

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1174/124/2016

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky, spoluvlastnický podíl id. 2/16 na pozemcích p.č. 10527, 10528, 10530, 10531 a 10532 v k.ú. a obci Vsetín, zapsané na LV č. 10265, vedené u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Vsetín

Katastrální údaje : Kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Vsetín, k.ú. Vsetín
Adresa nemovité věci: Vsetín, 755 01

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský

Adresa objednavatele: Voroněžská 144/20, 46001 Liberec

ZHOTOVITEL : Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Pražská 88, 541 01 Trutnov
IČ: 13531140 telefon: +420 777 300 e-mail: mdanielis@volny.cz
093

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny k exekučními řízení č.j. 131 EX 2984/11-220 a 131 EX 2984/11-225 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA
spoluvlastnický podíl id. 2/16

279 896 Kč

Datum místního šetření: 27.7.2016

Stav ke dni :

27.7.2016

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 14

Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 9.8.2016

Ing. Michal Danielis

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- 1. spoluhl. podílu id. 2/16 nemovitostí povinného a jejich součástí**
- 2. určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí**
- 3. zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená**
- 4. vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 vazby 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.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je zpracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako pozemek a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek je ve stavu, který umožňuje jeho využívání z technického hlediska.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebením přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

Přehled podkladů

1. Výpis z KN, LV č. 10265
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 27.7.2016. Povinný Jaroslav Winkler byl řádně obeslán doručeným dopisem se žádostí o součinnost. Žadostí o součinnost byli obesláni spoluvlastníci nemovitostí - k dnešnímu dni nikdo nereagoval. Pozemky jsou volně přístupné.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 2984/11-220 a 131 EX 2984/11-225
9. Povodňová zpráva www.cap.cz
10. Územní plán

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007
Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007
Ort, P. Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008
Ort, P. Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008
Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

Místopis

Vsetín je okresní město ve Zlínském kraji na Valašsku na řece Vsetínská Bečva. Žije zde přes 26 tisíc obyvatel. Přes Vsetín vede od Valašského Meziříčí železniční Trať 280, jeden z hlavních tahů překonávajících dále Beskydy a spojujících Česko se Slovenskem, a odbočuje zde Trať 282 do Velkých Karlovic, na území Vsetína má železnice jednu stanicí. Ve stejných třech směrech vedou přes Vsetín i silnice: silnice I/57 od Valašského Meziříčí přes Vsetín na Horní Lideč, silnice II/487 směrem na Velké Karlovice, navíc ještě silnice I/69 do Vizovic a další silnice menšího významu. Ve Vsetíně je rozsáhlé autobusové nádraží, užívané městskou i meziměstskou dopravou, a je zde provozována síť městské autobusové dopravy. Městskou i regionální dopravu zajišťuje především místní dopravní společnost ČSAD Vsetín a. s., člen skupiny ČSAD Invest, která má ve Vsetíně hlavní základnu.

Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda	<input type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem			
	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn				
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže		
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input type="checkbox"/> kraj obce	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> mimo obec				

SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd	Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř
Poloha v obci: širší centrum - ostatní

Celkový popis

Oceňované pozemky jsou situovány ve východní okrajové části města Vsetín, v jeho části Jasnice, místně zvané Velký Škalník. Jedná se o pozemky situované mimo současně zastavěné území města, v blízkosti jeho zastavěné části (pozemky p.č. 10527 a 10528 na zastavěnou část navazují), původně se jednalo o rekreační zástavbu (chalupy a chaty), v posledních letech patrná výstavba nových RD. Od autobusové zastávky a obchodu jsou pozemky vzdáleny cca. 500 m (průmyslová zátavba), od jeho centra s komplexní občanskou vybaveností vzdáleny cca. 2,5 km. Pozemky jsou přístupné ze šterkové komunikace na p.č.10526 a 10568, která je ve vlastnictví jiného vlastníka - Mrlina Vlastimil. Dle ÚPD jsou pozemky p.č. 10527 a 20528 vedeny jako plocha S03 149 - plocha smíšená obytná vesnická, územní rezerva. Pozemek p.č. 10527 je mírně svažité, pozemek p.č. 10528 je převážně mírně svažité (západní část) a z části silně svažité (východní část), pozemky jsou částečně zainvestované NN a VV. Dle ÚPD je pozemek p.č. 10530 veden jako plocha zemědělská,

pozemek p.č. 10531 je veden jako plocha krajinné zeleně a pozemek p.č. 10532 je veden jako les (na pozemku se nacházejí lesní porosty). Pozemky jsou mírně svažité k západu (včetně lesa).

