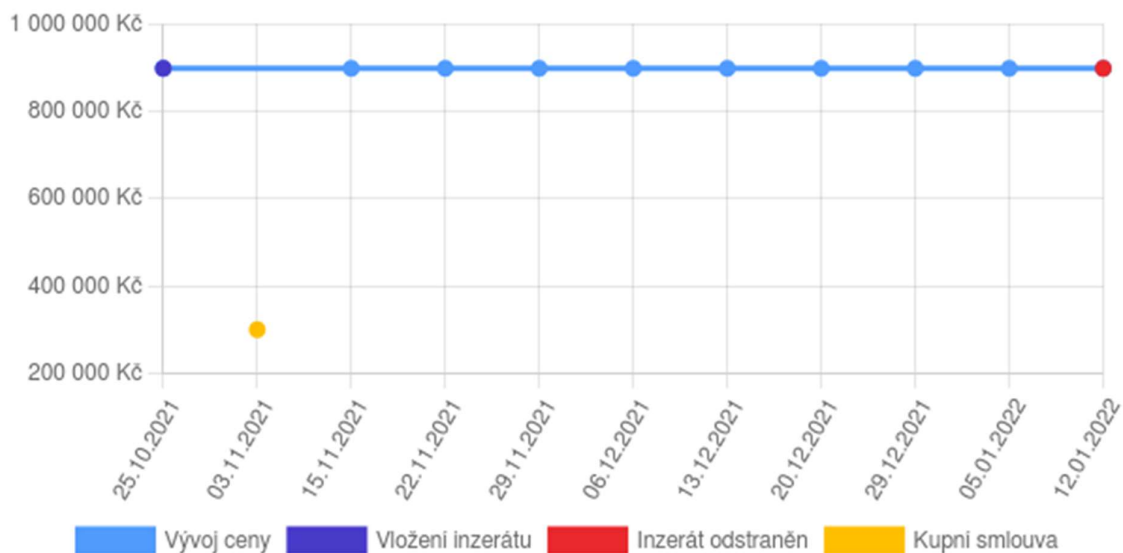


Nebytový prostor / kancelář, 125 m², Mikulovice, okres Jeseník

Celková cena: 300 000 Kč

Lokalita: Mikulovice, okres Jeseník

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

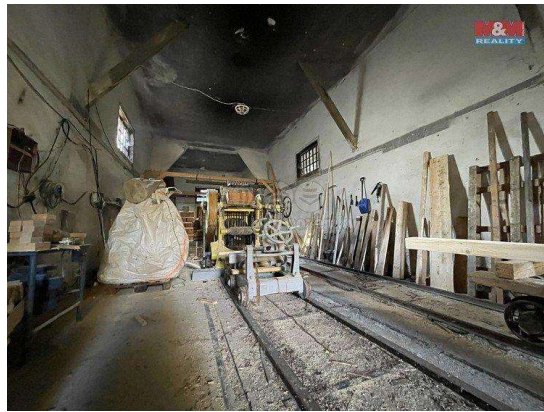


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

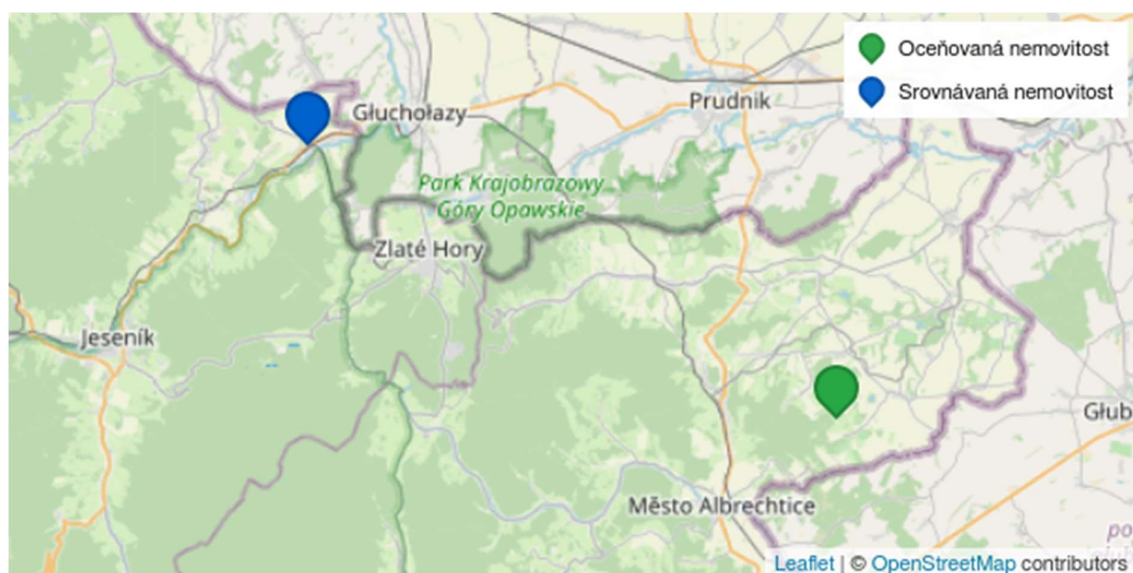
Lokalita	Mikulovice, okres Jeseník	Cena dle KS	300 000 Kč
Číslo řízení	V-3222/2021-811	Datum podpisu KS	03.11.2021
Konstrukce	Panelová	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Prizemní	Podlaží bytu	1
Užitná plocha	125 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Počet nadzemních podlaží domu	1	Podlahová plocha	125 m ²

