

Znalecký posudek č. 7/2021

Výpočet ceny administrativní a obvyklé nemovitostí na LV č. 96, 247, 249, 1315 a 1585 ve Francově Lhotě v podílech

K č.j. KSOS 25 INS 18041/2020

Insolvenční řízení vůči Jaroslavu Novosadovi, Francova Lhota 316

Znalecký úkol:

Vypracovat znalecký posudek – cenu obvyklou na nemovitosti ve Francově Lhotě

1. LV č. 96 6 x pozemky v podílu 2/16
2. LV č. 247 18 x pozemky v podílu 2/8
3. LV č. 249 1 x pozemek v podílu 2/16
4. LV č. 1315 4 x pozemky v podílu 2/16
5. LV č. 1585 1 x pozemek v podílu 2/16

Objednatel :

Mgr. Tomáš Záhumenský, advokát a insolvenční správce

Josefa Václava Sládka 34

Frýdek - Místek

738 01

Vypracoval:

Ing. Eduard Hromada

Lidická 1974, Vsetín

755 01

Tel 731 106 032

E mail: HromadaE@centrum. Cz

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržní hodnoty.

- a) Tento materiál je zpracován z poskytnutých a předaných informací v písemné a ústní formě jakož i z podkladů a výpočtů zjištěných zpracovatelem.
- b) Vlastnická práva byla prověřena v rámci podkladů a údajů předaných objednatelem.
- c) Předpokládá se, že vlastník se bude starat o nemovitosti odpovědně a s péčí dobrého hospodáře.
- d) Tržní ocenění je zpracováno podle podmínek trhu v době ocenění a zpracovatel neodpovídá za případné změny na trhu nemovitostí v následující době.
- e) Tržní ocenění respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.
- f) Zpracovatel prohlašuje, že tržní ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti a že v současné době ani v budoucnu nebude mít prospěch nebo účast v podnikání, které je předmětem tohoto ocenění.

1.2. Základní pojmy

Následující pojmy jsou uváděny ve významu používaného v metodice tržního ocenění. Nejde o převzetí žádného konkrétního výkladu zahraničních nebo tuzemských autorů.

Způsob oceňování:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou. Obvyklou cenou 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.

Jednotlivé způsoby ocenění:

Nemovitosti jsou oceňovány metodou nákladovou, výnosovou a srovnávací. V tomto případě pro ocenění této parcely je použita metoda srovnávací, jako nejvhodnější.

a) Metoda srovnávací

Za metodu srovnávací se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými parametry - umístěním, kvality, velikostí a dalších parametrů. Tato metoda je vhodná pro ocenění těchto pozemků.

2. NÁLEZ

2.1. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Francova Lhota
Region: Zlínský
Okres: bývalý okres Vsetín
Katastrální území: Francova Lhota
Pozemky: pozemky na pěti LV – č. 96, 247, 249, 1315, 1585 v různých podílech
Obec: Francova Lhota

2.2. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a místní šetření bylo provedeno znalcem dne 24.1.2021 osobně.

2.3. Předmět a rozsah tržního ocenění

Předmětem ocenění je stanovení ceny obvyklé pozemků ve Francově Lhotě. Jedná se o

1. LV č. 96 6 x pozemky v podílu 2/16
2. LV č. 247 18 x pozemky v podílu 2/8
3. LV č. 249 1 x pozemek v podílu 2/16
4. LV č. 1315 4 x pozemky v podílu 2/16
5. LV č. 1585 1 x pozemek v podílu 2/16

Pozemky v kulturách trvalý travní porost, orná půda, ostatní plocha a lesní pozemky se nacházejí v lokalitě Krajčovec. Plochy nejsou vedeny v územním plánu k zástavbě. Jedná se převážně o zemědělské pozemky.

2.4. Omezení užívání pozemku:

Na všech jednotlivých LV je uvedeno: exekuční příkaz k prodeji, rozhodnutí o úpadku, zahájení exekuce. Vedeno proti Jaroslavu Novosadovi ,bytem Francova Lhota č.p. 316.

Další omezení, či břemena nejsou známa.

2.5. Účel ocenění

Vypracování posudku je zpracováno za účelem zjištění ceny obvyklé za účelem vedení insolvenčního řízení proti Jaroslavovi Novosadovi.

