

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 816-11/19

O ceně obvyklé ceně pozemkových parcel dle LV 226, 436, 438, 1161, 2286, 2582, 2601, 2797, 2952, 3055 a 3092, vše k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek - Místek

Objednatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka Lipowski Vladislav, nar. 7. 10. 1965, bytem č.p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 30. 3. 2019 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724242282

Počet stran: 16 včetně titulního listu, 79 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 12. 4. 2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně pozemkových parcel dle LV 226, 436, 438, 1161, 2286, 2582, 2601, 2797, 2952, 3055 a 3092, vše k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek - Místek

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Mosty u Jablunkova 739 98 Mosty u Jablunkova
LV:	226
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Mosty u Jablunkova
Katastrální území:	Mosty u Jablunkova
Počet obyvatel:	3 785

3. Prohlídka

Prohlídka nemovitostí vzhledem k charakteru pozemků, především podílového vlastnictví mnoha subjektů, nebyla provedena. Jde o zemědělské případně lesní pozemky, které jsou oceněny dle obvyklé ceny v místě a čase.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro kraj Moravskoslezský, Katastrální pracoviště Třinec, ze dne 14.3.2019, pro LV 226, 436, 438, 1161, 2286, 2582, 2601, 2797, 2952, 3055 a 3092, k.ú. Mosty u Jablunkova
- kopie katastrální mapy k.ú. Mosty u Jablunkova, oblasti oceňovaných nemovitostí
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV 226

Rudolf Benko, Kpt. Jaroše 776, 735 14 Orlová, podíl: 3 / 96
Marta Čmielová, č. p. 667, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 3 / 96
Petr Kadlubiec, č. p. 680, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 12 / 96
Jiří Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 9 / 480
Petr Lipowski, č. p. 334, 739 95 Bystřice, podíl: 9 / 480
Vladislav Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 9 / 480
Zdenek Lipowski, Žihla 981, 739 91 Jablunkov, podíl: 9 / 480
Jan Lyčka, Janáčkova 497, 739 61 Třinec, podíl: 4 / 96
Antonín Martynek, č. p. 635, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 72
Jaroslav Martynek, č. p. 667, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 3 / 96
Josef Martynek, č. p. 696, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 72
Libor Martynek, Krátká 665, 739 61 Třinec, podíl: 1 / 36
Roman Martynek, Nebory 458, 739 61 Třinec, podíl: 1 / 36
Zdeňka Martynková, č. p. 696, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 9 / 96

Kamil Mitrenga, č. p. 233, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 3 / 96
Monika Mitrengová, č. p. 233, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 3 / 96
Milan Nowak, č. p. 344, 739 84 Písek, podíl: 24 / 96
Antonín Szkandera, Vítězslava Nezvala 736, 738 01 Frýdek-Místek, podíl: 3 / 96
Mgr. Pavel Szkandera, Podlesní 3360, 738 01 Frýdek-Místek, podíl: 12 / 96
Monika Walková, č. p. 914, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 9 / 480

