

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15251-2473/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Hart & Partners, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Jiří Zeman, Ve Střešovičkách 1990/55, Praha Kořenského 1107/15, 150 00 Praha - Smíchov
Číslo jednací:	MSPH 94 INS 7830 / 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:	Kladná Žilín, Luhačovice, okres Zlín
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	19.11.2021
Zpracováno ke dni:	19.11.2021
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 14 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 08.12.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 pozemků parc. č. 570, 911, 1566/3, 1584, 1588, 1611 nacházejících se v obci Luhačovice, okres Zlín, katastrální území Kladná Žilín.

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 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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, 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. 570, 911, 1566/3, 1584, 1588, 1611 v katastrálním území Kladná Žilín
Adresa předmětu ocenění:	Kladná Žilín, Luhačovice, okres Zlín
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Zlín
Obec:	Luhačovice

Katastrální území: Kladná Žilín

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 19.11.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Zeman Jiří, Ve Střešovičkách 1990/55, Břevnov, 16900 Praha 6 1/2

Zeman Josef, Na Bateriích 474/25, Břevnov, 16200 Praha 6 1/2

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 570, 911, 1566/3, 1584, 1588, 1611 nacházející se v obci Luhačovice, okres Zlín, katastrální území Kladná Žilín.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc. č. 570 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda, v územním plánu je plocha regulována jako plocha zemědělská s rozlohou 1.680 m². Oceňovaný pozemek parc. č. 911 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda v územním plánu je plocha regulována jako plocha zemědělská s rozlohou 2.467 m². Oceňovaný pozemek parc. č. 1566/3 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha, neplodná půda, v územním plánu je plocha regulována jako plocha zemědělská s rozlohou 135 m². Oceňovaný pozemek parc. č. 1584 je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost, v územním plánu je plocha regulována jako plocha zemědělská a částečně zde zasahuje plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava s rozlohou 3.068 m². Pozemek parc. č. 1588 je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost, v územním plánu je plocha regulována jako plocha zemědělská a částečně zde zasahuje plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava s rozlohou 15.018 m². Pozemek parc. č. 1611 je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost, v územním plánu je plocha regulována jako plocha zemědělská s rozlohou 11.186 m².

Na základě konzultace se stavebním odborem města Luhačovice bylo zjištěno, že návrhová plocha pro dopravní infrastrukturu – silniční dopravu, která se týká částečně pozemků parc. č. 1584 a 1588, není závazná, pouze návrhová, dále není jisté, zda povede touto oblastí a bude se týkat přímo oceňovaných pozemků, proto nebyla zjištěná skutečnost zohledněna v ocenění nemovitostí.

Na oceňovaných pozemcích se nenachází trvalé porosty, jen náletové porosty, které nemají charakter trvalých porostů, pozemky jsou bez oplocení. Samotné pozemky jsou mírně svažité a rovinaté. Přístup k pozemkům je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě.

Pozemky je umístěn v části obce, která je stavebně nesrostlá s její sídelní částí a charakter okolí odpovídá řídké obydlené oblasti. Dostupnost obchodů je v městě Luhačovice úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, z místa ocenění nutnost dojezdu. V Luhačovicích jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V obci je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti 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 možnost parkování je na vlastním pozemku.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	33.554 m ²
	Druh pozemku	trvalý travní porost, ostatní plocha, orná půda
	Územní plán	Z - plochy zemědělské, DS 232 - plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava
	Trvalé porosty	náletové dřeviny, nemají charakter trvalých porostů
	Venkovní stavby	/
	Sklon pozemku	mírně svažité, rovinný
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup po nezpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	řídké obydlená oblast
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, 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, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace	Na základě konzultace se stavebním odborem města Luhačovice bylo zjištěno, že návrhová plocha pro dopravní infrastrukturu – silniční dopravu, která se týká částečně pozemků parc. č. 1584 a 1588, není závazná, pouze návrhová, dále není jisté, zda povede touto oblastí a bude se týkat přímo oceňovaných pozemků, proto nebyla zjištěná skutečnost zohledněna v ocenění nemovitostí.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 19.11.2021 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení 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 určení 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. vybrané pozemky LV č. 13

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	570	72021	1 680	4,28	80,00	7,70	12 936,00
orná půda	911	72021	1 979	4,28	80,00	7,70	15 238,30
orná půda	911	72051	484	2,83	80,00	5,09	2 463,56
orná půda	911	74167	4	1,28	80,00	2,30	9,20
trvalý travní porost	1584	72001	3 068	5,13	80,00	9,23	28 317,64
trvalý travní porost	1588	72001	15 018	5,13	80,00	9,23	138 616,14
trvalý travní porost	1611	72001	6 006	5,13	80,00	9,23	55 435,38
trvalý travní porost	1611	72441	4 563	5,08	80,00	9,14	41 705,82
trvalý travní porost	1611	72444	617	3,79	80,00	6,82	4 207,94

