

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2883/29/17

NEMOVITÁ VĚC: Nemovitosti na LV 535 a LV 415 k.ú. Valašská Senice

Vlastník : Radek Psota, Hrejkovice 88, 39859 Hrejkovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 2/8 na LV 535 a 1/10 na LV 415

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Brno - Město, soudní exekutor JUDr. Vít Novozámský

Adresa objednavatele: Bratislavská 73, 60200 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Miroslav Polách

Adresa zhotovitele: Semetín 1494, 755 01 Vsetín

IČ: 61604194

telefon: 605121813

e-mail:

polach.miroslav@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení, čj. 056 EX 12017/09 (ocenění stávajícího stavu)

**OBVYKLÁ CENA
vlastnického podílu**

72 000 Kč

Datum místního šetření: 9.6.2017

Stav ke dni :

9. 6. 2017

Za přítomnosti: bez účasti vlastníka nemovitosti (nedostižný)

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 3

Ve Vsetíně, dne 12. 6. 2017

Ing. Miroslav Polách

NÁLEZ

Znalecký úkol

- stanovit obvyklou (tržní) cenu podílu id. 2/8 nemovitostí na LV 535 a cenu podílu id. 1/10 nemovitostí na LV 415 a jejich příslušenství v obci a k.ú. Valašská Senice vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 056 EX 1207/09 ze dne 20.1. 2010, povinná osoba Radek Psota, Hrejkovice 88

- stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí pro obec a k.ú. Valašská Senice, listy vlastnictví 435 a 415 ze dne 26.4.2017
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Valašská Senice, map. listy č. 5-3/24 a č. 4-3/12 v měř. 1:1000
- exekuční příkaz soudního exekutora, č.j. 056 EX 1207/09 ze dne 20.1.2010
- údaje zjištěné při **vnější** prohlídce a zaměření na místě samém a telefonicky sdělené spoluvlastníkem nemovitostí na LV 415 Josefem Psotou

Místopis

Obec **Valašská Senice** leží jižně od Vsetína při hranici se Slovenskem. Nachází se v CHKO Beskydy. Obcí protéká říčka Senice. Katastr obce má výměru 1 600 hektarů, asi třetinu rozlohy pokrývají lesy. V obci je vystavěna základní technická a minimální občanská vybavenost. Dopravu v místě zajišťují autobusové spoje.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus				
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.				
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní						
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace						
Přístup přes pozemky:	3887/4, 1706/7 Obec Valašská Senice, LV 10001, ostatní komunikace						

Celkový popis

Předmětné nemovité věci se nacházejí na severním okraji zastavěného území obce Valašská Senice, ve vzdálenosti cca 800 m severně od konečné zastávky autobusu, v lokalitě s místním názvem Leciánov a Kršle. Situovány jsou na mírně svažitém terénu s jihovýchodní expozicí, v prostoru mezi silnicí a potokem senice. V místě jsou provedeny pouze rozvody NN, telefonu a zemního plynu.

Lesní pozemek p.č. 1816/4 je situován na odloučené lokalitě, ve vzdálenosti cca 500 severovýchodně od nemovitostí na LV 535.

Silné stránky

- situování nemovitosti v klidné části obce
- přímý přístup ze zpevněné místní komunikace či částečně zpevněné účelové komunikace

Slabé stránky

- situování nemovitosti v lokalitě s neúplnou technickou vybaveností
- nesoulad mezi právním a skutečným stavem stavby na pozemku p.č. st. 496
- značně zhoršený a neudržovaný technický stav této stavby
- převažující nabídka obdobných nemovitostí v dané lokalitě nad jejich poptávkou

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v KN | <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v KN |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <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 |

Komentář: V KN zapsaná zemědělská stavba bez čp/če na p. p.č. st.497 již reálně neexistuje. Zemědělská stavba bez čp/če na pozemku p.č. st. 496 má charakter objektu individuální rekreace, po rozšíření půdorysu není nově geometricky zaměřena.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v zápl. území | <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|---|

