

A. OCEŇOVACÍ POSUDEK č. 83/2021 na stanovení obvyklé ceny

Ocenění: o ceně pozemků v k. ú. [Trnava u Zlína \[768278\]](#) p.č. 2924/2, p. č. 2909/3, a p. č. 2909/4, LV 22 KÚ Trnava u Zlína



Účel posudku: stanovení obvyklé ceny nemovitosti, jako podklad pro prodej v insolvenčním řízení

Posudek vypracoval: **doc. JUDr. Ing. Karel NEDBÁLEK, PhD., MBA.**
Vývoz 363, PSČ 760 01

Datum místního šetření: 6. 10. 2021.

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 6. 10. 2021.

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění a jejich novelizací (dále jen ZO)

Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen OV)
V novelizovaném znění poslední vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se mění OV k provedení zákona o oceňování majetku.

• REKAPITULACE

lesní pozemky	3 568,37 Kč
porosty na lesních pozemcích	5 215,82 Kč

Celkem cena dle zákona 8 784,19 Kč

Zjištěná cena přepadající na podíl 1/ 4 je 2 196,05 Kč

Zjištěná cena lesního porostu porovnávacím způsobem, je 7 616,- Kč

Zjištěná cena přepadající na podíl 1/ 4 je 1 904, Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50 OV: 2 200,- Kč

Zjištěná obvyklá cena je 2 200,- Kč

(slovy: Dvatisícdvěstěkorunčeských)

Ve Slušovicích dne 8. 10. 2021



.....
Otisk razítka, podpis

Obsah

A. OCEŇOVACÍ POSUDEK č. 83/2021 na stanovení obvyklé ceny	1
• REKAPITULACE	2
B. ZPŮSOB A INFORMACE K VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	3
Způsoby oceňování	3
Podklady pro vypracování posudku:	4
C. Nález data nemovitosti	5
Prohlídka a zaměření nemovitosti	5
Umístění nemovitosti	5
Popis nemovitosti	5
D. Oceňovaná nemovitost:	6
Informace o pozemku	6
Informace o pozemku	6
Informace o pozemku	7
E. OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	8
Ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb.	8
Lesní pozemky v k. ú. Trnava u Zlína	8
Porosty na lesních pozemcích v k. ú. Trnava u Zlína [768278]	8
Porovnávací metoda	9
porovnáací pozemek č. 1	9
porovnáací pozemek č. 2	10
porovnáací pozemek č. 3	11
• REKAPITULACE	12
F. OCEŇOVACÍ DOLOŽKA	13
G. PŘÍLOHY	13

B. ZPŮSOB A INFORMACE K VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Oceňovací posudek je zpracován ke zjištění ceny jako podklad pro prodej v insolvenčním řízení p.č. 2924/2, p.č. 2909/3, a p.č. 2909/4, LV 22 KÚ Trnava u Zlína

Způsoby oceňování

1. **Obvyklá cena** – je cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popř. 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

rozumí např. 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. *Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

2. **Mimořádnou cenou** se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

3. **Zjištěná cena** – cena určená podle zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena Jiným způsobem oceňování stanoveným zákonem nebo na jeho základě je:

- a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění
- b) **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitulace tohoto výnosu (úrokové míry)
- c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jímž též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) **jmenovitá hodnota** – vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá
- e) **účetní hodnota** – vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví
- f) **kurzová hodnota** – vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu
- g) **sjednaná cena** – cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen

Podklady pro vypracování posudku:

Informace o pozemcích na LV č. 22 pro k. ú. Trnava u Zlína. Katastrální úřad pro
Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín
Mapa LV č. 22 pro k. ú. Trnava u Zlína
Výsledky místního šetření ze dne 6. 10. 2021
Lesní hospodářské osnovy
Albert Bradáč, a kol., Úřední oceňování majetku 2019, Akademické nakladatelství
CERM, srpen 2019, ISBN 978-80-7223-013-2, 323 str.

C. Nález data nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti

Pozemky ve vlastnictví Jindřich Daněk se nacházejí v insolvenčního řízení. Aktuální stav Povoleno oddlužení Spisová značka KSBR 40 INS 20870 / 2020 vedená u Krajského soudu v Brně. Insolvenční správce JUDr. Jarmila Cindrová.

Uvedené nemovitosti jsem osobně prohlédl dne 6. 10. 2021 a provedl fotodokumentaci a zjistil jejich stav.

Umístění nemovitosti

Pozemky se nacházejí ve značně spádovité oblasti vedle ohrady obory. K pozemkům je velmi stížený přístup. Svahy jsou orientovány na S-SZ-Z.

