

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1044-69/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky p.č. 905, 1037, 1041, 1045, 1046, 1058, 1081, 1090, 1108, 1109, 1122, 1123, 1314, 1315 vše zapsáno na LV č. 219, k.ú. Daskabát [624764] , obec Daskabát [552445], Olomoucký kraj.

Znalec:	ZUOM, a.s.
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice

Zadavatel:	AB - HP insolvenční kancelář, v.o.s., IČO: 09122851, Ing., Mgr. Andrea Balášová
Adresa:	Francouzská 299/98, 101 00 Praha 10

OBVYKLÁ CENA

1 000 000 Kč

Počet stran: 16 stran včetně příloh

Číslo vyhotovení: 1/3

Podle stavu ke dni: 25.03.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 04.05.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemků p.č. 905, 1037, 1041, 1045, 1046, 1058, 1081, 1090, 1108, 1109, 1122, 1123, 1314, 1315 vše zapsáno na LV č. 219, k.ú. Daskabát [624764] , obec Daskabát [552445], Olomoucký kraj. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k insolvenčnímu řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.03.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a vlastníka a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

informace a fotodokumentace poskytnuté vlastníkem

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Daskabát, k.ú. Daskabát

Adresa nemovité věci: Daskabát, 779 00 Daskabát

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník: Dita Dvořáčková, Kocourovce 4, 783 56 Přáslavice, podíl 1 / 1

Obec: Daskabát [552445]

Katastrální území: Daskabát [624764]

Číslo LV: 219

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhlo 25.3.2021. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění. Fotodokumentace může zachycovat i část sousedních pozemků ve vlastnictví jiných vlastníků. Bez geodetického zaměření nelze přesně určit hranice oceňovaných pozemků.

Místopis

Obec Daskabát se rozkládá podél silnice z Olomouce do Lipníka nad Bečvou, na posledních svazích Oderských vrchů v okrese Olomouc v Olomouckém kraji. Žije zde 621 obyvatel. Oceňované pozemky se nacházejí v k.ú. Daskabát. Okolí tvoří zem. využívané pozemky, vojenský areál (část parkoviště pravděpodobně na oceňovaných pozemcích), komunikace.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☒ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
			☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☒ ostatní	
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:			
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí v produkčním území, jsou částečně udržovány (orná půda užívána místním zem. podnikem, nebyly předloženy žádné náj. nebo pachtovní smlouvy), pravděpodobně užívány vlastníky přilehlých pozemků. Pozemky netvoří funkční celek, ale navazují na pozemky jiných vlastníků vedených na jiných LV. Přístup k pozemkům je přes pozemky jiných vlastníků, právně nezajištěn. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena pouze za účasti znalce z veřejné komunikace. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
Komentář: Část pozemků v blízkosti potoka, nedaleko dálnice, areál vojenských kasáren.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Komentář: Věcné břemeno (podle listiny) právo zřídit, provozovat a udržovat trubní vedení výtlaku splaškové kanalizace, právo vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním k p.č. 1037, 1041. Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele
Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných pozemků. Dle zjištění na místě je část pozemků využívána k rostlinné výrobě místním zem. podnikem. Dle sdělení vlastníka bez finančního plnění.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky LV č. 219

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí (pozemků), případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí (pozemků). Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl realizován, případně aktuálně probíhá, nebo jsou nabízeny na realitním trhu. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu a rozsah pozemkového zázemí.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky
 Adresa předmětu ocenění: Daskabát
 779 00 Daskabát
 LV: 219
 Kraj: Olomoucký
 Okres: Olomouc
 Obec: Daskabát
 Katastrální území: Daskabát
 Počet obyvatel: 617

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 877,00 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		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{732,00 \text{ Kč/m}^2}$

1. Pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 100-250 tisíci obyv. - okolí do 4 km:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	905	56811	171	1,38	60,00	2,21	377,91
orná půda	905	54602	3 231	6,96	60,00	11,14	35 993,34
trvalý travní porost	1037	52714	148	3,96	60,00	6,34	938,32
trvalý travní porost	1037	56811	969	1,38	60,00	2,21	2 141,49
trvalý travní porost	1041	52714	31	3,96	60,00	6,34	196,54
trvalý travní porost	1041	56811	463	1,38	60,00	2,21	1 023,23
trvalý travní porost	1045	56811	982	1,38	60,00	2,21	2 170,22
trvalý travní porost	1058	56811	2 450	1,38	60,00	2,21	5 414,50
trvalý travní porost	1058	52754	150	3,26	60,00	5,22	783,00
orná půda	1108	52754	2 854	3,26	60,00	5,22	14 897,88
orná půda	1108	54602	4 503	6,96	60,00	11,14	50 163,42
orná půda	1122	52754	4 842	3,26	60,00	5,22	25 275,24

orná půda	1314	54602	9 482	6,96	60,00	11,14	105 629,48
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:		30 276 m ²					245 004,57

Jiné pozemky oceněné 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	732,-	0,04				29,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1046	101	29,28		2 957,28
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1081	2 161	29,28		63 274,08
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1090	1 675	29,28		49 044,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1109	321	29,28		9 398,88
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1123	415	29,28		12 151,20
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1315	277	29,28		8 110,56
Jiné pozemky - celkem			4 950		144 936,-	

Pozemky - zjištěná cena celkem = **389 940,57 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky LV č. 219

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky se nacházejí v k.ú. Daskabát. Okolí tvoří zem. využívané pozemky, vojenský areál (část parkoviště pravděpodobně na oceňovaných pozemcích), komunikace. Oceňované pozemky se nachází v produkčním území, jsou částečně udržovány (orná půda užívána místním zem. podnikem, nebyly předloženy žádné náj. nebo pachtovní smlouvy), pravděpodobně užívány vlastníky přilehlých pozemků. Pozemky tvoří funkční celek, ale navazují na pozemky jiných vlastníků vedených na jiných LV. Přístup k pozemkům je přes pozemky jiných vlastníků, právně nezajištěn. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena pouze za účasti znalce z veřejné komunikace. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Fotodokumentace může zachycovat i část sousedních pozemků ve vlastnictví jiných vlastníků. Bez geodetického zaměření nelze přesně určit hranice oceňovaných pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej pozemku
Lokalita:	Přáslavice, okres Olomouc
Popis:	Soubor 4 zemědělských pozemků, p. č. 830/6 - 899m ² , 1281/4 - 2203m ² , 1281/12 - 1106 m ² , 1281/23 - 211m ² v obci Přáslavice u Olomouce, okr. Olomouc, výměra 4419 m ² , Jedná se o pozemky zemědělské pronajaté v agrospolu Velká Bystřice a část pozemku je trvalý travní porost (remízek), přístupová komunikace na hranici

pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
149 000	4 419	33,72	1,00	33,72

Název: Prodej pozemku

Lokalita: Kocourovec, Přáslavice

Popis: Pozemky o výměře 14 605 m² v obci Kocourovec. Jedná se o 3 pozemky o výměře 6074 m², 4845 m² a 3686 m². Pozemky jsou vedené jako orná půda s velmi dobrou bonitou.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,95
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
511 175	14 605	35,00	0,95	33,25

Název: Prodej pozemků

Lokalita: Daskabát, okres Olomouc

Popis: Pozemky v katastrálním území Daskabát, v okrese Olomouc, LV 328, podíl 1/10 o výměře 1358 m² Parcela č.1418 - o výměře 143 m² (Ostatní plocha) Parcela č.1625 - o výměře 163 m² (Vodní plocha) Parcela č.1417 - o výměře 216 m² (Orná půda) Parcela č.1420 - o výměře 377 m² (Ostatní plocha) Parcela č.1626 - o výměře 1688 m² (Ostatní plocha) Parcela č.1419 - o výměře 2477 m² (Orná půda) Parcela č.1624 - o výměře 2492 m² (Ostatní plocha) Parcela č.1422 - o výměře 2878 m² (Orná půda) Parcela č.1421 - o výměře 3148 m² (Trvalý travní porost)