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 33 419 m² 298 929,98

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zařídění	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	1 317,-	0,04				52,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1566/3	135	52,68		7 111,80
Jiný pozemek - celkem						7 111,80

Vybrané pozemky LV č. 13 - výchozí cena pro výpočet vlastnického = 306 041,78 Kč

podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Vybrané pozemky LV č. 13 - zjištěná cena celkem

= **153 020,89 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. vybrané pozemky LV č. 13 153 021,- Kč

Výsledná cena - celkem: 153 021,- 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. 570, 911, 1566/3, 1584, 1588, 1611 v katastrálním území Kladná Žilín

Pozemek v katastrálním území Kladná Žilín, obec Luhačovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kladná Žilín, Luhačovice, okres Zlín	plocha 33554 m ²	zemědělský pozemek - orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha		pozemky parc. č. 1584, 1588 částečně v ÚP plochy dopravní infrastruktury - návrh
1	Luhačovice, okres Zlín	plocha 6985 m ²	zemědělský pozemek - orná půda, lesní pozemek		
2	Luhačovice, okres Zlín	plocha 6498 m ²	zemědělský pozemek - trvalý travní porost		
3	Sehradice, okres Zlín	plocha 1910 m ²	zemědělský pozemek - trvalý travní porost		
4	Havřice, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	plocha 1506 m ²	zemědělský pozemek - orná půda		
5	Halenkovice, okres Zlín	plocha 1561 m ²	zemědělský pozemek - orná půda		

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	35,79 Kč	0,9	32,21 Kč	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	32,21 Kč
2	30,00 Kč	0,9	27,00 Kč	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	27,00 Kč
3	45,00 Kč	Nepoužit	45,00 Kč	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	45,00 Kč
4	34,98 Kč	Nepoužit	34,98 Kč	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	34,98 Kč
5	25,62 Kč	Nepoužit	25,62 Kč	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	25,62 Kč
Celkem průměr											32,96 Kč
Minimum											25,62 Kč
Maximum											45,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											7,73 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											25,23 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											40,69 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdáleností 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 zemědělské pozemky se stejným nebo podobným hospodářským využitím. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly nebyly shledány.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

32,96 Kč/m²

*

33.554 m²

= 1.106.033 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.106.000,-- Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/2

553.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Pozemek v katastrálním území Kladná Žilín, obec Luhačovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kladná Žilín, Luhačovice, okres Zlín	plocha 33554 m ²	zemědělský pozemek - orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha		pozemky parc. č. 1584, 1588 částečně v ÚP plochy dopravní infrastruktury - návrh
1	Luhačovice, okres Zlín	plocha 6985 m ²	zemědělský pozemek - orná půda, lesní pozezemek		
2	Luhačovice, okres Zlín	plocha 6498 m ²	zemědělský pozemek - trvalý travní porost		
3	Sehradice, okres Zlín	plocha 1910 m ²	zemědělský pozemek - trvalý travní porost		
4	Havříce, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	plocha 1506 m ²	zemědělský pozemek - orná půda		
5	Halenkovice, okres Zlín	plocha 1561 m ²	zemědělský pozemek - orná půda		

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	35,79	0,90	32,21
2	30,00	0,90	27,00
3	45,00	-	45,00
4	34,98	-	34,98
5	25,62	-	25,62
	Maximální hodnota	45,00	(případ č.3)
	Minimální hodnota	25,62	(případ č.5)
	Relace min vs. max hodnoty	1,7564	OK
	Aritmetický průměr	32,96	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Kladná Žilín, obec Luhačovice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Kladná Žilín, Luhačovice, okres Zlín	plocha 33554 m ²	zemědělský pozemek - orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha		pozemky parc. č. 1584, 1588 částečně v ÚP plochy dopravní infrastruktury - návrh	X

1	Luhačovice, okres Zlín	plocha 6985 m ²	zemědělský pozemek - omá půda, lesní pozeemek		3
2	Luhačovice, okres Zlín	plocha 6498 m ²	zemědělský pozemek - trvalý travní porost		3
3	Sehradice, okres Zlín	plocha 1910 m ²	zemědělský pozemek - trvalý travní porost		3
4	Havříce, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	plocha 1506 m ²	zemědělský pozemek - omá půda		3
5	Halenkovice, okres Zlín	plocha 1561 m ²	zemědělský pozemek - omá půda		3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	35,79	0,90	32,21	3	96,63
2	30,00	0,90	27,00	3	81,00
3	45,00	-	45,00	3	135,00
4	34,98	-	34,98	3	104,94
5	25,62	-	25,62	3	76,86
Mezisoučet				15	494,43
Celkem					<u>32,96</u>

Základní cena: 32,96 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$32,96 * 1,0000 = \mathbf{32,96 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\begin{array}{r}
 32,96 \text{ Kč/m}^2 \\
 \underline{\quad \quad \quad * 33.554 \text{ m}^2} \\
 = \mathbf{1.105.939,84 \text{ Kč}}
 \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1.110.000,-- Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/2

