

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2887/33/17

NEMOVITÁ VĚC: Nemovitosti na LV 718, obec a k.ú. Růžďka, okres Vsetín , Nemovitosti na LV 718, obec a k.ú. Růžďka, okres Vsetín

Katastrální údaje : Kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Růžďka, k.ú. Růžďka

Adresa nemovité věci: Růžďka, 756 25 Růžďka

Vlastník pozemku: Anežka Halamičková, Růžďka 323, 75625 Růžďka, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Brno - Město, soudní exekutor JUDr. Karel Urban

Adresa objednavatele: Minská 54, 61600 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. 97 EX 6705/08 (ocení stávajícího stavu)

OBVYKLÁ CENA

148 000 Kč

Datum místního šetření: 28.6.2017

Stav ke dni :

28. 6. 2017

Za přítomnosti: bez účasti vlastníka nemovitosti (nedostizhny)

Počet stran: 17 stran

Z toho příloh: 4

Počet vyhotovení: 3

Ve Vsetíně, dne 29. 6. 2017

Ing. Miroslav Polách

NÁLEZ

Znalecký úkol

- stanovit cenu nemovitostí na LV 718 a jejich příslušenství v obci a k.ú. Růžďka vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 97 EX 6705/08 ze dne 16.10. 2008, povinná osoba Anežka Halamíčková, Růžďka 323
- označit součásti a příslušenství nemovitosti
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených
- stanovit cenu závad, které prodejem v dražbě nezaniknou
- stanovit výslednou cenu

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí pro obec a k.ú. Růžďka, list vlastnictví 718 ze dne 25.5. 2017
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Růžďka, měř. 1:2000
- exekuční příkaz soudního exekutora, č.j. 97 EX 6705/08 ze dne 16.10.2008
- údaje zjištěné při prohlídce na místě samém

Místopis

Obec **Růžďka** leží asi 7 km severně od Vsetína ve Vsetínských vrších, v hlubokém údolí Růždeckého potoka. V obci je vystavěn veřejný vodovod i plynovod, veřejná kanalizace a nachází se zde knihovna, kulturní zařízení, mateřská škola, základní škola, tělocvična, 3 víceúčelová hřiště, prodejna potravin i smíšeného zboží a pohostinství. Dopravu v místě zajišťují autobusové spoje.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input 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 type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<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		<input type="checkbox"/> / <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	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky: 5597/8, 5597/9	Obec Růžďka, LV 10001, ostatní komunikace	

Celkový popis

Předmětné nemovité věci se nacházejí na jižním okraji katastrálního území obce Růžďka, na samotě vzdálené lokality Dušná, u severní hranice k.ú. Vsetín. Situovány jsou na svažitém (u rodinného domu čp. 323) a mírně svažitém terénu (zemědělské pozemky) jihozápadně a západně od areálu zemědělské farmy, po obou stranách zpevněné účelové komunikace v majetku obce. Spádová a dopravní orientace spíše k městu Vsetín. V místě jsou provedeny pouze rozvody NN.

Silné stránky

- situování nemovitosti v klidné části obce
- přímý přístup ze zpevněné komunikace

Slabé stránky

- situování nemovitosti v lokalitě s neúplnou technickou vybaveností
- opomíjená údržba pozemků a ošetřování ovocných porostů na pozemcích u rodinného domu čp. 323
- převažující nabídka obdobných nemovitostí v dané lokalitě nad jejich poptávkou

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

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
- Exekuce

Komentář: Vlastnická práva k pozemku p.č. 1345 jsou omezena věcným břemenem chůze a jízdy ve prospěch pozemku p.č. st. 972.

Vlastnická práva k nemovitým věcem zapsaných na LV 718 jsou dále omezena zástavním právem smluvním, zástavním právem exekutorským, exekučními příkazy k prodeji nemovitosti a nařízenými exekucemi

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. 1313/7
2. Pozemek p.č. 1315/6
3. Pozemek p.č. 1319/1
4. Pozemek p.č. 1344/3
 - 4.1. Oceňované pozemky
 - 4.2. Trvalé porosty
5. Pozemek p.č. 1345
 - 5.1. Oceňované pozemky
 - 5.2. Trvalé porosty
 - 5.3. Věcné břemeno chůze a jízdy

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Porovnávací hodnota - LV 718

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Nemovitosti na LV 718, obec a k.ú. Růžďka, okres Vsetín
Adresa předmětu ocenění: Růžďka
756 25 Růžďka
LV: 718
Kraj: Zlínský
Okres: Vsetín
Obec: Růžďka
Katastrální území: Růžďka
Počet obyvatel: 913

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

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{331,00 \text{ Kč/m}^2}$

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: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,925}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
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	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - nemovitosti situovány na vzdálené samotě, v lokalitě bez základních inženýrských sítí - kromě rozvodu NN	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,626}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,579}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,595}$$

1. Pozemek p.č. 1313/7

- v KN zapsán jako orná půda o výměře 1.964 m², na dvou kódech BPEJ 83716 a 83746
- užíván jako trvalý travní porost jinou fyzickou osobou k zemědělským účelům bez smluvně řešeného nájmu v jednom bloku s dalšími zemědělskými pozemky
- situován na mírně svažitém terénu se severovýchodní expozicí, na severní straně zpevněné účelové komunikace, severovýchodně od stávajícího vodojemu zemědělské farmy
- pozemek nepravidelného tvaru není oplocen a nejsou na něm vystavěny žádné stavby ani vysázeny žádné trvalé porosty

Obvyklá cena obdobných zemědělských pozemků se v dané lokalitě pohybuje v cenovém rozpětí 8,- až 12,- Kč/m², realitní kanceláří nabízená cena až ve výši 20,- Kč/m². Obvyklou cenu předmětného, pozemku lze uvažovat ve spodní části tohoto rozpětí, tj. ve výši cca 10,- Kč/m².

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	80 %
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1313/7	83716	505,00	1,31	80,00	2,36	1 191,80
		83746	1 459,00	1,28	80,00	2,30	3 355,70
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			1 964,00 m ²				4 547,50

Pozemek p.č. 1313/7 - zjištěná cena = 4 547,50 Kč

2. Pozemek p.č. 1315/6

- v KN zapsán jako orná půda o výměře 924 m², na dvou kódech BPEJ 83716 a 83746
- užíván jako trvalý travní porost jinou fyzickou osobou k zemědělským účelům bez smluvně řešeného nájmu v jednom bloku s dalšími zemědělskými pozemky
- situován na mírně svažitém terénu se severovýchodní expozicí, na severní straně zpevněné účelové komunikace, severovýchodně od stávajícího vodojemu zemědělské farmy
- pozemek značně nepravidelného tvaru není oplocen a nejsou na něm vystavěny žádné stavby ani vysázeny žádné trvalé porosty

Obvyklá cena obdobných zemědělských pozemků se v dané lokalitě pohybuje v cenovém rozpětí 8,- až 12,- Kč/m², realitní kanceláří nabízená cena až ve výši 20,- Kč/m². Obvyklou cenu předmětného, pozemku lze uvažovat ve spodní části tohoto rozpětí, tj. ve výši cca 10,- Kč/m².

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	80 %
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
orná půda	1315/6	83716	906,00	1,31	80,00	2,36	2 138,16	
		83746	18,00	1,28	80,00	2,30	41,40	
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6								
Celkem:			924,00 m ²				2 179,56	
Pozemek p.č. 1315/6 - zjištěná cena						=	2 179,56 Kč	

3. Pozemek p.č. 1319/1

- v KN zapsán jako orná půda o výměře 712 m², na kódu BPEJ 83746
- užíván jako trvalý travní porost jinou fyzickou osobou k zemědělským účelům bez smluvně řešeného nájmu v jednom bloku s dalšími zemědělskými pozemky
- situován mírně svažitém terénu s jihovýchodní expozicí, na severní straně zpevněné účelové komunikace, jižně od stávajícího vodojemu zemědělské farmy
- pozemek není oplocen a nejsou na něm vystavěny žádné stavby ani vysázeny žádné trvalé porosty

Obvyklá cena obdobných zemědělských pozemků se v dané lokalitě pohybuje v cenovém rozpětí 8,- až 12,- Kč/m², realitní kanceláří nabízená cena až ve výši 20,- Kč/m². Obvyklou cenu předmětného, pozemku lze uvažovat ve spodní části tohoto rozpětí, tj. ve výši cca 10,- Kč/m².

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	80 %
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1319/1	83746	712,00	1,28	80,00	2,30	1 637,60
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			712,00 m ²				1 637,60
Pozemek p.č. 1319/1 - zjištěná cena						=	1 637,60 Kč

4. Pozemek p.č. 1344/3

4.1. pozemky

- v KN zapsán jako ostatní plocha - neplodná půda, výměra 1.019 m², užíván ve funkčním celku s pozemkem p.č. st. 972, jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 323, jiného vlastníka (id. 1/2 Anežka Halamíčková) a pozemkem p.č. 1345
- pozemek je situován na silně svažitém terénu s jižní expozicí
- přístupný je po zpevněné místní komunikaci na pozemcích p.č. 5597/8,9 v majetku obce Růžďka a přes pozemek p.č. 5286/2 jiného vlastníka
- pozemek nepravidelného tvaru není oplocen a nejsou na něm vystavěny žádné stavby,
- na pozemku jsou vysázeny trvalé ovocné porosty a přesah trvalých porostů ze sousední parcely na

západní straně, tento není udržován

- podle platného územního plánu obce Růžďka je pozemek situován za hranicí zastavěném území, na ploše krajinné zeleně

Obvyklou cenu „nestavebního“ pozemku ve funkčním celku lze uvažovat ve výši cca 20,- Kč/m².

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužité pozemky						
§ 9 odst. 5	1,72	0,25			80 %	0,77
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .						1,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1344/3	1 019,00	0,77		1 019,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .						1,-
Jiný pozemek - celkem			1 019,00		1 019,-	

4.2. Trvalé porosty

- na svažitém terénu pozemku p.č. 1344/3 jsou vysázeny 2 ks jabloně vk ve stáří cca 50 let a 8 ks švestek v průměrném stáří cca 35 let, porosty bez řádného ošetřování

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen	50	2 Ks	140,-	+ 30 %	182,-	364,-
švestka	35	8 Ks	288,-	+ 20 %	345,60	2 764,80
Součet:					=	3 128,80 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	3 128,80 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena					=	3 128,80 Kč
Cena porostů celkem					=	3 128,80 Kč
Pozemky - celkem					+	1 019,- Kč
Pozemek p.č. 1344/3 - zjištěná cena					=	4 147,80 Kč

5. Pozemek p.č. 1345

5.1. pozemky

- v KN zapsán jako trvalý travní porost, BPEJ 84189, výměra 1.811 m², užíván ve funkčním celku s pozemkem p.č. st. 972, jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 323, jiného vlastníka (id. 1/2 Anežka Halamíčková)
- severní část pozemku situována na silně svažitém terénu s jižní expozicí, jižní část pak na rovinném terénu
- přístupný je po zpevněné místní komunikaci na pozemcích p.č. 5597/8,9 v majetku obce Růžďka
- pozemek nepravidelného tvaru není oplocen a nejsou na něm vystavěny žádné v KN zapsané trvalé stavby, je však na něm situována zděná garáž („černá“ stavba?) nezjištěného vlastníka a kopaná studna jako součást stavby rodinného domu čp. 323
- na pozemku jsou vysázeny trvalé ovocné porosty, přesah trvalých porostů ze sousední parcely na západní straně a náletové plevelné porosty, tento není udržován
- v severní části pozemku je vedena trasa vrchního rozvodu NN s umístěním betonového sloupu přímo na pozemku
- vlastnická práva k pozemku jsou omezena věčným břemenem chůze a jízdy ve prospěch pozemku p.č. st. 972
- podle platného územního plánu obce Růžďka je pozemek situován v zastavěném území SO.3 - plocha smíšená obytná vesnická

Obvyklou cenu pozemku p.č. 1345 se zvýšenou výměrou a ve funkčním celku s pozemkem p.č. st. 972, jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 323, lze v daném případě a po snížení ceny za omezení vlastnického práva věčným břemenem uvažovat ve výši cca 45,- Kč/m².

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,950**

Index polohy pozemku **I_P = 0,626**

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	I	-0,03
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,940}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,940 * 0,626 = 0,559

Pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4	331,-	0,559	0,300	55,51	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	trvalý travní porost	1345	1 811,00	55,51	100 528,61
Stavební pozemek - celkem				1 811,00	100 528,61

5.2. Trvalé porosty

- na svažitém terénu pozemku p.č. 1345 jsou vysázeny 2 ks třešně vk ve stáří cca 50 let a 1 ks ořešáku ve stáří cca 35 let, porosty bez řádného ošetřování

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň - vysokokmen	50	2 Ks	140,-	+ 30 %	182,-	364,-
ořešák vlašský	35	1 Ks	2 745,-	+ 20 %	3 294,-	3 294,-
Součet:					=	3 658,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	3 658,- Kč
Cena porostů celkem					=	3 658,- Kč

5.3. Věcné břemeno chůze a jízdy

- vlastnická práva k pozemku p.č. 1345 jsou omezena právem věcného břemene (služebnosti) jízdy a chůze ve prospěch pozemku p.č. st. 972, jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 323, a to na základě smlouvy ze dne 12.4.2007 s právními účinky vkladu č. V-961/2007-810 ke dni 20.4.2007
- ocenění provedeno paušální částkou ve výši 10.000,- Kč

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Cena věcných břemen váznoucích na pozemcích celkem

= -10 000,- Kč

Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

5.2. Trvalé porosty	3 658,- Kč
5.3. Věcné břemeno chůze a jízdy	- 10 000,- Kč
Porosty a věcná břemena na pozemku - celkem	-6 342,- Kč
Pozemky - celkem	+ 100 528,61 Kč
Pozemek p.č. 1345 - zjištěná cena	= 94 186,61 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota****1.1. Porovnávací hodnota - LV 718****Oceňovaná nemovitá věc - pozemky na LV 718****Srovnatelné nemovité věci:****Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 718 lze uvažovat ve výši cca 148.000,- Kč celkem. Z toho tato u zemědělských pozemků p.č. 1313/7, p.č. 1315/6 a p.č. 1319/1 činí cca 36.000,- Kč a u pozemků p.č. 1344/3 a p.č. 1345 u stavby rodinného domu čp. 323 činí cca 102.000,- Kč.

Porovnávací hodnota na základě přímého porovnání

Cena zemědělských pozemků p.č. 1313/7, p.č. 1315/6 a p.č. 1319/1	36 000 Kč
Cena pozemků p.č. 1344/3 a p.č. 1345 u rodinného domu čp. 323	102 000 Kč
Stanovená cena oceňované nemovité věci celkem	148 000 Kč
Výsledná porovnávací hodnota	148 000 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 1313/7	4 547,50 Kč
2. Pozemek p.č. 1315/6	2 179,60 Kč
3. Pozemek p.č. 1319/1	1 637,60 Kč
4. Pozemek p.č. 1344/3	4 147,80 Kč
4.1. Oceňované pozemky	1 019,- Kč
4.2. Trvalé porosty	3 128,80 Kč
	<hr/>
	= 4 147,80 Kč
5. Pozemek p.č. 1345	94 186,60 Kč
5.1. Oceňované pozemky	100 528,61 Kč
5.2. Trvalé porosty	3 658,- Kč
5.3. Věcné břemeno chůze a jízdy	-10 000,- Kč
	<hr/>
	= 94 186,60 Kč

Výsledná adm. cena - celkem: **106 699,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **106 700,- Kč**

slovy: Jednostošesttisícsetmset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací hodnota - LV 718 148 000,- Kč

Obvyklá cena
148 000 Kč

slovy: Jednostočtyřicetostisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena předmětných nemovitých věcí - pozemků zapsaných na LV 718 v obci a k.ú. Růžďka je stanovena na základě poznatků realitního trhu v dané lokalitě s přihlédnutím k její ceně administrativně zjištěné, a tuto lze uvažovat v celkové výši cca **148.000,- Kč**. Z toho tato u zemědělských pozemků p.č. 1313/7, p.č. 1315/6 a p.č. 1319/1 činí cca 36.000,- Kč a u pozemků p.č. 1344/3 a p.č. 1345 u stavby rodinného domu čp. 323 činí cca 102.000,- Kč.

Závěr:Odpovědi znalce na zadané úkoly:

- stanovit cenu nemovitostí na LV 718 a jejich příslušenství v obci a k.ú. Růžďka - viz výše
- označit součásti a příslušenství nemovitosti - součástí pozemků p.č. 1344/3 a p.č. 1345 jsou trvalé ovocné porosty, jinak nemovitosti bez dalších součástí a příslušenství
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených - cena věcného břemene (služebnosti) na pozemku p.č. 1345 stanovena ve výši 10.000,- Kč. *Vlastnická práva jsou dále omezena zástavním právem smluvním, zástavním právem exekutorským, exekučními příkazy k prodeji nemovitostí a nařízenými exekucemi za účelem zajištění pohledávek věřitelů. Tyto však nemají vliv na jejich obvyklou cenu.*
- stanovit cenu závad, které prodejem v dražbě nezaniknou - výše uvedené právo věcného břemene jízdy a chůze přes pozemek p.č. 1345 v hodnotě 10.000,- Kč
- stanovit výslednou cenu - výsledná cena nemovitých věcí zapsaných na LV 718 pro obec a k.ú. Růžďka stanovena ve výši 148.000,- Kč celkem

Ve Vsetíně 29. 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. 2887/33/17 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2016033.
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH	

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí, LV 718, 1. strana	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti a fotomapa části obce	1

