

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 10160-2624/2019

Objednatel znaleckého posudku: Insolvenční správci, v.o.s., insolvenční správce dlužníka Libor Přaslíca, nar.23.9.1963, Kelč 20, 756 43 Kelč

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Pozemek leží na adrese Kateřinice u Vsetína, Kateřinice, okres Vsetín

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 10.12.2019

Zpracováno ke dni: 24. 7. 2017 a 10.12.2019

Zhotovitel: XP invest, s. r. o., Ing. Eva Hurtíková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.12.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 479 nacházejícího se v obci Kateřinice, okres Vsetín, katastrální území Kateřinice u Vsetína pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. st. 479 , katastrální území Kateřinice u Vsetína
Adresa předmětu ocenění:	Kateřinice u Vsetína, Kateřinice, okres Vsetín
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Vsetín
Obec:	Kateřinice
Katastrální území:	Kateřinice u Vsetína

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.12.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM, geoportál Zlínského kraje, nabývací titul.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Přaslíca Lukáš, č. p. 354, 75621 Ratiboř

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 479 nacházející se v obci Kateřinice, okres Vsetín, katastrální území Kateřinice u Vsetína.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek je stavební, rozloha pozemku činí 64 m². Plocha pozemku je dle katastru nemovitostí druhem pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití zbořeniště, dle územního plánu je regulovaná jako plochy smíšené obytné vesnické.

Nemovitosti nejsou ve vlastnictví dlužníka, protože je daroval. Pro potřeby insolvenčního správce je nemovitost oceněna ke dni darování – 24. 7. 2017 a dále ke dni prohlídky nemovitosti.

Na pozemku jsou náletové dřeviny, pozemek není udržovaný a není oplocený. Samotný pozemek je mírně svažité. Přístup k pozemku je po nezpevněné obecní cestě.

Pozemek je umístěn na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá řídké obydlené oblasti. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět. V okolí pozemku se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou v širším okolí objektu.

V okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	64 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	plochy smíšené obytné vesnické
	Trvalé porosty	náletové dřeviny
	Venkovní stavby	x
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup po nezpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	řídce obydlená oblast
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkovací možnosti v širším okolí objektu
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 24.07.2017 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 24. 7. 2017 a 10.12.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. st. 479 , katastrální území Kateřinice u Vsetína

I) ocenění ke dni darování – 24.7.2019

Pozemek v katastrálním území Kateřinice u Vsetína, obec Kateřinice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kateřinice u Vsetína, Kateřinice, okres Vsetín	plocha 64 m ²	stavební pozemek - zbořeniště, zastavěná plocha a nádvoří	elektřina v dosahu	přístup po obecní nezpevněné komunikaci
1	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 2532 m ²	stavební pozemek	elektřina	příjezd po obecní komunikaci
2	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 2123 m ²	stavební pozemek	elektřina, vodovod, kanalizace na hranici pozemku	přístup po udržované obecní komunikaci
3	Hošťálková, okres Vsetín	plocha 2234 m ²	stavební pozemek	elektřina na pozemku, zbytek IS v realizaci	přístup z obecní cesty
4	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 2525 m ²	stavební pozemek	elektřina na pozemku	přístupný z obecní komunikace
5	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 1250 m ²	stavební pozemek	elektřina, kanalizace, plyn v komunikaci u pozemku, vodovod na hranici pozemku	přístup z obecní komunikace

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	424,00 Kč	0.9	381,60 Kč	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.2000	318,00 Kč
2	372,11 Kč	0.9	334,90 Kč	1.00	1.20	1.00	1.03	1.00	1.00	1.2360	270,95 Kč
3	357,65 Kč	0.9	321,89 Kč	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.2000	268,23 Kč
4	336,63 Kč	Nepoužit	336,63 Kč	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.2000	280,53 Kč
5	432,00 Kč	0.9	388,80 Kč	1.00	1.30	1.00	1.03	1.00	1.00	1.3390	290,36 Kč
Celkem průměr											285,62 Kč
Minimum											268,23 Kč
Maximum											318,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											20,09 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											265,53 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											305,71 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

285,62 Kč/m²

*

64 m²

= 18.279 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

18.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemek v katastrálním území Kateřinice u Vsetína, obec Kateřinice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kateřinice u Vsetína, Kateřinice, okres Vsetín	plocha 64 m ²	stavební pozemek - zbořeniště, zastavěná plocha a nádvoří	elektrína v dosahu	přístup po obecní nezpevněné komunikaci
1	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 2532 m ²	stavební pozemek	elektrína	příjezd po obecní komunikaci
2	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 2123 m ²	stavební pozemek	elektrína, vodovod, kanalizace na hranici pozemku	přístup po udržované obecní komunikaci
3	Hošťálková, okres Vsetín	plocha 2234 m ²	stavební pozemek	elektrína na pozemku, zbytek IS v realizaci	přístup z obecní cesty
4	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 2525 m ²	stavební pozemek	elektrína na pozemku	přístupný z obecní komunikace
5	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 1250 m ²	stavební pozemek	elektrína, kanalizace, plyn v komunikaci u pozemku, vodovod na hranici pozemku	přístup z obecní komunikace

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	424,00	0,90	381,60
2	372,11	0,90	334,90
3	357,65	0,90	321,89
4	336,63	-	336,63
5	432,00	0,90	388,80
	Maximální hodnota	388,80	(případ č.5)
	Minimální hodnota	321,89	(případ č.3)
	Relace min vs. max hodnoty	1,2079	OK
	Aritmetický průměr	352,76	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Kateřinice u Vsetína, obec Kateřinice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Kateřinice u Vsetína, Kateřinice, okres Vsetín	plocha 64 m ²	stavební pozemek - zbořeniště, zastavěná plocha a nádvoří	elektrína v dosahu	přístup po obecní nezpevněné komunikaci	X
1	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 2532 m ²	stavební pozemek	elektrína	příjezd po obecní komunikaci	1
2	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 2123 m ²	stavební pozemek	elektrína, vodovod, kanalizace na hranici pozemku	přístup po udržované obecní komunikaci	1
3	Hošťálková, okres Vsetín	plocha 2234 m ²	stavební pozemek	elektrína na pozemku, zbytek IS v realizaci	přístup z obecní cesty	1
4	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 2525 m ²	stavební pozemek	elektrína na pozemku	přístupný z obecní komunikace	1
5	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 1250 m ²	stavební pozemek	elektrína, kanalizace, plyn v komunikaci u pozemku, vodovod na hranici pozemku	přístup z obecní komunikace	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	424,00	0,90	381,60	1	381,60
2	372,11	0,90	334,90	1	334,90
3	357,65	0,90	321,89	1	321,89
4	336,63	-	336,63	1	336,63
5	432,00	0,90	388,80	1	388,80
Mezisoučet				5	1.763,82
<u>Celkem</u>					<u>352,76</u>