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
33 427	1 358	24,61	1,00	24,61

Zjištěná průměrná jednotková cena	30,53 Kč/m²
--	-------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	905	3 402	30,53		103 863
trvalý travní porost	1037	1 117	30,53		34 102
trvalý travní porost	1041	494	30,53		15 082
trvalý travní porost	1045	982	30,53		29 980
ostatní plocha	1046	101	30,53		3 084
trvalý travní porost	1058	2 600	30,53		79 378
ostatní plocha	1081	2 161	30,53		65 975
ostatní plocha	1090	1 675	30,53		51 138
orná půda	1108	7 357	30,53		224 609
ostatní plocha	1109	321	30,53		9 800
orná půda	1122	4 842	30,53		147 826
ostatní plocha	1123	415	30,53		12 670
orná půda	1314	9 482	30,53		289 485
ostatní plocha	1315	277	30,53		8 457
Celková výměra pozemků		35 226	Hodnota pozemků celkem		1 075 449

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky 389 940,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 389 940,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 389 940,- Kč

slovy: Třistaosmdesátdevěttisícdevětsetčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
389 940 Kč

slovy: Třistaosmdesátdevěttisícdevětsetčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky LV č. 219 1 075 449,- Kč

Hodnota pozemku	1 075 449 Kč
------------------------	---------------------

Silné stránky

- + výměra pozemků
- + dobrá bonita části pozemků

Slabé stránky

- pozemky nejsou ve funkčním celku
- část pozemků nevyužitelných

Obvyklá cena 1 000 000 Kč slovy: Jedenmilion Kč
--

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena nemovitostí, pozemků p.č. 905, 1037, 1041, 1045, 1046, 1058, 1081, 1090, 1108, 1109, 1122, 1123, 1314, 1315 vše zapsáno na LV č. 219, k.ú. Daskabát [624764] , obec Daskabát [552445], Olomoucký kraj byla určena ve výši 1.000.000,- Kč (slovy : jedenmilionkorunčeských). Určená obvyklá cena je v úrovni zjištěné hodnoty porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemků p.č. 905, 1037, 1041, 1045, 1046, 1058, 1081, 1090, 1108, 1109, 1122, 1123, 1314, 1315 vše zapsáno na LV č. 219, k.ú. Daskabát [624764] , obec Daskabát [552445], Olomoucký kraj. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

1 000 000 Kč

slovy: Jedenmilion Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Katastrální mapa	1
Mapy oblasti	1
Fotodokumentace	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1044-69/2021 evidence posudků.