Komentář: Stavba na pozemku p.č. st. 496 je situována v záplavové zóně ČAP II s klasifikací rizika - zvýšené.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce

Komentář: Vlastnická práva k vlastnickému podílu povinného k nemovitým věcem zapsaných na LV 535 a 415 jsou omezena zástavními právy exekutorskými, exekučními příkazy k prodeji nemovitosti a nařízenými exekucemi

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: Bez rizik

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Nemovitosti na LV 535

1. Stavba bez čp/če na p.č. st. 496
2. Pozemky na LV 535

Nemovitosti na LV 415

1. Pozemky na LV 415 (u stavby na p.č. st. 496)
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Trvalé porosty
2. Pozemek p.č. 1816/4
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Lesní porost na p.č. 1816/4

Obsah tržního ocenění majetku

Nemovitosti na LV 535

Nemovitosti na LV 415

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Nemovitosti na LV 535 a LV 415 k.ú. Valašská Senice

Adresa předmětu ocenění: Valašská Senice 191
756 14 Valašská Senice

LV: 535, 415

Kraj: Zlínský

Okres: Vsetín

Obec: Valašská Senice

Katastrální území: Valašská Senice

Počet obyvatel: 455

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **934,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 182,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabil. území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - podílové spoluvlastnictví	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,590}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,910}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby ve funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez úprav	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,858}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,506}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,781}$$

Nemovitosti na LV 535

1. Stavba bez čp/če na p.č. st. 496

- samostatně stojící částečně podsklepený přízemní objekt s obytným podkrovím pod sedlovou střechou, založen na betonových základech a patkách, obvodové stěny v suterénu kombinované s pevným stropem, vrchní stavba dřevěná trámková s oboustranným dřevěným obkladem a vnitřní tepelnou izolací, střecha krytá tabulovým plechem, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, vnitřní schodiště dřevěné, bleskosvod je proveden, okna dřevěná zdvojená a v suterénu ocelová, dveře dřevěné, podlahy z prken na sraz, PVC a betonové mazaniny

- vytápění objektu bylo řešeno jako ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva v suterénu, dále rozvod studené vody a odpadní kanalizace z kuchyně, rozvod elektroinstalace - vše v době prohlídky nefunkční, popř. demontované

- vstup do objektu je krytým závětrím na severovýchodní straně, v přízemí je obytný prostor ve střední části, kuchyňský prostor v jednopodlažní části na severozápadní straně a skladové prostory v jednopodlažní části na straně jihovýchodní, v podkroví pak další obytné prostory, v suterénu s vlastním vstupem ze severovýchodní strany technické a komunikační prostory

- objekt bez vlastního sociálního zařízení byl vystavěn cca v roce 1980 na místě původního včelína a s následným rozšířením o jednopodlažní části na severozápadní a jihovýchodní straně, a to přes stávající půdorys původní stavby na pozemku p.č. st. 496

- stáří stavby cca 37 let, technický stav celkově značně zhoršený - bez řádné stavební údržby a oprav, demontován byl kotel ústředního vytápění, jehož rozvody byly již nefunkční, objekt dlouhodobě odpojen od přívodu vody a elektrické instalace (s původní návazností na přílehlou stavbu rodinného domu čp. 2 jiného vlastníka - Josef Psota), nutná bude oprava či výměny většiny prvků krátkodobé životnosti

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	37 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 516,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	8,10*4,20-2,40	=	31,62 m ²
1.NP:	8,10*7,90	=	63,99 m ²
2.NP:	8,10*4,20	=	34,02 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	31,62 m ²	1,70 m
1.NP:	63,99 m ²	2,50 m
2.NP:	34,02 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	$(8,10*4,20-2,40)*(0,10+1,70)+(63,99-31,62)*0,50$	=	73,10 m ³
Vrchní stavba:	$(8,10*4,20)*(3,20+3,0/2)+8,10*(2,05+1,90)*2,90$	=	252,68 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>325,78 m³</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastav. plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ E
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z 1/2 zast. plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě: Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06
5. Vybavení: Bez zákl. příslušenství	I	-0,10
6. Vytápění stavby: Bez vytápění	I	-0,06
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kriterium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 37 let:

$$s = 1 - 0,005 * 37 = \mathbf{0,815}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,815 = \mathbf{0,429}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,910}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,858}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,516,- \text{ Kč/m}^3 * 0,429 = 1\,079,36 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 325,78 \text{ m}^3 * 1\,079,36 \text{ Kč/m}^3 * 0,910 * 0,858 = 274\,548,72 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 274 548,72 Kč