Základní cena: 352,76 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$352,76 * 1,0000 = 352,76 \text{ Kč/m}^2$$

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

352,76 Kč/m²

*** 64 m²**

= 22.576,64 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

22.600,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

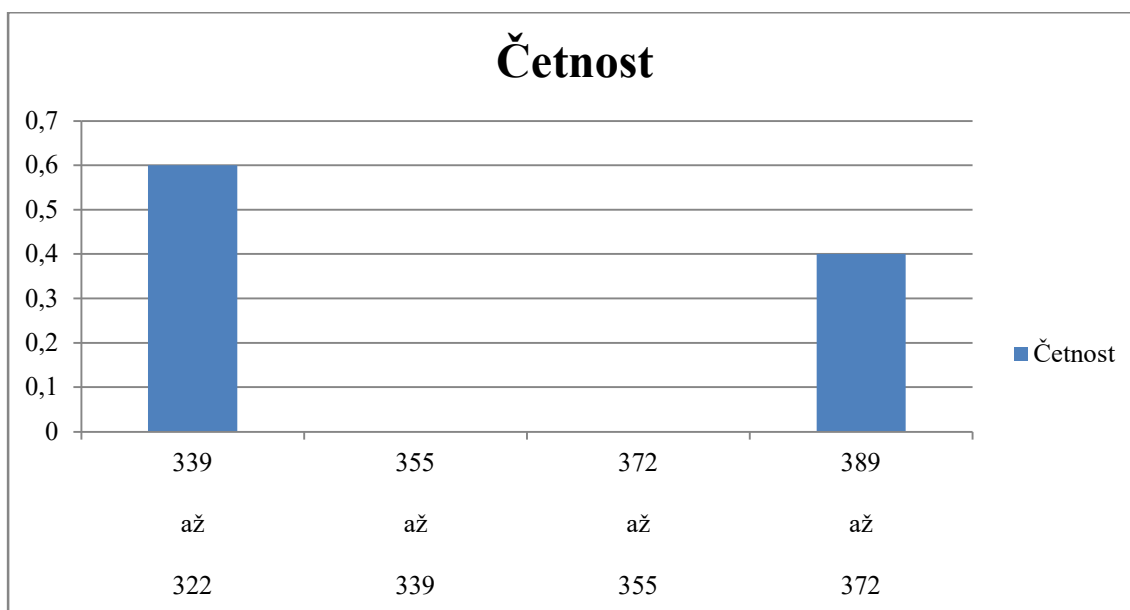
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	424	0,90	381,60
2	372	0,90	334,90
3	358	0,90	321,89
4	337	-	336,63
5	432	0,90	388,80
Střední hodnota			352,76
Medián			336,63
Rozdíl max-min			66,91
Minimum			321,89
Maximum			388,80

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
322	až	339	3	0.6

339	až	355	0	0
355	až	372	0	0
372	až	389	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **321,89 Kč/m²** do **338,61 Kč/m²**

* 64 m²

od **20.600,96 Kč** do **21.671,04 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **20.600,-- Kč** do **21.700,-- Kč**

II) ocenění ke dni prohlídky

Pozemek v katastrálním území Kateřinice u Vsetína, obec Kateřinice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kateřinice u Vsetína, Kateřinice, okres Vsetín	plocha 64 m ²	stavební pozemek - zbořeniště, zastavěná plocha a nádvoří	elektrina v dosahu	přístup po obecní nezpevněné komunikaci
1	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 3912 m ²	stavební pozemek	elektrina, voda, kanalizace	přístup po obecní komunikaci
2	Ratiboř, okres Vsetín	plocha 2672 m ²	stavební pozemek	is 100 m od pozemku	přístup po obecní komunikaci, 100 m od pozemku asfaltová
3	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 2525 m ²	stavební pozemek	elektrina na pozemku	přijezdová cesta obecní
4	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 2976 m ²	stavební pozemek - zemědělská usedlost		přístup po nezpevněné obecní komunikaci
5	Jablůnka, okres Vsetín	plocha 8541 m ²	stavební pozemek - bytové domy	všechny IS v dosahu	přístup z obecní zpevněné komunikace

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	650,00 Kč	0.9	585,00 Kč	1.00	1.20	1.00	1.03	1.01	1.00	1.2484	468,59 Kč
2	690,00 Kč	0.9	621,00 Kč	1.00	1.30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.3000	477,69 Kč
3	336,63 Kč	Nepoužit	336,63 Kč	1.00	1.30	1.00	1.01	1.00	1.00	1.3130	256,39 Kč
4	350,00 Kč	0.9	315,00 Kč	1.00	1.28	1.00	1.00	1.00	1.00	1.2800	246,09 Kč
5	409,79 Kč	Nepoužit	409,79 Kč	1.00	1.10	1.00	1.03	1.01	1.00	1.1443	358,11 Kč
Celkem průměr											361,38 Kč
Minimum											246,09 Kč
Maximum											477,69 Kč
Směrodatná odchylka - s											111,07 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											250,31 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											472,45 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

361,38 Kč/m²

*

64 m²

= **23.128 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

23.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemek v katastrálním území Kateřinice u Vsetína, obec Kateřinice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kateřinice u Vsetína, Kateřinice, okres Vsetín	plocha 64 m ²	stavební pozemek - zboženiště, zastavěná plocha a nádvoří	elektrina v dosahu	přístup po obecní nezpevněné komunikaci
1	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 3912 m ²	stavební pozemek	elektrina, voda, kanalizace	přístup po obecní komunikaci
2	Ratiboř, okres Vsetín	plocha 2672 m ²	stavební pozemek	IS 100 m od pozemku	přístup po obecní komunikaci, 100 m od pozemku asfaltová
3	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 2525 m ²	stavební pozemek	elektrina na pozemku	příjezdová cesta obecní
4	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 2976 m ²	stavební pozemek - zemědělská usedlost		přístup po nezpevněné obecní komunikaci
5	Jablůnka, okres Vsetín	plocha 8541 m ²	stavební pozemek - bytové domy	všechny IS v dosahu	přístup z obecní zpevněné komunikace