Les je svažitý k západu, součástí pozemku jsou lesní porosty ve stáří cca. 30-40 let. Spodní část lesa (západní) z části s listnatými porosty, hustá výsadba + náletové porosty, převážně javor - asi 60% pozemku. Horní část (východní) se smíšeným porostem, převážně jehličnatým - smrk. Na okraji lesa množství náletových porostů a křovin.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
<input checked="" type="checkbox"/> Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Pozemek není řádně zapsán v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
<input checked="" type="checkbox"/> Zástavní právo	
<input checked="" type="checkbox"/> Exekuce	
Komentář: <i>Vlastnické právo</i> <i>Podíl</i>	
<i>Holečková Radka, Jana Kříže 928/10, 43401 Most</i>	<i>1/16</i>
<i>Holečková Věra, Petra Jilemnického 2501/13, 43401 Most</i>	<i>1/16</i>
<i>Varmužová Irena Ing., Horská 1946, 75501 Vsetín</i>	<i>12/16</i>
<i>Winkler Jaroslav, V chaloupkách 31, 25072 Kojetice</i>	<i>2/16</i>
<i>Způsob ochrany nemovitosti</i> <i>zemědělský půdní fond</i>	
<i>Omezení vlastnického práva</i> <i>Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti</i> <i>Narižení exekuce - Winkler Jaroslav</i> <i>Zahájení exekuce - Winkler Jaroslav</i> <i>Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu</i> <i>Zástavní právo soudcovské</i>	
<i>Jiné zápisy</i> <i>Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.</i>	
<i>Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín</i>	
<i>Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.08.2016 09:00:00.</i>	
Ostatní rizika: nejsou	
Komentář: <i>Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se že pozemky užívají vlastníci.</i>	

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny stavebních, zemědělských a lesních pozemků porovnány pozemky obdobného využití nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra	Požadovaná	Jednotková	Koeficient	Upravená		
	[m²]	/kupní cena	cena	celkový	cena		
		[Kč]	[Kč/m²]	[K_C]	[Kč/m²]		
Lokalita: Vsetín - Horní Jasenka, okres Vsetín - stavební							
KRC: 0,85	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 0,90	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	6 000	4 200 000	700,00	0,77	535,50		
Popis pozemku: Pozemek, který je územním plánem určen k zástavbě rodinnými domy. Slunné místo na okraji města s výhledem na panorama Beskyd. Z inženýrských sítí je na pozemku elektřina, proběhl hydrogeologický průzkum na možnost vrtu na vodu s kladným výsledkem. Nabízí se i varianta rozdělení na 2-3 samostatné parcely.							
Lokalita: Vsetín - Horní Jasenka, okres Vsetín - stavební							
KRC: 0,85	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 0,90	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	1 093	490 000	448,31	0,77	342,96		
Popis pozemku: stavební pozemek o celkové výměře 1093 m ² ve Vsetíně. Parcela se nachází v místní části Horní Jasenka. Pozemek je v rovině, elektřina se nachází na hranici pozemku, příjezd po obecní komunikaci, slunné místo. Součástí pozemku je také studna.							
Lokalita: Vsetín - Horní Jasenka, okres Vsetín - stavební							
KRC: 0,85	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 0,95	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	2 273	1 363 800	600,00	0,81	484,50		
Popis pozemku: pozemek 2273 m ² vedený jako orná půda. Pozemek je zanesen v územním plánu města Vsetín pro výstavbu							
Lokalita: Vsetín - stavební							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	1 799	670 000	372,43	1,00	372,43		