555.000,-- Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

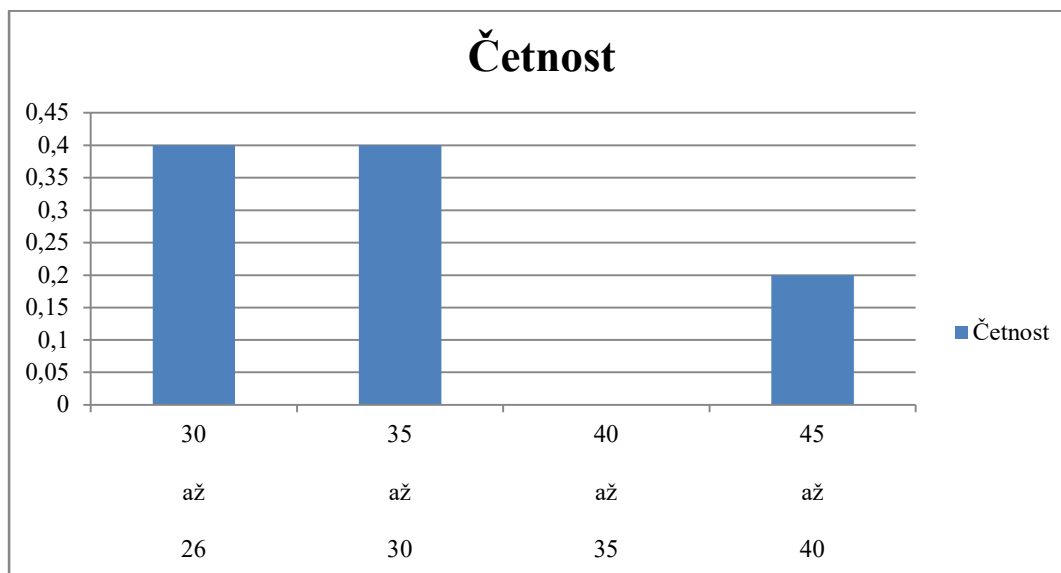
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	36	0,90	32,21
2	30	0,90	27,00
3	45	-	45,00

4	35	-	34,98
5	26	-	25,62

Sřední hodnota	32,96
Medián	32,21
Rozdíl max-min	19,38
Minimum	25,62
Maximum	45,00

Rozdělení četnosti

Třída		Četnost	Pravděpodobnost
26	až 30	2	0.4
30	až 35	2	0.4
35	až 40	0	0
40	až 45	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 25,62 Kč/m² do 35,30 Kč/m²

* 33.554 m²

od 859.653,48 Kč do 1.184.456,20 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 860.000,-- Kč do 1.180.000,-- Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/2

od 430.000,-- Kč do 590.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

153.000,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

553.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

555.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 430.000,-- Kč do 590.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení 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 spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

553.000 Kč

Slovy: pětsetpadesátřitisíc 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 08.12.2021



.....
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 15251-2473/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

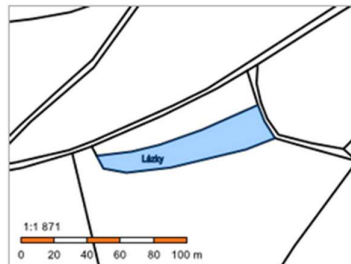
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	570
Obec:	Luhačovice [585459]
Katastrální území:	Kladná Žitín [664944]
Číslo LV:	13
Výměra [m ²]:	1680
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zeman Jiří, Ve Střešovičkách 1990/55, Břevnov, 16900 Praha 6	1/2
Zeman Josef, Na bateriích 474/25, Břevnov, 16200 Praha 6	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72021	1680

Omezení vlastnického práva

TYP
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Jiné zápisy

TYP
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zeman Jiří
Zahájení exekuce - Zeman Jiří

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 Klobouky](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.12.2021 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	911
Obec:	Luhačovice [585459]
Katastrální území:	Kladná Žitín [664944]
Číslo LV:	13
Výměra [m ²]:	2467
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zeman Jiří, Ve Střešovičkách 1990/55, Břevnov, 16900 Praha 6	1/2
Zeman Josef, Na bateriích 474/25, Břevnov, 16200 Praha 6	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72021	1979
74167	4
72051	484

Omezení vlastnického práva

TYP
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Jiné zápisy

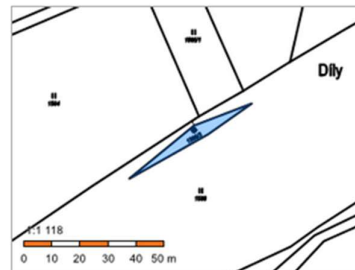
TYP
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zeman Jiří
Zahájení exekuce - Zeman Jiří

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 Klobouky](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1566/3
Obec:	Luhačovice [585459]
Katastrální území:	Kladná Žilín [664944]
Číslo LV:	13
Výměra [m ²]:	135
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplošná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zeman Jiří, Ve Střešovičkách 1990/55, Břevnov, 16900 Praha 6	1/2
Zeman Josef, Na bateriích 474/25, Břevnov, 16200 Praha 6	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