2.6. Posouzení právního stavu

Pan Jaroslav Novosad je vlastníkem nemovitostí na jednotlivých LV v těchto podílech:

1. LV č. 96 v podílu 2/16
2. LV č. 247 v podílu 2/8
3. LV č. 249 v podílu 2/16
4. LV č. 1315 v podílu 2/16
5. LV č. 1585 v podílu 2/16

2.7. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí LV č.96 ze dne 28.1.2021
- výpis z katastru nemovitostí LV č.247 ze dne 28.1.2021
- výpis z katastru nemovitostí LV č.249 ze dne 28.1.2021
- výpis z katastru nemovitostí LV č.1315 ze dne 28.1.2021
- výpis z katastru nemovitostí LV č.1585 ze dne 28.1.2021
- snímek z pozemkové mapy ze dne 28.1.2021
- místní šetření provedené dne 24.1. 2021
- další podklady od OÚ Francova Lhota
- vlastní fotodokumentace znalce
- další sdělení od objednatele

2.8. Popis celkové situace a parcely

Obec Francova Lhota je střední obec s 1 584 obyvateli. Má odpovídající obchodní síť, restaurace, služby, infrastrukturu, kulturní dům. Obec má autobusové spojení, kostel, sportoviště, fotbalové hřiště. Jedná se o atraktivní obec s možností bydlení a turistiky.

3. ANALÝZA TRHU

3.1. Současná situace na trhu

Byl proveden průzkum trhu v místě nemovitosti. Velmi kvalitní a atraktivní pozemky se prodávají mimo inzerci na přímo. V obci je zájem o pozemky pro výstavbu RD. Atraktivní jsou pozemky v blízkosti centra, v návaznosti na kvalitní dopravní napojení, vybavení inženýrskými sítěmi.

Zde se jedná převážně o zemědělské pozemky nad zástavbou RD mimo zastavitelné plochy. Cena za zemědělské pozemky se běžně mimo centrum ve vzdálenějších lokalitách pohybuje v rozpětí 12 až 18Kč za m². Lesní pozemky se pohybují běžně dle kvality, stáří a dalších faktorů porostu od 15 do 25Kč za m².

3.2. Možnosti využití pozemku

Současné využití pozemku je pouze pro zemědělské účely. Ve smyslu platného územního plánu.

3.3. Závěr analýzy

Jedná se převážně o zemědělské pozemky. Hodnota vzhledem na lokalitu je v nižším rozpětí.

4. VLASTNÍ OCENĚNÍ

4.1. Metoda administrativní dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1.LV č. 96 - pozemky

1. Ostatní plochy na LV č. 96

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	315,-	0,04				12,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1101	1 585	12,60		19 971,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1102	313	12,60		3 943,80
Jiné pozemky - celkem			1 898		23 914,80	

Ostatní plochy na LV č. 96 - zjištěná cena celkem = **23 914,80 Kč**

2. Lesní pozemky na LV č. 96

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1100	5B1	17 041	8,80		8,80	149 960,80
lesní pozemek	1104	5B2	3 394	8,80		8,80	29 867,20
lesní pozemek	1110	4B1	2 238	7,56		7,56	16 919,28

lesní pozemek	1117/3	5B1	3 814	8,80	8,80	33 563,20
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 26 487 m ²						230 310,48

Lesní pozemky na LV č. 96 - zjištěná cena celkem = 230 310,48 Kč

3. Lesní porost na pozemcích na LV č. 96 p.č. 1100

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
JD - jedle bělokorá na pozemku p.č.: 1100								
	17 041,00	108	7,00	3	100 %	50,59	35,41	603 421,81
Cena lesního porostu celkem:								603 421,81

Lesní porost na pozemcích na LV č. 96 p.č. 1100 - zjištěná cena celkem = 603 421,81 Kč

4. Lesní porost na pozemcích na LV č. 96 p.č. 1104

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 1104								
	3 394,00	33	9,00	1	96 %	14,34	12,39	42 051,66
OL - olše lepkavá na pozemku p.č.: 1104								
	3 394,00	33	9,00	5	3 %	0,23	0,01	33,94
JD - jedle bělokorá na pozemku p.č.: 1104								
	3 394,00	33	9,00	1	1 %	14,34	0,13	441,22
Cena lesního porostu celkem:								42 526,82

Lesní porost na pozemcích na LV č. 96 p.č. 1104 - zjištěná cena celkem = 42 526,82 Kč

5. Lesní porost na pozemcích na LV č. 96 p.č. 1110

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
HB - habr obecný na pozemku p.č.: 1110								
	2 238,00	78	5,00	6	80 %	5,85	2,34	5 236,92
OL - olše lepkavá na pozemku p.č.: 1110								
	2 238,00	78	5,00	3	15 %	5,85	0,44	984,72
LPS - lípa plstnatá na pozemku p.č.: 1110								
	2 238,00	78	5,00	4	5 %	20,30	0,51	1 141,38
Cena lesního porostu celkem:								7 363,02

Lesní porost na pozemcích na LV č. 96 p.č. 1110 - zjištěná cena celkem = 7 363,02 Kč

6. Lesní porost na pozemcích na LV č. 96 p.č. 1117/3

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
JD - jedle bělokorá na pozemku p.č.: 1117/3								
	3 300,00	108	7,00	3	100 %	50,59	35,41	116 853,00
Cena lesního porostu celkem:								116 853,00

Lesní porost na pozemcích na LV č. 96 p.č. 1117/3 - zjištěná cena celkem = 116 853,- Kč

1.LV č. 247 - pozemky

1. Ostatní plochy na LV č. 247

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,036}$$

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	315,-	0,036	1,000	11,34
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m ² .				30,-

Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena
-----	-------	----------	--------	------------	------

		číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1744/3	378	30,00	11 340,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1745	176	30,00	5 280,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1766/1	72	30,00	2 160,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1766/2	97	30,00	2 910,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			723		21 690,-

Ostatní plochy na LV č. 247 - zjištěná cena celkem = **21 690,- Kč**

2. Zemědělské pozemky na LV č. 247

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1098/1	74178	4 741	1,24		1,24	5 878,84
trvalý travní porost	1107/2	74178	13 772	1,24		1,24	17 077,28
trvalý travní porost	11012/1	72441	16	5,08		5,08	81,28
trvalý travní porost	11012/1	74178	3 357	1,24		1,24	4 162,68
trvalý travní porost	1115/2	72441	1	5,08		5,08	5,08
trvalý travní porost	1115/2	74178	956	1,24		1,24	1 185,44
orná půda	1736/1	72441	2 482	5,08		5,08	12 608,56
orná půda	1736/1	74178	166	1,24		1,24	205,84
orná půda	1740/2	74177	1 465	1,26		1,26	1 845,90
orná půda	1740/2	72441	1 276	5,08		5,08	6 482,08
orná půda	1746/1	74177	1 525	1,26		1,26	1 921,50
orná půda	1763/1	74177	2 642	1,26		1,26	3 328,92
trvalý travní porost	1770/1	74177	144	1,26		1,26	181,44
orná půda	1771/1	74177	2 399	1,26		1,26	3 022,74
orná půda	1772/1	74177	111	1,26		1,26	139,86
orná půda	1777/1	74177	2 723	1,26		1,26	3 430,98
orná půda	1783/2	74177	315	1,26		1,26	396,90
orná půda	1783/2	72441	2 827	5,08		5,08	14 361,16
orná půda	1786/2	74189	519	1,23		1,23	638,37
orná půda	1786/2	72441	531	5,08		5,08	2 697,48

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 41 968 m²

79 652,33

Zemědělské pozemky na LV č. 247 - zjištěná cena celkem = **79 652,33 Kč**

1.LV č. 249 - pozemek

1. Lesní pozemek na LV č. 249

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1105	4B1	1 701	7,56		7,56	12 859,56
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 1 701 m ²							12 859,56

Lesní pozemek na LV č. 249 - zjištěná cena celkem = 12 859,56 Kč

2. Lesní porost na LV č. 249 p.č. 1105

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 1105								
	1 701,00	33	8,00	1	96 %	14,34	11,01	18 728,01
OL - olše lepkavá na pozemku p.č.: 1105								
	1 701,00	33	8,00	6	3 %	0,23	0,01	17,01
JD - jedle bělokorá na pozemku p.č.: 1105								
	1 701,00	33	8,00	2	1 %	14,34	0,11	187,11
Cena lesního porostu celkem:								18 932,13

Lesní porost na LV č. 249 p.č. 1105 - zjištěná cena celkem = 18 932,13 Kč

1.LV č. 1315 - pozemky

1. Ostatní plocha na LV č. 1315

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	315,-	0,04				12,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1117/2	13 410	12,60		168 966,-
Jiný pozemek - celkem			13 410			168 966,-

