

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5843-168/2017

**NEMOVITÁ VĚC: pozemky na LV 87**

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Ždírec, k.ú. Ždírec v Podbezdězí

Adresa nemovité věci: Ždírec, 471 62 Ždírec

Vlastníci pozemku: Helena Koželuhová, Na Výsluní 2635, 470 01 Česká Lípa, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 16

Jan Ludvík, Švermova 306, 471 25 Jablonné v Podještědí, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8

Pavel Novák, Žitavská 2532, 470 01 Česká Lípa, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 16

Josef Říha, Týn 9, 471 62 Luka, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 6 / 8

**OBJEDNAVATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.**

Adresa objednavatele: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

**ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů**

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****70 000 Kč**

Datum místního šetření: 11.9.2017

Stav ke dni :

11.9.2017

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 15.9.2017 Ing. Jaroslav Fojtů**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

ocenit pozemky s trvalými porosty na LV 87 v k.ú. Ždírec v Podbezdězí jako podklad pro dražbu

| SOUČASNÝ STAV  |   | BUDOUCÍ STAV   |   |
|--|---|--|---|
| Okolí: <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna   | <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                | Okolí : <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna  | <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                |
| Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | <input type="checkbox"/> veř. / vl. <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon | Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | <input type="checkbox"/> veř. / vl. <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon |

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:  okrajová část - samota

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Celkový popis

Lesní pozemky v trati „Ždírecký důl,, a „Ždírecká rokle” s trvalými porosty.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí                      |
| <input 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 type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací                       |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn  | <input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Přístupy k pozemkům přes cizí pozemky

### 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:

- Zástavní právo

Komentář: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ludvík Jan

Zahájení exekuce - Ludvík Jan

Zahájení exekuce - Novák Pavel

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Ostatní rizika: nejsou

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. pozemky
2. trvalé porosty

### Obsah tržního ocenění majetku

## 1. Hodnota pozemků

### 1.1. pozemky s trvalými porosty

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemky na LV 87  
Adresa předmětu ocenění: Ždírec  
471 62 Ždírec  
LV: 87  
Kraj: Liberecký  
Okres: Česká Lípa  
Obec: Ždírec  
Katastrální území: Ždírec v Podbezdězí  
Počet obyvatel: 131

### 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.

### 1. pozemky

#### Ocenění

#### Lesní pozemky oceněné dle § 7

| Název   | Parcelní číslo | SLT | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | JC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava<br>[%] | UC [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]      |
|---|----------------|-----|-----------------------------|----------------------------|---------------|-------------------------|-------------------|
| lesní pozemek   | 344/3          | 2H1 | 15 088,00                   | 4,81                       |               | 4,81                    | 72 573,28         |
| lesní pozemek   | 384            | 2H1 | 1 399,00                    | 4,81                       |               | 4,81                    | 6 729,19          |
| lesní pozemek   | 656/2          | 2I6 | 2 230,00                    | 3,19                       |               | 3,19                    | 7 113,70          |
| lesní pozemek   | 814/5          | 3K1 | 8 336,00                    | 2,66                       |               | 2,66                    | 22 173,76         |
| lesní pozemek   | 814/6          | 3K1 | 457,00                      | 2,66                       |               | 2,66                    | 1 215,62          |
| lesní pozemek   | 814/7          | 3K1 | 832,00                      | 2,66                       |               | 2,66                    | 2 213,12          |
| Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 28 342,00 m <sup>2</sup> |                |     |                             |                            |               |                         | <b>112 018,67</b> |

**Pozemky - zjištěná cena**

= **112 018,67 Kč**

### 2. trvalé porosty

Lesní porosty oceněné dle platného LHP - platnost od 1.12.2012 do 31.12.2021

#### Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

| Název                                     | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Stáří<br>[let] | Zakme-<br>nění | Bonita | Zastou-<br>pení | Jednotková cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Uprav. jedn.<br>cena | Cena [Kč] |
|---|-----------------------------|----------------|----------------|--------|-----------------|---|----------------------|-----------|
| bříza bradavičnatá na pozemku p.č.: 344/3 | 5 281,00                    | 50             | 0,80           | 26     | 100 %           | 7,46                                    | 5,97                 | 31 527,57 |
| dub letní na pozemku p.č.: 344/3          |                             |                |                |        |                 |   |                      |           |

|   |    |      |    |       |       |       |            |
|---|----|------|----|-------|-------|-------|------------|
| 4 526,00                                | 50 | 0,80 | 26 | 100 % | 12,39 | 9,91  | 44 852,66  |
| borovice lesní na pozemku p.č.: 344/3   |    |      |    |       |       |       |            |
| 4 526,00                                | 50 | 0,80 | 24 | 100 % | 10,32 | 8,26  | 37 384,76  |
| buk na pozemku p.č.: 344/3              |    |      |    |       |       |       |            |
| 755,00                                  | 50 | 0,80 | 24 | 100 % | 11,93 | 9,54  | 7 202,70   |
| modřín evropský na pozemku p.č.: 656/2  |    |      |    |       |       |       |            |
| 2 230,00                                | 70 | 0,80 | 24 | 100 % | 15,37 | 12,30 | 27 429,00  |
| borovice lesní na pozemku p.č.: 814/5   |    |      |    |       |       |       |            |
| 4 168,00                                | 50 | 0,80 | 28 | 100 % | 14,57 | 11,66 | 48 598,88  |
| dub letní na pozemku p.č.: 814/5        |    |      |    |       |       |       |            |
| 4 168,00                                | 50 | 0,80 | 28 | 100 % | 14,34 | 11,47 | 47 806,96  |
| borovice lesní na pozemku p.č.: 814/6,7 |    |      |    |       |       |       |            |
| 1 289,00                                | 50 | 0,80 | 28 | 100 % | 14,57 | 11,66 | 15 029,74  |
| Cena lesního porostu celkem:            |    |      |    |       |       |       | 259 832,27 |

**Trvalé porosty - zjištěná cena = 259 832,27 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. pozemky s trvalými porosty

#### Porovnávací metoda

#### Základní popis oceňovaných pozemků

Průměrná cena pozemků podle SLP v lokalitě: 3,- Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná cena pozemků s trvalými porosty: 19,- Kč/m<sup>2</sup>. Předmětem ocenění je id.1/8.

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Celková cena<br>pozemku [Kč] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|--|------------------------------|
| lesní pozemek                 | 344/3      | 15 088                       | 19,00                                    | 286 672                      |
| lesní pozemek                 | 384        | 1 399                        | 19,00                                    | 26 581                       |
| lesní pozemek                 | 656/2      | 2 230                        | 19,00                                    | 42 370                       |
| lesní pozemek                 | 814/5      | 8 336                        | 19,00                                    | 158 384                      |
| lesní pozemek                 | 814/6      | 457                          | 19,00                                    | 8 683                        |
| lesní pozemek                 | 814/7      | 832                          | 19,00                                    | 15 808                       |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>28 342</b>                | <b>Hodnota pozemků<br/>celkem</b>        | <b>538 498</b>               |

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| 1. pozemky        | 112 018,70 Kč |
| 2. trvalé porosty | 259 832,30 Kč |

**Výsledná cena - celkem: 371 851,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**371 850,- Kč**

slovy: Třístasedmdesátjednatisícsmsetpadesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**371 850 Kč**

slovy: Třístasedmdesátjednatisícsmsetpadesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

**1. Hodnota pozemků**

1.1. pozemky s trvalými porosty

538 500,- Kč

**Hodnota pozemku**

**538 498 Kč**

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena lesních pozemků s trvalými porosty v místě a čase: 550 000,- Kč

Obvyklá cena id.1/8 lesních pozemků s trvalými porosty v místě a čase: 70 000,- Kč

**Obvyklá cena**

**70 000 Kč**

slovy: Sedmdesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.1

V Bystřici pod Hostýnem 15.9.2017

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice p. Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Znalecká doložka:</b> | Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné. |
|--------------------------|--|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5843-168/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5843.

**SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH**

**Podklady a přílohy**

počet stran A4 příloze

výpis z LV  
snímek z PM

7  
3