

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14414-1636/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Bc. David Vandrovec insolvenční správce dlužníka Ficek Pavel, Sportovní 444, Suchdol nad Odrou, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
Číslo jednací:	KSOS 25 INS 6476 / 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:	Kelč-Nové Město, Kelč, okres Vsetín
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	09.08.2021
Zpracováno ke dni:	09.08.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 09.08.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 241/177, 337/6, 338/5, 2051/16 nacházejících se v obci Kelč, okres Vsetín, katastrální území Kelč-Nové Město.

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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 241/177, 337/6, 338/5, 2051/16 v katastrálním území Kelč-Nové Město
Adresa předmětu ocenění:	Kelč-Nové Město, Kelč, okres Vsetín
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Vsetín
Obec:	Kelč
Katastrální území:	Kelč-Nové Město

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 09.08.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo – LV č. 899

Ficek Pavel, Sportovní 444, 74201 Suchdol nad Odrou

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 241/177, 337/6, 338/5, 2051/16 nacházející se v obci Kelč, okres Vsetín, katastrální území Kelč-Nové Město.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc. č. 241/177 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda, v územním plánu je pozemek regulován jako plocha zemědělská o rozloze 1592 m², na pozemek navazuje oceňovaný pozemek parc. č. 2051/16, v katastru nemovitostí je veden jako ostatní plocha, silnice, v územním plánu jako plocha dopravní infrastruktury o rozloze 39 m².

Oceňovaný pozemek parc. č. 337/6 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda, v územním plánu je pozemek regulován jako plocha zemědělská o rozloze 2160 m², na pozemek navazuje oceňovaný pozemek parc. č. 338/5, v katastru nemovitostí je veden jako orná půda, v územním plánu je plocha pozemku regulována jako plocha krajinné zeleně, o rozloze 284 m².

Oceňované pozemky tvoří celek, rozloha pozemků činí celkem 4.075 m².

Na pozemcích parc. č. 337/6 a 338/5 se nachází trvalé porosty listnatého charakteru a nálety, na pozemku parc. č. 2051/16 se nachází ovocný strom. Samotné pozemky jsou mírně svažité.

Pozemky jsou umístěny na samotě a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V obci je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

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

V místě je zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou v širším okolí objektu.

Dle znalostí zpracovatele v okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	4.075 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	plochy zemědělské, plochy krajinné zeleně, plochy dopravní infrastruktury
	Trvalé porosty	ovocné a okrasné dřeviny, nálety
	Venkovní stavby	/
	Sklon pozemku	mírně svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	337/6 a 338/5 přes pozemky cizích vlastníků, 241/177 a 2051/16 ze silnice pozemek parc. č. 2051/1
Popis okolí	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	na samotě
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, 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	pouze zastávka autobusových spojů, parkovací možnosti v širším okolí objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	/	
Další informace	/	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 09.08.2021 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 oblíby. 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 oblíbou 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.“

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

Volba metody:

Za účelem 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

Ocenění cenou zjištěnou

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.

1. Zemědělské pozemky

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,180}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3		360,-	0,180	1,000	64,80
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, silnice	2051/16	39	64,80	2 527,20
Ostatní stavební pozemek - celkem			39		2 527,20

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	241/177	62411	897	7,16	40,00	10,02	8 987,94
orná půda	241/177	65800	172	7,83	40,00	10,96	1 885,12
orná půda	241/177	62441	523	6,27	40,00	8,78	4 591,94
orná půda	337/6	64610	767	7,08	40,00	9,91	7 600,97
orná půda	337/6	64911	1 393	4,55	40,00	6,37	8 873,41

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 3 752 m² 31 939,38**Jiný pozemek oceněný dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	360,-	0,04				14,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	orná půda	338/5	284	14,40		4 089,60
Jiný pozemek - celkem			284			4 089,60

Zemědělské pozemky - zjištěná cena celkem = 38 556,18 Kč

2. 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]
jabloň - vysokokmen na pozemku p.č.: 2051/16						
	25	1 Ks	1 717,-	- 50 %	858,50	858,50
Součet:					=	858,50 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	858,50 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 337/6			20 roků	2,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 50 %	5 040,-	10 080,-
na pozemku p.č.: 338/5			10 roků	4,00 ks

Listnaté stromy I	3 010,-	- 50 %	1 505,-	6 020,-
na pozemku p.č.: 338/5			15 roků	5,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 50 %	5 040,-	25 200,-
Součet:				41 300,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	30 975,- Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem			=	31 833,50 Kč
Výsledky analýzy dat				
1. Zemědělské pozemky				38 556,- Kč
2. Trvalé porosty				31 834,- Kč
Výsledná cena - celkem:				70 390,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemky parc. č. 241/177, 337/6, 338/5, 2051/16 v katastrálním území Kelč-Nové Město

