

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6242-152/2019

pozemků p.č.368 a p.č.372 v k.ú. Provodín

**NEMOVITÁ VĚC:** pozemky na LV 288 v k.ú. Provodín

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Provodín, k.ú. Provodín

Adresa: Provodín, 471 67 Provodín

**Vlastnické údaje:** 6105251504, František Vojtíšek

Adresa: B.Němcové 3663, 46604 Mšeno nad Nisou

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

Adresa: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

**ZHOTOVITEL :** Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

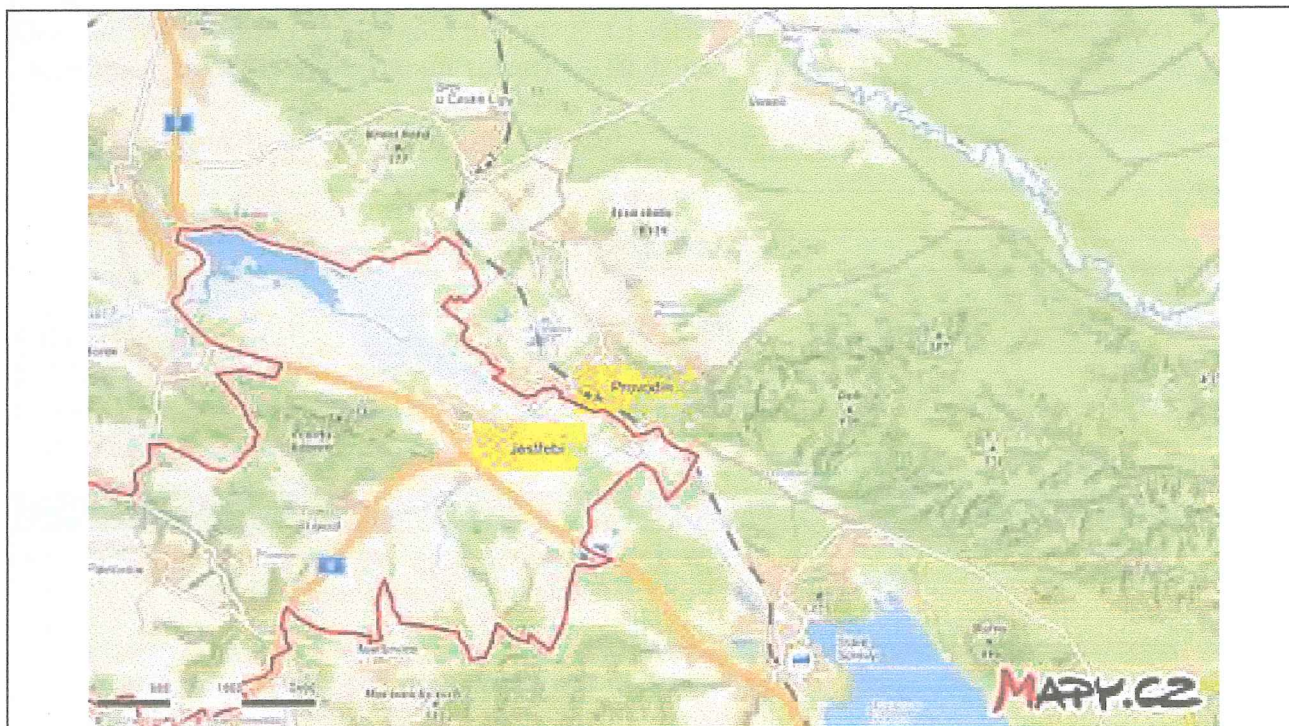
telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** odhad obvyklé ceny jako podklad pro insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

590 000 Kč z toho

60 000 Kč LV 368

530 000 Kč LV 372

Stav ke dni: 4.11.2019

Datum místního šetření: 4.11.2019

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 8 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 14.11.2019 Ing. Jaroslav Fojtů

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

ocení pozemky p.č.368 a p.č.372 v k.ú. Provodín jako podklad pro insolvenční řízení

