

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4784-40/2022



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. 190/11 včetně součástí a příslušenství v k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách.

**Znalec:** Ing. Marek Quis  
Loděnice 16  
747 74 Holasovice  
telefon: +420 728 334 115  
e-mail: marekq@tiscali.cz

**Zadavatel:** notář, JUDr. Radmila Krátká  
Dukelská 722/14  
79001 Jeseník

**Počet stran:** 23

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 13.06.2022

**Vyhotoveno:** V Loděnici 20.06.2022

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovit cenu v místě a čase obvyklou nemovitostí ve vlastnictví Zbyňka Košťáka (r.č. 310621/003) evidovaný v katastru nemovitostí na LV č. 1135 v k.ú. Zlaté hory v Jeseníkách, tj. pozemek parc. č. 190/11 včetně součástí a příslušenství v k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách. podle stavu k datu vyhotovení znaleckého posudku.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Stanovení obvyklé ceny k datu vyhotovení znaleckého posudku.

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.06.2022 za přítomnosti: Ing.M.Quis.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Usnesení čj. 16 D 521/2021-1238 ze dne 07.06.2022.

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1135 v k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách ze dne 17.06.2022.

Kopie katastrální mapy.

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

### 3. ZNALECKÝ POSUDEK

#### Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Předmětné nemovitosti se nachází v Olomouckém kraji v okrese Jeseník v jeho východní okrajové části ve městě Zlaté Hory. Zlaté Hory leží ve vzdálenosti cca 25km východním směrem od města Jeseník, které tvoří centrum oblasti. Zlaté Hory tvoří místní lokální centrum. Nemovitosti leží na rovinatém pozemku v severním okraji zastavěného území města. Přístup k nemovitostem je přímý z veřejné komunikace na ulici Polská. Pozemek je možno napojit pouze na veřejný rozvod elektrické energie. Ostatní inženýrské sítě nejsou v dané lokalitě. Nemovitost leží v povodňové zóně Q100.

Město Zlaté Hory má rozšířenou občanskou vybavenost a tvoří spádovou oblast okolních obcí. Zlaté Hory jsou dostupné prostřednictvím železnice a autobusové dopravy s dostatečným počtem spojů v průběhu celého dne. Zlaté Hory leží na hranici okresů Bruntál a Jeseník, které jsou obecně okresy s jednou z nejvyšších nezaměstnaností v ČR, přičemž ani město Zlaté Hory a okolí není výjimkou. Uvedená skutečnost má za následek nižší kupní sílu místních obyvatel a dosahování trvale výrazně nižších tržních cen všech druhů nemovitostí oproti jiným částem Olomouckého nebo Moravskoslezského kraje.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - zastavba RD		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř

#### Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Na pozemku parc. č. 190/11 v k.ú. Zlaté Hory se nachází celodřevěná jednopodlažní stavba, která v minulosti pravděpodobně sloužila jako zahrádkářská chatka. Objekt byl prohlédnut pouze z exteriéru, neboť jeho havarijní stavebně-technický stav neumožňuje bezpečnou prohlídku. Do interiéru znalec nahlédl pouze prostřednictvím otevřených dveří. Jedná se o tzv. vybydlenou a dlouhodobě neužívanou stavbu, která bude pravděpodobně zbourána. Stavba navíc není zaevidována do katastru nemovitostí (pouze je v katastrální mapě zakreslen její obrys, jenž ale neodpovídá skutečnosti).

Technický popis oceňované nemovité věci						
Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	<input type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný

#### Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input type="checkbox"/> zpevněná	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 2655, 3302		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekreační objekt	<input type="checkbox"/> výstavba individuální garáže	

## Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace       přes vlastní pozemky       zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům       právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
2655	ostatní plocha, silnice	Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 779 00 Olomouc
3302	ostatní plocha, jiná plocha	Město Zlaté Hory, nám.Svobody 80, 793 76 Zlaté Hory

## Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Odhadce nemá informaci o pronájmu nemovitosti. Ke dni ocenění byla nemovitost dlouhodobě nikým neužívána.

## Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

### Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

V rámci místního šetření bylo zjištěno, že stave evidovaný v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti. Jedná se o následující zjištění:

Na pozemku parc. č. 190/11 u hranice s pozemkem parc. č. 190/12 leží celodřevěná stavba zahrádkářské chaty. Jedná se patrně o tzv. „černou stavbu“, jenž není předmětem evidence v katastru nemovitostí.

### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Reálná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

## Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

## Popis ostatních rizik

Ostatní rizika nebyla zjištěna.

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1135				
Kraj:	CZ071 Olomoucký	Okres:	CZ0711 Jeseník	
Obec:	597996 Zlaté Hory	Katastrální území:	793191 Zlaté Hory v Jeseníkách	
Ulice:	Polská	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	RČ: 310621/003	Zbyněk Košťák	Hornická 579, 79376 Zlaté Hory	1 / 1
Pozemky				
190/11	Pozemková parcela	Parcela KN	377 m <sup>2</sup>	ostatní plocha

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Předmětné nemovitosti se nachází v Olomouckém kraji v okrese Jeseník v jeho východní okrajové části ve městě Zlaté Hory. Zlaté Hory leží ve vzdálenosti cca 25km východním směrem od města Jeseník, které tvoří centrum oblasti. Zlaté Hory tvoří místní lokální centrum. Nemovitosti leží na rovinatém pozemku v severním okraji zastavěného území města. Přístup k nemovitostem je přímý z veřejné komunikace na ulici Polská. Pozemek je možno napojit pouze na veřejný rozvod elektrické energie. Ostatní inženýrské sítě nejsou v dané lokalitě. Nemovitost leží v povodňové zóně Q100.

### Možnost napojení na inž.sítě:

Elektrická energie - možnost napojení ze sloupu veřejného rozvodu

Pitná voda - není možnost napojení na veřejný rozvod

Zemní plyn - není možnost napojení na veřejný rozvod

Splašková kanalizace - není možnost napojení na veřejný rozvod

## Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V rámci vyhodnocování trhu zajistil odhadce podklady od nemovitostí nabízených v realitní inzerci. Obvyklá tržní hodnota porovnatelných nemovitostí v dané lokalitě se pohybuje okolo 150,-Kč/m<sup>2</sup> až 170,-Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku.

Legenda: KRC - redukce pramene ceny, KMP - velikost pozemku, KPP - poloha pozemku, KDD - dopravní dostupnost, KMZ - možnost zastavění, KIV - intenzita využití, KVP - vybavení, KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	Kč/m <sup>2</sup>
Vidnava	1596,1598	382	76 400	200,00	0,90	180,00
Vidnava, okraj obce (p.č. 1146), dle ÚP není možnost zastavění (veřejná zeleň), pozemek=382m <sup>2</sup> , cena=76.400,-Kč. Zdroj ceny – nabídka realitní inzerce 2022. Cena za m <sup>2</sup> plochy pozemku = 200,- Kč/m <sup>2</sup> .						
KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00						
Mikulovice	352/6	1 501	300 200	200,00	0,90	180,00
Rýmařov - Edrovice, okraj obce (p.č. 352/6), dle ÚP není možnost zastavění (zemědělský pozemek), pozemek=1.501m <sup>2</sup> , cena=300.200,-Kč. Zdroj ceny – nabídka realitní inzerce 2022. Cena za m <sup>2</sup> plochy pozemku = 200,- Kč/m <sup>2</sup> .						
KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00						
Mikulovice	1596,1598	4 837	725 550	150,00	0,90	135,00
Mikulovice, okraj obce (p.č. 1596, 1598), dle ÚP není možnost zastavění, pozemek=4.837m <sup>2</sup> , cena=725.550,-Kč. Zdroj ceny – nabídka realitní inzerce 2022. Cena za m <sup>2</sup> plochy pozemku = 150,- Kč/m <sup>2</sup> .						
KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00						
Jindřichov - Arnultovice	25,26,668/1	2 137	378 772	177,24	0,90	159,52
Jindřichov - Arnultovice, okraj obce (p.č. 25, 26, 668/1), dle ÚP není možnost zastavění (zahrada + les), pozemek=2.137m <sup>2</sup> , cena=378.772,-Kč. Zdroj ceny – nabídka realitní inzerce 2022. Cena za m <sup>2</sup> plochy pozemku = 177,- Kč/m <sup>2</sup> .						
KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00						
<b>Průměrná jednotková cena</b>					<b>163,63 Kč/m<sup>2</sup></b>	