Pozemek v katastrálním území Kelč-Nové Město, obec Kelč					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kelč-Nové Město, Kelč, okres Vsetín	plocha 4075 m ²	zemědělský pozemek – orná půda, krajinná zeleň, dopravní infrastruktura		
1	Kelč, okres Vsetín	plocha 6044 m ²	zemědělský pozemek - orná půda		
2	Lipník nad Bečvou, okres Přerov	plocha 3150 m ²	zemědělský pozemek - orná půda		
3	Zašová, okres Vsetín	plocha 4079 m ²	zemědělský pozemek - orná půda		
4	Hustopeče nad Bečvou, okres Přerov	plocha 2483 m ²	zemědělský pozemek - orná půda, lesní pozemek, trvalý travní porost		

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	15,71 Kč	Nepoužit	15,71 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	15,71 Kč
2	41,27 Kč	Nepoužit	41,27 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	41,27 Kč
3	35,00 Kč	Nepoužit	35,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	35,00 Kč
4	24,88 Kč	0.9	22,39 Kč	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.0300	21,74 Kč
Celkem průměr											28,43 Kč
Minimum											15,71 Kč
Maximum											41,27 Kč
Směrodatná odchylka - s											11,76 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											16,67 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											40,19 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u účelu užití u vzorku č. 4.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$28,43 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$4.075 \text{ m}^2$$

$$= 115.856 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$116.000,-- \text{ Kč}$$

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Pozemek v katastrálním území Kelč-Nové Město, obec Kelč					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kelč-Nové Město, Kelč, okres Vsetín	plocha 4075 m ²	zemědělský pozemek - orná půda		
1	Kelč, okres Vsetín	plocha 6044 m ²	zemědělský pozemek - orná půda		
2	Lipník nad Bečvou, okres Přerov	plocha 3150 m ²	zemědělský pozemek - orná půda		
3	Zašová, okres Vsetín	plocha 4079 m ²	zemědělský pozemek - orná půda		
4	Hustopeče nad Bečvou, okres Přerov	plocha 2483 m ²	zemědělský pozemek - orná půda, lesní pozemek, trvalý travní porost		

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	15,71	-	15,71
2	41,27	-	41,27
3	35,00	-	35,00
4	24,88	0,90	22,39
Maximální hodnota		41,27	(případ č.2)
Minimální hodnota		15,71	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		2,6270	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		28,59	
Odchylka max hodnoty od průměru		12,68	
Odchylka min hodnoty od průměru		12,88	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.1)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	15,71	-	15,71
2	41,27	-	41,27
3	35,00	-	35,00
4	24,88	0,90	22,39
Maximální hodnota		41,27	(případ č.2)
Minimální hodnota		22,39	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,8432	OK
Aritmetický průměr		32,89	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Kelč-Nové Město, obec Kelč						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Kelč-Nové Město, Kelč, okres Vsetín	plocha 4075 m ²	zemědělský pozemek - orná půda			X
1	Kelč, okres Vsetín	plocha 6044 m ²	zemědělský pozemek - orná půda			3
2	Lipník nad Bečvou, okres Přerov	plocha 3150 m ²	zemědělský pozemek - orná půda			3
3	Zašová, okres Vsetín	plocha 4079 m ²	zemědělský pozemek - orná půda			3
4	Hustopeče nad Bečvou, okres Přerov	plocha 2483 m ²	zemědělský pozemek - orná půda, lesní pozemek, trvalý travní porost			3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	15,74	-	15,74	3	47,13
2	41,27	-	41,27	3	123,81
3	35,00	-	35,00	3	105,00
4	24,88	0,90	22,39	3	67,17

Mezisoučet	9	295,98
Celkem		32,89

Základní cena: 32,89 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$32,89 * 1,0000 = 32,89 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$32,89 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 4.075 \text{ m}^2$$

$$= 134.026,75 \text{ Kč}$$

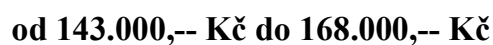
Celková cena po zaokrouhlení:

$$134.000,-- \text{ Kč}$$

Vyloučení extrémní hodnoty

Střední hodnota	32,89
Medián	35,00
Rozdíl max-min	18,88
Minimum	22,39
Maximum	41,27

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
22	až	29	1	0.3333333333333333
29	až	35	0	0
35	až	41	2	0.6666666666666667



E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

70.390,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

116.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

134.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 143.000,-- Kč do 168.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

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 nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

116.000 Kč

Slovy: jednostošestnácttisíc 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.
Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 09.08.2021



Ing. Eva Hurtíková

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 14414-1636/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	899
Katastrální území:	Kelč-Nové Město [664758]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ficek Pavel, Sportovní 444, 74201 Suchdol nad Odrou	

Pozemky

Parcelní číslo
241/177
337/6
338/5
2051/16

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

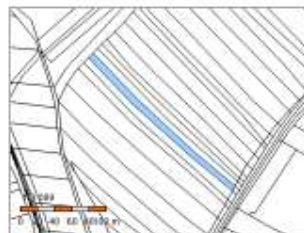
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.08.2021 23:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	241/172
Obec:	Kolč [542989]
Katastrální území:	Kolč-Nové Město [664758]
Číslo LV:	899
Výměra [m ²]:	1592
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KM0
Účelové vymezení:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ficok Pavel, Sportovní 444, 74201 Suchbát nad Odrou	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
62411	897
65800	172
63441	523

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 65o exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Ficok Pavel
Omezení dispozicních práv
Rozhodnutí o úpauku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ficok Pavel
Zahájení exekuce - Ficok Pavel
Změna řídování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán nový údaj

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

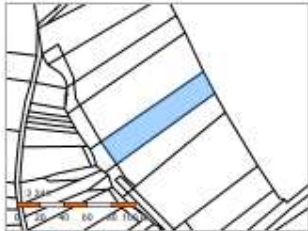
Zobrazení údajů mapy informačního charakteru. Platnost dat k 09.08.2021 23:00.



Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	117/5
Obec:	Kolč (54298)
Katastrální území:	Kolč-Nová Mlýnská (654758)
Číslo LV:	899
Výměra (m²):	2160
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KVC
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fisák Pavel, Sportovní 444, 74201 Suchbát nad Odrou	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64610	767
64011	1393

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 68a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Fisák Pavel
Omezení dispozitivních práv
Rozhodnutí o úpavku (§ 135 odst. 1 insolvenčního zákona) - Fisák Pavel
Zahájení exekuce - Fisák Pavel
Změna číslování parcel

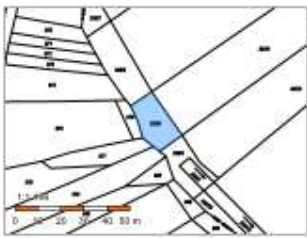
☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj



Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	MÚJ katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	338/5a
Obec:	Kač (542389)
Katastrální území:	Kač Nové Město (664758)
Číslo LV:	299
Výměra (m²):	284
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	8MD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ficek Pavel, Sportovní 444, 74201 Suchbát nad Odrou	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54610a	284

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 65a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Ficek Pavel
Omezení dispozicích práv
Rozhodnutí o úpauku (§ 156 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ficek Pavel
Zahájení exekuce - Ficek Pavel
Změna číselování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti západn cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správa katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Valašské Meziříčí](#)



Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Měj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2051/16
Obec:	Katč 15429801
Katastrální území:	Katč. Nové Město 16647581
Číslo LV:	899
Výměra [m ²]:	39
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	sílnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fleek Pavel, Sportovní 444, 74201 Suchbát nad Odrou	

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

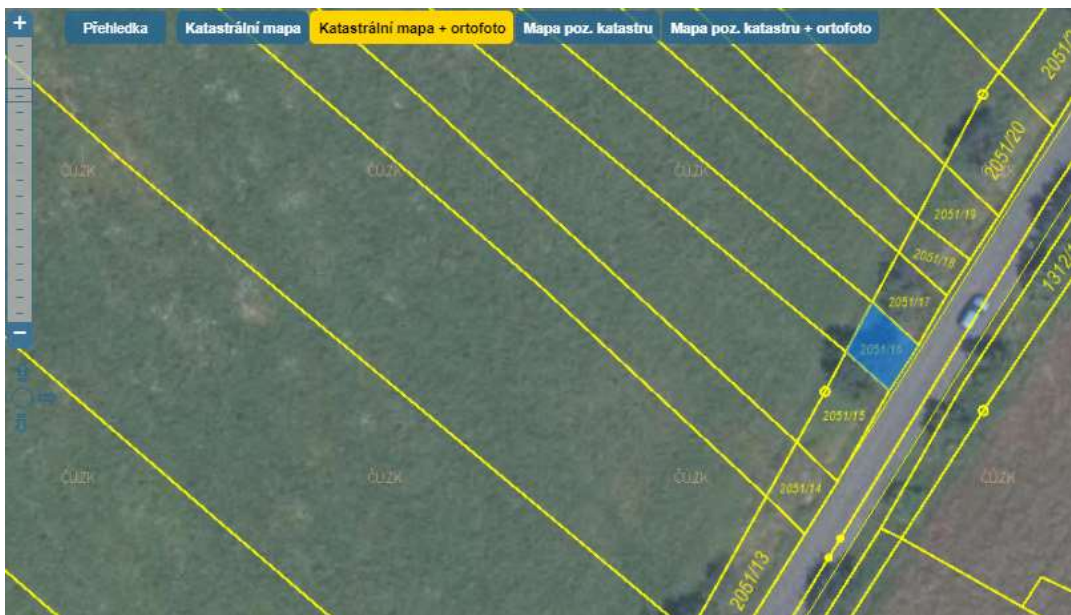
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Fleek Pavel
Omezení dispozitivních práv
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Fleek Pavel
Zahájení exekuce - Fleek Pavel
Změna číslování parcel

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 Zlínský kraj](#), Katastrální pracoviště Valašské Mezíříčí