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	650,00	0,90	585,00
2	690,00	0,90	621,00
3	336,63	-	336,63
4	350,00	0,90	315,00
5	409,79	-	409,79
	Maximální hodnota	621,00	(případ č.2)
	Minimální hodnota	315,00	(případ č.4)
	Relace min vs. max hodnoty	1,9714	OK
	Aritmetický průměr	453,48	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Kateřinice u Vsetína, obec Kateřinice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Kateřinice u Vsetína, Kateřinice, okres Vsetín	plocha 64 m ²	stavební pozemek - zboženiště, zastavěná plocha a nádvoří	elektrina v dosahu	přístup po obecní nezpevněné komunikaci	X
1	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 3912 m ²	stavební pozemek	elektrina, voda, kanalizace	přístup po obecní komunikaci	1
2	Ratiboř, okres Vsetín	plocha 2672 m ²	stavební pozemek	IS 100 m od pozemku	přístup po obecní komunikaci, 100 m od pozemku asfaltová	1
3	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 2525 m ²	stavební pozemek	elektrina na pozemku	příjezdová cesta obecní	1
4	Kateřinice, okres Vsetín	plocha 2976 m ²	stavební pozemek - zemědělská usedlost		přístup po nezpevněné obecní komunikaci	1

5	Jablůnka, okres Vsetín	plocha 8541 m ²	stavební pozemek - bytové domy	všechny IS v dosahu	přístup z obecní zpevněné komunikace	2
---	------------------------	-------------------------------	-----------------------------------	------------------------	---	---

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	650,00	0,90	585,00	1	585,00
2	690,00	0,90	621,00	1	621,00
3	336,63	-	336,63	1	336,63
4	350,00	0,90	315,00	1	315,00
5	409,79	-	409,79	2	819,58
Mezisoučet				6	2.677,21
<u>Celkem</u>					<u>446,20</u>

Základní cena: 446,20 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$446,20 * 1,0000 = 446,20 \text{ Kč/m}^2$$

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

446,20 Kč/m²

*** 64 m²**

= 28.556,80 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

28.600,-- Kč

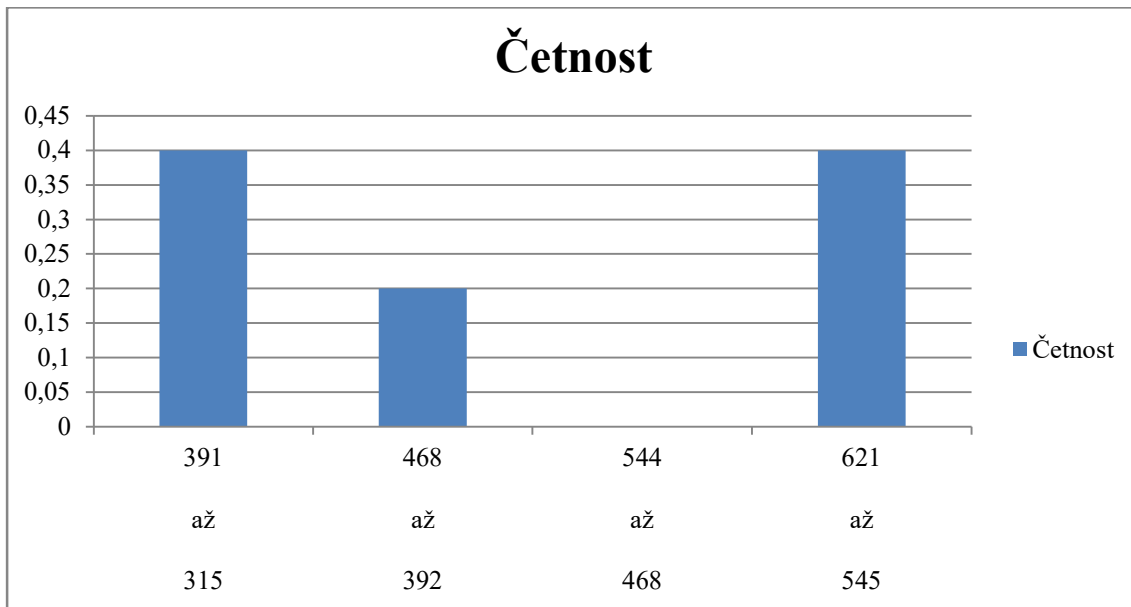
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	650	0,90	585,00
2	690	0,90	621,00
3	337	-	336,63
4	350	0,90	315,00
5	410	-	409,79
Střední hodnota			453,48
Medián			409,79
Rozdíl max-min			306,00
Minimum			315,00
Maximum			621,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
315	až	391	2	0.4
392	až	468	1	0.2
468	až	544	0	0
545	až	621	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 315,00 Kč/m² do 621,00 Kč/m²

_____ * 64 m²

od 20.160,00 Kč do 39.744,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 20.200,-- Kč do 39.700,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

Ocenění ke dni darování nemovitosti **18.000,-- Kč**

Ocenění ke dni prohlídky nemovitosti **23.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSV

Ocenění ke dni darování nemovitosti **22.600,-- Kč**

Ocenění ke dni prohlídky nemovitosti **28.600,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

Ocenění ke dni darování nemovitosti **od 20.600,-- Kč do 21.700,-- Kč**

Ocenění ke dni prohlídky nemovitosti **od 20.200,-- Kč do 39.700,-- Kč**

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

Ocenění ke dni darování nemovitosti 18.000 Kč

Ocenění ke dni prohlídky nemovitosti 23.000 Kč

Slovy: osmnácttisíc a dvacetřítisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., Ing. Eva Hurtíková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.12.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 10160-2624/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
Seznam nemovitostí na LV							
Číslo LV:	383						
Katastrální území:	Kateřinice u Vsetína [664499]						
<input type="button" value="Zobrazení v mapě"/>							
Vlastníci, jiní oprávnění							
Vlastnické právo							Podíl
Přaslíca Lukáš, č. p. 354, 75621 Ratiboř							
Pozemky							
Parcelní číslo							
st. 479							
Stavby							
Na LV nejsou zapsány žádné stavby.							
Jednotky							
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.							
Práva stavby							
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.							
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín .							
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.12.2019 06:00:02.							

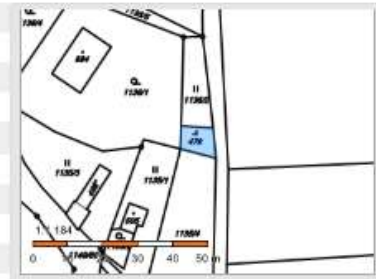




Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 479
Obec:	Katařinice (542946)
Katastrální území:	Katařinice u Vsetína (664499)
Číslo LV:	383
Výměra (m ²):	64
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zbořeníště
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl

Práslava Lukáš, č. p. 354, 75621 Ratiboř

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

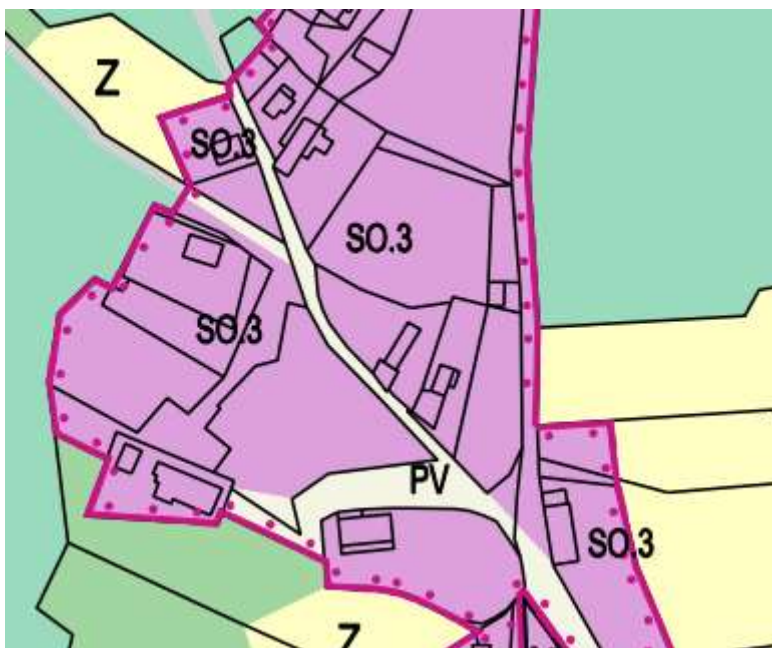
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [smapovědi](#) k aplikaci.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.12.2019 06:00:02.

Snímek z územního plánu



SO.3	SO.3
VD	VD
	VP
VZ	VZ
Z*	

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ

PLOCHY PRO DROBNOU VÝROBU A VÝROBNÍ SLUŽBY

PLOCHY PRŮMYSLOVÉ VÝROBY A SKLADŮ

PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti – ke dni prohlídky nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 3912 m², Kateřinice, okres Vsetín

Celková cena: 2.542.800 Kč

Adresa: Kateřinice, okres Vsetín

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



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

Adresa	Kateřinice, okres Vsetín	Plocha pozemku (m²)	3912
Cena	2 542 800 Kč	Současné využití	pro bydlení
Provize	včetně provize	Umístění objektu	Klidná část obce

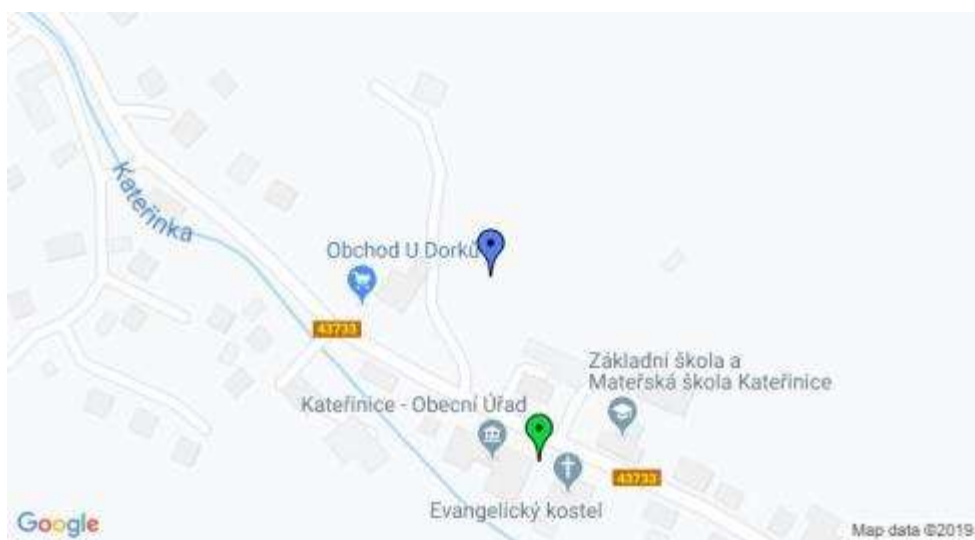
Slovní popis

Nabízíme vám ke koupi pozemek určený k bydlení, v obci Kateřinice, která je vzdálená 5 km od města Vsetín. Pozemek je slunný, orientovaný na severo - západ, mírně svažité s rozlohou 3912 m². Na hranici pozemku se nachází přípojka elektřiny, vody a kanalizace. Přístup na pozemek je po obecní komunikaci. Doporučujeme osobní prohlídku. Zajištění nejvýhodnějšího financování je pro nás samozřejmostí. Majitel si vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvýhodnější nabídce. ID: 575503.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 2672 m², Ratiboř, okres Vsetín

Celková cena: 1.843.680 Kč

Adresa: Ratiboř, okres Vsetín

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



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

Adresa	Ratiboř, okres Vsetín	Plocha pozemku (m²)	2672
Cena	1 843 680 Kč	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

S výhradním svolením majitele zprostředkuji prodej pozemku pro bydlení o CP 2672 m². Pozemek se nachází v obci Ratiboř, lokalita Hološín - nová zástavba rodinných domů. Obec je vzdálená 10 km od města Vsetín, 15 km Valašské Meziříčí, 25 km Zlín. Pozemek je umístěn v mírném svahu, s krásným výhledem na okolní přírodu, celodenně slunný. Je to krásné, stavební místo, příjezdová cesta obecní, asfaltová cca 100 m od pozemku, taktéž veškeré IS. Pozemek lze rozparcelovat na dvě stavební parcely. V obci je veškerá občanská vybavenost - pošta, školka, škola, lékařské středisko, obchody, restaurace...Doporučuji prohlídku, v případě zájmu zajistíme výhodné financování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 2525 m², Kateřinice, okres Vsetín

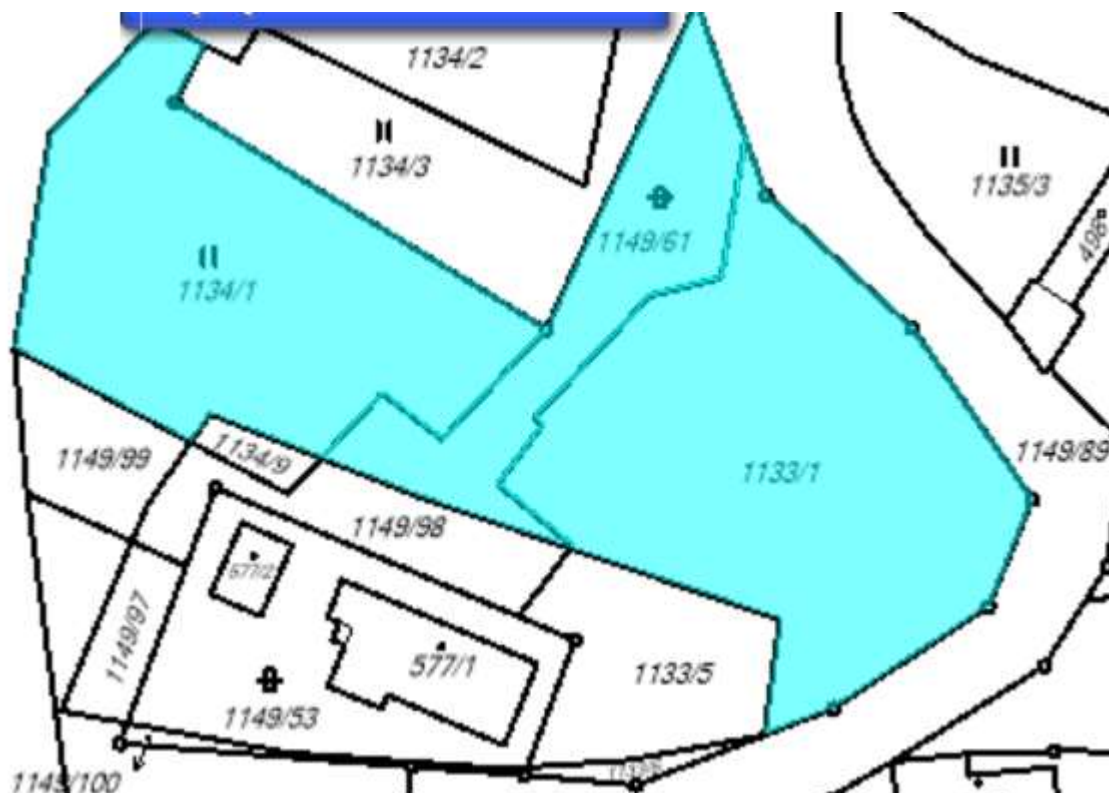
Celková cena: 850.000 Kč

Adresa: Kateřinice, okres Vsetín

3. Celkový popis nemovitosti (dle data z katastru nemovitostí)

Adresa	Kateřinice, okres Vsetín	Současné využití	pro bydlení
Cena dle KS	850 000 Kč	Umístění objektu	Klidná část obce
Plocha pozemku (m2)	2525	Číslo řízení	V-4569/2017

4. Fotodokumentace





Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

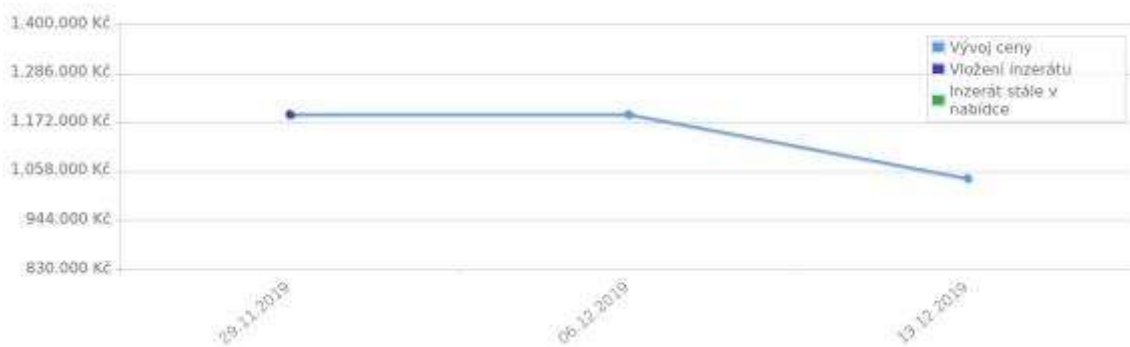


Prodej, Pozemek, 2976 m², Kateřinice, okres Vsetín

Celková cena: 1.041.600 Kč

Adresa: Kateřinice, okres Vsetín

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



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

Adresa	Kateřinice, okres Vsetín	Plocha pozemku (m2)	2976
Cena	1 041 600 Kč	Současné využití	pro bydlení