2. Pozemky na LV 535

2.1. pozemky

Pozemek p.č. st. 496 - zastavěná plocha a nádvoří, výměra 35 m², součástí pozemku je stavba pro individuální rekreaci (v KN zapsána jako zemědělská stavba bez čp/če)

Pozemek p.č. st. 497 - zastavěná plocha a nádvoří, výměra 31 m², (v KN je jako součást pozemku zapsána zemědělská stavba bez čp/če, která však již fyzicky neexistuje)

Pozemky jsou situovány na rovinném terénu, na pravém břehu potoka Senice, přístupné ze zpevněné místní komunikace na pozemku p.č. 1706/7.

Obvyklou cenu těchto pozemků lze v dané lokalitě uvažovat ve výši cca 120,- Kč/m².

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,910$

Index polohy pozemku $I_P = 0,858$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,910 * 0,970 * 0,858 = 0,757$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	182,-	0,757		137,77	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 496	35,00	137,77	4 821,95
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 497	31,00	137,77	4 270,87
Stavební pozemky - celkem				66,00	9 092,82
Pozemky na LV 535 - zjištěná cena				=	9 092,82 Kč

Nemovitosti na LV 415

1. Pozemky na LV 415 (u stavby na p.č. st. 496)

1.1. pozemky

Pozemek p.č. 1706/4 - zahrada, výměra 337 m², situován na severozápadní straně pozemku p.č.st. 496

Pozemek p.č. 1706/11 - v KN zapsán jako trvalý travní porost, výměra 14 m², situován na jihozápadní straně přístupové komunikace na pozemku p.č. 1706/7

Pozemek p.č. 1706/12 - v KN zapsán jako trvalý travní porost, výměra 104 m², situován na pravém břehu potoka Senice, mezi pozemky p.č. st. 496 a p.č. st. 497, na pozemku situována vzrostlá lípa

Pozemky jsou situovány na mírně svažitém terénu s jihovýchodní expozicí, společně s pozemky p.č. st.496 a p.č. st.497 užívány ve funkčním celku se stavbou individuální rekreace (zapsaná zemědělská stavba bez čp/če na pozemku p.č. st.496), na JZ, JV a SV straně nemovitosti rodinného domu čp. 2 na pozemku p.č. st.398 jiného vlastníka (Josef Psota, Valašská Senice čp. 2), s níž byly původně a v jednom funkčním celku i užívány. Nad východní částí těchto pozemků je veden vrchní rozvod NN.

Obvyklou cenu těchto pozemků ve funkčním celku s pozemky p.č. st. 496 a p.č. st. 497 lze uvažovat rovněž ve výši cca 120,- Kč/m².

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,910**

Index polohy pozemku **I_P = 0,858**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů
$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,910 * 0,970 * 0,858 = 0,757

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	182,-	0,757		137,77

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1706/4	337,00	137,77	46 428,49
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1706/11	14,00	137,77	1 928,78
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1706/12	104,00	137,77	14 328,08
Stavební pozemky - celkem			455,00		62 685,35

1.2. Trvalé porosty

- na pozemku p.č. 1706/2 je situována vrostlá lípa vyššího stáří, krajinnotvorného charakteru a se spíše negativním vlivem na stavbu na pozemku p.č. st. 496 a její bezprostřední okolí, celková pokryvná plocha činí cca 50 m²

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	14 328,00
Celková výměra pozemku	m ²	104,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	6 888,46
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	<u>585,52</u>

Trvalé porosty - zjištěná cena = **585,52 Kč**

Cena porostů celkem = **585,52 Kč**

Pozemky - celkem = **62 685,35 Kč**

Pozemky na LV 415 (u stavby na p.č. st. 496) - zjištěná cena = **63 270,87 Kč**

2. Pozemek p.č. 1816/4

2.1. pozemky

- pozemek značně nepravidelného tvaru, situován na silně svažitém terénu se západní expozicí, v CHKO Beskydy, přístupný po částečně zpevněné komunikaci dále procházející i tímto pozemkem, SLT 5D a 5S.