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.10.2021 2:33:08



Pořízená fotodokumentace



337/6, 338/5

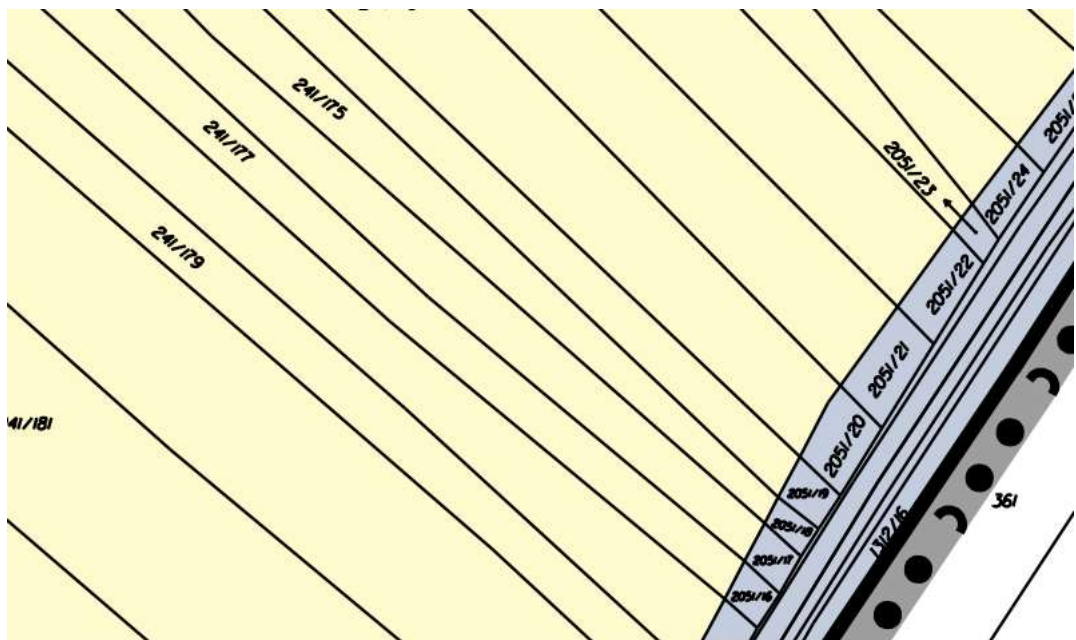
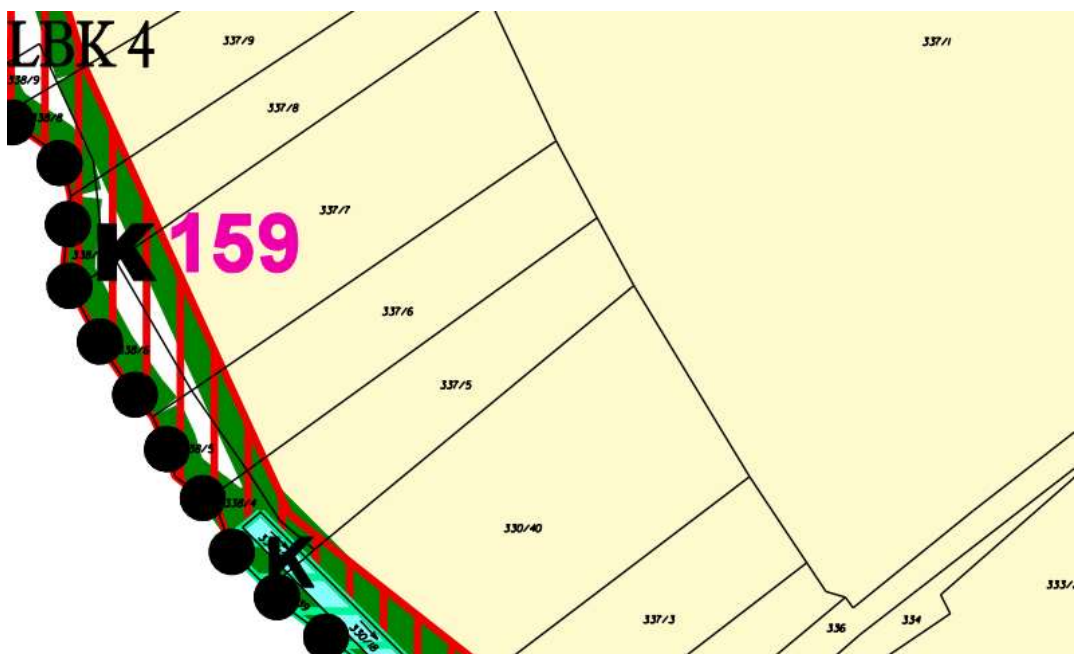


2051/16

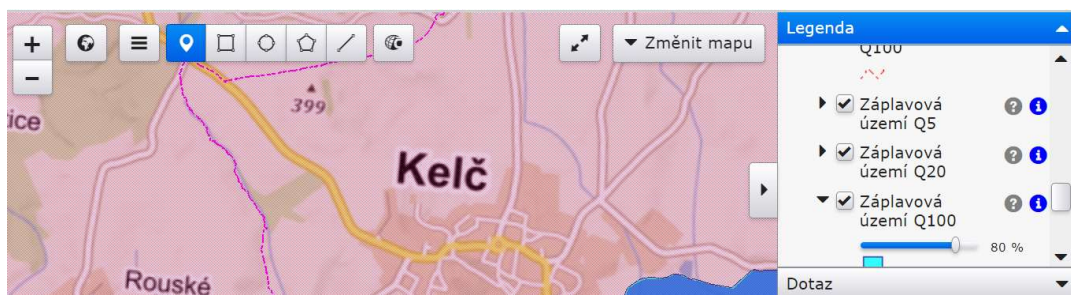


241/177

Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

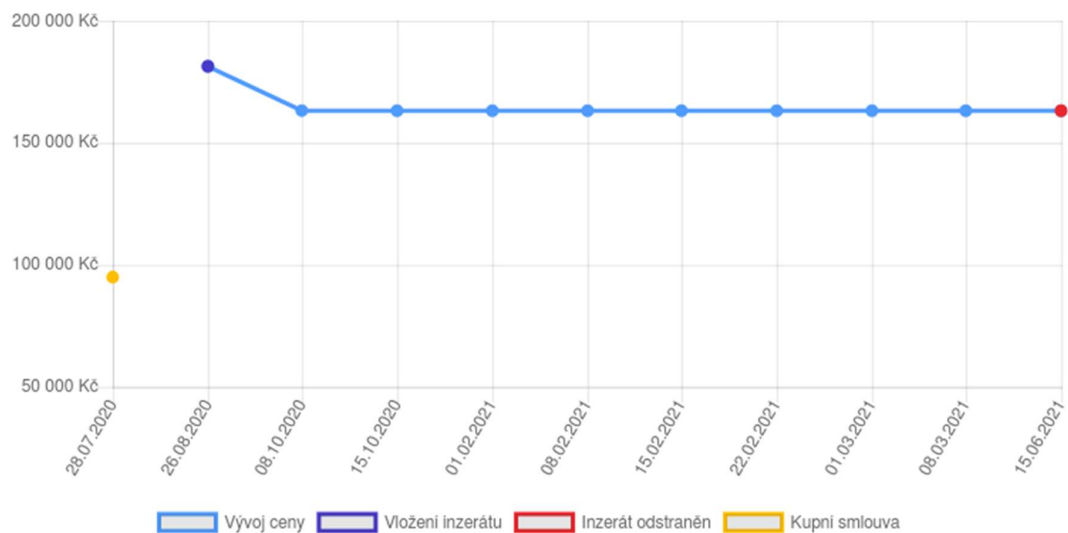


Prodej, Pozemek, 6044 m², Kelč, okres Vsetín

Celková cena: 94.973 Kč

Adresa: Kelč, okres Vsetín

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



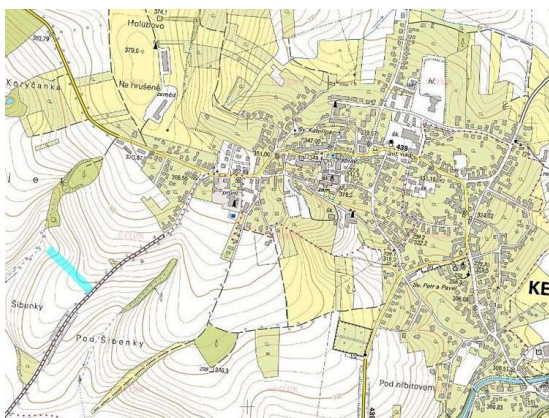
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Kelč, okres Vsetín	Číslo řízení	V-3028/2020
Cena dle kupní smlouvy	94 973 Kč	Plocha pozemku (m2)	6044
Kupní smlouva podepsaná dne	28.07.2020	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Kelč - Staré Město, LV 63 a v katastrálním území Kelč - Nové Město, LV 444. Podíl 6/16 o výměře 6044 m2. Kelč - Nové Město Parcela č. 241/138 - 6 153 m2 (druh pozemku - orná půda) Parcela č. 2051/32 - 43 m2 (druh pozemku - ostatní plocha) Kelč - Staré Město Parcela č. 314/41 - 8 436 m2 (druh pozemku - orná půda) Parcela č. 314/42- 872 m2 (druh pozemku - orná půda) Parcela č. 365/9 - 455 m2 (druh pozemku - vodní plocha) Parcela č. 374/4 - 158 m2 (druh pozemku - trvalý travní porost) Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. .

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



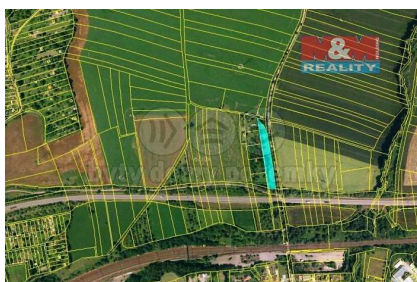
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

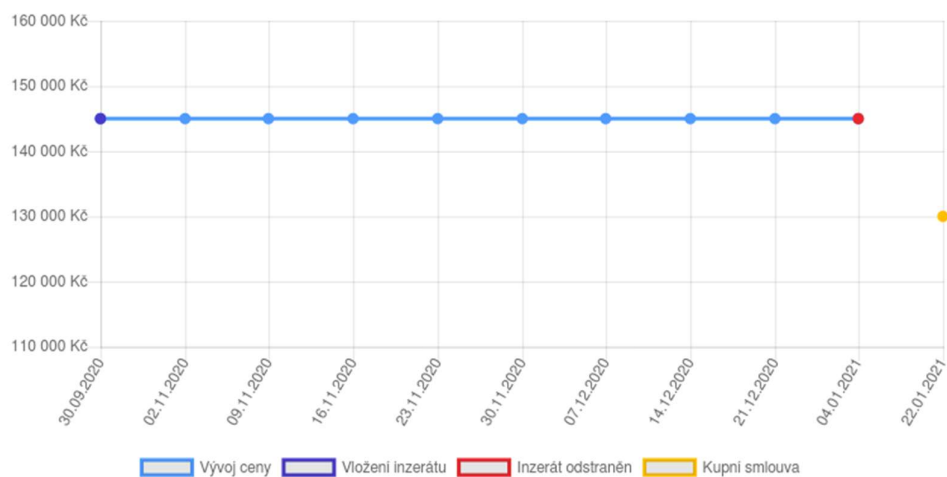


Prodej, Pozemek, 3150 m², Lipník nad Bečvou, okres Přerov

Celková cena: 130.000 Kč

Adresa: Lipník nad Bečvou, okres Přerov

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	Lipník nad Bečvou, okres Přerov	Plocha pozemku (m2)	3150
Cena dle kupní smlouvy	130 000 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Kupní smlouva podepsaná dne	22.01.2021	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-917/2021-808		

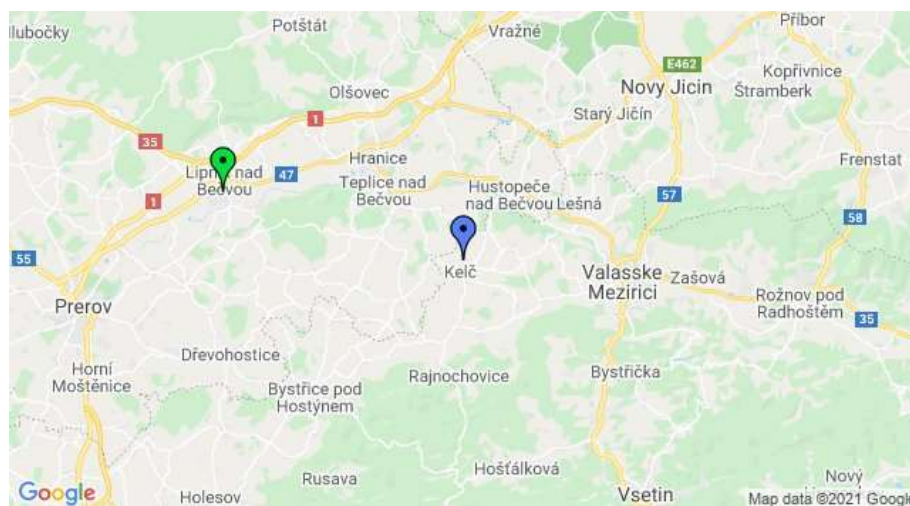
Slovní popis

Prodej pozemku o výměře 3150 m2 v katastru obce Lipník nad Bečvou. Jedná se o ornou půdu, dobrá bonita, výhodná investice.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



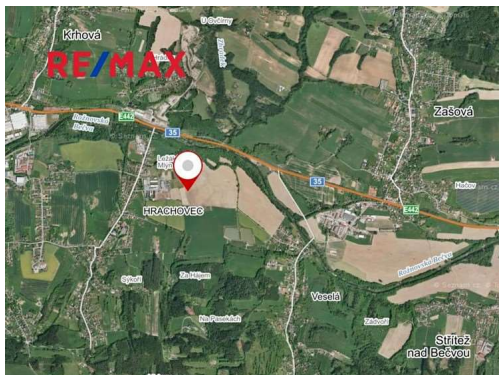
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

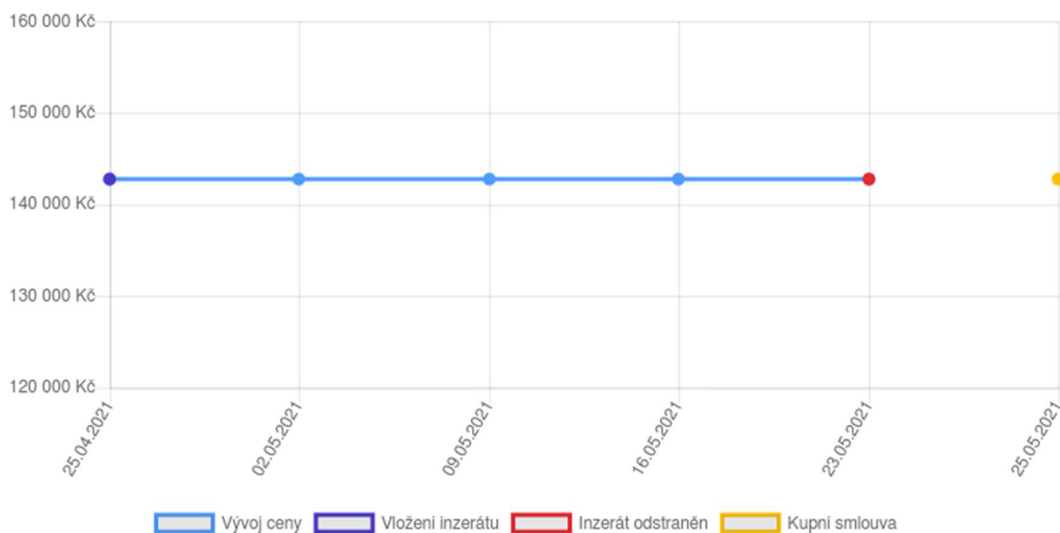


Prodej, Pozemek, 4079 m², Zašová, okres Vsetín

Celková cena: 142.765 Kč

Adresa: Zašová, okres Vsetín

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	Zašová, okres Vsetín	Plocha pozemku (m ²)	4079
Cena dle kupní smlouvy	142 765 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Kupní smlouva podepsaná dne	25.05.2021	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-3062/2021		

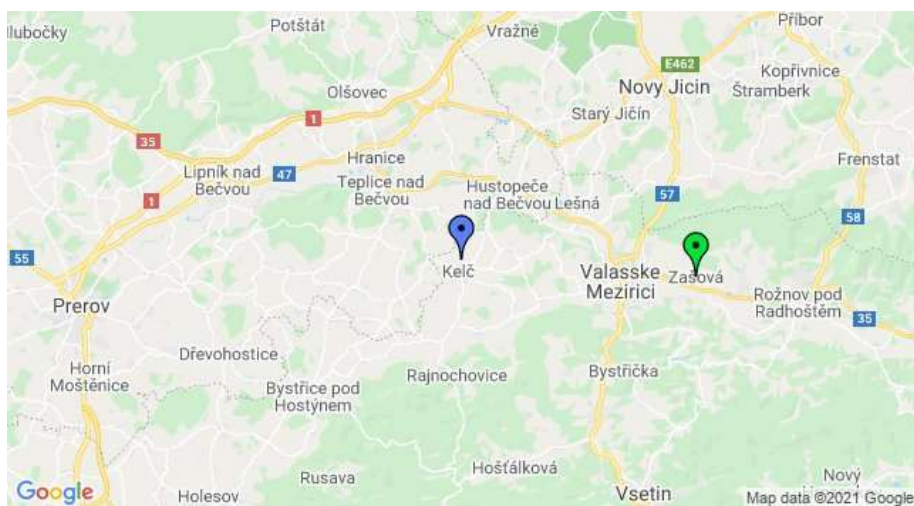
Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemek v kat. úz. Veselá u Valašského Meziříčí. Parcela o výměře 4.079m² je vedena jako orná půda a je pronajata místnímu zemědělskému družstvu. Pro více informací mne neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



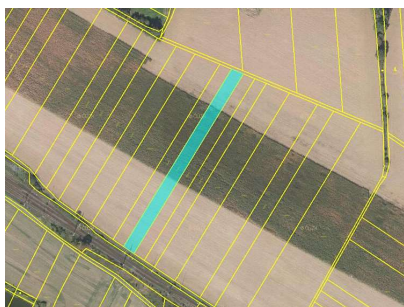
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