TYP
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Jiné zápisy

TYP
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zeman Jiří
Zahájení exekuce - Zeman Jiří
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 Klobouky](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.12.2021 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1584
Obec:	Luhačovice [585459]
Katastrální území:	Kladná Žilín [664944]
Číslo LV:	13
Výměra [m ²]:	3068
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zeman Jiří, Ve Střešovičkách 1990/55, Břevnov, 16900 Praha 6	1/2
Zeman Josef, Na bateriích 474/25, Břevnov, 16200 Praha 6	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72001	3068

Omezení vlastnického práva

TYP
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Jiné zápisy

TYP
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zeman Jiří
Zahájení exekuce - Zeman Jiří

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 Žilinský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.12.2021 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1588
Obec:	Luhačovice [585459]
Katastrální území:	Kladná Žilín [664944]
Číslo LV:	13
Výměra [m ²]:	15018
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zeman Jiří, Ve Střežovičkách 1990/55, Břevnov, 16900 Praha 6	1/2
Zeman Josef, Na bateriích 474/25, Břevnov, 16200 Praha 6	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72001	15018

Omezení vlastnického práva

TYP
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Jiné zápisy

TYP
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zeman Jiří
Zahájení exekuce - Zeman Jiří

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 Jihozápadní území katastrálního území Kladná Žilín](#)

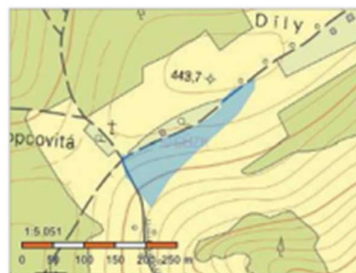
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.12.2021 08:00.

Nahlížení do KN

Mapa katastru nemovitostí (KN) pro katastrální území Kladná Žilín. Zobrazena je parcelní mapa s vyznačenou parcelou 1588 (modře). Mapa obsahuje katastrální hranice, parcelní hranice a katastrální hranice. Vlevo je vertikální měřítko a vpravo tlačítka pro navigaci a zoom. V dolní části je informace o měřítku 1:4 000 a logo Marushka.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1611
Obec:	Luhačovice [585459]
Katastrální území:	Kladná Žitín [664944]
Číslo LV:	13
Výměra [m ²]:	11186
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiné oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zeman Jiří, Ve Střešovičkách 1990/55, Břevnov, 16900 Praha 6	1/2
Zeman Josef, Na bateriích 474/25, Břevnov, 16200 Praha 6	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72444	617
72001	6006
72441	4563

Omezení vlastnického práva

TYP
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Jiné zápisy

TYP
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku [§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona] - Zeman Jiří
Zahájení exekuce - Zeman Jiří
✓ 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 Velašské Klobouky](#)