Obvyklou cenou pozemku lze v daném případě uvažovat ve výši cca 7,- Kč/m² u SLT 5D a ve výši cca 5,- Kč/m² u SLT 5S.

Obvyklou cenu lesního pozemku p.č. 1816/4 včetně lesních porostů lze pak uvažovat ve výši cca 70.000,- Kč.

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 7

Lesy ve zvláště chráněných územích	-10 %
Tvar lesních pozemků (např. v závislosti na šíři řemenových parcel):	-10 %
Celková úprava ceny:	-20 %

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1816/4	5D	3 200,00	10,16	-20,00	8,13	26 016,00
		5S	2 345,00	6,71	-20,00	5,37	12 592,65
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 5 545,00 m ²							38 608,65

2.2. Lesní porost na p.č. 1816/4

- tyčovina a mladší kmenovina na silně svažitém terénu se severní a západní expozicí, lesní porost navazující na pastviny, II. zóna CHKO Beskydy, dvě porostní skupiny:

- **220Dd3**, HS 551, věk 35 let, obmýtí 110, zakmenění 9, SLT 5D, zastoupení: Sm 85% - bon.1, Bk 5% - bon.2, Js 5% - bon.2, Md 5% - bon.1, západní část lesního porostu, plocha 0,32 ha, ve směru sever - jih je porostem vedena částečně zpevněná lesní cesta na ploše cca 250 m²
Obvyklou cenu této etáže lze uvažovat ve výši cca 50 % z ceny administrativně zjištěné.

- **220Dd6**, HS 457, věk 70 let, obmýtí 70, zakmenění 5, SLT 5S, zastoupení: Kl 40% - bon.2, Js 30% - bon.3, Lp 30% - bon.1, vtroušeně Md, nálet Kl,Tr, východní část lesního porostu, plocha 0,23 ha, ve směru západ - východ je porostem vedena částečně zpevněná lesní cesta na ploše cca 200 m²
Obvyklou cenu této etáže lze uvažovat ve výši cca 70 % z ceny administrativně zjištěné.

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakmenění	Bonita	Zastoupení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
smrk ztepilý	2 950,00	35	0,90	1	85 %	14,34	10,97	32 361,50
buk lesní	2 950,00	35	0,90	2	5 %	9,75	0,44	1 298,00
jasany ostatní	2 950,00	35	0,90	2	5 %	1,61	0,07	206,50
modříný ostatní	2 950,00	35	0,90	1	5 %	9,41	0,42	1 239,00
javor klen	2 100,00	70	0,50	2	40 %	27,99	5,60	11 760,00
jasany ostatní	2 100,00	70	0,50	3	30 %	0,69	0,11	231,00
lípy ostatní	2 100,00	70	0,50	1	30 %	31,77	4,77	10 017,00
Cena lesního porostu celkem:								57 113,00

Lesní porost na p.č. 1816/4 - zjištěná cena	=	57 113,- Kč
Cena porostů celkem	=	57 113,- Kč
Pozemky - celkem	+	38 608,65 Kč
Pozemek p.č. 1816/4 - zjištěná cena	=	95 721,65 Kč

Tržní ocenění majetku

Nemovitosti na LV 535

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací hodnota - LV 535

Oceňovaná nemovitá věc

Obvyklou cenu pozemků p.č. st. 496, jehož součástí je právně nedořešená stavba bez čp/če, a p.č. st. 497 zapsaných na LV 535, lze uvažovat ve výši cca 240.000,- Kč.