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková cena	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
ostatní plocha	190/11	377	160	1 / 1	60 320
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>377</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>		<b>60 320</b>

## Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

### Odhad obvyklé ceny současné:

Odhad obvyklé ceny budoucí vychází především z cenového porovnání ceny za m<sup>2</sup> plochy porovnatelných nemovitostí v dané lokalitě. Obvyklá tržní hodnota porovnatelných nemovitostí v dané lokalitě činí cca 160,-Kč/m<sup>2</sup> započitatelné plochy objektu, což činí:

Plocha pozemku celkem:  $377\text{m}^2 \times 160,-\text{Kč}/\text{m}^2 = 60.320,-\text{Kč}$   
CELKEM:  $= 60.320,-\text{Kč}$

**Odhad obvyklé ceny současné: 60.000,-Kč**

### Rekapitulace předmětu ocenění:

Pozemek parc. č. 190/11 včetně součástí, příslušenství a pozemku v k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách. Oceňované nemovitosti jsou v katastru nemovitostí evidovány na LV č. 1135 v k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách.

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav
Porovnávací hodnota	60 320 Kč
<b>Tržní hodnota</b>	<b>60 000 Kč</b>

### Silné stránky nemovité věci

- 1) Velmi klidná lokalita vhodná k rekreaci
- 2) Přístup a příjezd z veřejných pozemků
- 3) Přiměřený pozemek

### Slabé stránky nemovité věci

- 1) Omezené pracovní možnosti v místě = nutnost dojíždění za prací
- 2) Havarijní stavebně-technický stav chatky na pozemku (pravděpodobně bude muset být zbourána)
- 3) Stav evidovaný v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti (nevidovaná stavba chaty)
- 4) Nemovitost leží v záplavovém území Q100
- 5) Pozemek není určen k zastavění jakoukoliv stavbou



## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Cena v místě a čase obvyklou nemovitostí ve vlastnictví Zbyňka Košťáka (r.č. 310621/003) evidovaný v katastru nemovitostí na LV č. 1135 v k.ú. Zlaté hory v Jeseníkách, tj. pozemek parc. č. 190/11 včetně součástí a příslušenství v k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách. podle stavu k datu vyhotovení znaleckého posudku činí :

**Výsledná cena - celkem: 60 000,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 60 000,- Kč**

slovy: Šedesát tisíc Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Usnesení čj. 16 D 521/2021-1238 ze dne 07.06.2022.	2
Fotodokumentace stavu nemovitosti ze dne 13.06.2022.	2
Porovnatelné nemovitosti.	1
Mapa oblasti a situace širších vztahů.	2
Informace o pozemku parc. č. 2655 a 3302 v k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách ze dne 16.06.2022.	2
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1135 v k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách ze dne 17.06.2022.	1
Kopie katastrální mapy.	1
Výtah z územního plánu města.	1

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. září 2004 pod č.j. Spr. 3188/2004 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví - stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4784-40/2022 evidence posudků.

V Loděnici 20.06.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Marek Quis  
Loděnice 16  
747 74 Holasovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.2.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 4784-40/2022

	počet stran A4 v příloze:
Usnesení čj. 16 D 521/2021-1238 ze dne 07.06.2022.	2
Fotodokumentace stavu nemovitosti ze dne 13.06.2022.	2
Porovnatelné nemovitosti.	1
Mapa oblasti a situace širších vztahů.	2
Informace o pozemku parc. č. 2655 a 3302 v k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách ze dne 16.06.2022.	2
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1135 v k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách ze dne 17.06.2022.	1
Kopie katastrální mapy.	1
Výtah z územního plánu města.	1

## U S N E S E N Í

Okresní soud v Jeseníku, se sídlem Jeseník, Dukelská 761/2a, rozhodl soudním komisařem JUDr. Radmilou Krátkou, notářkou se sídlem v Jeseníku, s kanceláří na adrese Jeseník, Dukelská 722/14, PSČ 790 01, pověřeným provedením úkonů v řízení o pozůstalosti po: Zbyněk Košťák, narozen 21.6.1931, rodné číslo 310621/003, posledně bytem Hornická 579, 793 76 Zlaté Hory, zemřelý 16.11.2020, vdovec, bez zanechání listiny o právních jednáních pro případ smrti, bez nařízení dědické posloupnosti zřízením svěčenského nástupnictví, doložením času nebo jiným způsobem, jehož účastníky jsou:

