

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1919-16/17

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek parc.č. 198
Katastrální údaje :	Kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Chropyně, k.ú. Chropyně
Adresa nemovité věci:	Podlesí, 768 11 Chropyně
Vlastník pozemku:	ASKON Kroměříž s.r.o. - v likvidaci, Vejvanovského 384/1, 767 01 Kroměříž, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	Insolvenční společnost, v.o.s., insolvenční správce dlužníka - ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci,
Adresa objednavatele:	Vlasáková 1419/21, 155 00 Praha

ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Volek
Adresa zhotovitele:	Velatice 214, 664 05 Velatice IČ: 70896461 telefon: +420 724 256 828 DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby insolvenčního řízení sp.zn. KSBR 30 INS 14082/2016 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--



Datum místního šetření: 15.2.2017 Stav ke dni : 15.2.2017
Za přítomnosti: znalce
Počet stran: 20 stran Počet příloh: 5 Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 16.2.2017

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, IČ: 255 59 273 zapsané na LV č. 2015v k.ú. Chropyně, obec Chropyně, okres Kroměříž. Jedná se o pozemek parc.č. 198 včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé, obecné, tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžování majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení a to k datu ocenění, tj. k 15.2.2017.

Základní pojmy a metody ocenění

Vymezení pojmů

Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 9 - Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- I. stavební pozemky,
- II. zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- III. lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- IV. pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- V. jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují

úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Cena

Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Obvyklá cena

Nazývanou rovněž „cena obecná“, „tržní“, „objektivní“. Jedná se o cenu, které by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Pro stanovení obecné, obvyklé, tržní hodnoty nemovitostí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tuto metody výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možností v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Chropyně bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení.

Přehled podkladů

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2015 k.ú. Chropyně ze dne 10.1.2017.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Chropyně.
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku.
- e) Zákon 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb..
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- h) Územní plán města Chropyně.
- i) Informace o vedení inženýrských sítí ve městě (<http://gp1.cleerio.cz/chropyne/>).
- j) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- k) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>)

Místopis

Město Chropyně leží ve Zlínském kraji asi 7 km severně od města Kroměříž a asi 12 km jihozápadně od města Přerov. Městem protéká Malá Bečva. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturu a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanské vybavenosti je dostupná ve výše zmiňovaných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská a základní škola. V Chropyni se dále nachází pošta, zdravotní středisko, knihovna, městské kulturní středisko, prodejny smíšeného zboží. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky. Ve městě jsou provedeny rozvody inženýrských sítí: vody, plynu, el.nn, kanalizace.

Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 198 - orná půda o výměře 3.193 m² situovaný v jihozápadní okrajové části obce, v nezastavěném území. Pozemek je vzdálený cca 30 m od souvislé zástavby

rodinných domů na konci ulice Podlesí.

Jedná se o rovinatý pozemek uceleného přibližně obdélníkového tvaru (cca 24 m x 131 m). Na západní a jižní straně pozemek sousedí s přístupovou zpevněnou komunikací na parc.č. 197 - ostatní komunikace ve vlastnictví Města Chropyně. Na severní straně pozemek sousedí s obdobným pozemkem využívaným jako sad. Na východní straně pozemek sousedí s oplocenou zahrádkářskou osadou. Součástí pozemku nejsou žádné trvalé porosty. Pozemek není napojen na žádné inženýrské sítě (IS). Hlavní řady IS probíhají v ulici Podlesí ve vzdálenosti cca 30m severním směrem od hranice pozemku (viz. příloha - vedení IS).

Ke dni ocenění se jedná o zemědělský pozemek vedený v druhu orná půda s kódem BPEJ 35800, který je dle platného územního plánu obce Chropyně zařazen v návrhové ploše s funkčním využitím pro bydlení BI₁ - bydlení individuální.

Hlavní využití • bydlení v rodinných domech

Přípustné využití : • individuální rekreace

- pěstitelství v souvislosti s bydlením
- chovatelství v souvislosti s bydlením
- související dopravní a technická infrastruktura
- plochy souvisejících veřejných prostranství
- sídelní zeleň

Podmíněně

přípustné využití :

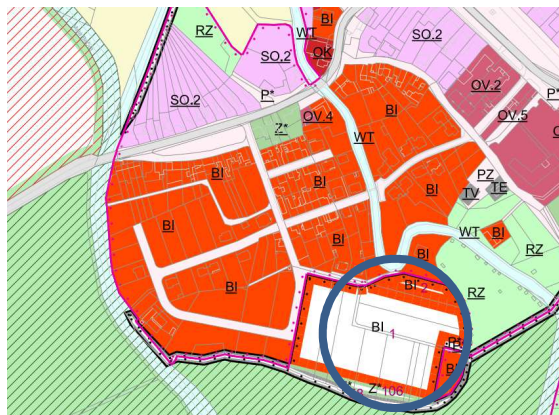
- obchod, služby, zdravotnická zařízení, živnostenská činnost slučitelná s bydlením a ve spojitosti s bydlením jako vybavenost dané lokality.
- bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě

Nepřípustné využití :

- veškeré ostatní
- v OP NPP Chropynský rybník umístování staveb nebo zařízení, provádění jejich změn a změn ve využití pozemků, pokud by mohly mít negativní vliv na stav chráněných částí přírody Urbanistické řešení Dostavba stávajících ploch novými domy je možná, pokud tyto plochy bezprostředně navazují na stávající veřejné prostranství a inženýrské sítě. Nové domy musí doplňovat stávající urbanistickou strukturu. Výška zástavby Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor

Dle Elektronického digitálního povodňového portálu a dle informací systému pojišťovny Kooperativa se předmětný pozemek nachází v záplavové zóně s rizikem č.4 - Zóna s vysokým nebezpečím vzniku záplav (odpovídá zejména území tzv. 20 leté vody).

V územním plánu města Chropyně je plánováno zřízení ochranného valu proti povodni (s označením T58), který by měl být postaven jižně od předmětného pozemku a měl by tvořit ochranu proti záplavám. Ke dni ocenění není ochranný val vybudován.



Silné stránky

- rovinatý pozemek, velmi výhodný tvar, poloha v návrhové ploše určené pro bydlení, klidná lokalita.

Slabé stránky

- omezený příjezd po úzké komunikaci, IS nejsou přivedeny k hranici pozemku, poloha v záplavové oblasti 20 leté vody.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
☒ Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí	☐ Pozemek není řádně zapsán v katastru nemovitostí
☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
☐ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☒ Nemovitá věc situována v záplavovém území
Komentář: <i>Poloha v záplavové zóně s rizikem č.4 - Zóna s vysokým nebezpečím vzniku záplav (odpovídá zejména území tzv. 20 leté vody).</i>	
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
☒ Zástavní právo	
☒ Exekuce	
☒ Ostatní finanční a právní omezení	
Komentář: <i>Na LV č. 2015 k.ú. Chropyně ze dne 10.1.2017 jsou uvedena následující omezení vlastnického práva:</i> ▪ Dražební vyhláška ▪ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ▪ Nařízení exekuce - ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci ▪ Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci ▪ Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci ▪ Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ▪ Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu <i>Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.</i> <i>Ostatní shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.</i>	
Ostatní rizika: nejsou	
Komentář: <i>Znalci nebyla předložena žádná nájemní smlouva na pronájem předmětného pozemku.</i>	

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemku

Porovnávací metoda

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Pozemek parc.č. 198

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití (tj. ostatní plocha, ostatní komunikace). Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: č.1