Nabízíme Vám ke koupi objekt v areálu MUNA, jižně od Mikulovic u Jeseníku. Původně sloužící jako výrobní objekt (pila). Možnosti využití nemovitosti jsou 1. jako výrobní či skladovací prostor, 2. přestavba na rekreační objekt. V okolí nemovitosti se nachází více podobných staveb sloužících právě k těmto dvěma účelům. Přístupová cesta je v této části areálu udržována i v zimě. Okolí nemovitosti tvoří převážně lesní porost. Areál leží v CHKO Jeseníky, v dojezdové vzdálenosti je například Praděd, Karlova Studánka nebo Zlaté hory. pro toho, kdo chce uniknout ruchu velkoměsta, nebo se realizovat ve vlastním podnikání, je toto ideální volba. Vybavení a stroje nejsou součástí prodeje, budou demontovány a přemístěny. Pro více informací, či domluvení prohlídky kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace

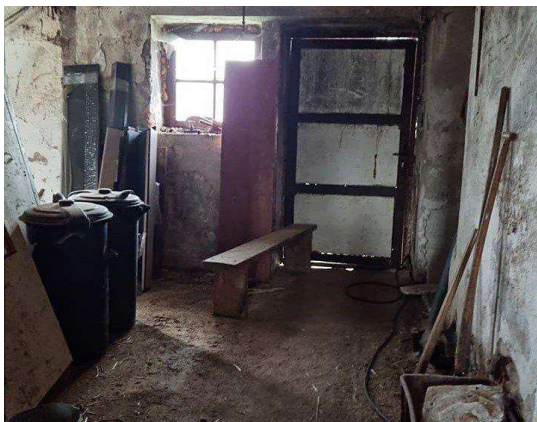


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

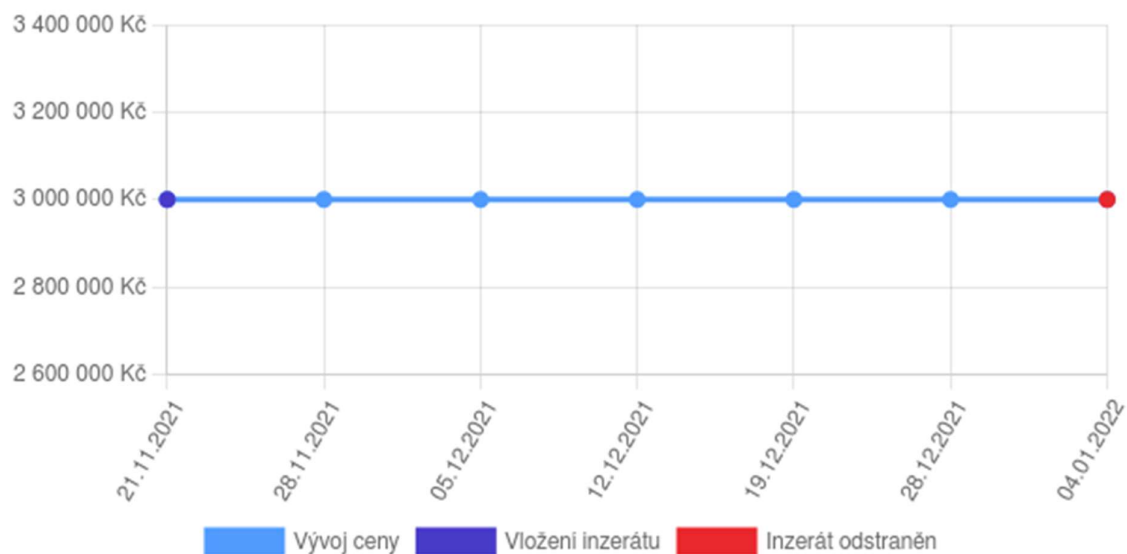


Nebytový prostor / kancelář, 1500 m², Supíkovice
č.p. 11, okres Jeseník

Celková cena: 3 000 000 Kč

Lokalita: Supíkovice č.p. 11, okres Jeseník

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



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

Lokalita	Supíkovice č.p. 11, okres Jeseník	Cena	3 000 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Prizemní	Podlaží bytu	1
Zastavěná plocha	1655 m ²	Podlahová plocha	1500 m ²
Užitná plocha	1500 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	1

Hledáte možnost bydlení, spojeného s podnikáním nebo opravdu velké skladovací či výrobní prostory? Zkrátka máte nějaký super nápad a chcete jej zrealizovat? Máme řešení! Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji nemovitosti v obci Supíkovice, jejichž celková výměra činí 2385 m². Nabídka zahrnuje a) zastavěnou plochu a nádvoří (rodinný dům) o výměře 730 m², b) zastavěnou plochu a nádvoří (zbořeniště) o výměře 994 m², a za c) zastavěnou plochu a nádvoří (zemědělské stavení) o výměře 661 m² viz fotogalerie katastrální snímek s ortofoto. V minulosti sloužily stavby k zemědělským účelům, v současné době jsou nevyužité, vhodné k rekonstrukci, přestavbě či jako skladovací nebo výrobní prostory. Stavební materiál -kámen/ cihla/ plech, střecha -plech/eternit, podlahy betonové, elektřina 220/380, výška vjezdových vrat je dostačující i na větší nákladní techniku. Objekt, označený v katastru nemovitostí jako rod. dům disponuje i obrovskou půdou! Budovy jsou ve velmi zachovalém stavu a lze je napojit i na další inženýrské sítě (voda, plyn)! Příjezd zajištěn po obecní, asfaltové komunikaci. Nemovitosti nejsou ničím zatíženy! Možnost opravdu různorodého využití, a to jak komerčního tak nekomerčního! Nutno vidět! Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl dodán, proto v souladu se zákonem, uvádíme klas. třídu G. Zvu Vás na prohlídku, kde Vám velmi ráda poskytnu bližší informace. Budu se na Vás těšit. Eleni

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