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Obvyklou cenu vlastnického podílu id. 2/8 na nemovitých věcech zapsaných na LV 535 lze uvažovat ve výši cca 60.000,- Kč.

Výsledná porovnávací hodnota	60 000 Kč
-------------------------------------	------------------

Nemovitosti na LV 415

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací hodnota - LV 415

Oceňovaná nemovitá věc

Obvyklou cenu pozemků p.č. 1706/4, p.č. 1706/11, p.č. 1706/12, které jsou užívány ve funkčním celku s pozemky p.č. st. 496 a p.č. st. 497 lze uvažovat rovněž ve výši cca 120,- Kč/m². Při jejich celkové výměře 455 m² lze pak uvažovat jejich obvyklou cenu ve výši cca 55.000,- Kč.

Obvyklou cenou lesního pozemku lze v daném případě uvažovat ve výši cca 7,- Kč/m² u SLT 5D a ve výši cca 5,- Kč/m² u SLT 5S. Celkovou obvyklou cenu lesního pozemku lze tedy uvažovat ve výši cca 34.000,- Kč. Obvyklou cenu lesního porostu pak ve výši cca 36.000,- Kč.

Obvyklou cenu lesního pozemku p.č. 1816/4 včetně lesních porostů lze pak tedy uvažovat ve výši cca 70.000,- Kč.

Obvyklou cenu pozemků na LV 415 lze pak tedy uvažovat v celkové výši cca 125.000,- Kč.

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Obvyklou cenu vlastnického podílu id. 1/10 na nemovitých věcech zapsaných na LV 415 lze uvažovat ve výši cca 12.000,- Kč.

Výsledná porovnávací hodnota	12 000 Kč
-------------------------------------	------------------

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Nemovitosti na LV 535

1. Stavba bez čp/če na p.č. st. 496	274 548,70 Kč
2. Pozemky na LV 535	9 092,80 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 2 / 8

Nemovitosti na LV 535 - celkem:

70 910,- Kč

Nemovitosti na LV 415

1. Pozemky na LV 415 (u stavby na p.č. st. 496)	63 270,90 Kč
1.1. Oceňované pozemky	62 685,35 Kč
1.2. Trvalé porosty	585,50 Kč

= 63 270,90 Kč

2. Pozemek p.č. 1816/4	95 721,60 Kč
2.1. Oceňované pozemky	38 608,65 Kč
2.2. Lesní porost na p.č. 1816/4	57 113,- Kč

= 95 721,60 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 10

Nemovitosti na LV 415 - celkem:

15 899,- Kč

Výsledná cena - vlastnického podílu:

86 809,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

86 810,- Kč

slovy: Osmdesátšesttisícsmsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Nemovitosti na LV 535

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací hodnota - LV 535	60 000,- Kč
-----------------------------------	-------------

Nemovitosti na LV 415

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací hodnota - LV 415	12 000,- Kč
-----------------------------------	-------------

Obvyklá cena vlastnického podílu povinného

72 000 Kč

slovy: Sedmdesátdvatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena předmětných nemovitých věcí je stanovena na základě poznatků realitního trhu v dané lokalitě s přihlédnutím k její ceně administrativně zjištěné, a tuto lze pro vlastnické podíly na LV 535 (2/8) a LV 415 (1/10) uvažovat ve výši cca **72.000,- Kč**.

Závěr

Vlastnická práva ke spoluvlastnickým podílům povinného Radka Psoty na LV 535 (2/8) a LV 415 (1/10) není omezeno žádnými věcnými břemeny či služebnostmi.

Tato vlastnická práva jsou však omezena zástavními právy exekutorskými, exekučními příkazy k prodeji a nařízenými exekucemi za účelem zajištění pohledávek věřitelů. Tyto však nemají vliv na jejich obvyklou cenu.

Ve Vsetíně 12. 6. 2017

Ing. Miroslav Polách
Semetín 1494
755 01 Vsetín
telefon: 605121813
e-mail: polach.miroslav@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.10.1987, č.j. Spr. 4656/87, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2883/29/17 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2016029.
--------------------------	--

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti a fotomapa části obce	1