Lokalita: Chropyně, ul. U Hejtmana

Popis: Soubor pozemků uceleného nepravidelného tvaru. ÚP - návrh OV (plochy veřejné vybavenosti) a malá část jako P(veřejné prostranství). Poloha v záplavové oblasti Q20. IS na hranici pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-8498/2015 1,00

velikost pozemku - větší výměra 1,20

poloha pozemku - nepatrně lepší, při hlavním tahu 0,95

dopravní dostupnost - nepatrně lepší 0,98

možnost zastavění poz. - nepatrně horší 1,20

intenzita využití poz. - obdobná 1,00

vybavenost pozemku - obdobná 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - obdobný pozemek 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 237 115	26 857	195,00	1,34	261,42

Název: č.2

Lokalita: Chropyně, ul. Nádražní

Popis: Soubor dvou rovinnatých pozemků uceleného lichoběžníkového tvaru. ÚP - návrh SO(plochy smíšené obytné městské). IS na hranici pozemku. Příjezd po zpevněné komunikaci.

Prodej id. 1/2 za KC 205.650,-Kč

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-8370/2015 1,00
 velikost pozemku - větší výměra 1,10
 poloha pozemku - obdobná 1,00
 dopravní dostupnost - obdobná 1,00
 možnost zastavění poz. - obdobná 1,00
 intenzita využití poz. - nepatrně horší vlivem tvaru 1,30
 vybavenost pozemku - obdobná 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - prodej id.1/2 = nižší cena 1,20



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
411 300	8 225	50,01	1,72	85,82

Název: č.3

Lokalita: Chropyně, ul. Podlesí

Popis: Rovinatý pozemek uceleného obdélníkového tvaru. Proluka mezi rodinnými domy. ÚP - stabilizovaná BI (plochy bydlení). IS na hranici pozemku. Příjezd po zpevněné komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-2417/2015 1,00
 velikost pozemku - menší výměra 0,90
 poloha pozemku - obdobná 1,00
 dopravní dostupnost - nepatrně lepší 0,98
 možnost zastavění poz. - obdobná 1,00
 intenzita využití poz. - obdobná 1,00
 vybavenost pozemku - lepší 0,80
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
449 000	1 070	419,63	0,71	296,09

Název: č.4

Lokalita: Drahy, Chropyně

Popis: Pozemek o celkové ploše 19 813 m² je rovinatý, rozměry 100X202 m. Dle platného územního plánu je určený k drobné výrobě a výrobním službám (drobná průmyslová výroba, malovýroba, řemeslná výroba, podniková administrativa, občanská vybavenost, zemědělské areály, přechodná ubytování). Na pozemek je přístup z asfaltové komunikace. Elektrina přes cestu, kanalizace je vzdálena 150 m. Charakter okolní zástavby je průmyslový. Pozemek je výhodný svou polohou, vzdálenost k D1 je 8 km.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce www.sreality.cz 0,95
 velikost pozemku - větší pozemek 1,10
 poloha pozemku - nepatrně lepší 0,98
 dopravní dostupnost - nepatrně lepší 0,98
 možnost zastavění poz. - obdobná 1,00
 intenzita využití poz. - nepatrně horší 1,05
 vybavenost pozemku - obdobná 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - mimo záplavovou oblast 0,98



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 290 000	19 813	216,52	1,03	223,61

Název: č.5

Lokalita: Chropyně, ul. Podlesí

Popis: Rovinatý pozemek uceleného lichoběžníkového tvaru. Proluka mezi rodinnými domy. ÚP - stabilizovaná BI (plochy bydlení). IS na hranici pozemku. Příjezd po zpevněné komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-7206/2015 1,00

velikost pozemku - menší výměra 0,90

poloha pozemku - obdobná 1,00

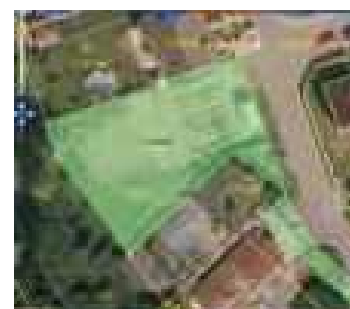
dopravní dostupnost - nepatrně lepší 0,98

možnost zastavění poz. - obdobná 1,00

intenzita využití poz. - obdobná 1,00

vybavenost pozemku - lepší 0,80

úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
389 550	915	425,74	0,71	300,40

Zjištěná průměrná jednotková cena

233,47 Kč/m²

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě jsou obchodovatelné v rozmezí 86,- Kč/m² až 300,- Kč/m². Vzhledem k poloze, tvaru a funkčnímu využití navrhuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m² ve středním pásmu zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 250,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	198	3 193	250,00	798 250
Celková výměra pozemků		3 193	Hodnota celkem	798 250

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku	798 250 Kč
Obvyklá cena	800 000 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.3

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem k celkovému tvaru, velikosti a funkčnímu využití pozemku, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik, současné situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovují:

obvyklou cenu pozemku parc.č. 198 v k.ú. Chropyně, obec Chropyně, okres Kroměříž, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného k datu ocenění 15.2.2017 po zaokrouhlení na :

800 000.00 Kč

slovy: Osmsettisíc Kč

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 16.2.2017

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1919-16/17 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. List vlastnictví	6
2. Snímek z KM	1
3. Vedení IS	1
4. Fotodokumentace	1
5. Mapa oblasti	1

LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2017 15:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: ksbr 30 ins 14082/2016 pro Insolvenční společnost v.o.s.

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588512 Chropyně

Kat.území: 654230 Chropyně

List vlastnictví: 2015

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, Vejvanovského 384/1, 76701 Kroměříž	25559273	

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
198	3193	orná půda		zemědělský půdní fond	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky ve výši 5.541,81 Kč, včetně příslušenství a nákladů exekuce
02 Czech Republic a.s., Za Parcela: 198 Z-4154/2011-708
Brumlovkou 266/2, Michle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 60193336

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti vydaný
Exekutorským úřadem Plzeň-sever 121 EX-956/2011 -12 ze dne 21.04.2011. Právní moc
ke dni 22.04.2011.

Z-4154/2011-708

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 410.210,-Kč a náklady oprávněného k vymáhání nároku
Česká průmyslová zdravotní Parcela: 198 Z-6920/2013-708
pojišťovna, Jeremenkova 161/11,
Vítkovice, 70300 Ostrava, RČ/IČO:
47672234

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva
na nemovitosti, vydal JUDr. Igor Ivanko, soudní exekutor, 167 EX-1667/2012 -20 ze
dne 30.07.2013.

Z-6920/2013-708

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňových pohledávek ve výši 1,150.201,-Kč a jejich příslušenství
Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 198 Z-5227/2014-708
001, vykonává: Finanční úřad pro
Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,
76186 Zlín

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.) vydané
Finančním úřadem v Kroměříži č.j.: -79716/2005 /320940/2149 ze dne 13.06.2005.
Právní moc ke dni 19.07.2005.

Z-4987/2005-708

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2017 15:55:02

Okres: CZ0721 Kroměříž
Kat.území: 654230 Chropyně

Obec: 588512 Chropyně
List vlastnictví: 2015

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňových pohledávek v celkové výši 615.108,-Kč a jejich příslušenství
Česká republika, RČ/IČO: 00000001- ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, Vejvanovského
001, vykonává: Finanční úřad pro 384/1, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 25559273
Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, Parcela: 198 Z-5227/2014-708
76186 Zlín

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.) vydané
Finančním úřadem v Kroměříži č.j.-126687/2006 /320940/2149 ze dne 02.11.2006.
Právní moc ke dni 12.12.2006.

Z-10063/2006-708

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- k zajištění pohledávky ve výši 53.530,15 Kč s příslušenstvím a náklady oprávněného k
vymáhání nároku

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA Parcela: 198 V-6838/2014-708
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4,
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO:
41197518

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti, vydal
Mgr. Jaroslav Homola, soudní exekutor, 030 EX-52417/2013 -13 ze dne 11.11.2014.
Právní účinky zápisu ke dni 11.11.2014. Zápis proveden dne 08.12.2014.

V-6838/2014-708

Pořadí k 11.11.2014 18:29

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- k zajištění pohledávky ve výši 8.930,-Kč s příslušenstvím

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 198 V-4572/2015-708
001, vykonává: Okresní soud v
Kroměříži, Soudní 1279/11, 76701
Kroměříž, RČ/IČO: 00025127

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti, vydal
JUDr. Lubomír Zálešák, soudní exekutor, 107 EX-813/2008 -57A ze dne 29.06.2015.
Právní účinky zápisu ke dni 30.06.2015. Zápis proveden dne 03.08.2015.

V-4572/2015-708

Pořadí k 30.06.2015 13:00

o Nařízení exekuce

ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, Vejvanovského
384/1, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 25559273
Z-3759/2007-708

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce vydané OS v Kroměříži 4 Nc-3331/2007 -6 ze dne
02.04.2007. Právní moc ke dni 26.06.2007; uloženo na prac. Kroměříž

Z-3759/2007-708

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, Vejvanovského
384/1, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 25559273

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2017 15:55:02

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588512 Chropyně
 Kat.území: 654230 Chropyně List vlastnictví: 2015
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
	Parcela: 198 Z-3760/2007-708
Listina Exekuční příkaz vydaný Exekutorským úřadem ve Zlíně 012 Ex-800/2007 -4 ze dne 23.04.2007.	Z-3760/2007-708
o Nařízení exekuce	
	ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, Vejvanovského 384/1, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 25559273 Z-3060/2008-708
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce vydané OS v Kroměříži 10 Nc-4224/2008 -7 ze dne 03.03.2008. Právní moc ke dni 20.05.2008; uloženo na prac. Kroměříž	Z-3060/2008-708
o Nařízení exekuce	
	ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, Vejvanovského 384/1, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 25559273 Z-8745/2008-708
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce vydané OS v Kroměříži 12Nc-4714/2008 -8 ze dne 14.07.2008; uloženo na prac. Kroměříž	Z-8745/2008-708
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
	ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, Vejvanovského 384/1, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 25559273 Parcela: 198 Z-8746/2008-708
Listina Exekuční příkaz vydaný Exekutorským úřadem Brno-venkov 107 EX-813/2008 -16 ze dne 27.08.2008.	Z-8746/2008-708
o Nařízení exekuce	
	ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, Vejvanovského 384/1, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 25559273 Z-11600/2008-708
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce vydané OS v Kroměříži 12Nc-5286/2008 -8 ze dne 06.10.2008; uloženo na prac. Kroměříž	Z-11600/2008-708
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
	ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, Vejvanovského 384/1, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 25559273 Parcela: 198 Z-1607/2009-708
Listina Exekuční příkaz vydaný Exekutorským úřadem ve Zlíně 012 EX-4888/2008 -8 ze dne 17.02.2009.	Z-1607/2009-708

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.
 strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2017 15:55:02

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588512 Chropyně
Kat.území: 654230 Chropyně List vlastnictví: 2015
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Nařízení exekuce

ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, Vejvanovského
384/1, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 25559273
Z-6274/2009-708

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce vydané OS v Kroměříži 10Nc-4894/2009 -6 ze dne
19.05.2009. Právní moc ke dni 12.08.2009; uloženo na prac. Kroměříž
Z-6274/2009-708

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, IČO 25559273

Parcela: 198 Z-687/2011-708

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí vydaný Exekutorským úřadem Olomouc 045
EX-4209/2009 -25 ze dne 24.01.2011. Právní moc ke dni 26.01.2011.
Z-687/2011-708

o Nařízení exekuce

ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, Vejvanovského
384/1, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 25559273
Z-3515/2011-708

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce vydané OS v Kroměříži 12 EXE-264/2011 -12 ze dne
02.03.2011; uloženo na prac. Kroměříž
Z-3515/2011-708

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, IČ: 25559273

Parcela: 198 Z-1011/2016-708

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, vydal JUDr. Vendula
Flajšhansová, soudní exekutor, 121 EX-956/2011 -28 ze dne 23.03.2016. Právní
účinky zápisu ke dni 23.03.2016. Zápis proveden dne 01.04.2016; uloženo na
prac. Kroměříž

Z-1011/2016-708

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 121 EX-956/2011
-28. Právní moc ke dni 24.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.03.2016.
Zápis proveden dne 01.04.2016; uloženo na prac. Kroměříž

Z-1016/2016-708

o Dražební vyhláška

povinný: ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, IČO 25559273

Parcela: 198 Z-2831/2013-708

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání, vydal Mgr. Marek
Jenerál, soudní exekutor, 177 EX-10066/2013 -175 ze dne 15.04.2013.

Z-2831/2013-708

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, IČ: 25559273

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2017 15:55:02

Okres: CZ0721 Kroměříž
Kat.území: 654230 Chropyně

Obec: 588512 Chropyně
List vlastnictví: 2015

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
	Parcela: 198 Z-6920/2013-708
Listina	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti, vydal JUDr. Igor Ivanko, soudní exekutor, 167 EX-1667/2012 -20 ze dne 30.07.2013. Z-6920/2013-708
o Nařízení exekuce	pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 590/12, 160 00 Praha 6 ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, Vejvanovského 384/1, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 25559273 Z-6921/2013-708
Listina	Usnesení soudu o nařízení exekuce vydané OS v Kroměříži 10 EXE-651/2012 -14 ze dne 08.03.2012; uloženo na prac. Kroměříž Z-6921/2013-708
o Nařízení exekuce	pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Hlinky 104/41, 603 00 Brno ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, Vejvanovského 384/1, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 25559273 Z-5124/2014-708
Listina	Usnesení soudu o nařízení exekuce vydané OS v Kroměříži 12 Nc-5687/2008 -5 ze dne 28.11.2008; uloženo na prac. Kroměříž Z-1606/2009-708
Listina	Usnesení soudu o nařízení exekuce vydané OS v Kroměříži 12Nc-5687/2008 -22, změna exekutora ze dne 15.11.2013. Právní účinky zápisu ke dni 11.11.2014. Zápis proveden dne 18.11.2014; uloženo na prac. Kroměříž Z-5124/2014-708
o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)	-pověřený insolvenční správce: Insolvenční společnost v.o.s., Vlasákova 1419/21, 155 00 Praha 5 ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, Vejvanovského 384/1, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 25559273 Z-2500/2016-708
Listina	Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku vydané Krajským soudem v Brně KSBR 30INS-14082/2016 -A-11 ze dne 05.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 05.08.2016. Zápis proveden dne 09.08.2016; uloženo na prac. Kroměříž Z-2500/2016-708
Související zápisy	Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, Vejvanovského 384/1, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 25559273 Z-2500/2016-708
Listina	Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku vydané Krajským soudem v Brně KSBR 30INS-14082/2016 -A-11 ze dne 05.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 05.08.2016. Zápis proveden dne 09.08.2016; uloženo na prac. Kroměříž

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2017 15:55:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588512 Chropyně

Kat.území: 654230 Chropyně

List vlastnictví: 2015

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-2500/2016-708

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 87/2000 ze dne 15.12.1999, právní účinky vkladu 20.1.2000.

POLVZ:22/2000

Z-4100022/2000-708

Pro: ASKON Kroměříž, s.r.o. - v likvidaci, Vejvanovského 384/1,
76701 Kroměříž

RČ/IČO: 25559273

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
198	35800	3193

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.Vyhotožil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 10.01.2017 16:10:46

Vedení IS



Legenda vedení IS

-  **Kanalizace**
-  **Vodovod**
-  **El. vedení kabelové**
-  **El. vedení vzdušné**
-  **Sdělovací vedení**

Fotodokumentace



parc.č. 198 - pohled z jihovýchodní strany



parc.č. 198 - pohled ze západní strany

Mapa oblasti