LV 436

Rudolf Benko, Kpt. Jaroše 776, 735 14 Orlová, podíl: 2 / 64
Marta Čmielová, č. p. 667, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 64
Ing. Martin Ježovicz, č. p. 489, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 3 / 16
Petr Kadlubiec, č. p. 680, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 192
Renata Kadlubiecová, č. p. 680, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 192
Rozalie Kretková, č. p. 94, 739 91 Bocanovice, podíl: 4 / 192
SJM Kupiec Eduard a Kupcová Veronika, č. p. 507, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 64
Jiří Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 320
Petr Lipowski, č. p. 334, 739 95 Bystřice, podíl: 2 / 320
Vladislav Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 320
Zdenek Lipowski, Žihla 981, 739 91 Jablunkov, podíl: 2 / 320
Jan Lyčka, Janáčkova 497, 739 61 Třinec, podíl: 1 / 64
David Martaus, č. p. 62, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 8 / 64
Antonín Martynek, č. p. 635, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 192
Jaroslav Martynek, č. p. 667, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 64
Josef Martynek, č. p. 696, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 192
Libor Martynek, Krátká 665, 739 61 Třinec, podíl: 7 / 384
Roman Martynek, Nebory 458, 739 61 Třinec, podíl: 7 / 384
Zdeňka Martynková, č. p. 696, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 64
Kamil Mitrenga, č. p. 233, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 64
Monika Mitrengová, č. p. 233, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 64
Milan Nowak, č. p. 344, 739 84 Písek, podíl: 1 / 64
Martin Pyszko, č. p. 186, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 64
Emilie Straková, č. p. 652, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 192
Antonín Szkandera, Vítězslava Nezvala 736, 738 01 Frýdek-Místek, podíl: 2 / 64
Mgr. Pavel Szkandera, Podlesní 3360, 738 01 Frýdek-Místek, podíl: 8 / 64
Anna Tomšů, č. p. 345, 739 95 Bystřice, podíl: 1 / 64
Monika Walková, č. p. 914, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 320
Rudolf Zoň, Lidická 660, 739 61 Třinec, podíl: 4 / 64

LV 438

Rudolf Benko, Kpt. Jaroše 776, 735 14 Orlová, podíl: 1 / 32
Marta Čmielová, č. p. 667, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 32
Petr Kadlubiec, č. p. 680, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 96
Renata Kadlubiecová, č. p. 680, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 96
Rozalie Kretková, č. p. 94, 739 91 Bocanovice, podíl: 4 / 96
Jiří Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 160
Petr Lipowski, č. p. 334, 739 95 Bystřice, podíl: 4 / 160
Vladislav Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 160
Zdenek Lipowski, Žihla 981, 739 91 Jablunkov, podíl: 4 / 160
Antonín Martynek, č. p. 635, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 24

Jaroslav Martynek, č. p. 667, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 32
Josef Martynek, č. p. 696, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 24
Libor Martynek, Krátká 665, 739 61 Třinec, podíl: 1 / 48
Roman Martynek, Nebory 458, 739 61 Třinec, podíl: 1 / 48
Zdeňka Martynková, č. p. 696, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 32
Milan Nowak, č. p. 344, 739 84 Písek, podíl: 8 / 32
Emilie Straková, č. p. 652, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 96
Antonín Szkandera, Vítězslava Nezvala 736, 738 01 Frýdek-Místek, podíl: 1 / 32
Mgr. Pavel Szkandera, Podlesní 3360, 738 01 Frýdek-Místek, podíl: 4 / 32
Monika Walková, č. p. 914, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 160

LV 1161

Jiří Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 10
Petr Lipowski, č. p. 334, 739 95 Bystřice, podíl: 1 / 10
Vladislav Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 10
Zdenek Lipowski, Žihla 981, 739 91 Jablunkov, podíl: 1 / 10
Zdeňka Martynková, č. p. 696, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 2
Monika Walková, č. p. 914, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 10

LV 2286

Rudolf Benko, Kpt. Jaroše 776, 735 14 Orlová, podíl: 3 / 96
Marta Čmielová, č. p. 667, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 3 / 96
Jiří Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 9 / 480
Petr Lipowski, č. p. 334, 739 95 Bystřice, podíl: 9 / 480
Vladislav Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 9 / 480
Zdenek Lipowski, Žihla 981, 739 91 Jablunkov, podíl: 9 / 480
Jan Lyčka, Janáčkova 497, 739 61 Třinec, podíl: 4 / 96
Antonín Martynek, č. p. 635, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 72
Jaroslav Martynek, č. p. 667, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 3 / 96
Josef Martynek, č. p. 696, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 72
Libor Martynek, Krátká 665, 739 61 Třinec, podíl: 1 / 36
Roman Martynek, Nebory 458, 739 61 Třinec, podíl: 1 / 36
Zdeňka Martynková, č. p. 696, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 9 / 96
Kamil Mitrenga, č. p. 233, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 3 / 96
Monika Mitrengová, č. p. 233, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 3 / 96
Milan Nowak, č. p. 344, 739 84 Písek, podíl: 24 / 96
Emilie Straková, č. p. 652, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 12 / 96
Antonín Szkandera, Vítězslava Nezvala 736, 738 01 Frýdek-Místek, podíl: 3 / 96
Mgr. Pavel Szkandera, Podlesní 3360, 738 01 Frýdek-Místek, podíl: 12 / 96
Monika Walková, č. p. 914, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 9 / 480