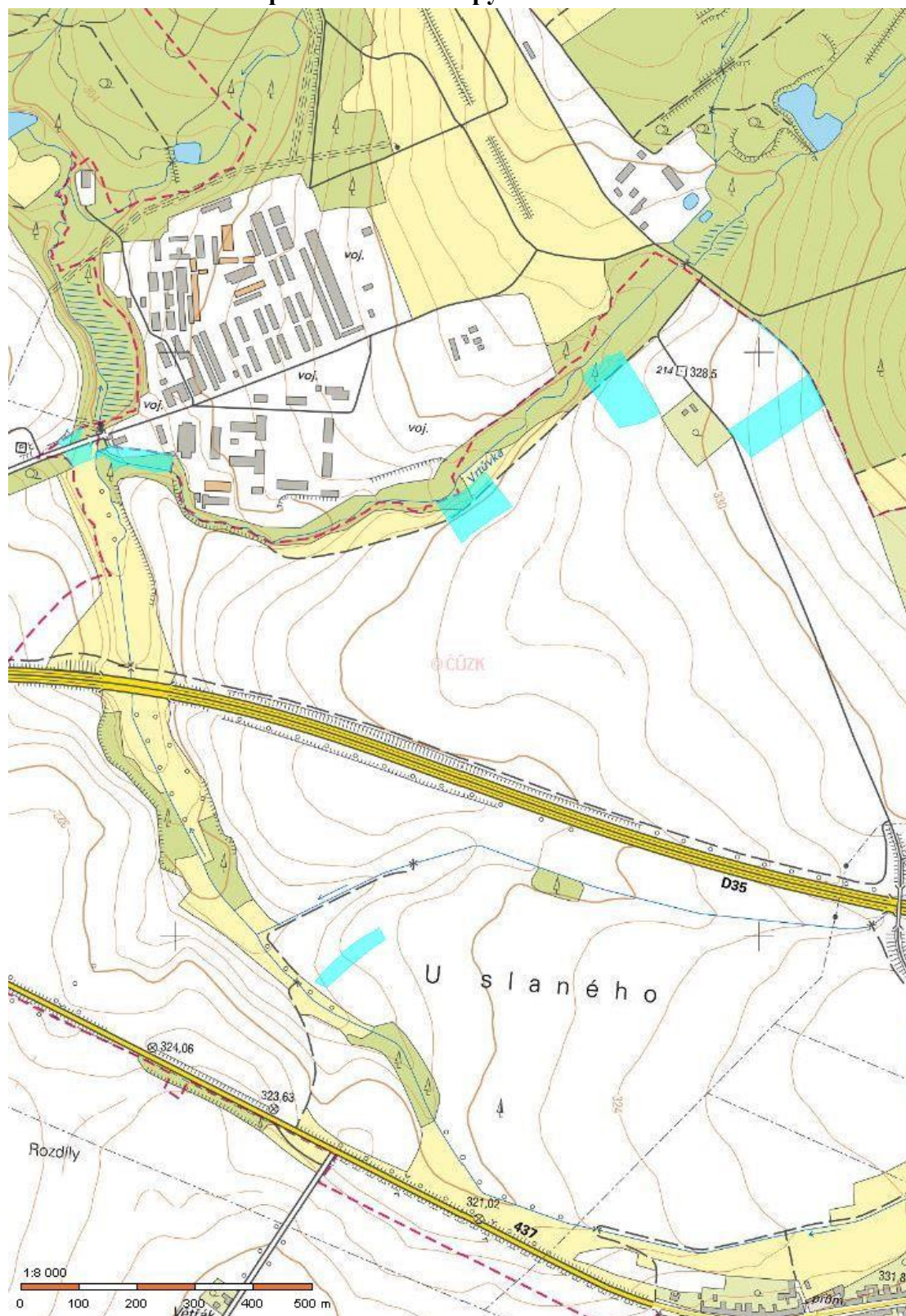
V Pardubicích 04.05.2021

ZUOM a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

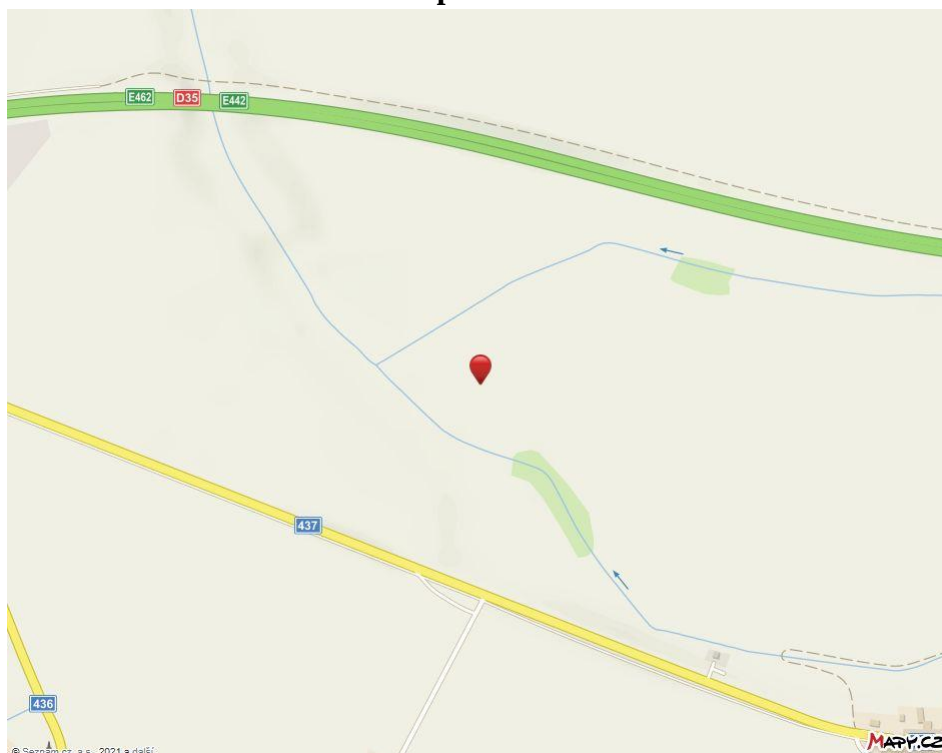