### Přehled podkladů

1) SÚP obcí v platném znění

### Místopis

Obce Provodín na trase Mladá Boleslav - Doksy - Česká Lípa asi 9 km jižně od České Lípy. Oceňované pozemky ve stávajících zemědělsky obhospodařovaných lánech nebo v lesním hospodářství na S okraji obou katastrů. Oba pozemky jsou z hlediska SÚP určeny pouze k zemědělskému nebo lesnímu využití.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	
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 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 checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II., III. tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - samota				
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

### Přístup přes pozemky:

374/1 Obec Provodín, č. p. 80, 47167 Provodín

### Celkový popis

LV 288 v k.ú. Provodín:

Pozemek p.č.368 lesní pozemek s trvalým porostem o výměře 2 040 m<sup>2</sup> a pozemek p.č.372 orná půda o výměře 26 548 m<sup>2</sup>.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: viz. LV v příloze

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemky na LV 288

#### Porovnávací metoda

Propočet obvyklé ceny proveden z nabídky místních RK . Obvyklá cena podobných pozemků v místě a čase : do 30,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** pozemky zemědělské  
**Popis:** Prodej pole 30 547 m<sup>2</sup> Stružnice - Stráž u České Lípy 1 008 051 Kč (33 Kč za m<sup>2</sup>)  
 Nabízíme k prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda, trvalý travní porost a ostatní plocha o celkové výměře 30547

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - podobné pozemky	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 008 051	30 547	33,00	0,90	29,70

**Název:** zemědělské pozemky  
**Popis:** Prodej pole 28 736 m<sup>2</sup> Zákupy, okres Česká Lípa 629 000 Kč (22 Kč za m<sup>2</sup>)  
 V katastrálním území Zákupy nabízíme k prodeji lukrativní zemědělské pozemky o celkové rozloze 2,8 ha. Všechny pozemky jsou ve výlučném vlastnictví jednoho majitele a jsou situovány do dvou samostatných celků. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako orná půda.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - podobné pozemky	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
629 000	28 736	21,89	0,90	19,70

**Název:** lesní pozemek  
**Popis:** Prodej lesa 3 637 m<sup>2</sup> Holany, okres Česká Lípa: 30,- Kč/m<sup>2</sup>.  
 Nabízíme Vám k prodeji lesní pozemek o výměře 3637 m<sup>2</sup>. Lesní porost je smíšený, starý 70 let.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - podobný pozemek	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
30	1	30,00	0,90	27,00

**Zjištěná průměrná jednotková cena** **25,47 Kč/m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
lesní pozemek	368	2 040	30,00		61 200
orná půda	372	26 548	20,00		530 960

**Celková výměra pozemků** **28 588** **Hodnota pozemků celkem** **592 160**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Hodnota pozemku**

**592 160 Kč**

**Silné stránky**

- nejsou

**Slabé stránky**

- nejsou

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 288 v k.ú. Provodín odhaduji na částku: 590 000,- Kč.

Z toho: lesní pozemek s porosty p.č.368: 60 000,- Kč  
orná půda p.č.372: 530 000,- Kč

**Obvyklá cena**

**590 000 Kč**

slovy: Pětsetdevadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

V Bystřici pod Hostýnem 14.11.2019

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



**Znalecká  
doložka:**

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. 6242-152/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6242.

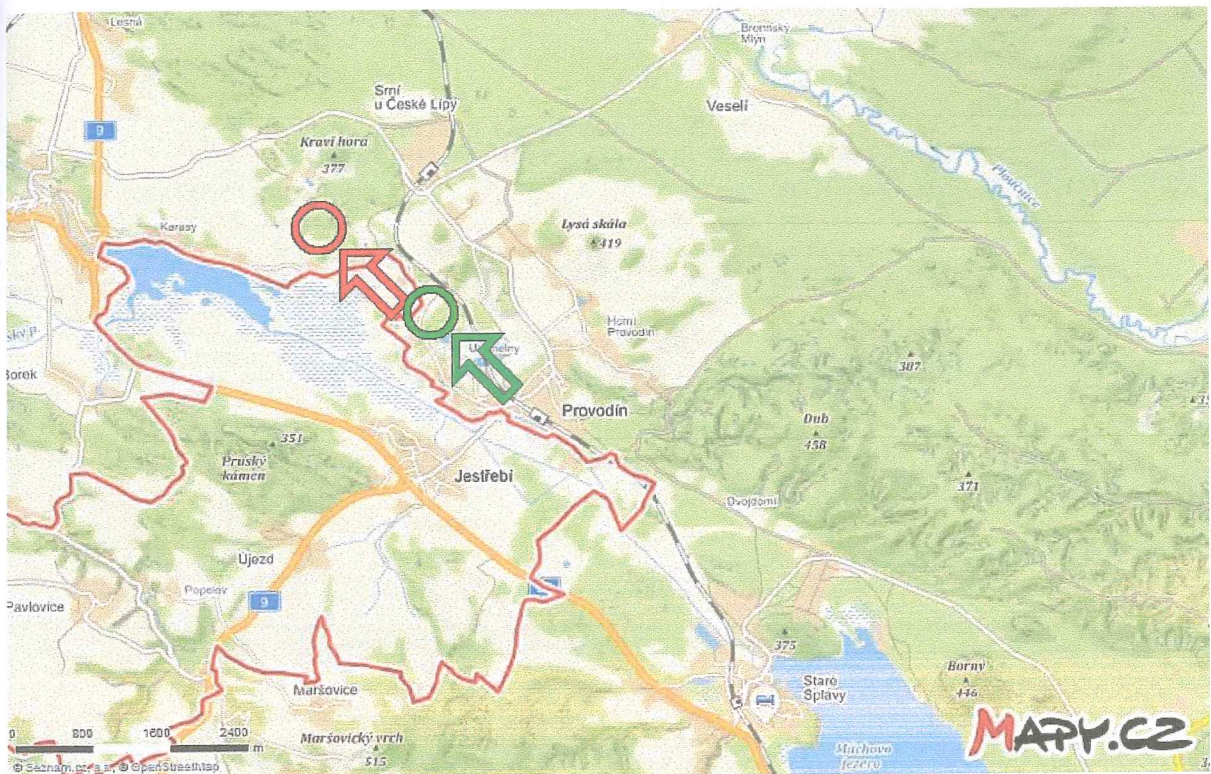
## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

### Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

situování pozemků  
výpis z LV - 1.str.

1  
1



Provoďín (červeně) Jestřebi u ČL (zeleně)

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.08.2019 08:55:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa Obec: 561983 Provozdín  
 Kat.území: 733865 Provozdín List vlastnictví: 288  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Vojtišek František, Boženy Němcové 3663/16, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	610525/1504	

### B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
368	2040	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
372	26548	orná půda		zemědělský půdní fond

BI Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

#### Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro pohledávku ve výši 500.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

FINANCIAL SERVICES GROUP s.r.o., Prokopova 572/14, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 24138746

Povinnost k

Parcela: 368, Parcela: 372

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního exekutora Mgr. Sekyrky č.j. 145 Ex-903/2012 -15 ze dne 08.11.2012.  
Právní moc ke dni 20.11.2012.

Z-3843/2013-501

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro pohledávku ve výši 418.677,09 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 368, Parcela: 372

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního exekutora JUDr. Kociána č.j. 137 Ex-21564/2013 -25 ze dne 06.02.2014.  
Právní účinky zápisu ke dni 06.02.2014. Zápis proveden dne 07.03.2014.

V-666/2014-501

Pořadí k 06.02.2014 17:32

D Poznámky a další obdobné údaje

#### Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Hynek Sekyrka, Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10

Povinnost k

Vojtišek František, Boženy Němcové 3663/16, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou, RČ/IČO: 610525/1504

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.  
strana 1