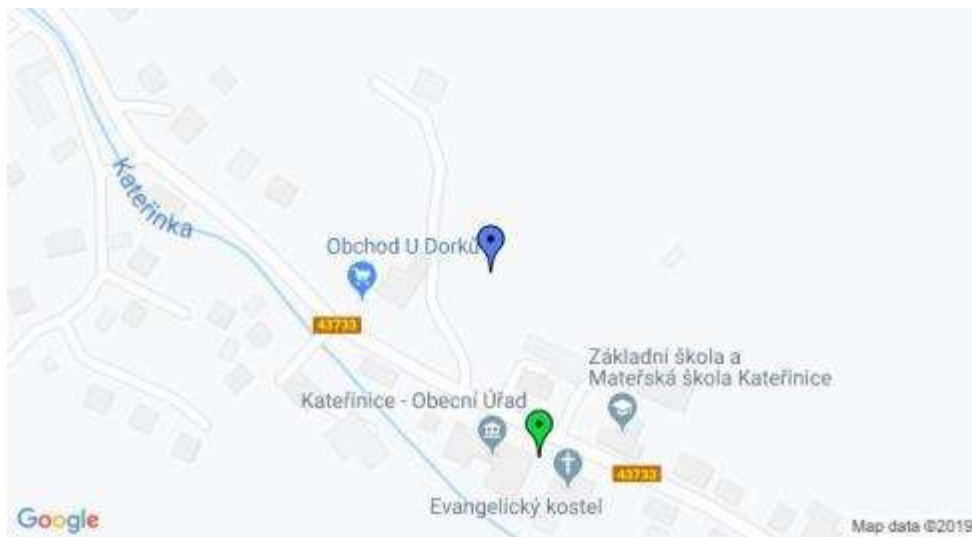
Slovní popis

Nabízíme vám ke koupi rozlehlý pozemek, který je určený k výstavbě domu pro bydlení ve spojení se zemědělskou činností nebo jakoukoli výrobou. Jedná se také o ideální místo třeba pro zemědělskou usedlost, kde se dají chovat zvířata, protože díky velké ploše pozemku budou mít dostatek prostoru pro pohyb. Tato nabídka je časově velmi omezena, platí pouze do 1. 2. 2020. Zajištění nejvýhodnějšího financování je pro nás samozřejmostí. Majitel si vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvýhodnější nabídkou. ID: 56396

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 8541 m², Jablůnka, okres Vsetín

Celková cena: 3.500.000 Kč

Adresa: Jablůnka, okres Vsetín

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



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

Cena dle kupní smlouvy	3 500 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	8541
Kupní smlouva podepsaná dne	18.04.2019	Současné využití	pro bydlení
Číslo řízení	V-1317/2019		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji stavební pozemky o výměře 8541 m². Pozemky se nachází v obci Jablůnka u Vsetína. Pozemky jsou v územním plánu vedené jako zastavitelné území a jsou připraveny k výstavbě bydlení v bytových domech. Pro více informací, nebo domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Zároveň Vám nabídneme možnost financování RE/MAX hypotékou.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nemovitosti – ke dni darování nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

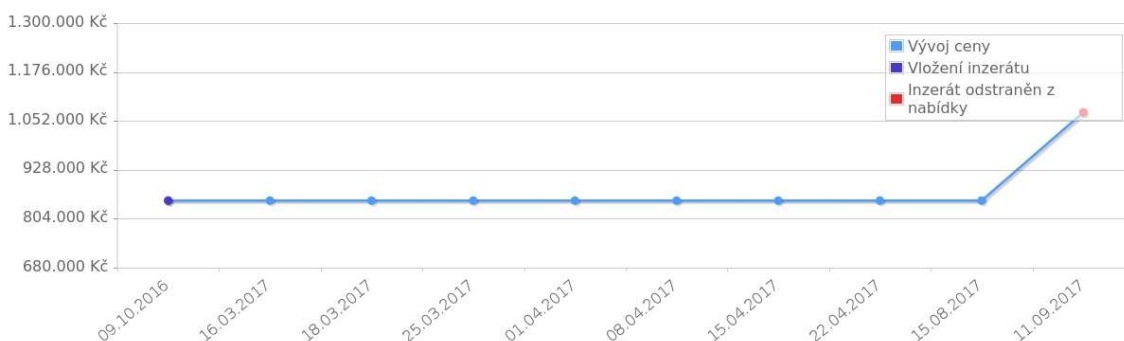


Prodej, Pozemek, 2532 m², Kateřinice, okres Vsetín

Celková cena: 1.073.568 Kč

Adresa: Kateřinice, okres Vsetín

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



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

Cena	1 073 568 Kč	Současné využití	pro bydlení
Plocha pozemku (m2)	2532		

Slovní popis

Katastr obce Kateřinice, pokrytý asi z poloviny lesy, je výškově značně členitý, samotná obec je zasazena do údolí nádherné přírody Hostýnských vrchů. Pro téměř čtyřicet procent ekonomicky aktivních Čechů je chata či chalupa synonymem pro volný víkend či dovolenou. Navzdory předpokladům z devadesátých let tento český fenomén hned tak nevyumizí. Nabízený stavební pozemek o výměře 2532 m² je svými vyjimečnými atributy pro stavbu dřevěnice či srubu přímo předurčený. Elektrina je na hranici pozemku, zdroj vody je nutno zajistit vrtanou studnou. Příjezd po obecní komunikaci, v zimě udržované. Místo nelze jakkoli popsat, je nutno vidět. Možnost snížení výměry pozemku odparcelováním na 1 500 m² Při bližším zájmu o informace a domluvení prohlídky jsem k dispozici na uvedeném telefonním čísle.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

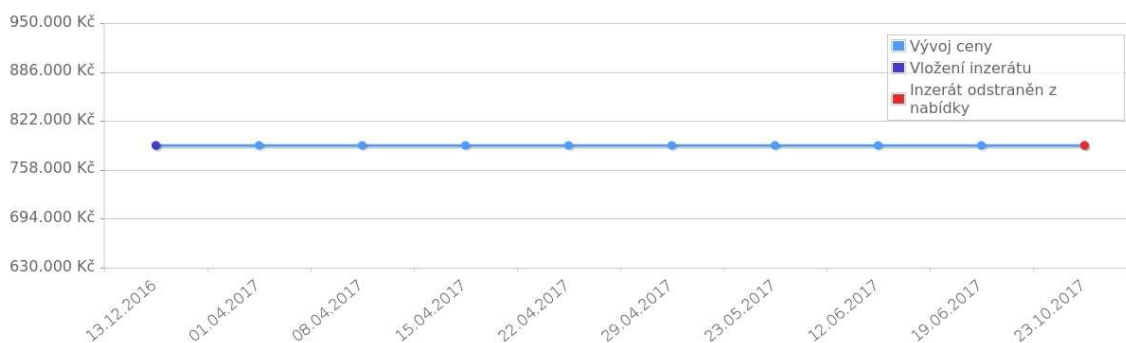


Prodej, Pozemek, 2123 m², Kateřinice, okres Vsetín

Celková cena: 790.000 Kč

Adresa: Kateřinice, okres Vsetín

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



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

Cena	790 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Plocha pozemku (m2)	2123		

Slovní popis

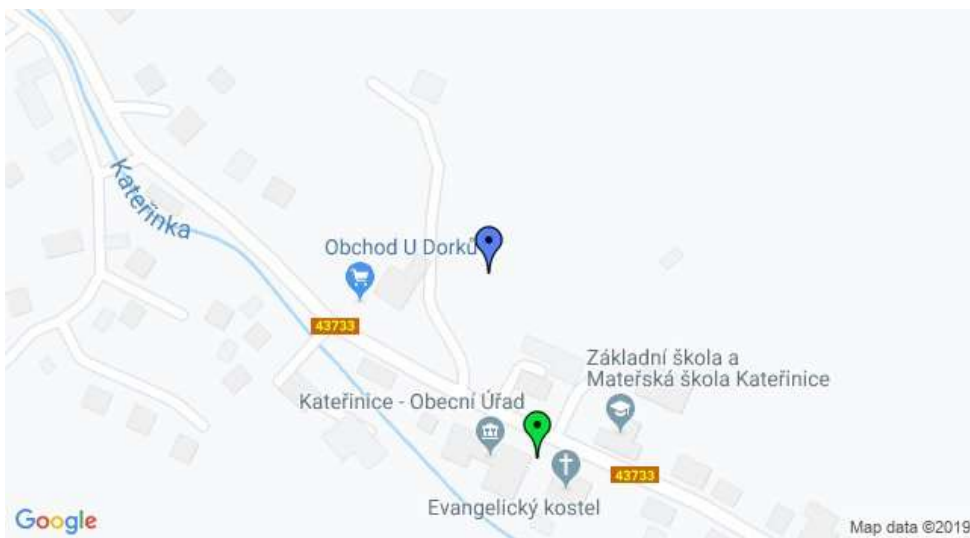
Nabízíme k prodeji stavební místo v obci Kateřinice. Pozemek se nachází na kopci s krásným výhledem do údolí. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku - obecní vodovod, kanalizace a elektřina. Příjezd je po celoročně udržované obecní komunikaci. Vzdálenost do Valašského Meziříčí je 17 km a do Vsetína 10km. Pro více informací nebo domluvení prohlídky mne neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 2234 m², Hošťálková, okres Vsetín

Celková cena: 799.000 Kč

Adresa: Hošťálková, okres Vsetín

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



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

Cena	799 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Plocha pozemku (m²)	2234		

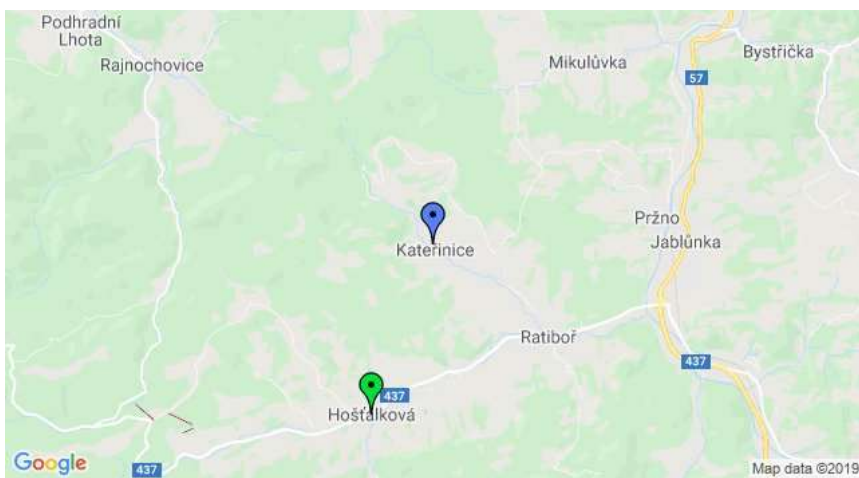
Slovní popis

Realitka Green ® Vám zprostředkuje prodej pozemku v centrální části obce Hošťálková, který je územním plánem určen pro výstavbu rodinného domu. Jedná se o klidnou lokalitu s vynikající občanskou vybaveností (obchody, služby, základní škola, mateřská škola, pošta, obecní úřad, restaurace, pizzerie, autobusová zastávka, zdravotnické zařízení – obvodní lékař, dětský lékař, zubní lékař). Dále obec Hošťálková začíná s majiteli okolních pozemků vyjednávat o kanalizaci a přípojkách vody, inženýrské sítě v brzké době budou realizovány, je připraven k okamžité výstavbě (žádné vyřizování změny v územním plánu) Na pozemku je již proveden průzkum spodních vod pro studnu, zároveň je již vlastní přípojka elektrické energie. Pozemek je v současnosti zaměřen geodety a je vykolíkován. V nejbližším sousedství pozemku je plánována stavba RD pouze z jedné strany. Pozemek je výborně dostupný přímo z obecní cesty. Jedná se o celodenně prosluněný téměř rovinný pozemek s výhledem na malebný terén Hostýnských vrchů a strání, a za příznivého počasí se lze kochat i pohledem na Radhošť. Obec Hošťálková je vzdálená 12 km od města Vsetín, 25 km od města Valašské Meziříčí a 25 km od krajského města Zlín. Doporučuji prohlídku, v případě zájmu zajistíme výhodné financování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 2525 m², Kateřinice, okres Vsetín

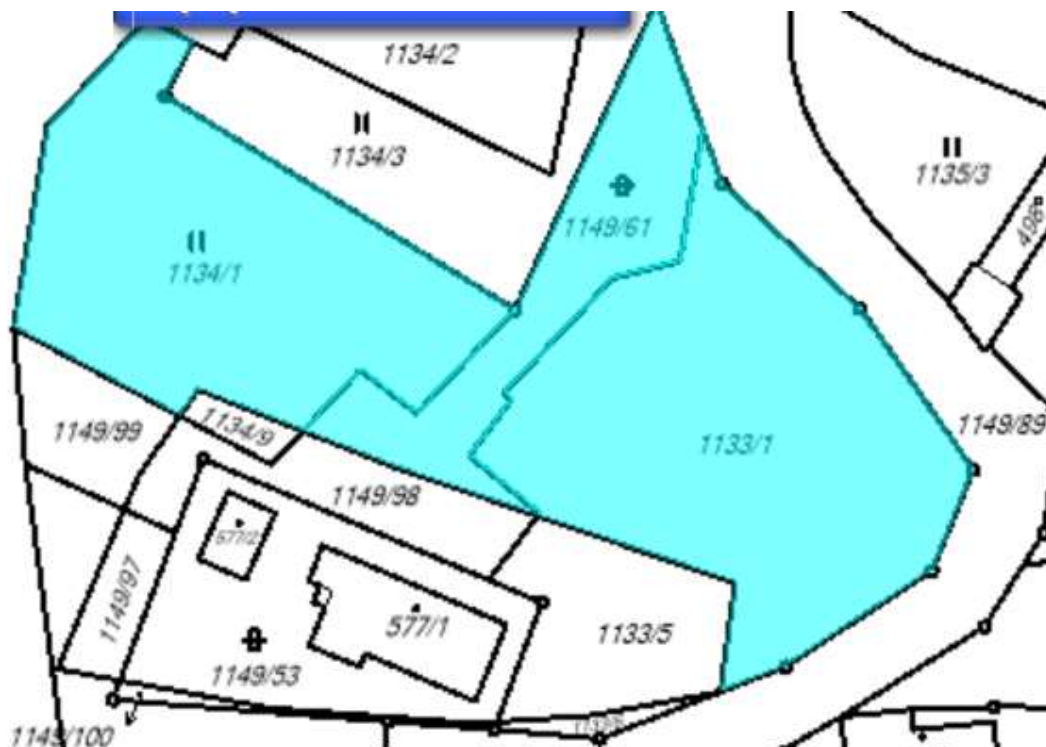
Celková cena: 850.000 Kč

Adresa: Kateřinice, okres Vsetín

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

Adresa	Kateřinice, okres Vsetín	Plocha pozemku (m ²)	2525
Cena dle KS	850 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Číslo řízení	V – 4569/2017		

4. Fotodokumentace





Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

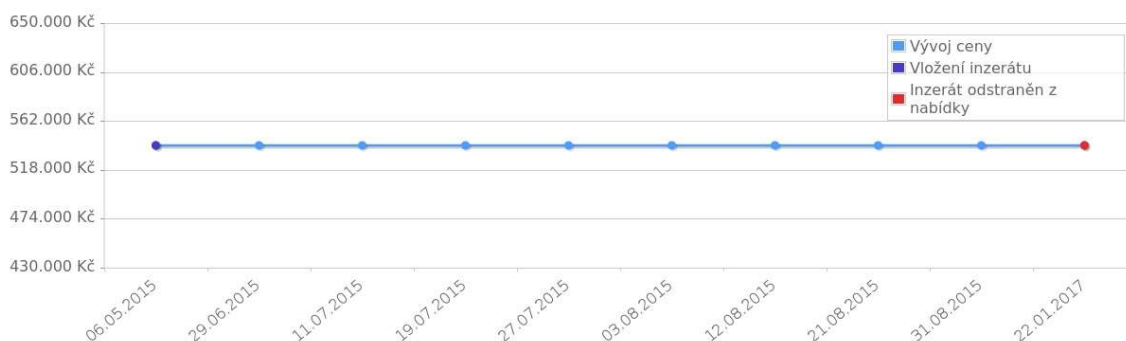


Prodej, Pozemek, 1250 m², Kateřinice, okres Vsetín

Celková cena: 540.000 Kč

Adresa: Kateřinice, okres Vsetín

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



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

Cena	540 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Plocha pozemku (m2)	1250		

Slovní popis

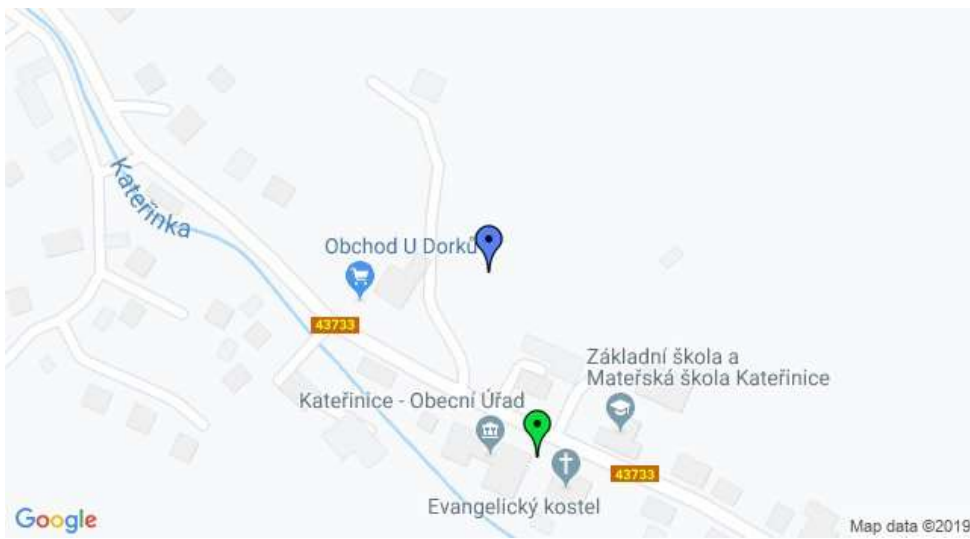
Nabízíme k prodeji pozemek územním plánem určený k výstavbě rodinného domu. Pozemek se nachází v obci Kateřinice u Vsetína. Výhodou pozemku je jeho umístění - nenachází se ve svahu a při tom se jedná o klidnou slunnou lokalitu. Na pozemku elektrina, kanalizace, plyn v obecní komunikaci, obecní vodovod na hranici pozemku, ale je plánována výstavba přípojky obecního vodovodu. Parcela je součástí větší parcely o celkové ploše 3.905m2. Je možné koupit i větší část nebo celou parcelu. Při koupě celé parcely je cena k jednání. Financování této nemovitosti popř. výstavbu vám pomůže vyřešit náš nezávislý finanční poradce.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost