

ZNALECKÝ POSUDEK

61 – 17

o ceně nemovitost, ceně obvyklé - lesa v katastrálním území Čechovice – Záhoří, obci Prostějov; lesa a ostatní plochy v katastrálním území Maleny, obci Stražisko, okres Prostějov.

Objednatel posudku: Ing. Lukáš Nožička, Šilingrovo nám. 3, 302 00 Brno

Posudek vypracoval: dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a úplné znění vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., a č. 443/2016 Sb. podle stavu ke **dni 20. 7. 2017**
Ing. Jan Musil, Ibsenova 20, 77900 Olomouc

Datum místního šetření: 20. 7. 2017

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu, přílohy (výpis z katastru nemovitostí, katastrální ortofoto); předává se ve 3 vyhotoveních.

Olomouc 23. 7. 2017

Obsah znaleckého posudku – dále jen posudku

A. Nález

1. Zadání, úkol
2. Údaje o oceňovaných pozemcích a jejich umístění
3. Podklady pro vypracování posudku

B. Posudek

4. Určení ceny obvyklé

C. Závěr, rekapitulace

A. Nález

1. Zadání, úkol

Znalci se ukládá, aby ve vypracovaném znaleckém posudku: určil ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, obvyklou cenu pozemků:

A: v katastrální území Čechovice – Záhoří, obci Prostějov

pozemek p. č. 719 – lesní pozemek o výměře 2179 m²

pozemek p. č. 722/1 – lesní pozemek o výměře 2673 m²

B: v katastrální území Maleny, obci Stražisko

pozemek p. č. 76/2 – ostatní plocha, silnice o výměře 7 m²

pozemek p. č. 84 – lesní pozemek o výměře 4133 m²

2. Údaje o oceňovaných pozemcích a jejich umístění

- Kraj: Olomoucký
- Okres: Prostějov
- Obec: **A:** Prostějov – 44 094 obyvatel
- Katastrální území - k. ú.: Čechovice – Záhoří
- List vlastnictví – LV: 122

Základní cena stavebních pozemků 1 300.00 Kč/m²

Průměrná základní cena zemědělských pozemků 7.17 Kč/m²

Přirážka základních cen zemědělských pozemků § 6 podle přílohy č. 5

1.5 Obce s počtem 25-50 tisíc obyvatel

1.5.1 - území obce + 160 %

- Obec: **B:** Stražisko – 435 obyvatel
- Katastrální území - k. ú.: Maleny
- List vlastnictví – LV: 437

Základní cena stavebních pozemků 332,- Kč/m²

Průměrná základní cena zemědělských pozemků 3,18 Kč/m²

Přirážka základních cen zemědělských pozemků § 6 podle přílohy č. 5

1.8 Obce s počtem 2-5 tisíc obyvatel

1.8.2 - sousední katastrální území + 20 %

3. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka ze dne 12. 7. 2017
- výpis z katastru nemovitostí evidovaný k datu 13. 4. 2017, příloha
- http://eagri.cz/public/app/uhul/ds_lho/; lesní hospodářský celek – LHC 611807; lesní hospodářská osnova – LHO Prostějov s platností 2009 – 2018
- http://eagri.cz/public/app/uhul/ds_lho/; lesní hospodářský celek – LHC 611806; lesní hospodářská osnova – LHO Konice s platností 2009 – 2018
- zjištění ceny nemovitosti ve smyslu výše uvedeného právního předpisu
- platný územní plán Prostějov, účinný od 1. 1. 2007, pozemky vedeny jako plochy lesní
- vyhláška č. 83/1996 Sb., o zpracování oblastních plánů rozvoje lesů a o vymezení hospodářských souborů, včetně přílohy č. 3.

Venkovní šetření.

Při šetření bylo konstatováno, že všechny pozemky odpovídají katastru nemovitostí – KN.

A: Pozemky na rovině až mírném svahu v blízkosti chatové zástavby. Porosty prořídle až mezernaté s podrostem. Přístup po nekvalitních cestách a zemědělských pozemcích. Údaje LHO využity a upraveny dle skutečnosti. Majetková hranice nevyznačena. Územní plán Prostějov (účinný od 1. 1. 2007) uvedené nemovitosti řeší jako plochy lesní (L).

B: Lesní pozemek východním okrajem sousedí s chatovou zástavbou; je na prudkém svahu V a Z expozice. Údaje LHO využity a upraveny dle skutečnosti. Územní plán obce Stražisko účinný od 6. 3. 1995.

Poznámka: les - zakmenění – Z; soubor lesních typů – SLT; dřevina, u dřevin tyto zkratky, smrk – SM, borovice – BO, modřín – MD, dub – DB, buk – BK (lípa – LP), habr – HB, bříza – BR, třešeň – TR, akát – AK

Přehledová tabulka

Pozemek p. č.	Věk	Z.	Dřevina a zastoupení	Bonita (BPEJ)	SLT	Obmýtl	Kategorie	Zásoba m ³	Plocha m ²	Označení
A:										
719	111	0,6	DB 45	9	3S	130	10	-	2179	720 Mh
			BO 40	9						
			SM 15	8						
	1 část; podrost AK, TR, DB, KR (pámelník, líska)									
722/1	111	0,7	BO 40	9	3D	110	10	-	2673	720 Mk
			DB 20	9						
			HB 20	6						
			LP 20	7						
	1 část; kmenovina, + podrost HB									

B:											
76/2	Část státní silnice Stražisko – Čunín							7			
84	14	0,7	DB 40	4	3K	130	10	-	2067	705 Mq	
			HB 35	4							
			AK 15	4							
			TR 10	4							
	Etážový porost, etáže vedle sebe i nad sebou, + JD, OS, JS, KR										
	93	0,7	SM 60	6	3K	110	10	-	2066		
			JD 15	6							
			MD 10	4							
			DB 10	5							
			BO 5	7							
	Etážový porost, etáže vedle sebe i nad sebou, + JD, OS, JS, KR										

B. Posudek

Metodika.

Definice podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

4. Určení ceny obvyklé

Seznam porovnávaných pozemků z nabídky realitních kanceláří pro les

Název Katastrální území	inzerovaná cena Kč	Výměra m ²	Jedn. cena Kč/m ²	Váha	Upravená jedn. cena Kč/m ²
Písařov, okres Šumperk	15000	1258	11,92	1,00	11,92
Dešná, okres Prostějov	100000	7841	12,75	1,00	12,75
Prštice, okres Brno-venkov	51150	5157	9,92	1,00	9,92
Pustá Kamenice, okres Svitavy	160000	13014	12,29	1,00	12,29
Lesná u Velké Chýšky, okres Pelhřimov	130000	13184	9,86	1,00	9,86
			56,74		56,74/5 = 11,35

Z uvedené inzerce v rámci ČR jsou obdobné lesy nabízeny za ceny 9,92 až 12,75 Kč/m². Nabídkové ceny realitní kanceláře – jejich průměr, upravuji směrem dolu o 15 % na 9,65. Obvyklou cenu určuji na 9,65 Kč/m²

Oceňované pozemky 8985 m² 8985 x 9,65 = 86705,25 Kč; zaokrouhleně 86 710 Kč

Ostatní plocha

Nevyjmenované obce:

Základní cena stavebního pozemku nevymenované obci je určena podle vzorce:

$$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$$

, kde

ZC

základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZCv

základní cena ZC stavebního pozemku vymenovaného okresu, ve kterém se obec nachází

O1 -

hodnoty kvalitativního pásma znaku obce, ve které se stavební pozemek nachází

O6

Obec Stražisko, základní cena stavebních pozemků je určena podle okresu Prostějov: ZCv = 1 339 Kč/m².

O1

Velikost obce

V.

Do 500 obyvatel

0.50

O2

Hospodářsko-správní význam obce

IV.

Ostatní obce

0.60

O3

Poloha obce

VI.

V ostatních případech

0.80

O4 Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)

I.

Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn

1.00

O5 Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)

II.

Železniční zastávka a autobusová zastávka

0.95

O6

Občanská vybavenost v obci

V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment) 0.85

Základní cena stavebního pozemku v nevymenované obci Stražisko je 259 Kč/m².

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 3) - omezení ZC pro veřejnou komunikaci se zpevněným povrchem a dráhu. :

Základní cena se násobí indexem kvalitativního pásma podle vzorce

$$ZCU = ZC \times IKP$$

, kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC

základní cena stavebního pozemku,

IKP index kvalitativního pásma (viz tabulka níže)

Nevymenovaná obec, cena podle okresu Prostějov: 1 339 Kč/m², upravená cena: 259 Kč/m²

$$ZC = 259.00 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZCU = ZC \times IKP = 259.00 \times 1 = \text{/korekce/ } 194.25 \text{ Kč/m}^2$$

Bylo použito omezení ($ZC \times 0,15$) < ZCU < ($ZC \times 0,75$).

Cena za celý pozemek: ($194.25 \text{ Kč/m}^2 \times 7 \text{ m}^2$) **1 359.75 Kč**

Kvalitativní pásmo

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

1

4

$$I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1} P_i) =$$

Cena za celý pozemek: **1 359.75 Kč**

Pro určení ceny obvyklé u komunikace je vzhledem k absenci srovnatelných nemovitostí (pozemků) obdobného charakteru v čase a místě (v užším ani širším okolí se podobné nemovitosti nevyskytují - neobchodují), znalec určuje obvyklou cenu na základě platného oceňovacího předpisu. Cena výsledná je určena také s přihlédnutím k velikosti pozemku.

Cena obvyklá vychází (k 20. 7. 2017) z následujících údajů:

1. **Trh s nemovitostmi:** v daném místě a čase se s obdobnými nemovitostmi neobchoduje
2. **Lokalita - obec:** **A Prostějov; B Stražisko;** okres Prostějov
3. **Konfigurace terénu:** rovina a svahy různých sklonů a expozic
4. **Poloha vzhledem k centru:** pozemky z větší části sousedí s chatovými osadami, jsou ale mimo zastavěnou část obce
5. **Zástavba v okolí:** chaty
6. **Doprava:** auto
7. **Dojezd:** pouze částečný
8. **Životní prostředí:** bez poškození

Znalec uvádí, že zde uvedené je vyplněno na základě skutečného stavu a osobního zjištění.

Výhody posuzovaných nemovitostí: dobré životní prostředí

Nevýhody posuzovaných nemovitostí: nesouvislost

Vzhledem ke všem skutečnostem, poloze a stavu lesa a ostatní plochy, situaci na trhu nemovitostí lze určit obvyklou hodnotu v úhrnu **na 88 060 Kč (cena obvyklá)** ke dni **20. 7. 2017.** Takto určenou cenu obvyklou lze považovat za hodnotu, která je v souladu s dobrými mravy.

C. Závěr, rekapitulace

A: úhrnná výměra 4852 m² (k. ú. Čechovice - Záhoří)
/pozemek p. č. 719 a 722/1)

Cenu obvyklou určuji na 46 821,80 Kč, zaokrouhleně...**46 820 Kč**

B: úhrnná výměra 4140 m² (k. ú. Maleny)
/pozemek p. č. 76/2 a 84)

Cenu obvyklou určuji na 41 243,20 Kč, zaokrouhleně...**41 240 Kč**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2017 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 35 Cm 185/2015 pro Lukáš Nožička, Ing.

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589250 Prostějov

Kat.území: 618870 Čechovice-Záhoří

List vlastnictví: 122

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
PEXIDER Letovice, spol. s r.o. v likvidaci, č.p. 235, 67574 Březník	46344438	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
719	2179	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
722/1	2673	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

P1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 1164/2000 ze dne 3.4.2000. Právní účinky vkladu ke dni 4.4.2000.

POLVZ:5/2000

Z-1500005/2000-709

Pro: PEXIDER Letovice, spol. s r.o. v likvidaci, č.p. 235, 67574 Březník

RČ/IČO: 46344438

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.04.2017 10:52:10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2017 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 35 Cm 185/2015 pro Lukáš Nožička, Ing.

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 590070 Stražisko

Kat.území: 756539 Maleny

List vlastnictví: 437

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo PEXIDER Letovice, spol. s r.o. v likvidaci, č.p. 235, 67574 Březník	46344438	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
76/2	7	ostatní plocha	silnice	
84	4133	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

B1 Jiná práva - Bez zápisu**C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu****D Jiné zápisy - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

o Kupní smlouva V11 714/2000 ze dne 2.3.2000.Právní účinky vkladu ke dni 3.3.2000.

POLVZ:7/2000

Z-7200007/2000-709

Pro: PEXIDER Letovice, spol. s r.o. v likvidaci, č.p. 235, 67574
Březník

RČ/IČO: 46344438

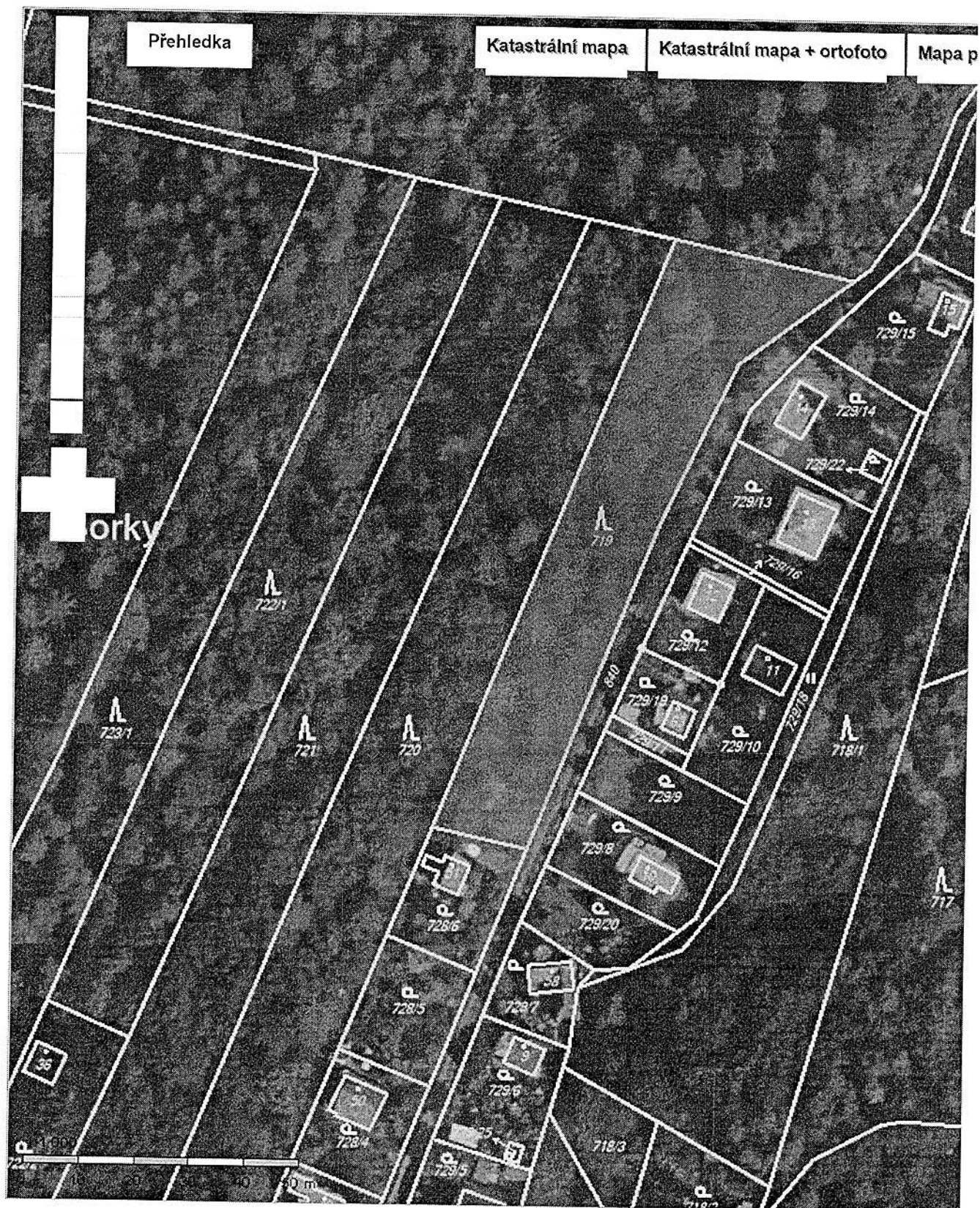
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

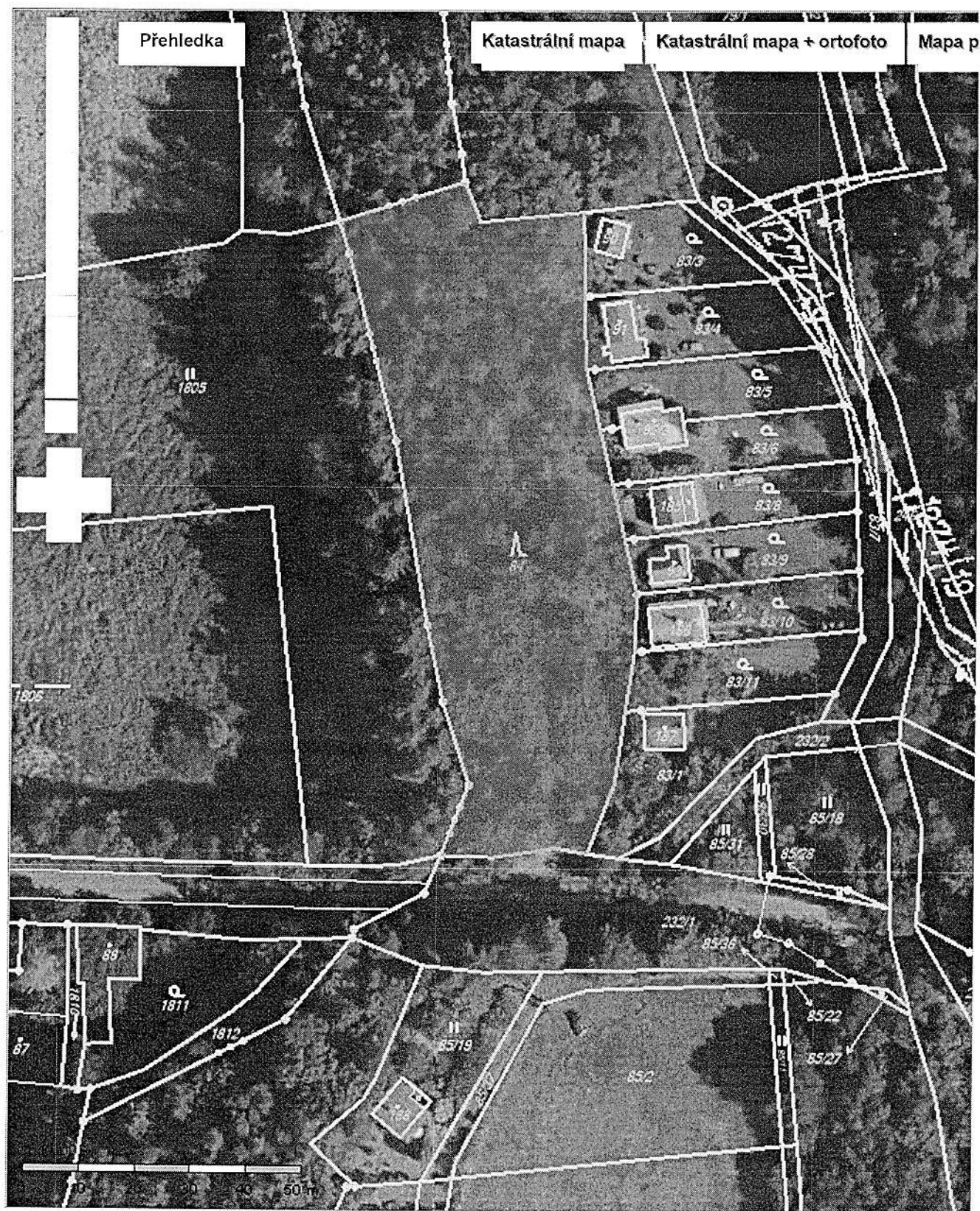
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 13.04.2017 10:54:02

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
 Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#) ([PDF formát](#)).
 Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
 Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#) (PDF formát).
 Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 30. 6. 1983, č.j.: Spr. 2647/83 pro tyto základní obory: **1. ekonomika**, 2. lesní hospodářství, 3. ochrana přírody - specializace neoprávněné zásahy.

Znalecký úkon je zapsán pod číslem 61 - 17 znaleckého deníku.

Znalečné je účtováno ve smyslu vyhlášky č. 432/2002 Sb., kterou se mění vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.

Ing. Jan Musil



61 - 17
23. 7. 2017