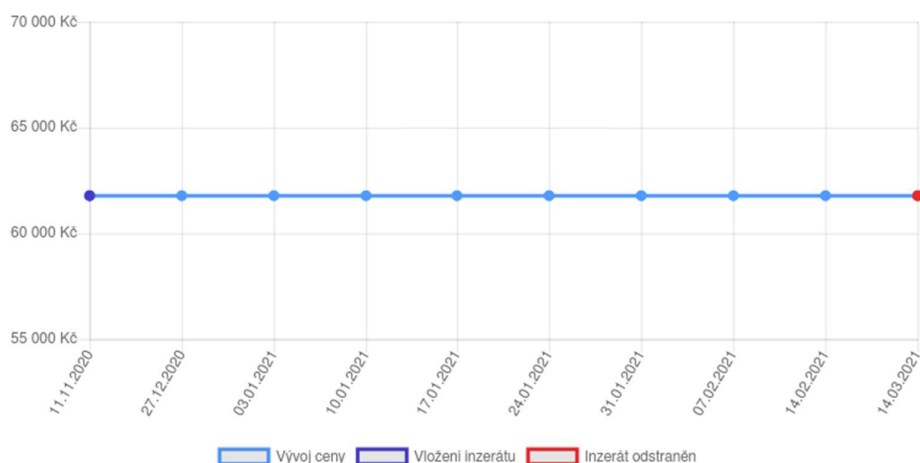


Prodej, Pozemek, 2483 m², Hustopeče nad Bečvou, okres Přerov

Celková cena: 61.778 Kč

Adresa: Hustopeče nad Bečvou, okres Přerov

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



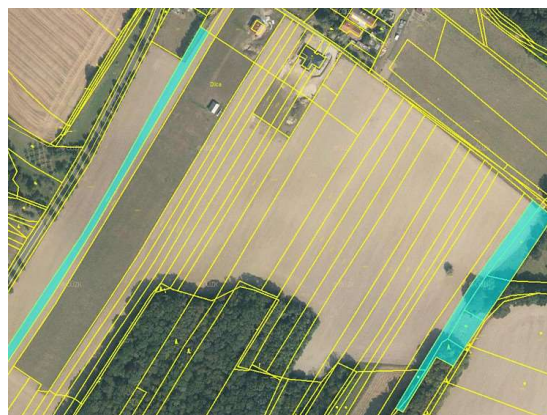
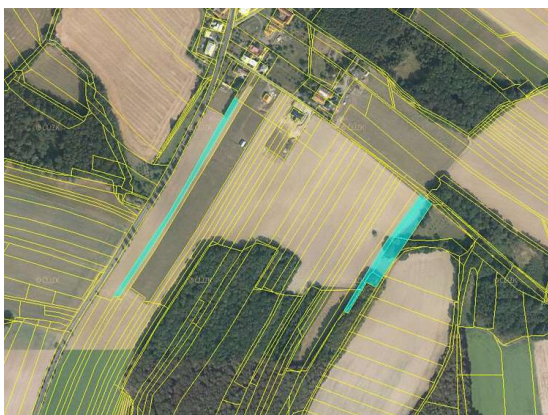
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

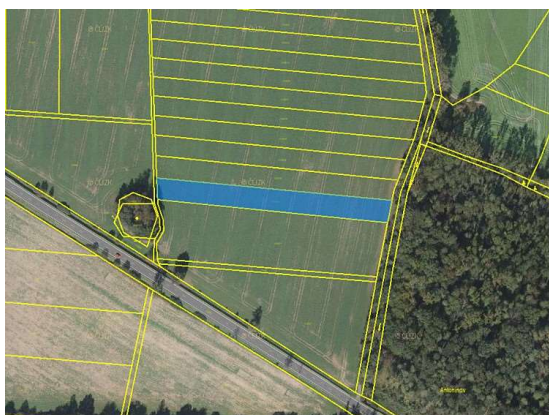
Adresa	Hustopeče nad Bečvou, okres Přerov	Plocha pozemku (m2)	2483
Cena	61 778 Kč	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

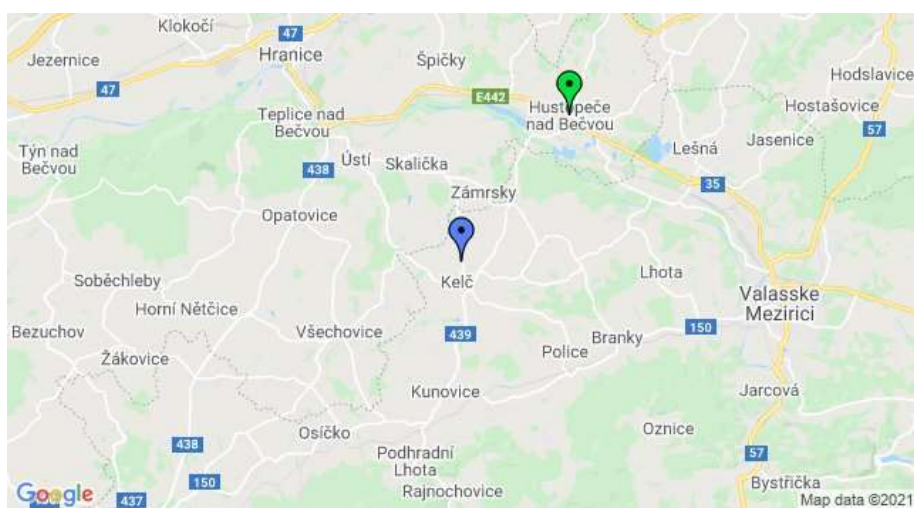
Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Hustopeče nad Bečvou, v okrese Přerov. Pozemky zapsané na listu vlastnictví 323, podíl 1/16 o výměře 352 m². Parcela č. 1193/5 - o výměře 243 m² (trvalý travní porost) Parcela č. 1189/1 - o výměře 624 m² (lesní pozemek) Parcela č. 1186/1 - o výměře 687 m² (zahrada) Parcela č. 1184/1 - o výměře 986 m² (ostatní plocha) Parcela č. 876/4 - o výměře 1483 m² (orná půda) Parcela č. 1185/5 - o výměře 1611 m² (trvalý travní porost) Pozemky zapsané na listu vlastnictví 642, podíl 1/5 o výměře 1881 m². Parcela č. 1014/17 - o výměře 3851 m² (orná půda) Parcela č. 1133/23 - o výměře 5552 m² (orná půda) Pozemek zapsaný na listu vlastnictví 704, podíl 1/16, o výměře 250 m². Parcela č. 1158 - o výměře 4000 m² (orná půda)

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost