

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14262-1484/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	AAA INSOLVENCE OK v.o.s., insolvenční správce dlužníka Radovan Kudlík č.p. 199, 768 75 Loukov
Číslo jednací:	KSBR 45 INS 8308 / 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:	Mrlínek, Mrlínek, okres Kroměříž
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	11.06.2021
Zpracováno ke dni:	11.06.2021
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 17 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.07.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6 pozemků parc. č. 2773, 2774, 2775, 2799 nacházejících se v obci Mrlínek, okres Kroměříž, katastrální území Mrlínek.

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, informace získané na obecním úřadě.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 2773, 2774, 2775, 2799 v katastrálním území Mrlínek
Adresa předmětu ocenění:	Mrlínek, Mrlínek, okres Kroměříž
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Kroměříž

Obec: Mrlínek

Katastrální území: Mrlínek

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 121,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **257,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 11.06.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Dufek Petr MVDr, Ing. č. p. 37, 67503, Kojetín 1/6

Kudlík František, č. p. 88, 76861 Mrlínek 4/6

Kudlík Radovan, č. p. 199, 76875 Loukov 1/6

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 2773, 2774, 2775, 2799 nacházející se v obci Mrlínek, okres Kroměříž, katastrální území Mrlínek.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc. č. 2773 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha, ostatní komunikace, v územním plánu je plocha regulována jako plochy veřejných prostranství o rozloze 89 m².

Pozemek parc. č. 2774 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda, v územní plánu je plocha odhadem cca 400 m² regulována jako plocha BI – bydlení individuální, a plocha 977 m² jako plocha zemědělská.

Pozemek parc. č. 2775 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda, v územním plánu je plocha odhadem cca 600 m² regulována jako plocha BI – bydlení individuální, plocha 1477 m² jako plocha zemědělská.

Pozemek parc. č. 2799 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda, v územním plánu je plocha regulována jako plocha zemědělská o rozloze 739 m².

Pozemky jsou mírně svažité, oceňované pozemky parc. č. 2773, 2774 a 2775 na sebe navazují, pozemek parc. č. 2799 se nachází ve vzdálenosti cca 360 m od ostatních oceňovaných pozemků. Na pozemku parc. č. 2775 se nachází ovocné stromy. Přístup k oceňovaným pozemkům je veden z částečně zpevněné obecní komunikace pozemek parc. č. 2131.

Dle vyjádření starosty obce pana Vlčka je potřeba pro získání stavebního povolení dobudovat přípojku elektřiny a vybudovat studnu, napojení na kanalizaci a plyn zde není možné.

Pozemky jsou umístěny na severním okraji obce. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu.

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 okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	4.317 m ²
	Druh pozemku	orná půda, ostatní plocha, ostatní komunikace
	Územní plán	plochy zemědělské, plochy veřejných prostranství, plochy bydlení - individuální
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	/

	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	rezidenční zástavba
	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	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		

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 11.06.2021 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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.

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

Volba metody:

Za účelem stanovení tržní hodnoty 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.

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,810}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,879}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,712}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,879}$$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,879}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,879 = \mathbf{0,879}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	257,-	0,879	0,800	180,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	2774	400	180,72	72 288,-
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	2775	600	180,72	108 432,-
Stavební pozemky - celkem			1 000		180 720,-

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	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
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

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,285}$$

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	257,-	0,285	1,000	73,24	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2773	89	73,24	6 518,36

Ostatní stavební pozemek - celkem	89	6 518,36
-----------------------------------	----	----------

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	2774	62411	977	7,16	40,00	10,02	9 789,54
orná půda	2775	62411	1 512	7,16	40,00	10,02	15 150,24
orná půda	2779	62411	739	7,16	40,00	10,02	7 404,78

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	3 228 m ²	32 344,56
---------	----------------------	-----------

Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 219 582,92 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 6

Pozemky - zjištěná cena celkem = 36 597,15 Kč

2. Trvalé porosty parc. č. 2775

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
ořešák vlašský na pozemku p.č.: 2775	50	2 Ks	1 879,-		1 879,-	3 758,-
hrušeň - polokmen na pozemku p.č.: 2775	10	1 Ks	2 117,-		2 117,-	2 117,-
švestka na pozemku p.č.: 2775	50	1 Ks	70,-		70,-	70,-
švestka na pozemku p.č.: 2775	5	2 Ks	763,-		763,-	1 526,-
švestka na pozemku p.č.: 2775	10	3 Ks	1 166,-		1 166,-	3 498,-
jabloň - vysokokmen na pozemku p.č.: 2775	50	3 Ks	140,-		140,-	420,-
švestka na pozemku p.č.: 2775	40	7 Ks	70,-		70,-	490,-
hrušeň - polokmen na pozemku p.č.: 2775	50	1 Ks	140,-		140,-	140,-
Součet:					=	12 019,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	12 019,- Kč

Trvalé porosty parc. č. 2775 - celkem: 12 019,- Kč

Trvalé porosty parc. č. 2775 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 12 019,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 6

Trvalé porosty parc. č. 2775 - zjištěná cena celkem

= 2 003,17 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky

36 597,- Kč

2. Trvalé porosty parc. č. 2775

2 003,- Kč

Výsledná cena - celkem:

38 600,- 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.