pozůstalá dcera Zdenka Papučová, Babí 134. 541 01 Trutnov,

Petr Hefka, bytem nám. Svobody 2, 793 76 Zlaté Hory, právně zastoupen Mgr. Davidem Purmenským, se sídlem 28. října 3117/61, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava, advokátem ev.č. ČAK: 10171,

společnost Intrum Czech, s.r.o., se sídlem Za Pasáží 1609, 530 02 Pardubice, IČ 272 21 971,

společnost X-CREDIT CZECH, s.r.o., se sídlem Masarykovo nám. 5/4, 733 01 Karviná, Fryštát, IČ: 24239313, právně zastoupená JUDr. Martinem Schulhauserem, advokátem se sídlem Karola Šliwky 125, Karviná, Fryštát,

Mgr. Simona Kiselová, soudní exekutorka, Exekutorský úřad Karviná, se sídlem Na Bělidle 801/4, 733 01 Karviná – Fryštát, IČ 66244773,

JUDr. Lukáš Jícha, soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov, se sídlem Komenského 38, 750 02 Přerov,

Finanční úřad pro Olomoucký kraj, Územní pracoviště Jeseník, Fučíkova 1239/14, 790 01 Jeseník, Ing. Marek Quis, se sídlem Loděnice 16, 747 74 Holasovice, IČ 738 73 900,

### takto:

- I. Ustanovuje Ing. Marka Quise, se sídlem Loděnice 16, 747 74 Holasovice, IČ 738 73 900, znalcem za účelem provedení ocenění nemovitého majetku.**

**Ukládá** znalci, aby provedl ocenění nemovitých věcí zůstavitele v obvyklé ceně **k datu vyhotovení znaleckého posudku**, a to nemovitých věcí, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník, k. ú. Zlaté Hory v Jeseníkách, na LV č. 1135, a to:

- pozemek parc. č. 190/11 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 377 m<sup>2</sup>.

- II.** Znalci se ukládá, aby cenu nemovitého majetku určil jako cenu obvyklou k aktuálnímu datu, t.j. k datu vyhotovení posudku, včetně ocenění jednotlivých práv a závad s ním spojenými a písemný znalecký posudek ve dvou vyhotoveních, spolu s vyúčtováním znaleckého - odměny znalce a nákladů za vypracování posudku, předložil pověřenému soudnímu komisaři JUDr. Radmile Krátké, ve lhůtě jednoho měsíce ode dne doručení tohoto usnesení.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudního komisaře požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč.

Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu. Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho

Shodu s prvopisem potvrzuje Lea Škodová, notářská tajemnice

znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soud.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 trest. zák.). Nemůže-li znalec posudek vypracovat, musí to neprodleně sdělit soudu.

Znalci - Ing. Marku Quisovi, se sídlem Loděnice 16, 747 74 Holasovice, IČ 738 73 900 - se povoluje použití osobního automobilu k cestě k oceňovaným nemovitostem a zpět.

#### **Odůvodnění:**

Usnesením Okresního soudu v Jeseníku č. j. 16 D 521/2020 - 111 ze 18. 8. 2021, které nabylo právní moci 11. 9. 2021, byla nařízena likvidace pozůstalosti po zůstaviteli Zbyňku Košťákově, dat.nar. 21.6.1931, posl. bytem Hornická 579, 793 76 Zlaté Hory, zemř. dne 16.11.2020, a likvidačním správcem pozůstalosti byla ustanovena společnost FOLTAN a spol., IČ 25865111, se sídlem Ostrožná 233/40, 746 01 Opava.

Ustanovení § 235 odst. 1 a 2 zák. čís. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních (dále také jen z.ř.s.) ve spojení s ustanovením § 232 odst. 1 písm. c) a d) tohoto zákona určuje, že před zpeněžením majetku patřícího do likvidační podstaty musí být zjištěna cena majetku posudkem, který může vypracovat pouze znalec, kterého ustanovil usnesením na žádost likvidačního správce nebo i bez návrhu soud.