Popis nemovitosti

Na lesní pozemky p. č. 2909/3 a p. č. 2909/4 - je zpracován LHO, lesní plán, oddělení 924 A o velikosti 273 m² z LHO vyplývá zařazení do edafické kategorie a vegetační lesní stupeň. Na místě samém bylo zjištěno, že na pozemku se nacházejí hlavně tvrdé dřeviny o stáří 50, 100 let.

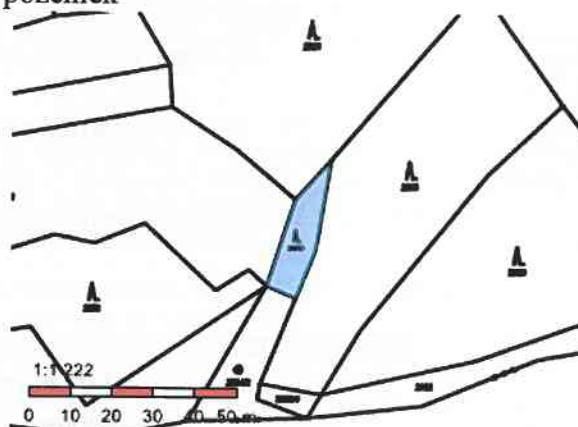
Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: ¼ podíl	ANO
Rizika spojená s přístupem: Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace Značně ztížený přístup.	ANO
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: Značně svažité terén	ANO
Rizika efektivnost hospodaření: Velikost pozemků malé	ANO
Nemovitá věc situována v záplavovém území	NE
Věcná břemena a obdobná zatížení:	NE
Zástavní právo: Exekucí bude zástavní právo vymazáno	NE

D. Oceňovaná nemovitost:

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [2909/3](#)
Katastrální území: [Trnava u Zlína \[768278\]](#)
Číslo LV: [22](#)
Výměra [m²]: 206
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Druh pozemku: lesní pozemek

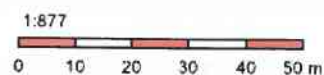


Vlastnické právo **Podíl**

Daněk Jindřich, č. p. 156, 76318 Trnava 1/4

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [2909/4](#)
Katastrální území: [Trnava u Zlína \[768278\]](#)
Číslo LV: [22](#)
Výměra [m²]: 67
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Druh pozemku: lesní pozemek



Vlastnické právo

Podíl

Daněk Jindřich, č. p. 156, 76318 Trnava 1/4

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 2924/2

Katastrální území: Trnava u Zlína [768278]

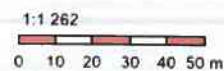
Číslo LV: 22

Výměra [m²]: 367

Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě

Způsob využití: neplodná půda

Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastnické právo

Podíl

Daněk Jindřich, č. p. 156, 76318 Trnava 1/4

E. OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění nemovitosti je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 488/2020 Sb.,

Lesní pozemky v k. ú. Trnava u Zlína

Začlenění dle § 7 ods.2, přílohy č. 6 OV

p.č.	výměra	LT	Kč/ m2	úprava ZC	srážka	ZCU	cena celkem
2909/3	206	3B	7,01			7,01	1444,06
2909/4	67	3A	5,66			5,66	379,22
neplošná půda							
2909/2	367		6,34	0,25		4,76	1745,09

celkem 3568,37

Zjištěná cena lesních pozemků v k. ú. Trnava u Zlína činí 3568,37 Kč

Porosty na lesních pozemcích v k. ú. Trnava u Zlína [768278]

Porosty oceněné dle § 45 OV – zjednodušeným způsobem a stanovené dle LHO, skutečného stavu a přílohy č. 35 OV

§ 45 OV ods. (2) Cena lesního porostu podle odstavce 1 je součtem dílčích cen jednotlivých skupin dřevin v poměru jejich plošného zastoupení v oceňovaném lesním porostu.

§ 45 OV ods. (3) Cena jednotlivých skupin dřevin se určí podle vzorce

$$ZC_{SD} = V_{SD} \times C_{SD} \times B_a ,$$

ZC_{SD} . určená cena skupiny dřevin v Kč,

V_{SD} ... výměra zastoupené skupiny dřevin v m²,

C_{SD} ... cena v Kč za m² pro příslušnou skupinu dřevin, věk, bonitní stupeň a zakmenění 1,0 uvedené v tabulkách č. 1 až 6 v příloze č. 35 OV,

B_a zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění.

	%	zakm	RVB	věk	Kč / m2	m2	Kč
HB	45	10	3	100	9,98	30,15	300,90
DBZ	25	10	4	100	22,37	16,75	374,70
BR	15	10	3	100	9,98	10,05	100,30
BO	10	10	5	100	15,49	6,7	103,78
BK	5	10	5	100	26,15	3,35	87,60

Celkem m2 67 967,28

	%	zakm	RVB	věk	Kč / m2	m2	Kč
SM	60	10	1	50	24,66	123,6	3047,98
BO	40	10	1	50	14,57	82,4	1200,57

Celkem m2 206 4248,54

Celkem 5 215,82 Kč

Zjištěná cena lesního porostu na parcelách, je 5 215,82 Kč.

Porovnávací metoda

porovnáací pozemek č. 1

Dražba č. 1295-EDD/21, Konaná 6.10.2021

Předmětem dražby jsou lesní pozemky v 17 k. ú. někde vytěžené s ponechanými zbytky porostů částečně porosteny náletovými dřevinami jak jehličnatými, tak listnatými porosty. Zásoby dřevní hmoty dle LHO, Největší ucelený po má 50523 m2 nejmenší ucelený lesní pozemek v jednotlivém KÚ má 2659 m2.

Celkem lesní pozemky: 118155 m². Ostatní plocha a zemědělské pozemky: 25936 m²

Zemědělské pozemky (orná půda) se prodávají v průměru v rozmezí od 20,-Kč/m² (louky), do 40,-Kč/m² (orná půda).



Po odečtení zemědělských pozemků se průměrná cena lesních pozemků, včetně porostu prodal v dražbě s třemi účastníky za 16,50 Kč / m²

Koeficienty: redukce na zkoumaný pozemek 640 m², optimistická varianta

velikost pozemku – 0,9,
poloha pozemku – 0,9
dopravní dostupnost - 0,9
intenzita využití pozemků. – 0,9
celkem koeficient 0,65

celkem cena Kč / m² = 0,65 x 16,50Kč / m² = 10,83 Kč / m²

porovnáací pozemek č. 2

Prodej z insolvence dne 12/2020

Byly prodány lesní pozemky nacházející se v oboře v K Ú Neubuz, LV 158, podíl 1/18. Lesní porost stáří od 30–80 let, LHO nebyla zjištěno. Celkem lesní pozemky: 9960 m² podíl 1/18 = 553,33 m²

Realizovaná cena prodeje celkem = 15000 Kč cena 1 m² = 27,11 Kč / m²

Koeficienty: redukce na zkoumaný pozemek, optimistická varianta

poloha pozemku – 0,9
dopravní dostupnost - 0,8
intenzita využití pozemků. – 0,9
atraktivnost pozemků v oboře →0,7
celkem koeficient 0,45

celkem cena Kč / m² = 0,45 x 27,11Kč / m² = 12,30 Kč / m²

porovnáací pozemek č. 3

Prodej z insolvence dne 12/2020

Byly prodány lesní pozemky nacházející se v KÚ Trnava u Zlína, LV 82, podíl 1/1212 v singulární společnosti parcela číslo 596. Lesní porost stáří od 0–120 let, LHO nebyla zjištěno.

Celkem lesní pozemky: 280945 m² podíl 1/1212 = 231,80 m²

Realizovaná cena prodeje celkem = 5000 Kč cena 1 m² = 21,57 Kč / m²

Koeficienty: redukce na zkoumaný pozemek 640 m², optimistická varianta

poloha pozemku – 0,9
dopravní dostupnost - 0,8
intenzita využití pozemků. – 0,9
atraktivnost pozemků v singuláru – 0,9
celkem koeficient 0,5832

celkem cena Kč / m² = 0,5832 x 21,57Kč / m² = 12,58 Kč / m²

Minimální jednotková porovnávací cena 10,83 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena 11,90 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena 12,58 Kč/m ²

$Z_{CLp} = 11,90 \text{ Kč} \times 640 \text{ m}^2 = 7616,- \text{ Kč}$

Zjištěná cena lesního porostu porovnávacím způsobem, je 7616,- Kč.



• REKAPITULACE

lesní pozemky	3 568,37 Kč
porosty na lesních pozemcích	5 215,82 Kč

Celkem cena dle zákona 8 784,19 Kč

Zjištěná cena přepadající na podíl 1/4 je 2 196,05 Kč

Zjištěná cena lesního porostu porovnávacím způsobem, je 7 616,- Kč

Zjištěná cena přepadající na podíl 1/4 je 1 904, Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50 OV: 2 200,- Kč

Zjištěná obvyklá cena je 2 200,- Kč

(slovy: Dvatisícedvěštkorunčeských)

Ve Slušovicích dne 8. 10. 2021

.....
Otisk razítka, podpis

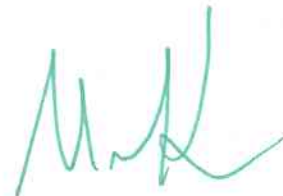


F. OCEŇOVACÍ DOLOŽKA

Oceňovací posudek jsem podal jako odhadce na základě živnostenského oprávnění sp. zn. S MUVIZ 014846/2011.

Odhadní úkon je zapsán pod pořadovým číslem č. 83/2021 v odhadním deníku.

Ve Slušovicích dne 8. 10. 2021



.....
Otisk razítka, podpis

G. PŘÍLOHY

Informace o pozemku na LV č. 22 pro k. ú. Trnava u Zlína 1 strana
Mapa LV č. 22 pro k. ú. Trnava u Zlína detail
Mapa LV č. 22 pro k. ú. Trnava u Zlína situační
LHO
Fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2021 14:15:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585866 Trnava

Kat.území: 768278 Trnava u Zlína

List vlastnictví: 22

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Daněk Jindřich, č.p. 156, 76318 Trnava	770625/4116	1/4
Daňková Mária, č.p. 285, 76318 Trnava	565602/6959	1/4
L&T LESY s.r.o., č.p. 708, 75601 Hovězí	01539337	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²] Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2909/3	206 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkci lesa
2909/4	67 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkci lesa
2924/2	367 ostatní plocha	neplodná půda	

B1 Věcná práva sítující ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

na spoluvlastnický podíl id. 1/4

ve výši 45.903,- Kč

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Zlín, třída

Tomáše Bati 3792, 76261 Zlín

Povinnost k

Daněk Jindřich, č.p. 156, 76318 Trnava, RČ/IČO:

770625/4116

Parcela: 2909/3, Parcela: 2909/4, Parcela: 2924/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.47014/220/9010/6.12.12/2732 ze dne 10.12.2012.
Právní moc ke dni 02.02.2013.

Z-18139/2012-705

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

-vydané soudním exekutorem Mgr. Janem Svobodou se sídlem v Olomouci

- pohledávka ve výši 27.112,- Kč včetně příslušenství a nákladů soudního řízení

-na spoluvlastnický podíl id. 1/4

-povinný: Daňek Jindřich r.č. 770625/4116

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická

2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Daněk Jindřich, č.p. 156, 76318 Trnava, RČ/IČO:

770625/4116

Parcela: 2909/3, Parcela: 2909/4, Parcela: 2924/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 164EX-4333/2012 -17 ze dne 26.11.2012. Právní moc ke dni 27.12.2012.

Z-3341/2013-705

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva





2909/3

CLEK

⊕
2924/2

2909/4



2909/3 Trnava u Zlína, lesní pozemek, výměra: 206 m²



Získal informace o parcele vybraného místa

Oddělení: 924 Plocha: 25.40 LHC: 604805 Platnost: 01.01.2012-31.12.2021 Majitel
 Dílec: A Plocha: 8.24 Název: Bystřice p.H; ZO Vřovice LS(LZ)
 Porost: c Plocha: 0.02 Kategorie/pekryv: 10 Zvl.st.: 10 LO: 41 Pásmo ohrožení D OLH Úsek: 1

Popis porostu: Velmi malá parcela, svah SZ exp.

Por.sk.: 5 Plocha: 0.02 LT 385 Lesní úřad: 768278 Název k.ú.: Trnava u Zlína

Popis porostní skupiny: +LT 3A1, zanedbaná výchova

Etáž: 5 Parc. plocha otaže: 0.02 Skut. plocha otaže: 0.02 Kod majetku: 10500022 Model těž. %: 0 Obmytí/obnovní doba: 100/20 % MZD:

HS	Věk	Zaam.	Dřevina	Zakoupení (%)	Výšební kroužka (cm)	Sřední výška (m)	Objem sř kmitose (m ³ b.k.)	AVB	RVB	Gen	Mls	Druh	10%	Imise	Zásoba (m ³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		Profesárky		Zalesení			
															na 1 ha	Celkem	naš.	procha (ha)	Objem (m ³)	Plocha (ha)	Objem (m ³)	Plocha (ha)	naš.	procha (ha)	Druh	Oševina
451	45	10	SM	60	22	21	0.36	32	1			26	10	0	219	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			BO	40	20	20	0.25	28	1					0	115	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem:				100											334	8	1	2	0.02	1	0.00	0	0	0	0	0