LV 2582

Vladislav Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl 1 / 1

LV 2601

Rudolf Benko, Kpt. Jaroše 776, 735 14 Orlová, podíl: 1 / 32
Marta Čmielová, č. p. 667, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 32
Petr Kadlubiec, č. p. 680, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 96

Renata Kadlubiecová, č. p. 680, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 96
 Rozalie Kretková, č. p. 94, 739 91 Bocanovice, podíl: 4 / 96
 Jiří Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 160
 Petr Lipowski, č. p. 334, 739 95 Bystřice, podíl: 4 / 160
 Vladislav Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 160
 Zdenek Lipowski, Žihla 981, 739 91 Jablunkov, podíl: 4 / 160
 Jaroslav Martynek, č. p. 667, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 32
 Zdeňka Martynková, č. p. 696, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 32
 Milan Nowak, č. p. 344, 739 84 Písek, podíl: 8 / 32
 SJM Staněk Petr a Staňková Květoslava, Nerudova 1158, 735 81 Bohumín, podíl: 1 / 8
 Emilie Straková, č. p. 652, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 96
 Mgr. Pavel Szkandera, Podlesní 3360, 738 01 Frýdek-Místek, podíl: 4 / 32
 Radim Szymeczek, č. p. 158, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 32
 Monika Walková, č. p. 914, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 160

LV 2797

Rudolf Benko, Kpt. Jaroše 776, 735 14 Orlová, podíl: 2 / 64
 Marta Čmielová, č. p. 667, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 64
 Ing. Martin Ježovicz, č. p. 489, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 3 / 16
 Petr Kadlubiec, č. p. 680, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 192
 Renata Kadlubiecová, č. p. 680, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 192
 Rozalie Kretková, č. p. 94, 739 91 Bocanovice, podíl: 4 / 192
 SJM Kupiec Eduard a Kupcová Veronika, č. p. 507, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 64
 SJM Labaj René a Labajová Eva, č. p. 681, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 64
 Jiří Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 320
 Petr Lipowski, č. p. 334, 739 95 Bystřice, podíl: 2 / 320
 Vladislav Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 320
 Zdenek Lipowski, Žihla 981, 739 91 Jablunkov, podíl: 2 / 320
 Jan Lyčka, Janáčkova 497, 739 61 Třinec, podíl: 1 / 64
 David Martaus, č. p. 62, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 8 / 64
 Antonín Martynek, č. p. 635, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 192
 Jaroslav Martynek, č. p. 667, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 64
 Josef Martynek, č. p. 696, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 192
 Zdeňka Martynková, č. p. 696, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 64
 Kamil Mitrenga, č. p. 233, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 64
 Monika Mitrengová, č. p. 233, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 64
 Milan Nowak, č. p. 344, 739 84 Písek, podíl: 1 / 64
 SJM Staněk Petr a Staňková Květoslava, Nerudova 1158, 735 81 Bohumín, podíl: 7 / 192
 Emilie Straková, č. p. 652, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 192
 Antonín Szkandera, Vítězslava Nezvala 736, 738 01 Frýdek-Místek, podíl: 2 / 64
 Mgr. Pavel Szkandera, Podlesní 3360, 738 01 Frýdek-Místek, podíl: 8 / 64
 Anna Tomšů, č. p. 345, 739 95 Bystřice, podíl: 1 / 64
 Monika Walková, č. p. 914, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 320
 Rudolf Zoň, Lidická 660, 739 61 Třinec, podíl: 4 / 64

LV 2952

Rudolf Benko, Kpt. Jaroše 776, 735 14 Orlová, podíl: 1 / 32
 Marta Čmielová, č. p. 667, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 32
 Petr Kadlubiec, č. p. 680, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 96

Renata Kadlubiecová, č. p. 680, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 96
Rozalie Kretková, č. p. 94, 739 91 Bocanovice, podíl: 4 / 96
Jiří Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 160
Petr Lipowski, č. p. 334, 739 95 Bystřice, podíl: 4 / 160
Vladislav Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 160
Zdenek Lipowski, Žihla 981, 739 91 Jablunkov, podíl: 4 / 160
Aleš Martynek, č. p. 635, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 8
Jaroslav Martynek, č. p. 667, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 32
Zdeňka Martynková, č. p. 696, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 32
Milan Nowak, č. p. 344, 739 84 Písek, podíl: 8 / 32
Emilie Straková, č. p. 652, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 96
Mgr. Pavel Szkandera, Podlesní 3360, 738 01 Frýdek-Místek, podíl: 4 / 32
Radim Szymeczek, č. p. 158, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 32
Monika Walková, č. p. 914, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 160

LV 3055

Petr Kadlubiec, č. p. 680, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 96
Renata Kadlubiecová, č. p. 680, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 2 / 96
Rozalie Kretková, č. p. 94, 739 91 Bocanovice, podíl: 4 / 96
Jiří Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 160
Petr Lipowski, č. p. 334, 739 95 Bystřice, podíl: 4 / 160
Vladislav Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 160
Zdenek Lipowski, Žihla 981, 739 91 Jablunkov, podíl: 4 / 160
Antonín Martynek, č. p. 635, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 24
Josef Martynek, č. p. 696, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 24
Libor Martynek, Krátká 665, 739 61 Třinec, podíl: 1 / 48
Roman Martynek, Nebory 458, 739 61 Třinec, podíl: 1 / 48
Zdeňka Martynková, č. p. 696, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 32
Milan Nowak, č. p. 344, 739 84 Písek, podíl: 8 / 32
Emilie Straková, č. p. 652, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 96
Antonín Szkandera, Vítězslava Nezvala 736, 738 01 Frýdek-Místek, podíl: 1 / 32
Dominik Szkandera, č. p. 498, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 3 / 32
Mgr. Pavel Szkandera, Podlesní 3360, 738 01 Frýdek-Místek, podíl: 4 / 32
Monika Walková, č. p. 914, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 4 / 160

LV 3092

Jiří Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 10
Petr Lipowski, č. p. 334, 739 95 Bystřice, podíl: 1 / 10
Vladislav Lipowski, č. p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 10
Zdenek Lipowski, Žihla 981, 739 91 Jablunkov, podíl: 1 / 10
SJM Mitrenga Daniel a Mitrengová Daria, č. p. 1027, 739 94 Vendryně, podíl: 1 / 2
Monika Walková, č. p. 914, 739 98 Mosty u Jablunkova, podíl: 1 / 10

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly obstarány znalcem. Jde o pozemkové parcely zemědělského půdního fondu, pozemků orné půdy, trvalého travního porostu, lesních pozemků, ostatních ploch, vše v k.ú. Mosty u Jablunkova. Pan Lipowski Vladislav, který je vlastníkem pozemků uvedených na LV

2582 a spoluvlastníkem pozemků na LV 226, 436, 438, 1161, 2286, 2601, 2797, 2952, 3055 a 3092, a to různých podílů dle jednotlivých LV, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitosti nabyt na základě Usnesení soudu o schválení dědické dohody D-1829/2001 ze dne 17. 6. 2002, právní moc ke dni 17. 7. 2002, Z-3150/2002-832.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky orné půdy, ostatní plochy a lesní pozemky, respektive podíly na pozemcích dle jednotlivých listů vlastnictví. Pozemky jsou různých celkových výměr, a to od 94 m² nejmenší do 23 866 m² největší. Dlužník vlastní majetek od výhradního vlastnictví až po podíl 1/160 (resp. dle LV 2/320).

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použit porovnávací způsob porovnáním obdobných nemovitostí na realitním trhu.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Porovnání srovnatelných nemovitostí

lokalita	druh pozemku	Plocha m ²	nabídková cena vč. Poplatků Kč	Nabídk.cena vč. Poplatků Kč/m ²	Upr. cena Kč/m ² k=0,85*)	Poznámka
okr. Frýdek-Místek	les	9 201	55 206	6	5	
okr. Frýdek-Místek	les	8 916	53 496	6	5	
okr. Frýdek-Místek	les	10 587	63 522	6	5	
okr. Frýdek-Místek	les	27 089	250 000	9	8	
průměr		13 948	105 556	7	6	

zemědělské pozemky						
Mosty u Jablunkova	orná	17 033	390 000	23	19	
Kozlovice	louka	4 259	95 000	22	19	
Kozlovice	louka	28 153	703 825	25	21	
Kozlovice	louka	11 601	305 000	26	22	
Vendryně	trav porost	2 351	40 000	17	14	
Košariska	trav porost	4 998	82 000	16	14	
Dolní Lomná	trav porost	9 198	229 950	25	21	
průměr		11 085	263 682	22	19	
podílové vlastnictví						
Sedliště	trav porost orná, ostatní	3 133	47 100	15	13	podíl - více vlastníků
Konská	zemědělská	4 041	100 000	25	21	většinový podíl
průměr		3 587	73 550	20	17	
prodej kombinace pozemků						
Krásná	les, orná, travní porost	50 467	900 000	18	15	les 33154 m2, orná 14023 m2, travní porost 3290 m2
Porovnávání nemovitost						
Mosty u Jablunkova						

*) koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům

Na trhu nemovitostí se v současné době přímo v lokalitě Mosty u Jablunkova obchodují zemědělské pozemky orné půdy. Do výběru reprezentantů pro porovnání byly vybrány rovněž obdobné pozemky z blízkého okolí. Zemědělské pozemky se pohybují od 16 do 25 Kč/m² plochy, jejich průměrná plocha činí přes cca jedenáct tisíc m², průměrná nabídková cena 22 Kč/m², průměrná cena upravená o koeficient nabídky pak 19 Kč/m². Lesní pozemky se nabízejí za cenu mezi 6 až 9 Kč/m² plochy, průměr upravené ceny je 6 Kč/m². Nabízené pozemky jsou bez udání informace o porostech. Zemědělské pozemky různého druhu, které jsou ve spolupodílovém vlastnictví, se nabízejí za cca 15 Kč/m², po úpravě za 13 Kč/m². Různé druhy zemědělských pozemků jednoho vlastníka se nabízejí za 18 Kč/m², resp. 15 Kč/m².

Znalkyně se předně zabývala pozemky, které byly v nedávné době obchodovány prostřednictvím dražby. Bylo zjištěno, že v dané lokalitě zdaleka nejsou dosahovány očekávané výnosy z dražeb obdobných nemovitostí, o některé nemovitosti není zájem a dražby jsou zrušeny.

dražby	druh pozemku	plocha m2	vydražená cena	cena Kč/m2	poznámka	podíl
Zlín	zem. pozemky, les	11 864	83 400	7,0	nebylo vydraženo	1/1
Frýdek - Místek	zem. pozemky	27 398	196 700	7,2	vydraženo	1/2
Frýdek - Místek - Ropice	zem. pozemky	19 969	153 333	7,7	zrušeno	1/2
Frýdek - Místek - Krásná	travní porost, neplodná	9 865	136 000	13,8	vydraženo	1/4
průměr		17 274	142 358	8,9		

Právě ukončená dražba různých druhů pozemků (zemědělských, lesních i vodních) o celkové výměře 11864 m2 ve Zlínském kraji nebylo vydraženo za vyvolávací cenu 83400 Kč (cca 7 Kč/m2).

Spoluvlastnický podíl 1/2 na dvanácti pozemcích různých druhů zemědělských pozemků o celkové výměře 27398 m2 v okrese Frýdek - Místek byl vydražen za cenu 196700 Kč (cca 7 Kč/m2).

Spoluvlastnický podíl 1/2 na pozemcích bez zařazení o celkové výměře 19696 m2 v okr. Frýdek - Místek (Ropice), dražba zrušena, nejnižší podání 153333 Kč (7,8 Kč/m2), znal. posudek stanovil cenu na 11,67 Kč/m2.

Spoluvlastnický podíl 1/4 na zemědělských pozemcích (travní porost, ostatní neplodná půda) o celkové výměře 39458 m2 v okr. Frýdek - Místek (Krásná) byl vydražen za 136000 Kč (13,78 Kč/m2).

Oceňované pozemky jsou až na jeden pozemek ve spoluvlastnictví více vlastníků, a jde o různé druhy zemědělských pozemků - orné půdy, trvalého travního porostu a ostatní plochy neplodné půdy, a dále lesní pozemky. Pozemky jsou různých tvarů, výměr i různých spoluvlastnických podílů. Pozemky se nacházejí mezi obdobnými druhy pozemků.

S přihlédnutím ke všem zjištěným faktorům oceňované nemovitosti jsou jako možné dosažitelné tržní hodnoty pozemků v k.ú. Mosty u Jablunkova navrženy jednotkové ceny v úrovni zjištěných průměrných cen zemědělských a lesních pozemků upravené koeficientem nabídky, a to

- lesní pozemek cena 6 Kč/m2
- orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha komunikace cena 19 Kč/m2
- ostatní plocha neplodná cena 14 Kč/m2

Ceny pozemků dle jednotlivých LV

LV 226

Ocenění

Lesní pozemky

Název	Parcelní číslo	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1695/10	21 721	6,0			130 326

lesní pozemek	1695/166	9 592	6,0	57 552
Lesní pozemky	- celkem	31 313 m ²		187 878

LV 226 - zjištěná cena celkem = **187 878 Kč**

LV 436

Ocenění

Lesní pozemek

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	53/250	296	6,0		6,0	1 776,0
Lesní pozemek	- celkem	296 m ²				1 776,0

Jiný pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
Neplodná půda	ostatní plocha	4757/1	3 960	14,0		55 440,0
Jiný pozemek	- celkem		3 960			55 440,0

LV 436 - zjištěná cena celkem = **57 216 Kč**

LV 438

Ocenění

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní komunikace	ostatní plocha	4755	194	19	3 686,0
Ostatní plocha	- celkem		194		3 686,0

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	4756	83541	363	19			6 897,0
Zemědělský pozemek							6 897,0

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
Neplodná půda	ostatní plocha	1294	183	14		2 562,0
Jiný pozemek	- celkem		183			2 562,0

LV 438 - zjištěná cena celkem = **13 145 Kč**

LV 1161**Ocenění****Zemědělský pozemek**

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	4751/2	83521	174	19		19	3 306,0
Zemědělský pozemek							
Celkem:			174 m ²				3 306,0

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
Nepłodná půda	ostatní plocha	4749/2	94	14		1 316
Jiný pozemek - celkem			94			1 316

LV 1161 - zjištěná cena celkem = **4 622 Kč**

LV 2286**Ocenění****Lesní pozemky**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	53/6	23 866	6			413 196,0
lesní pozemek	53/7	144	6			864,0
lesní pozemek	53/242	22 357	6			134 142,0
lesní pozemek	53/256	522	6			3 132,0
Lesní pozemky - celkem		46 889 m ²				281 334,0

LV 2286 - zjištěná cena celkem = **281 334 Kč**

LV 2582**Ocenění****Zemědělské pozemky**

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1319/2	84811	1 050	19			19 950,0
orná půda	1326/1	84811	1 233	19			23 427,0
Zemědělské pozemky							
Celkem:			2 283 m ²				43 377,0

LV 2582 - zjištěná cena celkem = **43 377 Kč**

LV 2601**Ocenění**

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
ostatní komunikace	ostatní plocha	4754	828	19		15 732,0
Jiný pozemek - celkem			828			15 732,0

LV 2601 - zjištěná cena celkem = **15 732 Kč**

LV 2797**Ocenění**

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
Neplodná půda	ostatní plocha	4757/2	260	14,0		3 640
Jiný pozemek - celkem			260			3 640,0

LV 2797 - zjištěná cena celkem = **3 640 Kč**

LV 2952**Ocenění**

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
ostatní komunikace	ostatní plocha	4753	417	19		7 923,0
Jiný pozemek - celkem			417			7 923,0

LV 2952 - zjištěná cena celkem = **7 923 Kč**

LV 3055**Ocenění****Zemědělské pozemky**

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1238	84811	1007	19			19 133,0
Zemědělské pozemky							
Celkem:			1 007 m ²				19 133,0

LV 3055 - zjištěná cena celkem = **19 133 Kč**

LV 3092

Ocenění

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	4747/1	83524	94	19			1 786,0
trvalý travní porost	4747/2	83524	155	19			2 945,0
Zemědělské pozemky							
Celkem:			249 m ²				4 731,0

LV 3092 - zjištěná cena celkem = **4 731 Kč**

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

Dlužník vlastní nemovitý majetek zapsaný na 11 LV, v různých spoluvlastnických podílech s různým počtem spoluvlastníků. Zjištěná cena majetku zapsaného na LV 2582, kde je dlužník výhradním vlastníkem, nebude dále upravena. Zjištěná cena majetku zapsaných na ostatních LV bude upravena koeficientem spoluvlastnického vlastnictví, a to především z důvodu počtu vlastníků; koeficient =0,8.

LV	zjištěná cena v Kč	počet spoluvlastníků	podíl dlužníka	podíl dlužníka v Kč	Úprava (snížení) ceny spoluvlast. podílem	výsledná cena Kč
226	187 878	20	9/480	3 523	20%	2 818
436	57 216	29	2/320	358	20%	286
438	13 345	20	4/160	334	20%	267
1161	4 622	6	1/10	462	20%	370
2286	281 334	20	9/480	5 275	20%	4 220
2582	43 377	1	1	43 377	0%	43 377
2601	15 732	17	4/160	393	20%	315
2797	3 640	28	2/320	23	20%	18
2952	7 923	17	4/160	198	20%	158
3055	19 133	18	4/160	478	20%	383
3092	4 731	6	1/10	473	20%	378
Celkem						52 590

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Věcná břemena

LV 1161

Pozemek p.č. 4751/2 je zatížen věcným břemenem cesty. Pozemek má celkovou výměru 174 m², podíl dlužníka je 1/10, tedy 17,4 m².

Právo odpovídající věcnému břemeni se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Vzhledem k "minimálním" hodnotám připadajícím na podíl majetku zatíženým věcným břemenem se v konečné obvyklé ceně vliv věcného břemene neprojeví.

Věcná práva

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení, je na majetek dlužníka (příslušný podíl)

zapsaný na LV 226, 436, 438, 1161, 2286, 2582, 2601, 2797, 2952, 3055, 3092

uvaleno dle jednotlivých LV zástavní právo exekutorské, zástavní právo soudcovské, vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízena a zahájena exekuce. Na majetek zapsaný na LV 3092 je navíc uvaleno zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

Zjištěná obvyklá cena majetku 52 600 Kč

slovy: Padesátdvatisícšestset Kč

V Praze 12. 4. 2019

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro kraj Moravskoslezský, pro LV 226, 436, 438, 1161, 2286, 2582, 2601, 2797, 2952, 3055 a 3092, k.ú. Mosty u Jablunkova
- kopie katastrální mapy k.ú. Mosty u Jablunkova, oblasti oceňovaných nemovitostí

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 816-11/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 816-11/19.