Ostatní plocha na LV č. 1315 - zjištěná cena celkem

= 168 966,- Kč

2. Zemědělské pozemky na LV č. 1315

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1116/1	72441	127	5,08		5,08	645,16
trvalý travní porost	1116/1	74178	5 669	1,24		1,24	7 029,56
trvalý travní porost	1116/2	74178	1 806	1,24		1,24	2 239,44
trvalý travní porost	1769/2	74177	2 411	1,26		1,26	3 037,86
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			10 013 m ²				12 952,02

Zemědělské pozemky na LV č. 1315 - zjištěná cena celkem

= 12 952,02 Kč

1.LV č. 1585 - pozemky

1. Zemědělské pozemky na LV č. 1585

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1103	74178	2 471	1,24		1,24	3 064,04
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			2 471 m ²				3 064,04

Zemědělské pozemky na LV č. 1585 - zjištěná cena celkem

= 3 064,04 Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

1.LV č. 96 - pozemky

1. Ostatní plochy na LV č. 96	23 914,80 Kč
2. Lesní pozemky na LV č. 96	230 310,50 Kč
3. Lesní porost na pozemcích na LV č. 96 p.č. 1100	603 421,80 Kč
4. Lesní porost na pozemcích na LV č. 96 p.č. 1104	42 526,80 Kč
5. Lesní porost na pozemcích na LV č. 96 p.č. 1110	7 363,- Kč
6. Lesní porost na pozemcích na LV č. 96 p.č. 1117/3	116 853,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 2 / 16**

1.LV č. 96 - pozemky - celkem:

128 049,- Kč

1.LV č. 247 - pozemky

1. Ostatní plochy na LV č. 247	21 690,- Kč
2. Zemědělské pozemky na LV č. 247	79 652,30 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 2 / 8**

1.LV č. 247 - pozemky - celkem:

25 336,- Kč

1.LV č. 249 - pozemek

1. Lesní pozemek na LV č. 249	12 859,60 Kč
2. Lesní porost na LV č. 249 p.č. 1105	18 932,10 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 2 / 16**

1.LV č. 249 - pozemek - celkem:

3 974,- Kč

1.LV č. 1315 - pozemky

1. Ostatní plocha na LV č. 1315	168 966,- Kč
2. Zemědělské pozemky na LV č. 1315	12 952,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 2 / 16**

1.LV č. 1315 - pozemky - celkem:

22 740,- Kč

1.LV č. 1585 - pozemky

1. Zemědělské pozemky na LV č. 1585	3 064,- Kč
-------------------------------------	------------

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 2 / 16**

1.LV č. 1585 - pozemky - celkem:

383,- Kč

Výsledná cena - celkem:

180 482,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

180 480,- Kč

slovy: Jednostoosmdesáttisícčtyřistaosmdesát Kč

4.2. Metoda srovnávací dle platné metodiky

Do srovnání byly vybrány podobné pozemky. Jednotlivé ceny pozemků byly získány z inzercí, vlastní databáze a z realizovaných smluv. Rozdíly byly vyrovnány koeficienty.

Zemědělské pozemky:

Stanovené srovnávací parametry:

1. Lokalita
2. Stav pozemku
3. Dopravní přístup
4. Názor zpracovatele ocenění

Ad1 - Pozemek Vsetín, Luh

Parcely byly prodány za 60 000,- Kč. Jedná se o p.č. 10338, 10339, 10347 v k.ú. Vsetín.

Datum 05/2020. Plocha činí 12 693m², jednotková cena

je 32,02Kč za m². Dobrá poloha, horší přístup, ve svahu, je zde nálet. Není v ÚP

k zástavbě.

Výpočet jednotkové ceny:

$$32 \times 0,80 \times 0,97 \times 0,95 \times 0,85 = 20,05 \text{Kč za m}^2$$

Ad2 - Pozemek Hošťálková

Parcela byla prodána za 35 000,- Kč. Jedná se o p.č. 530/2 v k.ú. Hošťálková.

Datum 02/2021. Plocha činí 2338m², jednotková cena

je 15Kč za m². Vzdálená poloha, horší přístup, ve svahu. Není v ÚP

k zástavbě.

Výpočet jednotkové ceny:

$$15 \times 0,90 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,95 = 12,83 \text{Kč za m}^2$$

Ad3 - Pozemek Vsetín - Ohrada

Parcela byla prodána za 56 355,- Kč. Jedná se o p.č. 7554 v k.ú. Vsetín.

Datum 01/2021. Plocha činí 3757m², jednotková cena

je 15Kč za m². Lepší poloha. Poloha u vodního zdroje, rovina. Není v ÚP k zástavbě.

Výpočet jednotkové ceny:

$$15 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,90 = 10,39 \text{Kč za m}^2$$

Ad4 - Pozemek Hošťálková

Parcela byla prodána za 1 400,- Kč. Jedná se o p.č. 531 v k.ú. Hošťálková.

Datum 02/2021. Plocha činí 94m², jednotková cena

je 15Kč za m². Vzdálená poloha, horší přístup. Není v ÚP

k zástavbě.

Výpočet jednotkové ceny:

$$15 \times 0,90 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,95 = 12\,83\text{Kč za m}^2$$

Výsledná cena srovnaná činí: 14,0Kč za m²

Ve výpočtu se bude jednat o cenu výchozí. Jednotlivé ceny pozemků budou interpolovány. Jednotlivé ceny pozemků budou interpolovány dle jedinečnosti každého pozemku. Budou použity vyrovnávací koeficienty.

Lesní pozemky:

Stanovené srovnávací parametry:

1. Stav porostu
2. Dopravní přístup
3. Lokalita
4. Názor zpracovatele ocenění

Ad1 – Lesní pozemek

Lesní parcely za 830 000,- Kč. Jedná se o k.ú. Vidče.

Plocha činí 35 471m², jednotková cena

je 23Kč za m². Vzrostlý les, dobrá poloha, horší přístup.

Výpočet jednotkové ceny:

$$23 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = 17,74\text{Kč za m}^2$$

Ad2 – Lesní pozemek

Lesní parcely za 1 400 000,- Kč. Jedná se o k.ú. Lhota u Vsetína.

Plocha činí 49 397m², jednotková cena

je 28,34 Kč za m². Vzrostlý les, dobrá poloha, dobrý přístup.

Výpočet jednotkové ceny:

$$28,34 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,99 = 20,00\text{Kč za m}^2$$

Ad3 – Lesní pozemek

Lesní parcely za 243 915,- Kč. Jedná se o k.ú. Jarcová.

Plocha činí 10 605m², jednotková cena

je 23Kč za m². Vzrostlý les, dobrá poloha, dobrý přístup.

Výpočet jednotkové ceny:

$$23 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 = 15,09\text{Kč za m}^2$$

Výsledná cena srovnaná činí: 17,60Kč za m²

Ve výpočtu se bude jednat o cenu výchozí. Jednotlivé ceny pozemků budou interpolovány dle jedinečnosti každého pozemku. Budou použity vyrovnávací koeficienty.

Výpočet cen pozemků podle LV v k.ú. Francova Lhota – porovnávací metoda:

LV č. 96

Ozn. poz.	kultura	plocha	cena za m ²	Cena	Poznámka
1100	les	17041	22	374902	vzrostlý les
1101	ost. pl.	1585	22	34870	porost
1102	ost. pl.	313	22	6886	porost
1104	les	3394	15	50910	mladší les
1110	les	2238	20	44760	les
1117/3	les	3814	21	80094	les
				592422	

LV č. 96 celkem

592 422

Podíl 2/16 činí 74 053,-Kč

LV č. 247

Ozn. poz.	kultura	plocha	cena za m ²	Cena	Poznámka
1098/1	trv. tr. por.	4741	13	61633	louka
1107/2	trv. tr. por.	13772	13	179036	louka
1112/1	trv. tr. por.	3373	13	43849	louka
1115/2	trv. tr. por.	957	13	12441	louka
1736/1	orná	2648	13	34424	louka
1740/2	orná	2741	13	35633	louka

1744/3	ost. pl. kom.	378	40	15120	louka a nálet
1745	ost. pl. kom.	176	13	2288	louka a nálet
1746/1	orná	1525	40	61000	nad zástavbou
1763/1	orná	2642	40	105680	nad zástavbou
1766/1	ost. pl. kom.	72	40	2880	louka a nálet
1766/2	ost. pl. kom.	97	40	3880	louka a nálet
1770/1	trv. tr. por.	144	12	1728	louka a nálet
1771/1	orná	2399	40	95960	nad zástavbou
1772/1	trv. tr. por.	111	14	1554	louka
1777/1	orná	2723	14	38122	louka
1783/2	orná	2827	13	36751	louka
1786/2	orná	1050	13	13650	louka

LV č. 247 celkem

745 629

Podíl 2/8 činí 186 407,-Kč

LV č. 249

Ozn. poz.	kultura	plocha	cena za m2	Cena	Poznámka
1105	les	1701	15	25515	ml. Les

LV č. 249 celkem

25 515

Podíl 2/16 činí 3 189,-Kč

LV č. 1315

Ozn. poz.	kultura	plocha	cena za m2	Cena	Poznámka
1116/1	tr. trav. por.	5796	16	92736	porost
1116/2	tr. trav. por.	1806	13	23478	louka a nálet
1117/2	ost.pl.	13410	15	201150	louka a nálet
1769/1	tr. trav. por.	2411	60	144660	nad zástavbou

LV č. 1315 celkem

462 024

Podíl 2/16 činí 57 753,-Kč

LV č. 1585

Ozn. poz.	kultura	plocha	cena za m2	Cena	Poznámka
1103	trv. tr. por.	2471	14	34594	louka a nálet

LV č. 1585 celkem

34 594

Podíl 2/16 činí 4 324,-Kč

Rekapitulace:

Výsledná tabulka:

LV č.	Cena celkem	Podíl	Cena v podílu - Jar. Novosad
96	592 422	2/16	74 053
247	745 629	2/8	186 407
249	25 515	2/16	3 189
1315	462 024	2/16	57 753
1385	34 594	2/16	4 324
SUMA	1 860 184		325 726

Poznámka:

Posudek byl vypracován na základě objednávky Mgr. Tomáše Záhumenského, insolvenčního správce. Byly použity dvě metody výpočtu. Cena administrativní dle platného cenového předpisu a cena obvyklá na základě srovnání. Cena dle cenového předpisu byla vypracována. Tato cena nemá vazbu pro stanovení ceny obvyklé. Jedná se o povinnou součást posouzení. Ceny za zemědělskou půdu a za lesní pozemky jsou značně odlišné od reálných prodejů v ocenění dle platné vyhlášky. Například zemědělské pozemky se prodávají v dané lokalitě průměrně za 12 až 15Kč, ale dle oceňovací vyhlášky činí ceny průměrně 1,2 až 5,0Kč za m2. Rovněž ceny lesních pozemků s porostem vychází vysoce nad 50Kč za m2 což je nereálné.

Závěr:

Cena obvyklá nemovitostí na LV č. 96, 247, 249, 1315 a 1585 ve Francově Lhotě v jednotlivých podílech činí po zaokr. 325 730,- Kč

Slovy: třistadvacetpětisícasedmsettřicetkorunčeských

Toto je cena obvyklá v daném místě a čase.

PROHLÁŠENÍ

Níže podepsaný jako zpracovatel tržního ocenění tímto prohlašuje, že:

1. V současné době ani v budoucnu nebude mít účast nebo prospěch z činností, která je předmětem zpracovaného tržního ocenění.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Uváděné analýzy, přístupy a závěry jsou limitovány pouze uváděnými předpoklady, omezujícími podmínkami a jsou nezaujatými profesionálními přístupy, analýzami a závěry zpracovatele ocenění.
4. Při své činnosti neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
5. Konečný výsledek této práce může být použit jako jeden z podkladů pro získání reálného náhledu na hodnotu pro oceňované nemovitosti

Na Vsetíně 5.2.2021

Ing. Eduard Hromada
Lidická 1974
755 01 Vsetín
telefon: 731106032
e-mail: Hromadae@centrum.cz

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.10.5.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 10.3.1994, č.j.Spr. 1606/94, základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7/2021 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 96, 247, 249, 1315, 1585
- snímky z katastrální mapy

Koncesní listina

Koncesní listina vydaná Okresním živnostenským úřadem Okresního úřadu Vsetín pod č.j. 1741/01/08 pod ev. č. 381001-2992-00. Přiděleno identifikační číslo 730 47 180.

POUŽITÁ LITERATURA

- [1] Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, přepracované a doplněné vydání, CERM, s.r.o., Brno 2006
- [2] Jokl, M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, IOM VŠE Praha, Praha 1999
- [3] Drozen, F. - Ryska, J. - Vacek, A. a kol.: Oceňování majetku, VŠE Praha, Praha 1997
- [4] Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha 1996
- [5] Bradáč, A. - Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, Linde Praha a.s., Praha 1996
- [6] Ross, F.W. - Brachmann, R. - Holzner, P.: Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí, Consultinvest, 1993
- [7] Jokl, M.V. - Jokl, M.P. - Jokl, D.J. a kol. : Oceňování nemovitostí, Verlag Dashofer, Praha 1999
- [8] Bradáč, A.: Věcná břemena od A do Z. 4. Vydání 2009, Linde
- [9] Dušek D. .: Základy oceňování nemovitých věcí, 2015