I.) zemědělské pozemky

Pozemky parc. č. 2773, 2774, 2775, 2799 v katastrálním území Mrlínek

Pozemek v katastrálním území Mrlínek, obec Mrlínek					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mrlínek, Mrlínek, okres Kroměříž	plocha 3317 m ²	zemědělský pozemek	elektrina, vodovod, plyn a kanalizace v blízkosti pozemku	přístup po částečně zpevněné obecní komunikaci
1	Lipník nad Bečvou, okres Přerov	plocha 3150 m ²	zemědělský pozemek - orná půda		přístup ze zpevněné komunikace
2	Přerov, okres Přerov	plocha 4072 m ²	zemědělský pozemek		přístup ze zpevněné komunikace
3	Mrlínek, Mrlínek, okres Kroměříž	plocha 86495 m ²	zemědělský pozemek		přístup po nezpevněné komunikaci

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	41,27 Kč	Nepoužit	41,27 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	41,27 Kč
2	42,00 Kč	Nepoužit	42,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	42,00 Kč
3	23,12 Kč	Nepoužit	23,12 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	23,12 Kč
Celkem průměr											35,46 Kč
Minimum											23,12 Kč
Maximum											42,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											10,70 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											24,76 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											46,16 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 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

35,46 Kč/m²

*

3.317 m²

= 117.635 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

118.000,-- Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/6

19.667,-- Kč

II.) stavební pozemky

Pozemky parc. č. 2774, 2775 v katastrálním území Mrlínek

Pozemek v katastrálním území Mrlínek, obec Mrlínek					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mrlínek, Mrlínek, okres Kroměříž	plocha 1000 m ²	stavební pozemek	elektrina v blízkosti pozemku	přístup po částečně zpevněné obecní komunikaci
1	Horní Nětčice, okres Přerov	plocha 902 m ²	stavební pozemek - návrh		přístup po nezpevněné komunikaci
2	Rychlov, Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž	plocha 418 m ²	stavební pozemek		přístup po zpevněné komunikaci
3	Chvalčov, okres Kroměříž	plocha 11351 m ²	stavební pozemek	bez přivedených inženýrských sítí	přístup po zpevněné komunikaci
4	Hradčany, okres Přerov	plocha 2018 m ²	stavební pozemek	bez přivedených inženýrských sítí	přístup po částečně zpevněné obecní komunikaci
5	Držková, okres Zlín	plocha 923 m ²	stavební pozemek - rekreační		přístup přes cizí pozemky

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	326,83 Kč	0.9	294,15 Kč	1.00	1.01	1.00	1.00	0.99	1.00	0.9999	294,18 Kč
2	358,85 Kč	0.9	322,97 Kč	1.00	1.06	1.00	1.00	1.01	1.00	1.0706	301,67 Kč
3	270,02 Kč	0.9	243,02 Kč	1.00	0.70	1.00	1.00	1.01	1.00	0.7070	343,73 Kč
4	350,00 Kč	0.9	315,00 Kč	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9000	350,00 Kč
5	273,00 Kč	0.9	245,70 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.9800	250,71 Kč
Celkem průměr											308,06 Kč
Minimum											250,71 Kč
Maximum											350,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											40,48 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											267,58 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											348,54 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 cen v u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné nebo stejné pozemky. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u velikosti stavebního pozemku a v dalších vlastnostech – přístupu k pozemkům.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

308,06 Kč/m²

*

1.000 m²

= 308.058 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

308.000,-- Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/6

51.333,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

38.600,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

71.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty. 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 tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

71.000 Kč

Slovy: sedmdesátjedentisíc 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 13.07.2021



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 14262-1484/2021 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:	214
Katastrální území:	Mrlíněk [700126]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dufek Petr MVDr. Ing., č. p. 37, 67503 Kojatín	1/6
Kudlík František, č. p. 88, 76861 Mrlíněk	4/6
Kudlík Radovan, č. p. 199, 76875 Loukov	1/6

Pozemky

Parcelní číslo
2773
2774
2775
2799

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 Holešov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.07.2021 07:00.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2773
Obec:	Mrlínek [553905]
Katastrální území:	Mrlínek [700126]
Číslo LV:	214
Výměra [m ²]:	89
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

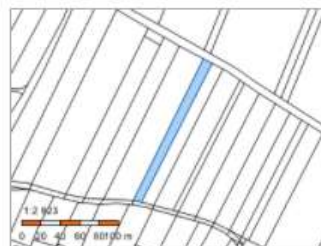
Parcela nemá evidované BPEJ.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.07.2021 07:00

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2774
Obec:	Mrlínek [553905]
Katastrální území:	Mrlínek [700126]
Číslo LV:	214
Výměra [m ²]:	1477
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
62411	1477

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.07.2021 07:00

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2775 ^{cf}
Obec:	Mrlínek [553905] ^{cf}
Katastrální území:	Mrlínek [700126]
Číslo LV:	214
Výměra [m ²]:	2012
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	ovocný sad



Sousední parcely

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

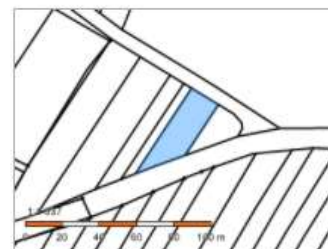
BPEJ	Výměra
62411 ^{cf}	2012

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov](#) ^{cf}

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.07.2021 07:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2799 ^{cf}
Obec:	Mrlínek [553905] ^{cf}
Katastrální území:	Mrlínek [700126]
Číslo LV:	214
Výměra [m ²]:	739
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

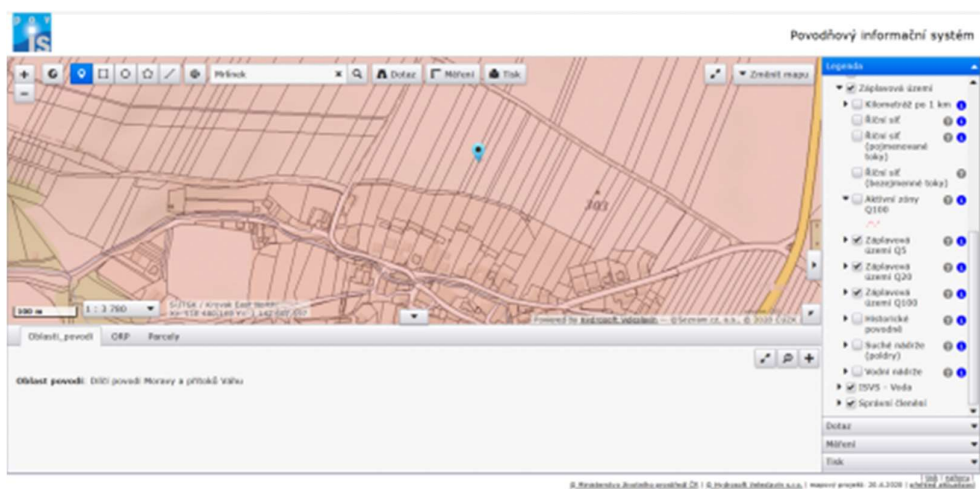
Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
62411 ^{cf}	739

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov](#) ^{cf}

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.07.2021 07:00.

Výstřižek z povodňové mapy



Výstřižek z územního plánu



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti – zemědělské pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

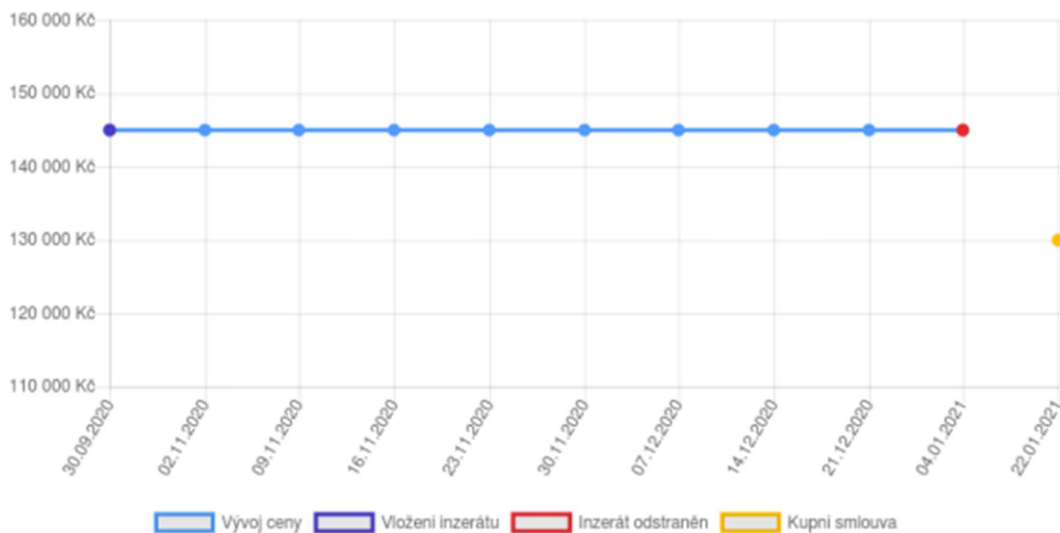


Prodej, Pozemek, 3150 m², Lipník nad Bečvou, okres Přerov

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 (m ²)	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		

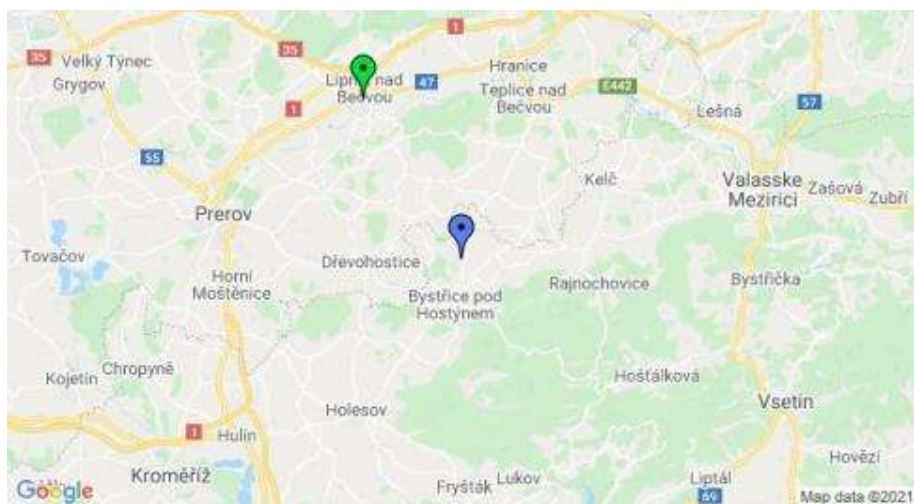
Slovní popis

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. 2

1. Identifikace

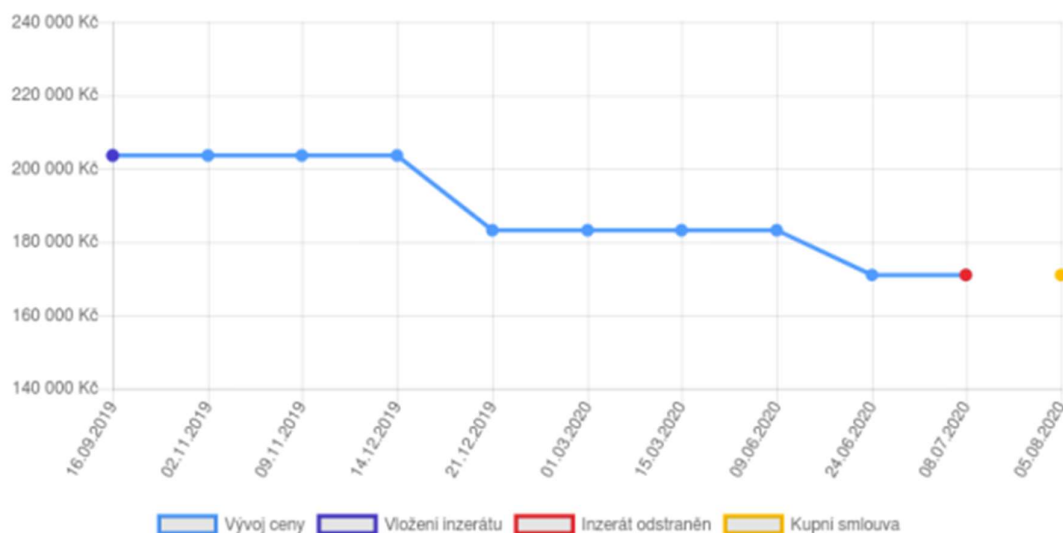


Prodej, Pozemek, 4072 m², Přerov, okres Přerov

Celková cena: 171.024 Kč

Adresa: Přerov, okres Přerov

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



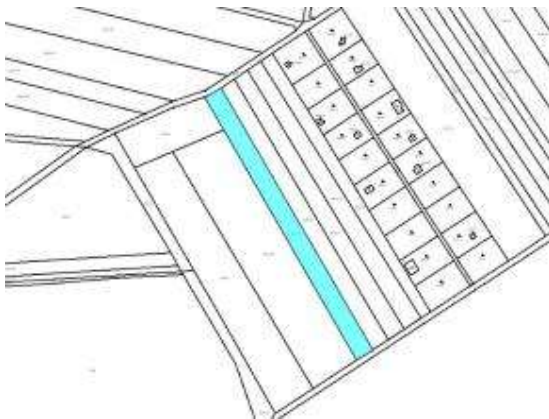
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Přerov, okres Přerov	Plocha pozemku (m ²)	4072
Cena dle kupní smlouvy	171 024 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Kupní smlouva podepsaná dne	05.08.2020	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-4224/2020		

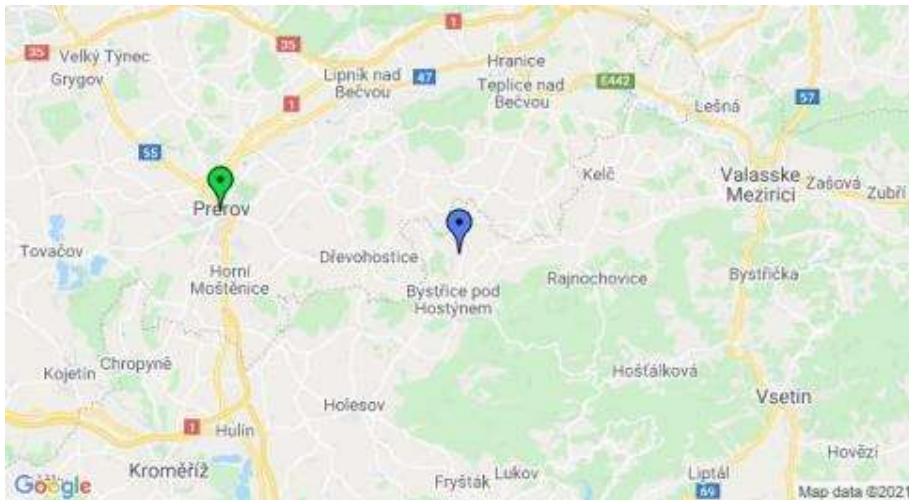
Slovní popis

Nabízíme zemědělský pozemek- orná půda, který se nachází na okraji obce Přerov, Olomoucký kraj. K pozemku vede cesta. Rozloha činní 4072m². Parcelní číslo: 5653/11

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



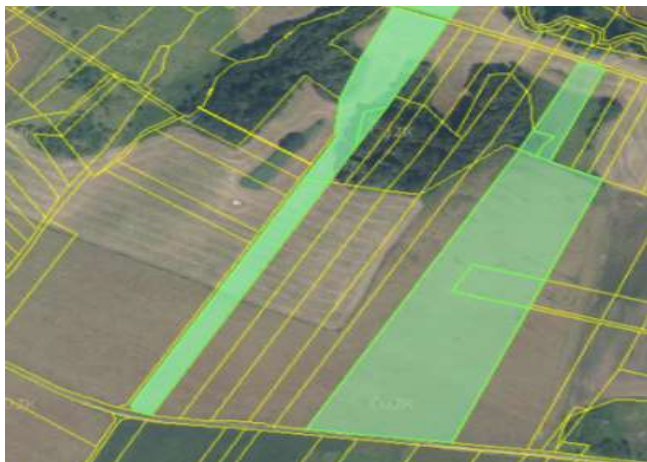
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 86495 m²,
Mrlínek, okres Kroměříž**

Celková cena: 2.000.000 Kč

Adresa: Mrlínek, okres
Kroměříž

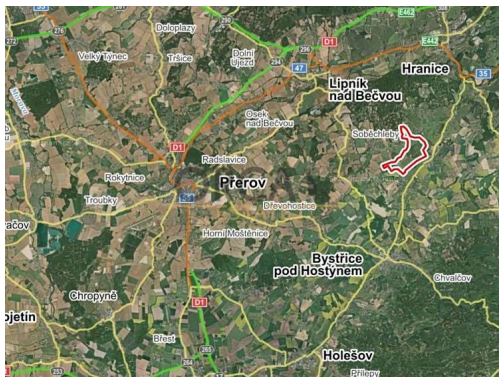
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v ks)

Adresa	Mrlínek, okres Kroměříž	Plocha pozemku (m²)	86495
Cena	2.000.000 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Číslo řízení	V-2038/2020	KS podepsána dne	14.8.2020

Srovnávané nemovitosti – stavební pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

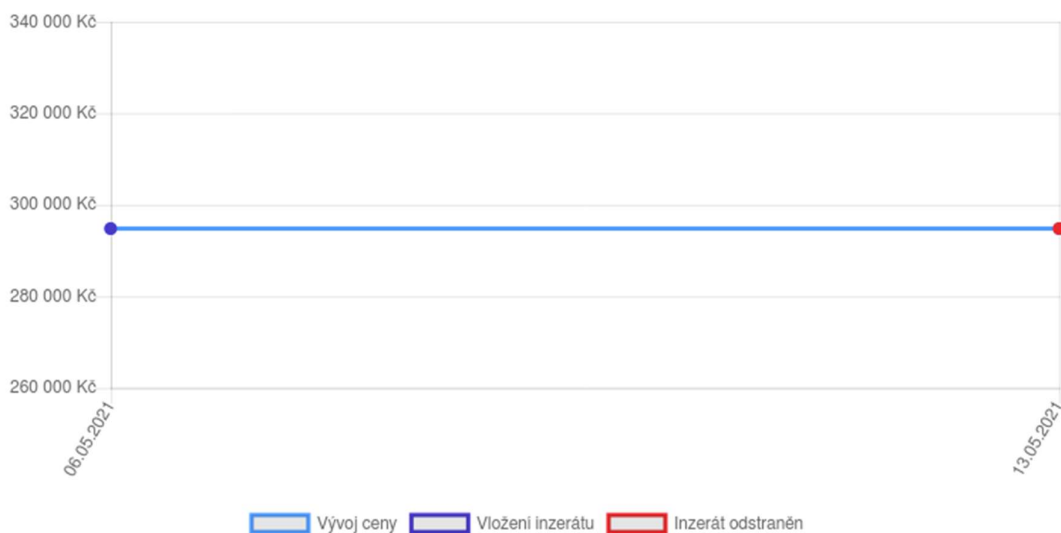


Prodej, Pozemek, 902 m², Horní Nětčice, okres Přerov

Celková cena: 294.800 Kč

Adresa: Horní Nětčice, okres Přerov

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



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

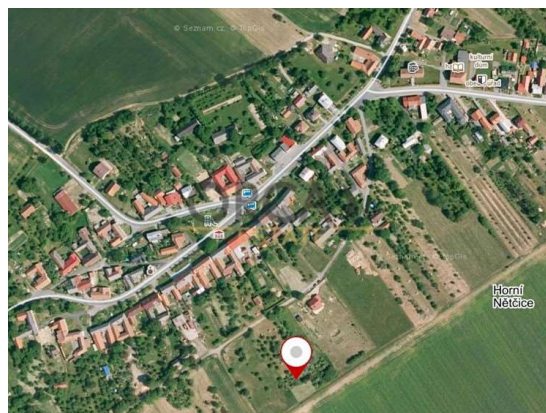
Adresa	Horní Nětčice, okres Přerov	Současné využití	pro bydlení
Cena	294 800 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m2)	902		

Slovní popis

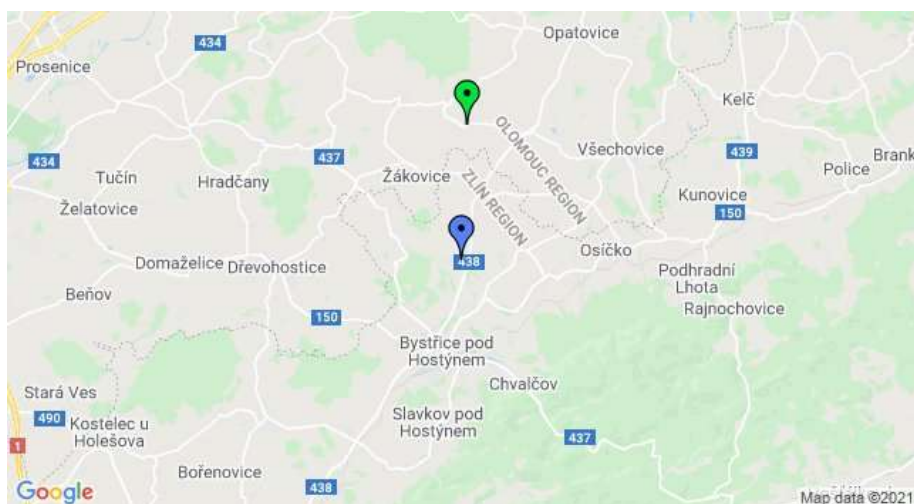
Nabízíme exkluzivně do výlučného vlastnictví pozemky v k.ú. Horní Nětčice, okres Přerov. Jedná se o parc. č.908 o celkové výměře 902 m². Pozemek se nachází v jižní okrajové části obce Horní Nětčice. Podle územního plánu se jedná o návrhovou plochu

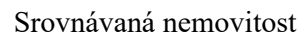
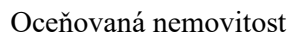
pro bydlení. Prohlídky nejsou pořádány, ale na požádání Vám zašleme GPS souřadnice. Informace ohledně IS nemáme k dispozici, obraťte se prosím na příslušný obecní úřad.

4. Fotodokumentace

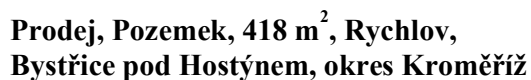


5. Mapové zobrazení





1. Identifikace



Celková cena: 150.000 Kč

Adresa: Rychlov, Bystřice pod Hostýnem,
okres Kroměříž

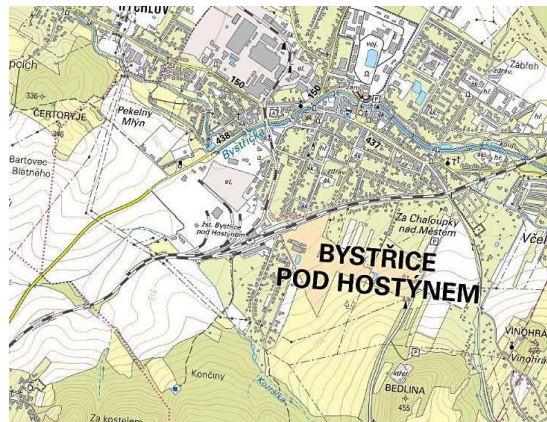
Termín	Cena (Kč)	Fáze
23.02.2021	190 000	Vývoj ceny
02.03.2021	190 000	Vývoj ceny
09.03.2021	150 000	Vložení inzerátu
16.03.2021	150 000	Inzerát odstraněn

Adresa	Rychlov, Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž	Plocha pozemku (m2)	418
Cena	150 000 Kč	Současné využití	pro bydlení

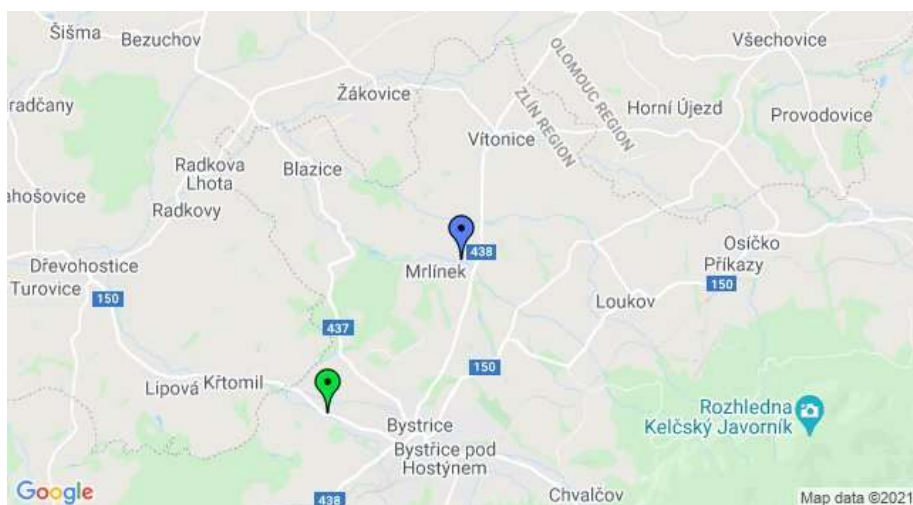
Jedná se o prodej pozemků v k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem, a to ppč.428/3 a 1018/60. Jedná se o pozemky, kdy větší parcela je zahrnuta do ÚP k bydlení RD. Také je možno pozemky využít k rekreaci. Příjezd je po komunikaci. Pozemky jsou vhodné k

rekreaci a mají celkovou výměru 418 m². Kontaktujte nás prosím na email realityolymp@seznam.cz.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

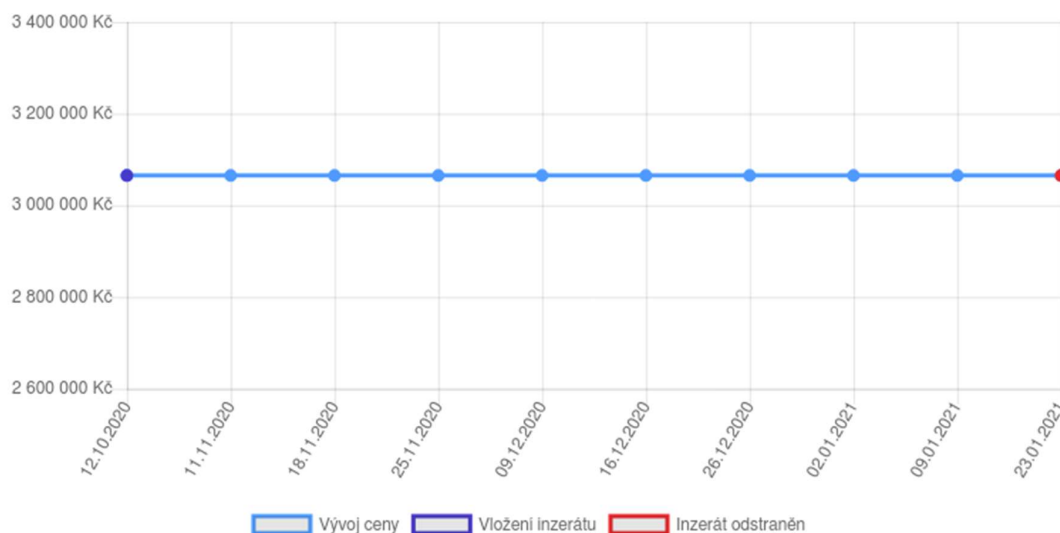


Prodej, Pozemek, 11351 m², Chvalčov, okres Kroměříž

Celková cena: 3.065.000 Kč

Adresa: Chvalčov, okres Kroměříž

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



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

Adresa	Chvalčov, okres Kroměříž	Plocha pozemku (m2)	11351
Cena	3 065 000 Kč	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

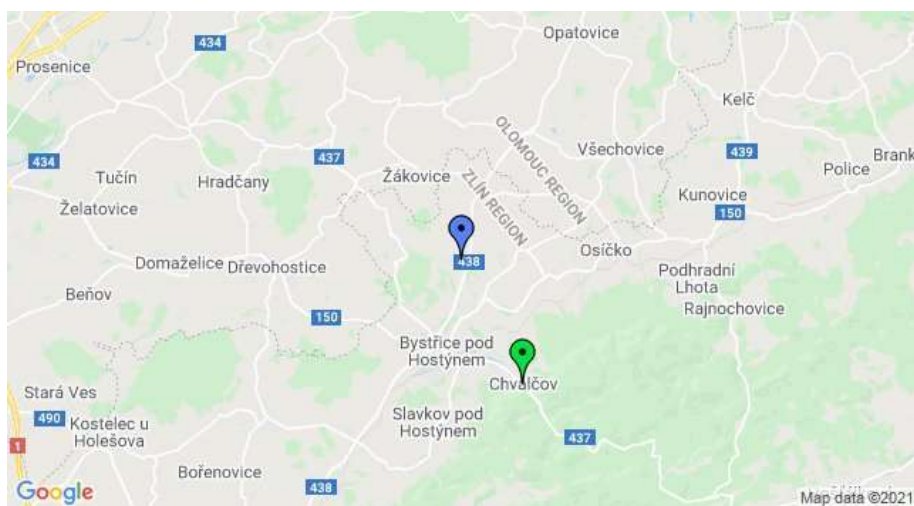
Prodej atraktivního pozemku 11 351 m², z toho je přes 8000 m² stavebních. Na pozemku je možné postavit až 8 rodinných domů nebo je pozemek ideální pro kombinaci bydlení a hospodaření, například chov koní. Pozemek leží v mírném svahu s výhledem do krajiny. Pozemek se skládá ze dvou částí. První část pozemku (1 478 m²) a druhá (9873 m²). Příjezd na pozemek je po obecní cestě. Nabízí se i jako investiční záměr, po zasíťování se zde pozemky pohybují okolo 1200 Kč/ m². V našem holdingu

Explicit, Vám rádi pomůžeme i s vyřízením výhodného financování v Explicit Invest. Vážné zájemce rádi uvítáme na osobní prohlídce, Vaše Explicit Reality

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení





Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

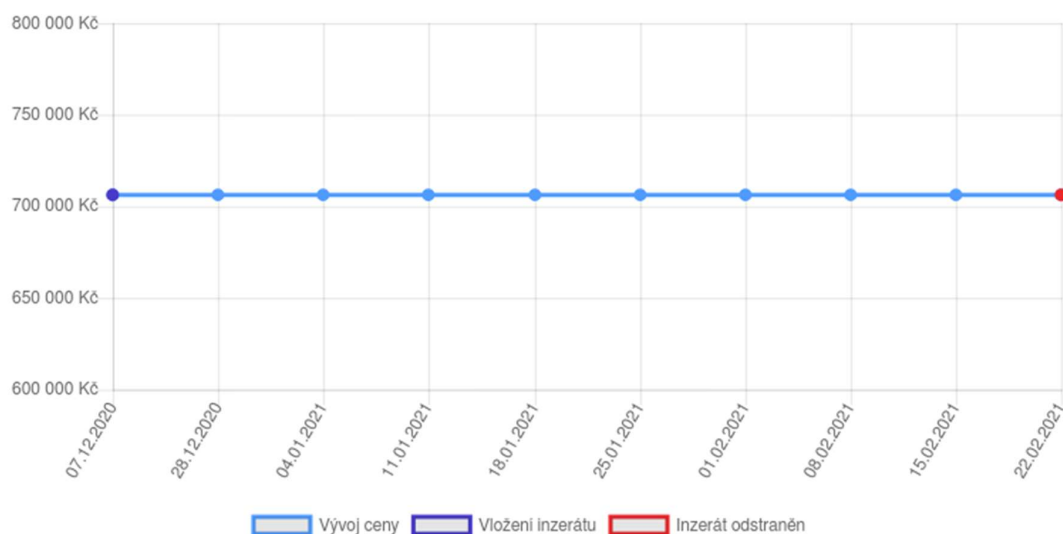


Prodej, Pozemek, 2018 m², Hradčany, okres Přerov

Celková cena: 706.300 Kč

Adresa: Hradčany, 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	Hradčany, okres Přerov	Plocha pozemku (m²)	2018
Cena	706 300 Kč	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

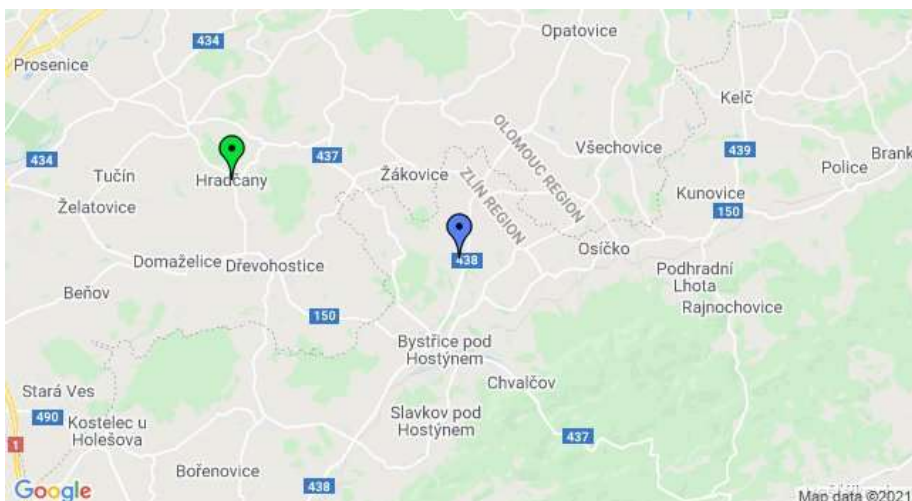
Nabízíme ke koupi rozlehlý pozemek o výměře 2018 m² ve velmi hezké klidné lokalitě, v obci Hradčany. Pozemek je rovinatý mírně do kopce. Pozemek je vhodný k vybudování rodinného domu s dostatečně velkým pozemkem pro klidovou zónu. Přímo

na pozemku se nenachází žádné inženýrské sítě, je nutné je vést z cesty, případně je možná dohoda s vlastníky vedlejších pozemků na společném podílení se vybudování sítí (elektrina, voda, kanalizace). V obci je zaveden internet přes optickou síť, kabelová televize není k dispozici, příjezdová cesta zůstane zatím pouze štěrková (o asfaltu se bude uvažovat až při realizaci studie celé zástavby, zatím obec nemá vykoupené pozemky). Příjezd k pozemkům automobilem. Pozemky jsou na katastru nemovitostí vedeny jako orná půda - pro stavbu domu bude potřeba vyjmutí části pozemku z půdního fondu. Veškeré situační výkresy z VAK a ČEZ, apod. Vám umožníme k nahlédnutí při prohlídce pozemku či v realitní kanceláři. V případě zájmu o více informací či prohlídku kontaktujte realitní kancelář.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