Okresní soud v Jeseníku rozhodl JUDr. Radmilou Krátkou, notářkou jako pověřenou soudní komisařkou tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto usnesení, a ustanovil soudního znalce, aby podal písemný znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí blíže popsanych ve výroku tohoto usnesení, kterých byl zůstavitel vlastníkem, a to k aktuálnímu datu, t.j. k datu vyhotovení posudku (§ 127 odst. 1 obč. soud. řádu, § 1 odst. 2 a 3 z.ř.s. ). Znalci se se povoluje použití osobního automobilu k cestě k oceňovaným nemovitostem a zpět.

Účastníci se poučují, že pokud neuposlechnou příkazu soudu a nesplní povinnosti uložené jím tímto usnesením, může jim být uložena pořádková pokuta, jejíž výše může dosáhnout až 50.000,- Kč, a to i opakovaně.

#### **Poučení :**

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné (§ 202 odst. 1 písm. a) obč. soud. řádu ). Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudu. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námítky u Okresního soudu v Jeseníku nebo u JUDr. Radmily Krátké, notářky jako pověřené soudní komisařky, se sídlem Dukelská 761/2a, 790 01 Jeseník, do 8 dnů ode dne doručení tohoto usnesení.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soud.

Jeseník 7. června 2022

JUDr. Radmila Krátká v.r.  
pověřený soudní komisař

Shodu s prvopisem potvrzuje Lea Škodová, notářská tajemnice



Příjezd z ulice Polská



Příjezd z ulice Polská



Pohled na chatu z příjezdové cesty



Pohled na chatu ze zahrady



Pohled na chatu ze zahrady



Pohled do interiéru chaty



Pozemek parc. č. 190/11



Pozemek parc. č. 190/11



Pozemek parc. č. 190/11



Pozemek parc. č. 190/11



Pozemek parc. č. 190/11



Pozemek parc. č. 190/11







Pozemek parc. č. 190/11