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

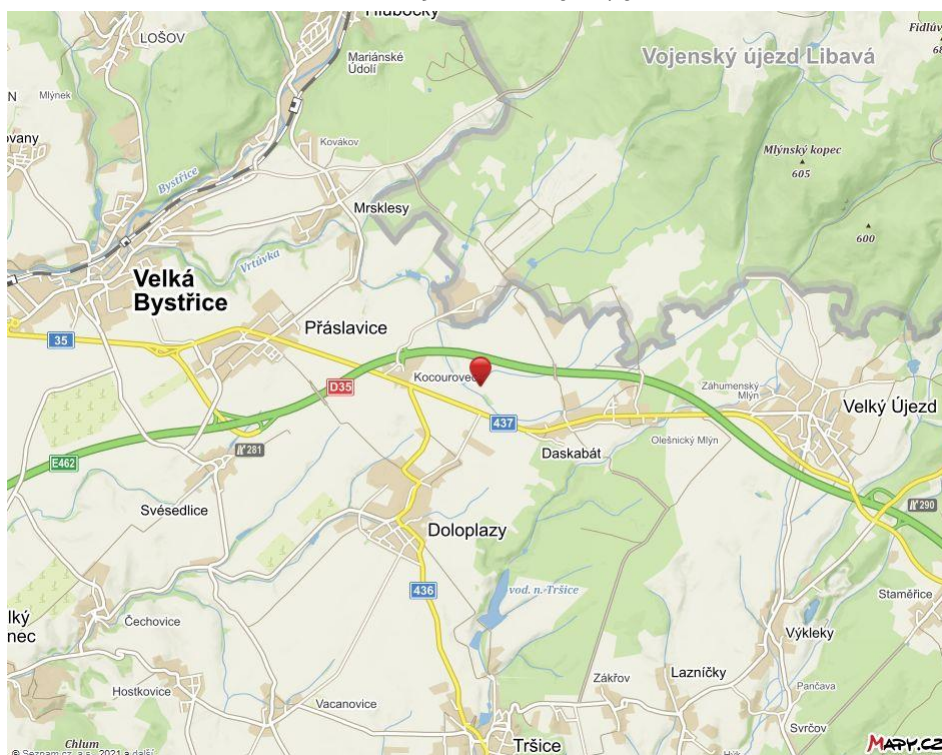
Kopie katastrální mapy ze dne 30.4.2021



Mapa oblasti



LV č. 219 v k.ú. č. 624764



LV č. 219 v k.ú. č. 624764