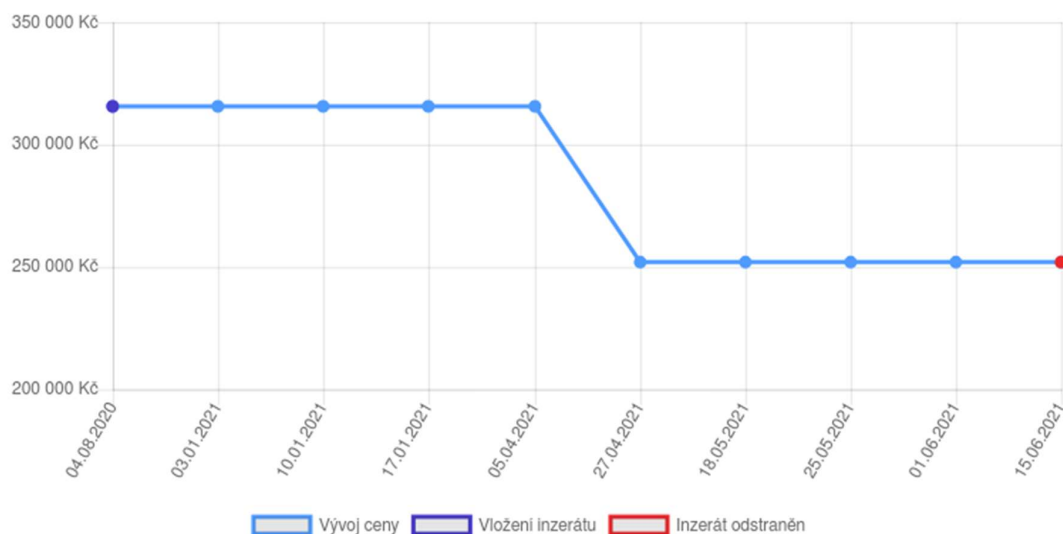


Prodej, Pozemek, 923 m², Držková, okres Zlín

Celková cena: 251.979 Kč

Adresa: Držková, okres Zlín

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



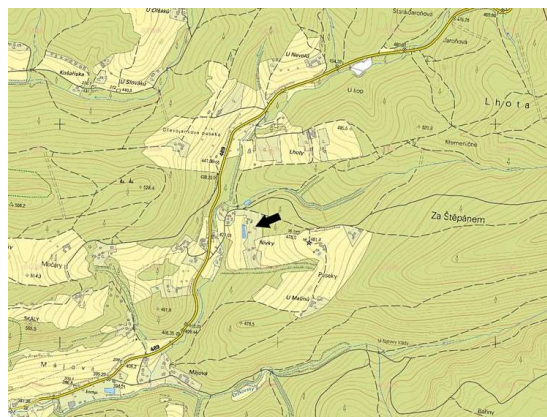
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Držková, okres Zlín	Současné využití	pro bydlení
Cena	251 979 Kč	Umístění objektu	Polosamota
Plocha pozemku (m2)	923		

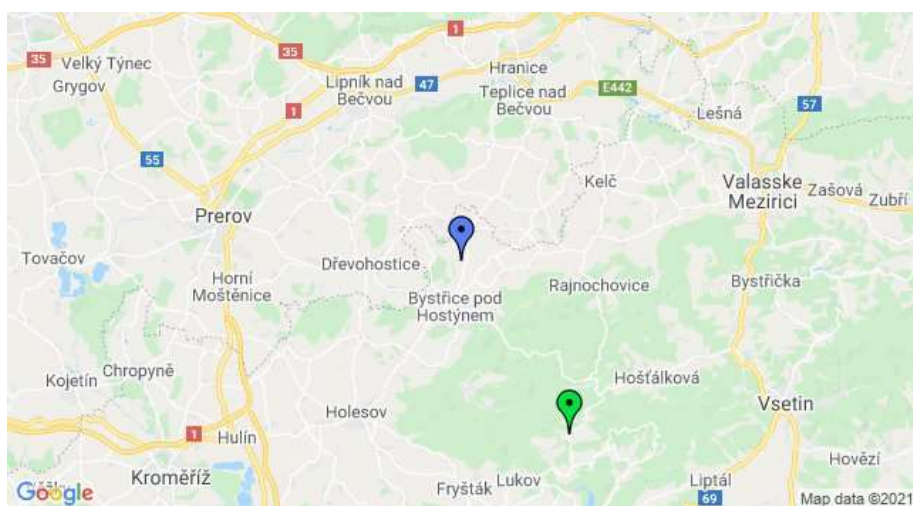
Slovní popis

Nabízíme k prodeji investiční pozemek o celkové výměře 923 m², dle listu vlastnictví vedené pod číslem 170, v katastrálním území Držková, okres Zlín. Parcela číslo 1011/5. Dle platného územního plánu je pozemek klasifikován jako plocha rodinné rekreace. Pozemek je vhodný pro výstavbu chaty či chalupy, nebo jako velmi zajímavá investice. Držková je velmi klidná obec, obklopená lesy a přírodou, ležící v severovýchodní části okresu Zlín. Tato oblast je ideální pro rekreaci a volný čas. Parcela se nachází v přidružené části obce nazývaná Nivky. 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