Pozemek parc. č. 190/11

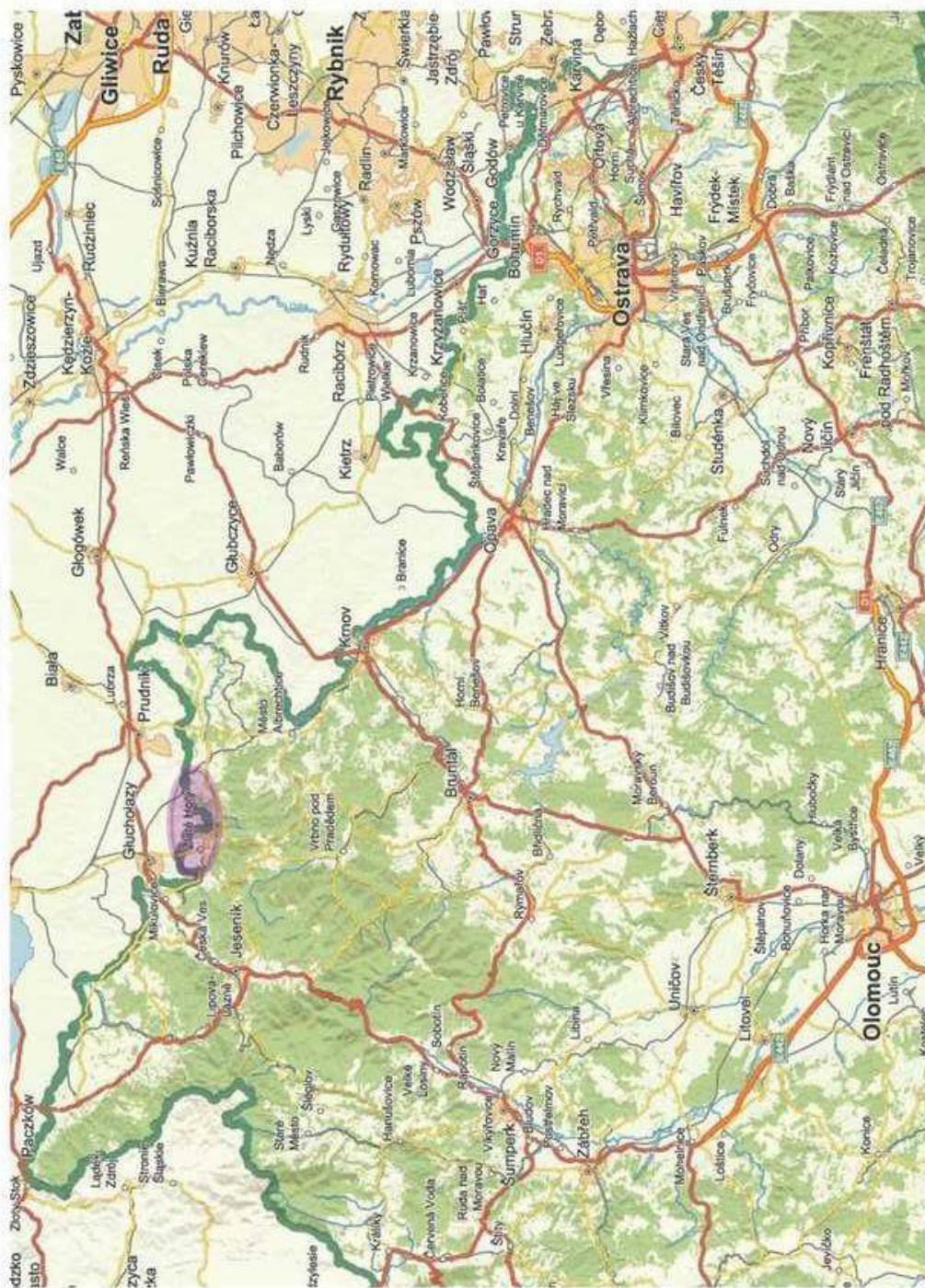
## Porovnatelné nemovitosti

1. srovnatelná nemovitost	
	Vidnava, okraj obce (p.č. 1146), dle ÚP není možnost zastavění (veřejná zeleň), pozemek=382m <sup>2</sup> , cena=76.400,-Kč. Zdroj ceny – nabídka realitní inzerce 2022. Cena za m <sup>2</sup> plochy pozemku = 200,- Kč/m <sup>2</sup> .
2. srovnatelná nemovitost	
	Rýmařov - Edrovice, okraj obce (p.č. 352/6), dle ÚP není možnost zastavění (zemědělský pozemek), pozemek=1.501m <sup>2</sup> , cena=300.200,-Kč. Zdroj ceny – nabídka realitní inzerce 2022. Cena za m <sup>2</sup> plochy pozemku = 200,- Kč/m <sup>2</sup> .
3. srovnatelná nemovitost	
	Mikulovice, okraj obce (p.č. 1596, 1598), dle ÚP není možnost zastavění, pozemek=4.837m <sup>2</sup> , cena=725.550,-Kč. Zdroj ceny – nabídka realitní inzerce 2022. Cena za m <sup>2</sup> plochy pozemku = 150,- Kč/m <sup>2</sup> .
4. srovnatelná nemovitost	
	Jindřichov - Arnultovice, okraj obce (p.č. 25, 26, 668/1), dle ÚP není možnost zastavění (zahradka + les), pozemek=2.137m <sup>2</sup> , cena=378.772,-Kč. Zdroj ceny – nabídka realitní inzerce 2022. Cena za m <sup>2</sup> plochy pozemku = 177,- Kč/m <sup>2</sup> .
Vyhodnocení	
V rámci vyhodnocování trhu zajistil odhadce podklady od podobných nemovitostí obchodovaných v dané lokalitě. Obvyklá tržní hodnota porovnatelných nemovitostí (nestavební pozemky v zahrádkářských oblastech) se pohybuje od cca 126,-Kč/m <sup>2</sup> do cca 200,-Kč/m <sup>2</sup> plochy pozemku. S ohledem k výše uvedenému cenovému porovnání, kdy byly porovnávány nemovitosti především nabídkové, stanovuje znalece tržní hodnotu oceňovaného pozemku v částce okolo 150,-Kč/m <sup>2</sup> až 170,-Kč/m <sup>2</sup> plochy pozemku.	