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

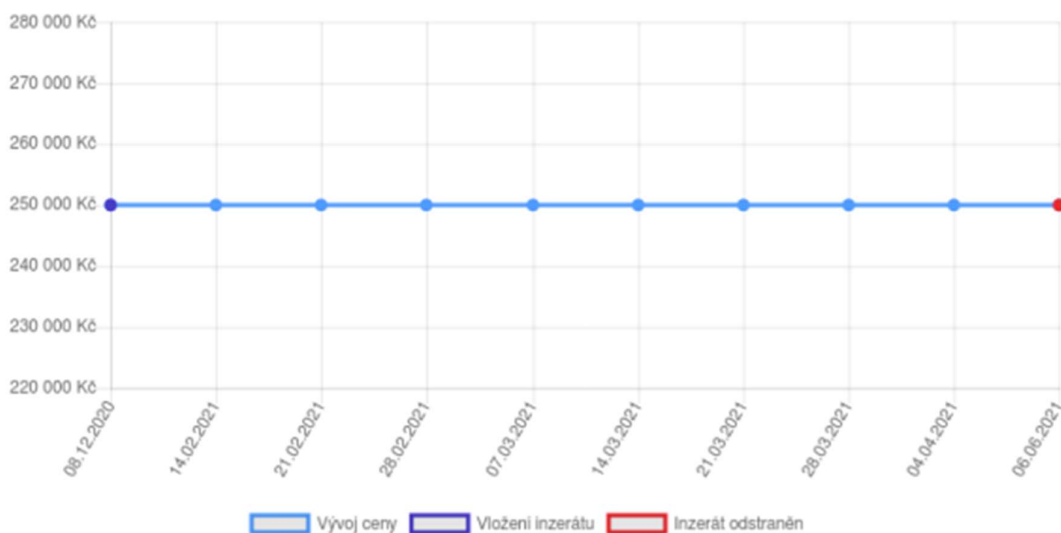


Prodej, Pozemek, 6985 m², Luhačovice, okres Zlín

Celková cena: 250.000 Kč

Adresa: Luhačovice, okres Zlín

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



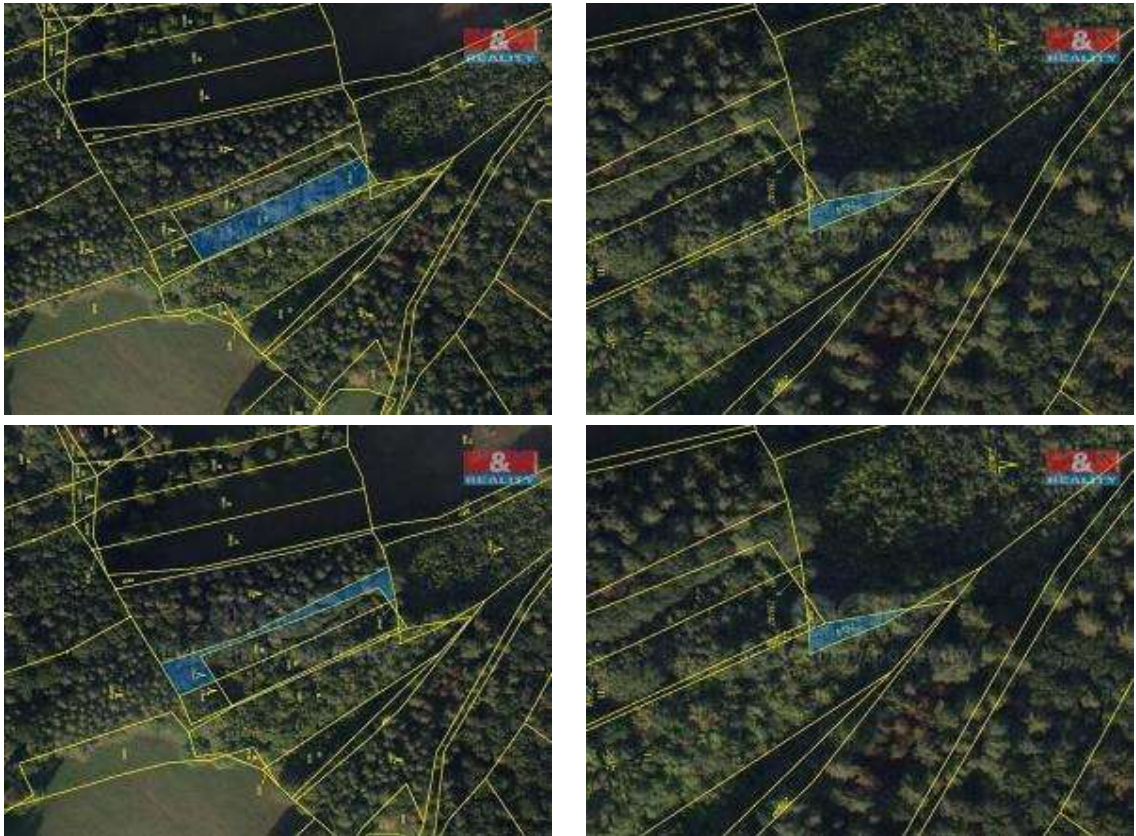
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Luhačovice, okres Zlín	Současné využití	ostatní
Cena	250 000 Kč	Umístění objektu	Klidná část obce
Plocha pozemku (m²)	6985		

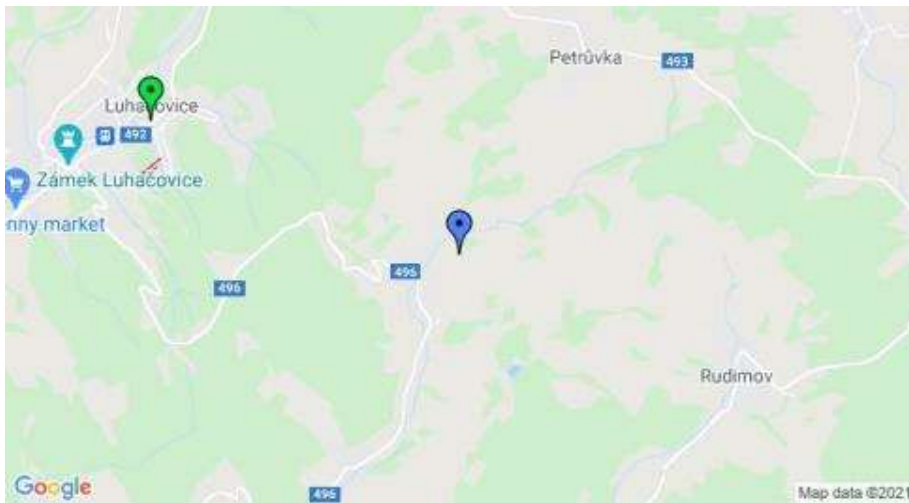
Slovní popis

Prodej lesa a zemědělské půdy v katastrálním území města Luhačovice o celkové výměře 6985 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