<p>Popis pozemku: pozemek p.č. 8611/2, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 668 m² pozemek p.č. 8611/3, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 849 m² pozemek p.č. 8611/4, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 282 m² vše zobchodované v řízení V-2576/2016-810, Listina: Smlouva kupní ze dne 19.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.06.2016. Zápis proveden dne 07.07.2016.</p>															
<p>Lokalita: Vsetín - stavební</p>															
KRC:	1,00	KMP:	1,00	KPP:	1,00	KDD:	1,00	KMZ:	1,00	KIV:	1,00	KVP:	1,00	KUV:	1,00
Parcela č.:	214	25 373	118,57	1,00	118,57										
<p>Popis pozemku: pozemky p.č. 1499, ostatní plocha o výměře 30 m² a p.č. 1500, ostatní plocha o výměře 184 m². Výše citované stávající pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Vsetín, pro obec Vsetín, zobchodované v řízení V-2923/2016-810, Listina: Smlouva kupní ze dne 22.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 29.06.2016. Zápis proveden dne 20.07.2016.</p>															
<p>Lokalita: Huslenky, okres Vsetín - pole 33 451 m²</p>															
KRC:	0,85	KMP:	1,00	KPP:	1,10	KDD:	1,00	KMZ:	1,00	KIV:	1,00	KVP:	1,00	KUV:	1,00
Parcela č.:	33 451	450 000	13,45	0,94	12,58										
<p>Popis pozemku: soubor pozemků - travnaté a ostatní plochy o výměře 33.451 m².</p>															
<p>Lokalita: Huslenky, okres Vsetín - pole 5 662 m²</p>															
KRC:	0,85	KMP:	1,00	KPP:	1,10	KDD:	1,00	KMZ:	1,00	KIV:	1,00	KVP:	1,00	KUV:	1,00
Parcela č.:	5 662	94 000	16,60	0,94	15,52										
<p>Popis pozemku: louka o výměře 5662 m² v katastru obce Huslenky. Pozemek není vázán žádnou smlouvou.</p>															
<p>Lokalita: Vsetín - pole</p>															
KRC:	1,00	KMP:	1,00	KPP:	1,00	KDD:	1,00	KMZ:	1,00	KIV:	1,00	KVP:	1,00	KUV:	1,00
Parcela č.:	5 702	82 796	14,52	1,00	14,52										
<p>Popis pozemku: podílu jedné třetiny (1/3) na nemovitých věcech: pozemek parc.c. 11362 trvalý travní porost o zapsané výměře 1025 m² pozemek parc.c. 11364 trvalý travní porost o zapsané výměře 5019 m² vše v katastrálním území Vsetín podílu jedné šestiny (1/6) na nemovité věci: pozemek parc.c. 11363 ostatní plocha o zapsané výměře 3229 m² v katastrálním území Vsetín pozemek parc.c. 11704 trvalý travní porost o zapsané výměře 3119 m² v katastrálním území Vsetín Zobchodované v řízení V-2697/2016-810, Listina: Smlouva kupní ze dne 17.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 17.06.2016. Zápis proveden dne 12.07.2016.</p>															
<p>Lokalita: Vsetín - pole</p>															
KRC:	1,00	KMP:	1,00	KPP:	1,00	KDD:	1,00	KMZ:	1,00	KIV:	1,00	KVP:	1,00	KUV:	1,00
Parcela č.:	32 314	400 000	12,38	1,00	12,38										
<p>Popis pozemku: pozemkové parcely v k.ú. Jablůnka p.č. 1584/8 trvalý travní porost o výměře 41 m², p.č. 1589/1 orná půda o výměře 3918 m², p.č. 1589/2 trvalý travní porost o výměře 421 m² a p. č. 1601/2 trvalý travní porost o výměře 11213 m² pozemkové parcely v k.ú. Vsetín p.č.12335 trvalý travní porost o výměře 6093 m², p.č. 12336/1 trvalý travní porost o výměře 939 m², p.č. 12338 trvalý travní porost o výměře 309 m², p.č. 12339/1 trvalý travní porost o výměře 8678 m² ,</p>															

<p>p.č. 12339/2 trvalý travní porost o výměře 493 m² a p.č. 12339/3 ostatní plocha — ostatní komunikace o výměře 209 m² zobchodované v řízení V-2946/2016-810, Listina: Smlouva kupní ze dne 30.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.06.2016. Zápis proveden dne 22.07.2016.</p>							
<p>Lokalita: Janová, okres Vsetín - les KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00 Parcela č.: 23 781 390 000 16,40 1,00 16,40 Popis pozemku: soubor lesních pozemků na okraji katastrálního území obce. Jednotlivé parcely na sebe navazují a tvoří celistvou plochu. Větší část je ve výlučném vlastnictví, menší část vlastní majitel z 1/2. Prodává se jako celek, možno provést částečnou těžbu, les je zdravý a udržovaný.</p>							
<p>Lokalita: Vsetín, Ratiboř - les KRC: 0,85 KMP: 1,00 KPP: 1,10 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00 Parcela č.: 21 107 410 000 19,42 0,94 18,16 Popis pozemku: lesní pozemek v katastrálním území Ratiboř u Vsetína. Celková plocha je 21.107 m². Nachází se v mírném svahu, přístup po lesní cestě. Porost SM, BK, JD ve věku 72 let - zásoba 490 m³, porost SM, BR, BO ve věku 30 let. Celková cena:410 000 Kč za nemovitost,ID zakázky:13799 Umístění objektu:Samota Plocha pozemku:21107 m²</p>							
<p>Lokalita: Vsetín - les KRC: 0,85 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00 Parcela č.: 14 447 270 000 18,69 0,85 18,89 Popis pozemku: lesní pozemek v katastrálním území Vsetín, lokalita Velký Skalník. Celková plocha pozemku je 14 447 m². Pozemek je po částečné těžbě. Zůstává zde zásoba cca 350 m³ porostu BK ve věku 100 let po celé ploše, holina není, proběhla zde probírka, kde byly vytěženy porosty JD. Celková cena:270 000 Kč za nemovitost ID zakázky:13644 Umístění objektu:Samota Plocha pozemku:14447 m²</p>							
<p>Lokalita: Vsetín - les KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00 Parcela č.: 4 791 60 000 12,52 1,00 12,52 Popis pozemku: parcely č. 11320 o výměře 4 557 m² a parcely č.11321o výměře 234 m² vše v katastrálním území Vsetín.</p>							
Průměrná jednotková cena							151,69 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovitosti, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

– **pozemek situovaný mimo zastavěné území města, dle platné ÚPD obce vedené jako plocha smíšená obytná venkovská, územní rezerva, přístupný po šterkové komunikaci ve vlastnictví jiného vlastníka.**

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 340,- do 540,- Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu.

– pozemek situovaný mimo zastavěné území města, dle platné ÚPD obce vedené jako plocha zemědělská a krajinná zeleň.

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 12,- do 16,- Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu.

– pozemek situovaný mimo zastavěné území města, dle platné ÚPD obce vedené jako lesní s lesními pozemky.

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 12,- do 18,- Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu, t.j. 16,-Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	10527	979	434,00	424 886
orná půda	10528	3 519	434,00	1 527 246
orná půda	10530	1 221	14,00	17 094
orná půda	10531	1 063	14,00	14 882
lesní pozemek	10532	15 941	16,00	255 056
Celková výměra pozemků		22 723	Hodnota pozemků celkem	2 239 164

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota

2 239 164 Kč

Obvyklá cena spoluvlastnický podíl id. 2/16

279 896 Kč

slovy: Dvěstěsedmdesátdevěttisícosmsetdevadesátšest Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných pozemků:

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **spoluvl. podílu id. 2/16 na pozemcích pro výstavbu situovaných mimo současně zastavěné území města, z části na něj navazující, v okolní obytné zástavbě, dle platné ÚPD obce vedeném jako plochy smíšené obytné, dále pozemky zemědělské, krajinné zeleně a pozemky lesní s lesními porosty**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota
výpočet spoluvlastnického podílu

2 239 164,- Kč
279 896,- Kč

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena podílu 2/16 [Kč]
trvalý travní porost	10527	979	434,00	53 111
orná půda	10528	3 519	434,00	190 906
orná půda	10530	1 221	14,00	2 137
orná půda	10531	1 063	14,00	1 860
lesní pozemek	10532	15 941	16,00	31 882
Celková výměra pozemků		22 723	Hodnota pozemků podílu 2/16	279 896

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitostech zapsaných na LV č. 10265; zaokrouhlo

1. spoluvl. podíl id. 2/16 nemovitostí povinného a jejich přísl.	279 896,-Kč
2. příslušenství uvedených nemovitostí - zahrnuto v ceně	0,-
3. věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - nezjištěna	0,-
výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí povinného - spoluvlastnický podíl id. 2/16 na pozemcích p.č. 10527, 10528, 10530, 10531 a 10532 v k.ú. a obci Vsetín, zapsané na LV č. 10265, vedené u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Vsetín; se zohledněním práv a závad**

**ve výši
279 896,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitostí, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě

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

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).
V Trutnově 9.8.2016

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov
telefon: +420 777 300 093
e-mail: mdanielis@volny.cz

**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1174/124/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 124.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
ÚPD	1
Cenové údaje cuzk	5
LHP	3
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

Snímek z katastrální mapy



Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti