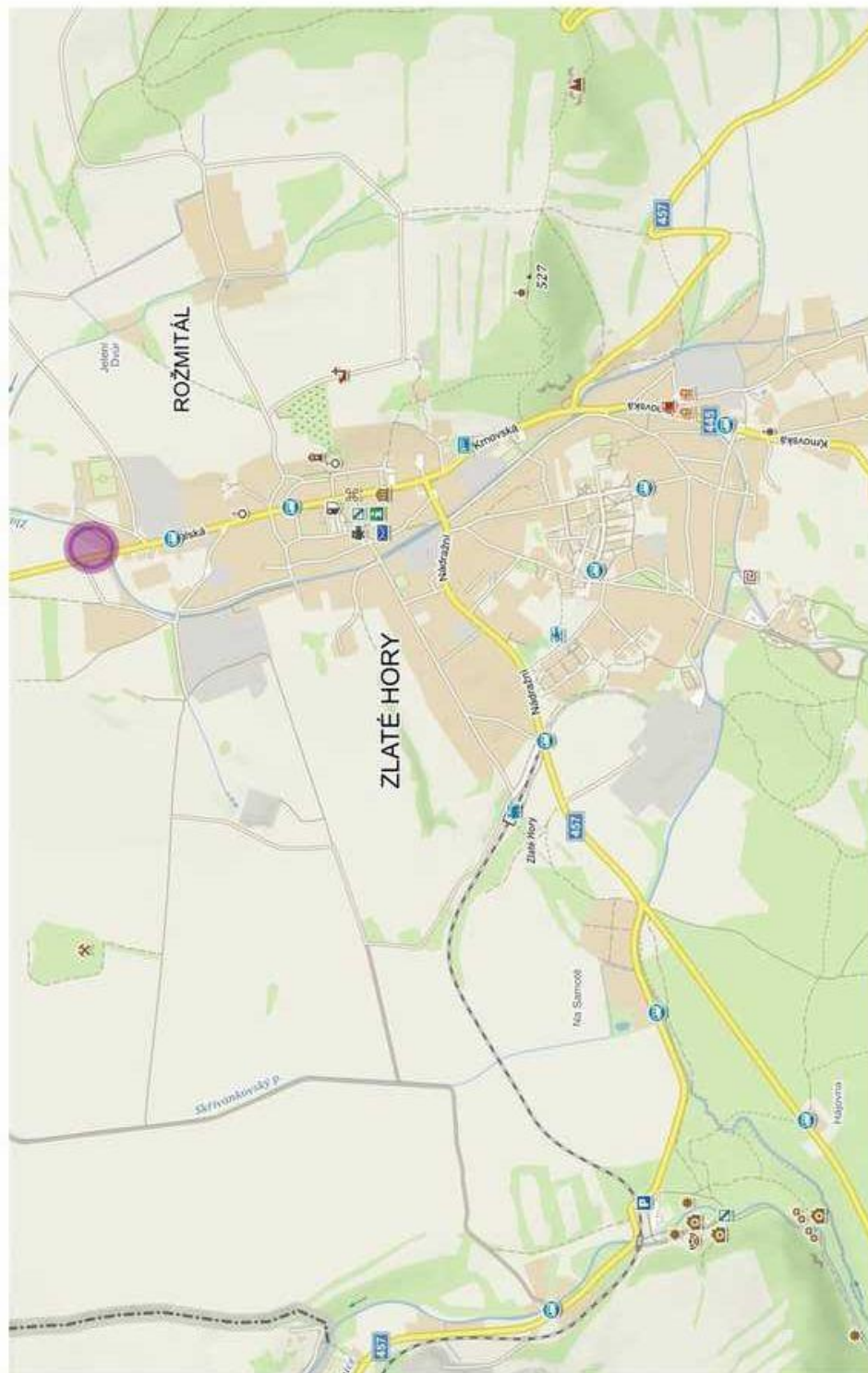
# Mapa oblasti

## Zlaté Hory



## Situace širších vztahů

Zlaté Hory, ul. Polská, pozemek parc. č. 190/11



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2655</a>
Obec:	<a href="#">Zlaté Hory [597996]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Zlaté Hory v Jeseníkách [793191]</a>
Číslo LV:	<a href="#">881</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	20516
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 77900 Olomouc	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Podíl
Správa silnic Olomouckého kraje, příspěvková organizace, Lipenská 753/120, Hodolany, 77900 Olomouc	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
značka geodetického bodu a její chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ 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](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.06.2022 17:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">3302</a>
Obec:	<a href="#">Zlaté Hory [597996]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Zlaté Hory v Jeseníkách [793191]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	9540
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Zlaté Hory, nám. Svobody 80, 79376 Zlaté Hory	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

<sup>\*</sup> 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](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.06.2022 17:00.