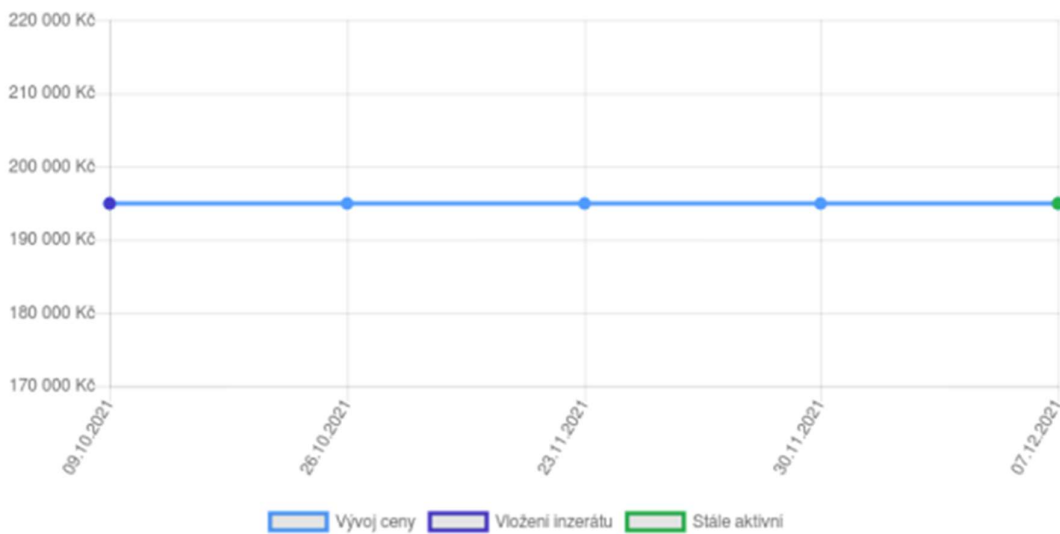


Prodej, Pozemek, 6498 m², Luhačovice, okres Zlín

Celková cena: 194.940 Kč

Adresa: Luhačovice, okres Zlín

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



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

Adresa	Luhačovice, okres Zlín	Plocha pozemku (m²)	6498
Cena	194 940 Kč	Současné využití	zemědělská půda

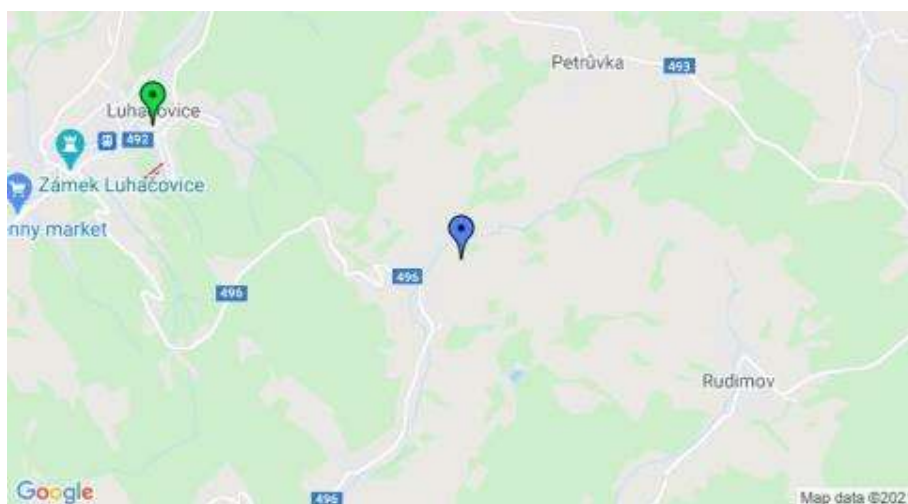
Slovní popis

Prodej pozemků u Luhačovic Dovolují si Vám nabídnout k prodeji zemědělské pozemky ležící v katastrálním území Řetechov, okres Zlín. K prodeji jsou pozemky parc. č. 1983, 1984, 1985 a 1986 zapsané na LV 22. Pozemky jsou prodávány jako celek bez spoluvlastníků. Jejich celková výměra činí 6 498 m². Výměra je tvořena z naprosté většiny trvalým travním porostem. Pozemky jsou navíc prodávány v zastoupení přímého majitele a tak neplatíte žádnou provizi navíc. Více informací k této nabídce je možné získat na telefonním čísle nebo e-mailové adrese.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

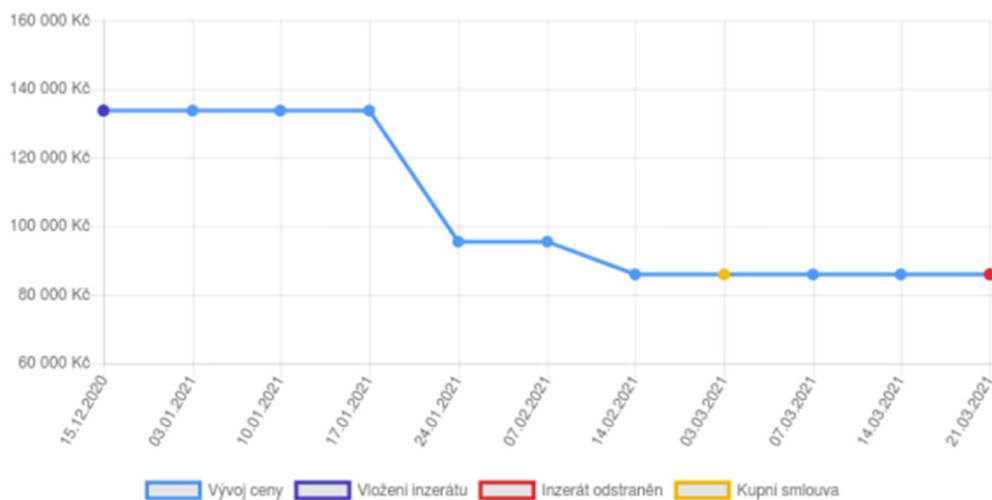


Prodej, Pozemek, 1910 m², Sehradice, okres Zlín

Celková cena: 85.950 Kč

Adresa: Sehradice, okres Zlín

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	Sehradice, okres Zlín	Číslo řízení	V-680/2021-737
Cena dle kupní smlouvy	85 950 Kč	Plocha pozemku (m2)	1910
Kupní smlouva podepsaná dne	03.03.2021	Současné využití	zemědělská půda

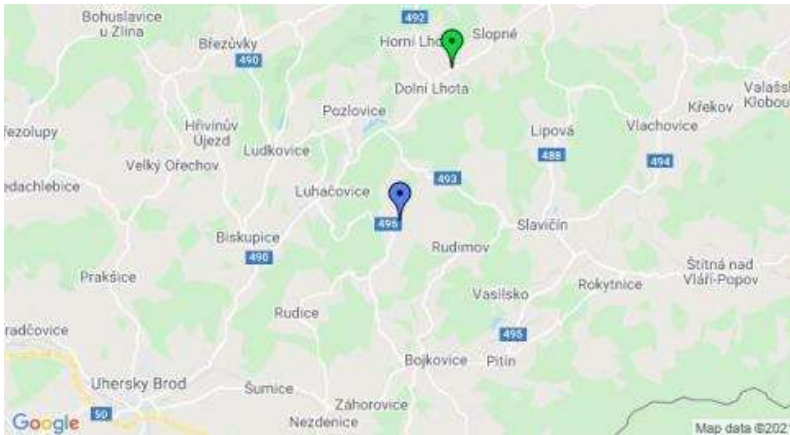
Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Sehradice, v okrese Zlín, LV 604, o výměře 1910 m² Parcela č.2988 - o výměře 493 m² (trvalý travní porost) Parcela č.3016 - o výměře 1417 m² (trvalý travní porost) Pozemky se nacházejí v blízkosti komerční výstavby a v budoucnu je možnost jejího rozšíření. Dlouhodobá investiční příležitost. 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. 4

1. Identifikace

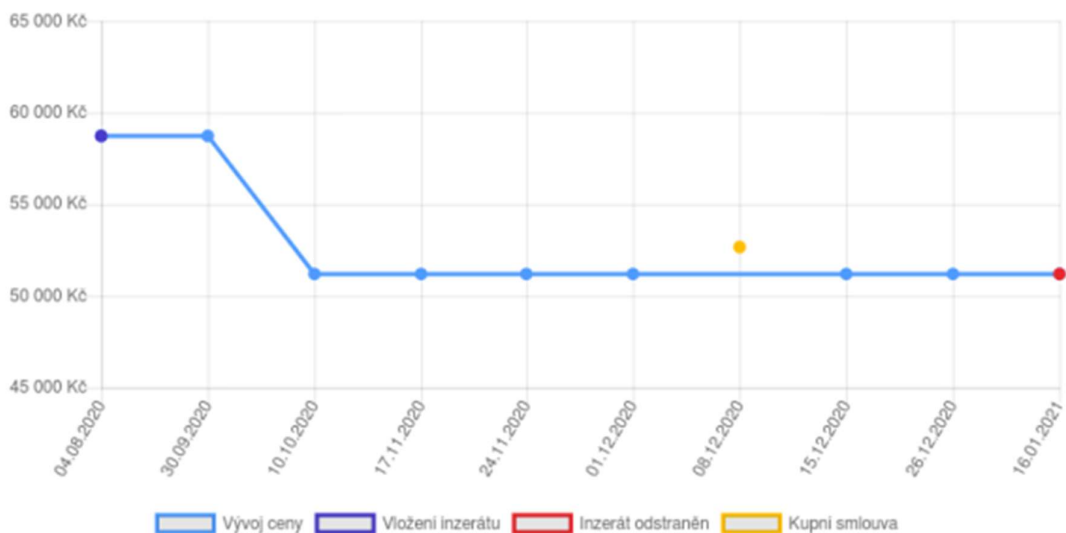


Prodej, Pozemek, 1506 m², Havříce, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 52.676 Kč

Adresa: Havříce, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

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



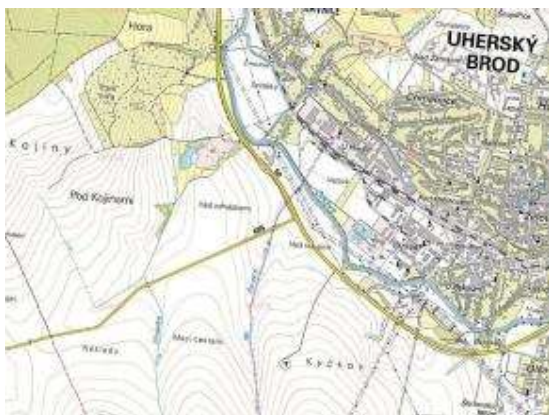
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Havříce, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	Číslo řízení	V-4515/2020-742
Cena dle kupní smlouvy	52 676 Kč	Plocha pozemku (m2)	1506
Kupní smlouva podepsaná dne	08.12.2020	Současné využití	zemědělská půda

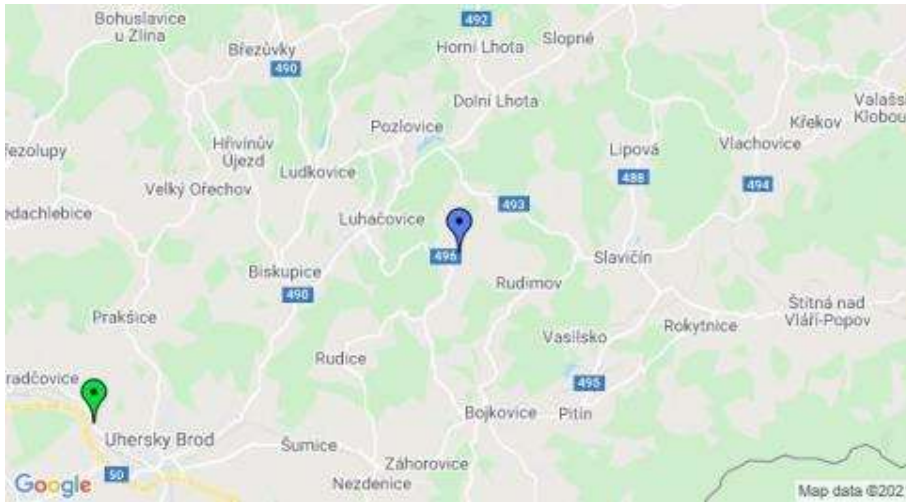
Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v KÚ Havříce, v okrese Uherské Hradiště, LV 495, o celkové výměře 1 506 m². Bonita půdy je 12,01. Parcela č. 4974 s výměrou 1 506 m² (druh pozemku - orná půda) 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. 5

1. Identifikace

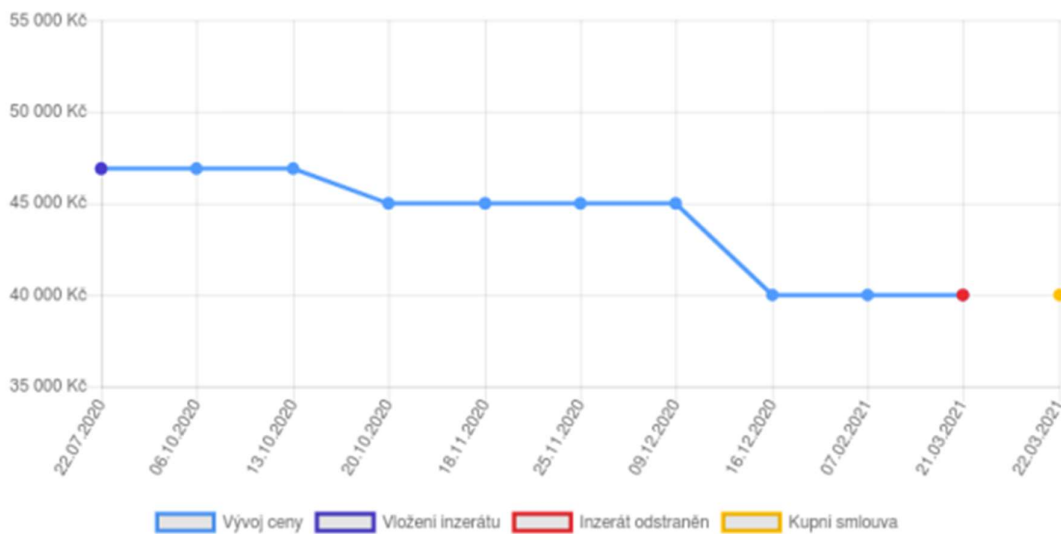


Prodej, Pozemek, 1561 m², Halenkovice, okres Zlín

Celková cena: 40.000 Kč

Adresa: Halenkovice, okres Zlín

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	Halenkovice, okres Zlín	Plocha pozemku (m ²)	1561
Cena dle kupní smlouvy	40 000 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Kupní smlouva podepsaná dne	22.03.2021	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-3188/2021-705		

Slovní popis

Nabízím prodej podílu pole (1/2) v k.ú. Halenkovice č.p. 1798 PZE, o celkové výměře 1561 m². Bez provize RK

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost