

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11407-1185/2020

Objednatel znaleckého posudku: Insolvenční správci, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Václav Vítkovský, nar. 07.10.1986 trvale Vítkovský Václav, Nerudova 702, Frýdlant, 73911 Frýdlant nad Ostravicí
Na Míčánce 1044/39, 160 00 Praha 6 - Dejvice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Pozemek leží na adrese Štramberk, Štramberk, okres Nový Jičín

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 01.06.2020

Zpracováno ke dni: 01.06.2020

Zhotovitel: XP invest, s. r. o., Ing. Eva Hurtíková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 09.06.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc. č. 1309/77 a podílu ve výši 1/3 na pozemku parc. č. 2742/43 nacházejících se v obci Štramberk, okres Nový Jičín, katastrální území Štramberk pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 1309/77, 2742/43 katastrální území Štramberk
Adresa předmětu ocenění:	Štramberk, Štramberk, okres Nový Jičín
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Štramberk
Katastrální území:	Štramberk

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 01.06.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Vítkovský Václav, Nerudova 702, Frýdlant, 73911 Frýdlant nad Ostravicí 1/2
a 1/3

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 1309/77, 2742/43 nacházející se v obci Štramberk, okres Nový Jičín, katastrální území Štramberk.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované pozemky slouží dle územního plánu k zemědělským účelům, jsou vedeny jako plochy Z – plochy zemědělské, dle katastru nemovitostí jsou vedeny jako orná půda. Pozemek parc. č. 1309/77 je zčásti veden v plochách rezerv pro bydlení městské a příměstské, při splnění podmínek uvedených v textové části územního plánu, která je v přílohách. Rozloha pozemku parc. č. 1309/77 je 3024 m² a pozemku parc. č. 2742/43 je 7379 m².

Na pozemcích se nenacházejí trvalé porosty a jsou bez oplocení. Pozemky jsou rovinaté. Přístup k pozemku parc. č. 1309/77 je přes pozemky cizích vlastníků, k pozemku parc. č. 2742/43 je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Pozemky jsou umístěny na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemků je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Pozemky se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů a jsou zde omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	3.024 m ² a 7379 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	Z - plochy zemědělské
	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	X
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	Přístup přes cizí pozemky a po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	severní okraj obce

	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 01.06.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 1309/77, katastrální území Štramberk

Pozemek v katastrálním území Štramberk, obec Štramberk					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Štramberk, Štramberk, okres Nový Jičín	plocha 3024 m ²	zemědělský pozemek	rovinatý pozemek	přístup přes cizí pozemky
1	Závišice, okres Nový Jičín	plocha 4317 m ²	zemědělský pozemek	mírně svažité	přístup přes cizí pozemky
2	Veřovice, okres Nový Jičín	plocha 12569 m ²	zemědělský pozemek	mírně svažité	přístup z obecní komunikace
3	Suchdol nad Odrou, okres Nový Jičín	plocha 11502 m ²	zemědělský pozemek	rovinatý pozemek	přístup z obecní komunikace z obou stran
4	Jilovec, Fulnek, okres Nový Jičín	plocha 16482 m ²	zemědělský pozemek	mírně svažité	přístup z obecní komunikace
5	Slatina, okres Nový Jičín	plocha 11047 m ²	zemědělský pozemek		

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	18,07 Kč	0.9	16,26 Kč	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9900	16,43 Kč
2	32,00 Kč	0.9	28,80 Kč	1.00	0.91	1.00	1.00	1.01	1.00	0.9191	31,33 Kč
3	11,74 Kč	Nepoužit	11,74 Kč	1.00	0.92	1.00	1.00	1.01	1.00	0.9292	12,63 Kč
4	36,00 Kč	Nepoužit	36,00 Kč	1.00	0.87	1.00	1.00	1.01	1.00	0.8787	40,97 Kč
5	25,07 Kč	0.9	22,57 Kč	1.00	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9200	24,53 Kč
Celkem průměr											25,18 Kč
Minimum											12,63 Kč
Maximum											40,97 Kč
Směrodatná odchylka - s											11,42 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											13,76 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											36,60 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$25,18 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\quad\quad\quad 3.024 \text{ m}^2}$$

$$= 76.139 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$76.000,-- \text{ Kč}$$

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2

$$38.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemek v katastrálním území Štramberk, obec Štramberk					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Štramberk, Štramberk, okres Nový Jičín	plocha 3024 m ²	zemědělský pozemek	rovinatý pozemek	přístup přes cizí pozemky
1	Závišice, okres Nový Jičín	plocha 4317 m ²	zemědělský pozemek	mírně svažité	přístup přes cizí pozemky
2	Veřovice, okres Nový Jičín	plocha 12569 m ²	zemědělský pozemek	mírně svažité	přístup z obecní komunikace
3	Suchdol nad Odrou, okres Nový Jičín	plocha 11502 m ²	zemědělský pozemek	rovinatý pozemek	přístup z obecní komunikace z obou stran
4	Jilovec, Fulnek, okres Nový Jičín	plocha 16482 m ²	zemědělský pozemek	mírně svažité	přístup z obecní komunikace
5	Slatina, okres Nový Jičín	plocha 11047 m ²	zemědělský pozemek		

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18,07	0,90	16,26
2	32,00	0,90	28,80
3	11,74	-	11,74
4	36,00	-	36,00
5	25,07	0,90	22,57
	Maximální hodnota	36,00	(případ č.4)
	Minimální hodnota	11,74	(případ č.3)
	Relace min vs. max hodnoty	3,0664	(relace nesmí být větší než 2)
	Aritmetický průměr	23,07	
	Odchylka max hodnoty od průměru	12,93	
	Odchylka min hodnoty od průměru	11,33	
	Bude vyřazena max hodnota (případ č.4)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18,07	0,90	16,26
2	32,00	0,90	28,80
3	11,74	-	11,74
4	36,00	-	36,00
5	25,07	0,90	22,57
	Maximální hodnota	28,80	(případ č.2)
	Minimální hodnota	11,74	(případ č.3)
	Relace min vs. max hodnoty	2,4532	(relace nesmí být větší než 2)
	Aritmetický průměr	19,84	
	Odchylka max hodnoty od průměru	8,96	
	Odchylka min hodnoty od průměru	8,10	
	Bude vyřazena max hodnota (případ č.2)		

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18,07	0,90	16,26

2	32,00	0,90	28,80
3	11,74	-	11,74
4	36,00	-	36,00
5	25,07	0,90	22,57
Maximální hodnota		22,57	(případ č.5)
Minimální hodnota		11,74	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,9225	OK
Aritmetický průměr		16,86	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Štramberk, obec Štramberk						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Štramberk, Štramberk, okres Nový Jičín	plocha 3024 m ²	zemědělský pozemek	rovinatý pozemek	přístup přes cizí pozemky	X
1	Závišice, okres Nový Jičín	plocha 4317 m ²	zemědělský pozemek	mírně svažité	přístup přes cizí pozemky	3
2	Veřovice, okres Nový Jičín	plocha 12569 m ²	zemědělský pozemek	mírně svažité	přístup z obecní komunikace	3
3	Suchdol nad Odrou, okres Nový Jičín	plocha 11502 m ²	zemědělský pozemek	rovinatý pozemek	přístup z obecní komunikace z obou stran	3
4	Jilovec, Fulnek, okres Nový Jičín	plocha 16482 m ²	zemědělský pozemek	mírně svažité	přístup z obecní komunikace	2
5	Slatina, okres Nový Jičín	plocha 11047 m ²	zemědělský pozemek			3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	18,07	0,90	16,26	3	48,78
2	32,00	0,90	28,80	3	86,40
3	11,74	-	11,74	3	35,22
4	36,00	-	36,00	2	72,00
5	25,07	0,90	22,57	3	67,71
Mezisoučet				9	151,71
Celkem					16,86

Základní cena: 16,86 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$16,86 * 1,0000 = 16,86 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

16,86 Kč/m²

*** 3.024 m²**

= 50.984,64 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

51.000,-- Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2

25.500,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

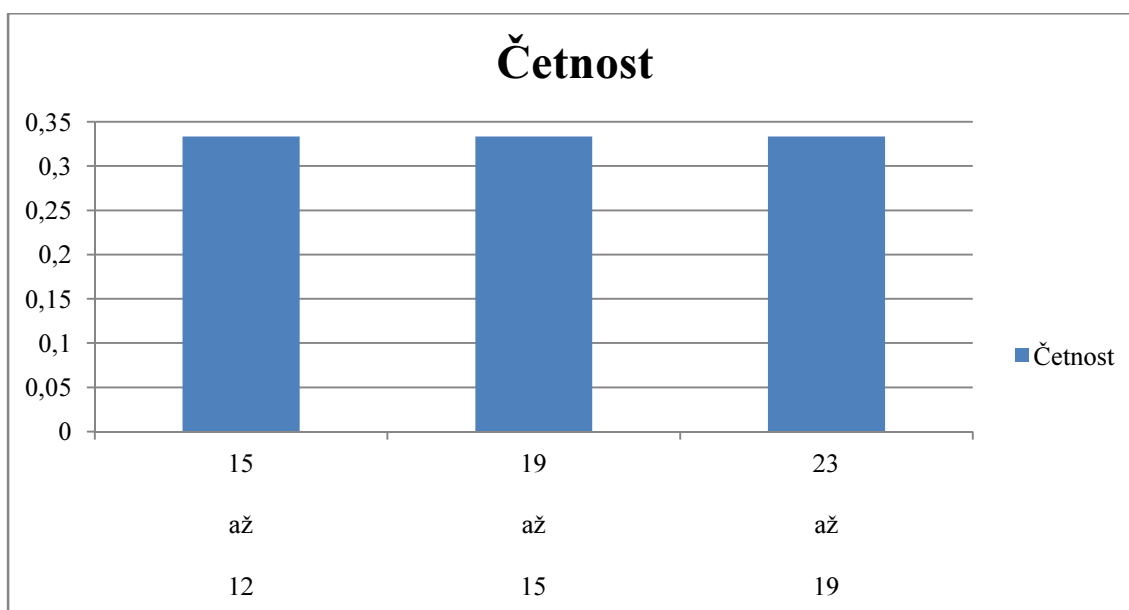
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18	0,90	16,26
2	32	0,90	28,80
3	12	-	11,74
4	36	-	36,00
5	25	0,90	22,57

Střední hodnota	16,86
Medián	16,26
Rozdíl max-min	10,83
Minimum	11,74
Maximum	22,57

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
12	až	15	1	0.33333333333333
15	až	19	1	0.33333333333333
19	až	23	1	0.33333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **11,74 Kč/m²** do **22,57 Kč/m²**

* 3.024 m²

od **35.501,76 Kč** do **68.251,68 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **35.500,-- Kč** do **68.300,-- Kč**

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2

od **17.750,-- Kč** do **34.150,-- Kč**

Pozemek parc. č. 2742/43, katastrální území Štramberk

Pozemek v katastrálním území Štramberk, obec Štramberk					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Štramberk, Štramberk, okres Nový Jičín	plocha 7379 m ²	zemědělský pozemek	rovinatý pozemek	přístup po zpevněné obecní komunikaci
1	Závišice, okres Nový Jičín	plocha 4317 m ²	zemědělský pozemek	mírně svažité	přístup přes cizí pozemky
2	Veřovice, okres Nový Jičín	plocha 12569 m ²	zemědělský pozemek	mírně svažité	přístup z obecní komunikace
3	Suchdol nad Odrou, okres Nový Jičín	plocha 11502 m ²	zemědělský pozemek	rovinatý pozemek	přístup z obecní komunikace z obou stran
4	Jilovec, Fulnek, okres Nový Jičín	plocha 16482 m ²	zemědělský pozemek	mírně svažité	přístup z obecní komunikace
5	Slatina, okres Nový Jičín	plocha 11047 m ²	zemědělský pozemek		

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	18,07 Kč	0.9	16,26 Kč	1.00	1.03	1.00	1.00	0.99	1.00	1.0197	15,95 Kč
2	32,00 Kč	0.9	28,80 Kč	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9500	30,32 Kč
3	11,74 Kč	Nepoužit	11,74 Kč	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9600	12,23 Kč
4	36,00 Kč	Nepoužit	36,00 Kč	1.00	0.91	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9100	39,56 Kč
5	25,07 Kč	0.9	22,57 Kč	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9600	23,51 Kč
Celkem průměr											24,31 Kč
Minimum											12,23 Kč
Maximum											39,56 Kč
Směrodatná odchylka - s											11,01 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											13,30 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											35,32 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$24,31 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\underline{7.379 \text{ m}^2}}$$

$$= 179.394 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$179.000,-- \text{ Kč}$$

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši 1/3

$$59.667,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemek v katastrálním území Štramberk, obec Štramberk					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Štramberk, Štramberk, okres Nový Jičín	plocha 7379 m ²	zemědělský pozemek	rovinatý pozemek	přístup po zpevněné obecní komunikaci
1	Závišice, okres Nový Jičín	plocha 4317 m ²	zemědělský pozemek	mírně svažité	přístup přes cizí pozemky
2	Veřovice, okres Nový Jičín	plocha 12569 m ²	zemědělský pozemek	mírně svažité	přístup z obecní komunikace
3	Suchdol nad Odrou, okres Nový Jičín	plocha 11502 m ²	zemědělský pozemek	rovinatý pozemek	přístup z obecní komunikace z obou stran
4	Jilovec, Fulnek, okres Nový Jičín	plocha 16482 m ²	zemědělský pozemek	mírně svažité	přístup z obecní komunikace
5	Slatina, okres Nový Jičín	plocha 11047 m ²	zemědělský pozemek		

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18,07	0,90	16,26
2	32,00	0,90	28,80
3	11,74	-	11,74
4	36,00	-	36,00
5	25,07	0,90	22,57
	Maximální hodnota	36,00	(případ č.4)
	Minimální hodnota	11,74	(případ č.3)
	Relace min vs. max hodnoty	3,0664	(relace nesmí být větší než 2)
	Aritmetický průměr	23,07	
	Odchylka max hodnoty od průměru	12,93	
	Odchylka min hodnoty od průměru	11,33	
	Bude vyřazena max hodnota (případ č.4)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18,07	0,90	16,26
2	32,00	0,90	28,80
3	11,74	-	11,74
4	36,00	-	36,00
5	25,07	0,90	22,57
	Maximální hodnota	28,80	(případ č.2)
	Minimální hodnota	11,74	(případ č.3)
	Relace min vs. max hodnoty	2,4532	(relace nesmí být větší než 2)
	Aritmetický průměr	19,84	
	Odchylka max hodnoty od průměru	8,96	
	Odchylka min hodnoty od průměru	8,10	
	Bude vyřazena max hodnota (případ č.2)		

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18,07	0,90	16,26

2	32,00	0,90	28,80
3	11,74	-	11,74
4	36,00	-	36,00
5	25,07	0,90	22,57
Maximální hodnota		22,57	(případ č.5)
Minimální hodnota		11,74	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,9225	OK
Aritmetický průměr		16,86	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Štramberk, obec Štramberk						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Štramberk, Štramberk, okres Nový Jičín	plocha 7379 m ²	zemědělský pozemek	rovinatý pozemek	přístup po zpevněné obecní komunikaci	X
1	Závišice, okres Nový Jičín	plocha 4317 m ²	zemědělský pozemek	mírně svažité	přístup přes cizí pozemky	3
2	Veřovice, okres Nový Jičín	plocha 12569 m ²	zemědělský pozemek	mírně svažité	přístup z obecní komunikace	3
3	Suchdol nad Odrou, okres Nový Jičín	plocha 11502 m ²	zemědělský pozemek	rovinatý pozemek	přístup z obecní komunikace z obou stran	3
4	Jilovec, Fulnek, okres Nový Jičín	plocha 16482 m ²	zemědělský pozemek	mírně svažité	přístup z obecní komunikace	3
5	Slatina, okres Nový Jičín	plocha 11047 m ²	zemědělský pozemek			3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	18,07	0,90	16,26	3	48,78
2	32,00	0,90	28,80	3	86,40
3	11,74	-	11,74	3	35,22
4	36,00	-	36,00	3	108,00
5	25,07	0,90	22,57	3	67,71
Mezisoučet				9	151,71
Celkem					16,86

Základní cena: 16,86 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$16,86 * 1,0000 = 16,86 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

16,86 Kč/m²

*** 7.379 m²**

= 124.409,94 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

124.000,-- Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši 1/3

41.333,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

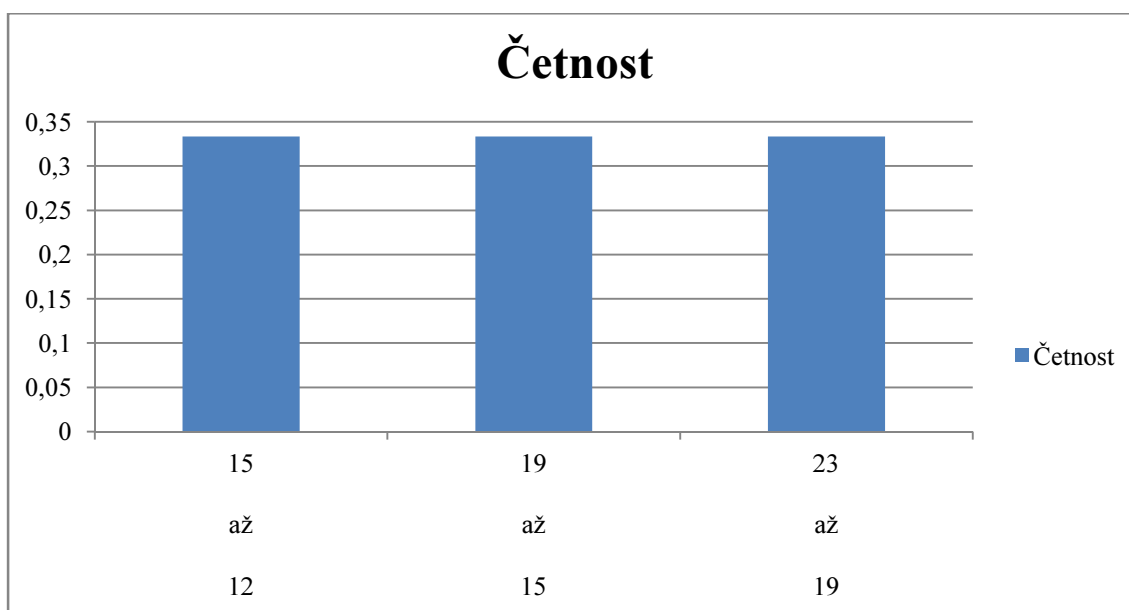
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18	0,90	16,26
2	32	0,90	28,80
3	12	-	11,74
4	36	-	36,00
5	25	0,90	22,57

Střední hodnota	16,86
Medián	16,26
Rozdíl max-min	10,83
Minimum	11,74
Maximum	22,57

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
12	až	15	1	0.33333333333333
15	až	19	1	0.33333333333333
19	až	23	1	0.33333333333333



ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnických podílů předmětných nemovitostí v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

LV 688 – pozemek parc. č. 1309/77, spoluvlastnický podíl 1/2	38.000,-- Kč
LV 2678 – pozemek parc. č. 2742/43, spoluvlastnický podíl 1/3	60.000,-- Kč

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., Ing. Eva Hurtíková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 09.06.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 11407-1185/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	688
Katastrální území:	Štramberk (764116)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vítkovský Pavel Mgr., sídliště Vajgar 678, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	1/2
Vítkovský Václav, Nerudova 702, Frýdlant, 73911 Frýdlant nad Ostravicí	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
1309/77

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 10.06.2020 13:00:00.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#)
Uživatelská podpora: <https://helpdesk.cuzk.cz> tel. +420 284 044 455

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1309/77
Obec:	Stramberk (599948)
Katastrální území:	Stramberk (754116)
Číslo LV:	688
Výměra (jm ²):	3024
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Učtění výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vitkovský Pavel Mgr., sídliště Vajgar 678, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec	1/2
Vitkovský Václav, Nerudova 702, Frydlant, 73911 Frydlant nad Ostravou	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72213	3024

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

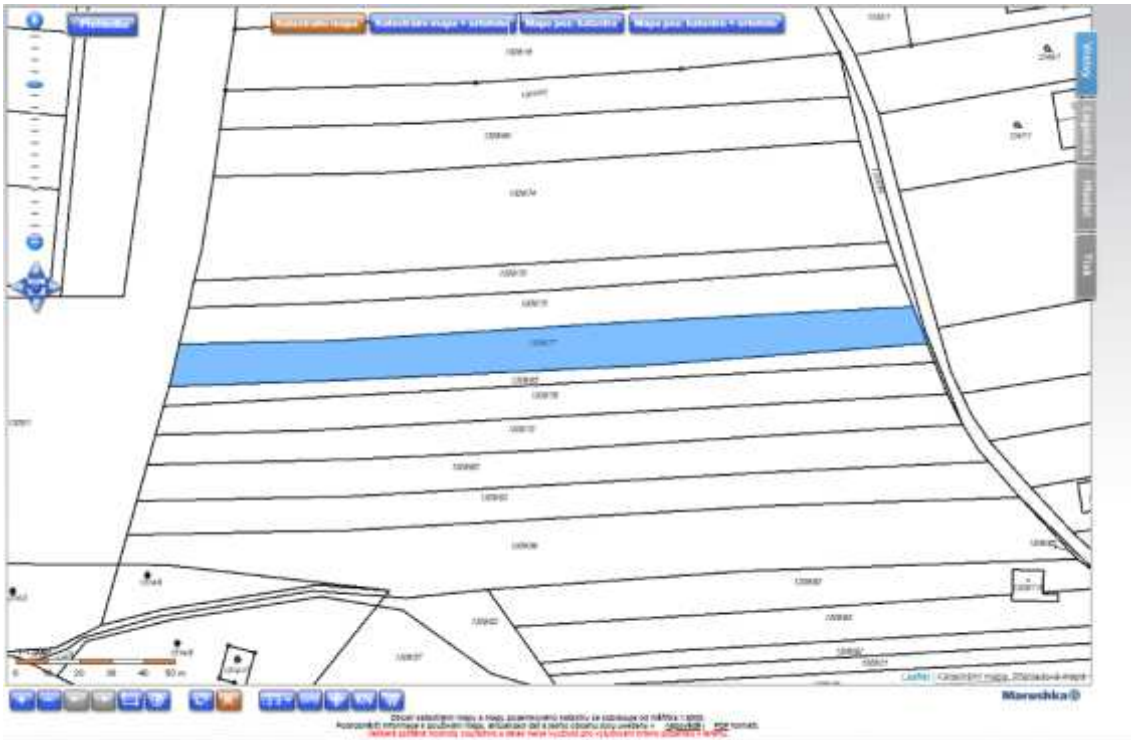
Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vitkovský Václav
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán nový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 10.06.2020 13:00:00



Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	2678
Katastrální území:	Štramberk (764116)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šigutová Markéta, L. Janáčka 728, Butovice, 74213 Studénka	1/18
Vítkovská Lenka, Náměstí 9, 74266 Štramberk	1/18
Vítkovský Ladislav, Bařiny 742, 74266 Štramberk	1/18
Vítkovský Pavel Mgr., sídliště Vajgar 678, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	1/2
Vítkovský Václav, Nerudova 702, Frýdlant, 73911 Frýdlant nad Ostravicí	1/3

Pozemky

Parcelní číslo
2742/43

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 10.06.2020 13:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2742/43
Obec:	Štramberk 1599438
Katastrální území:	Štramberk 754116
Číslo LV:	2573
Výměra [m ²]:	7379
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Uřízení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	ostatní půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šgotová Markéta, L. Janáčka 728, Butovice, 74213 Studínka	1/18
Vitkovská Lenka, Náměstí 9, 74266 Štramberk	1/18
Vitkovský Ladislav, Bahňy 742, 74266 Štramberk	1/18
Vitkovský Pavel Mgr., sídliště Vajgar 678, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	1/2
Vitkovský Václav, Nerudova 702, Frydlant, 73911 Frydlant nad Ostravíkem	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75800	2796
71200	4583

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

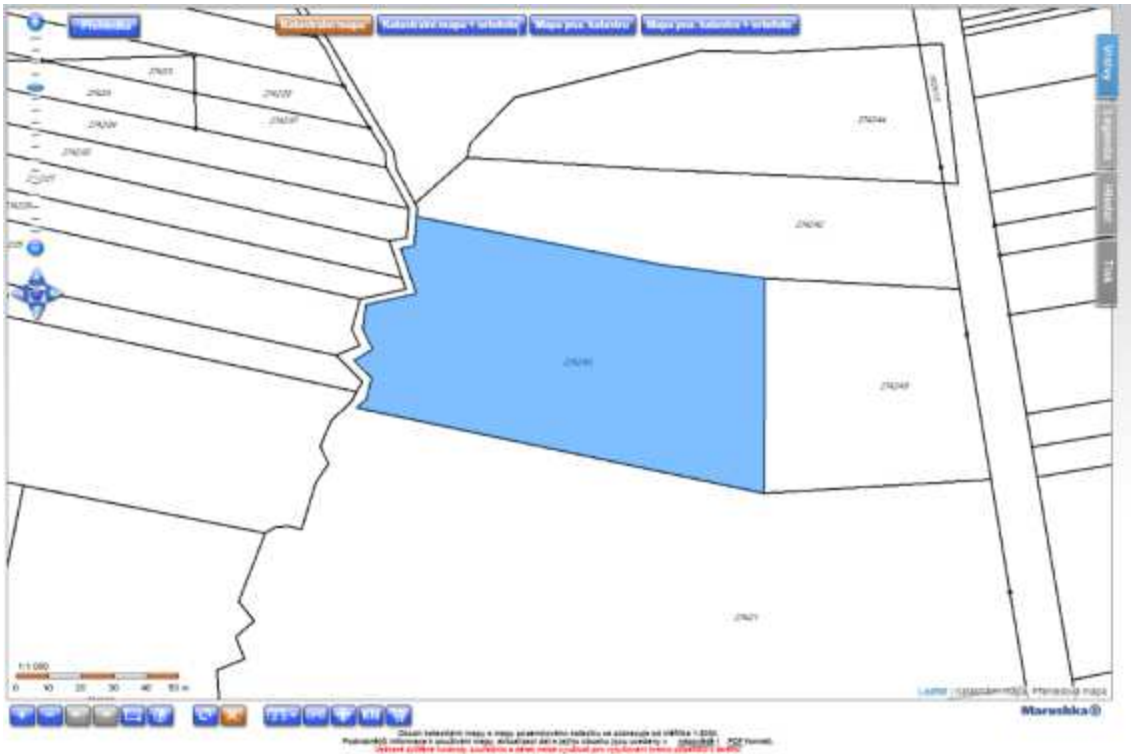
Jiné zápisy

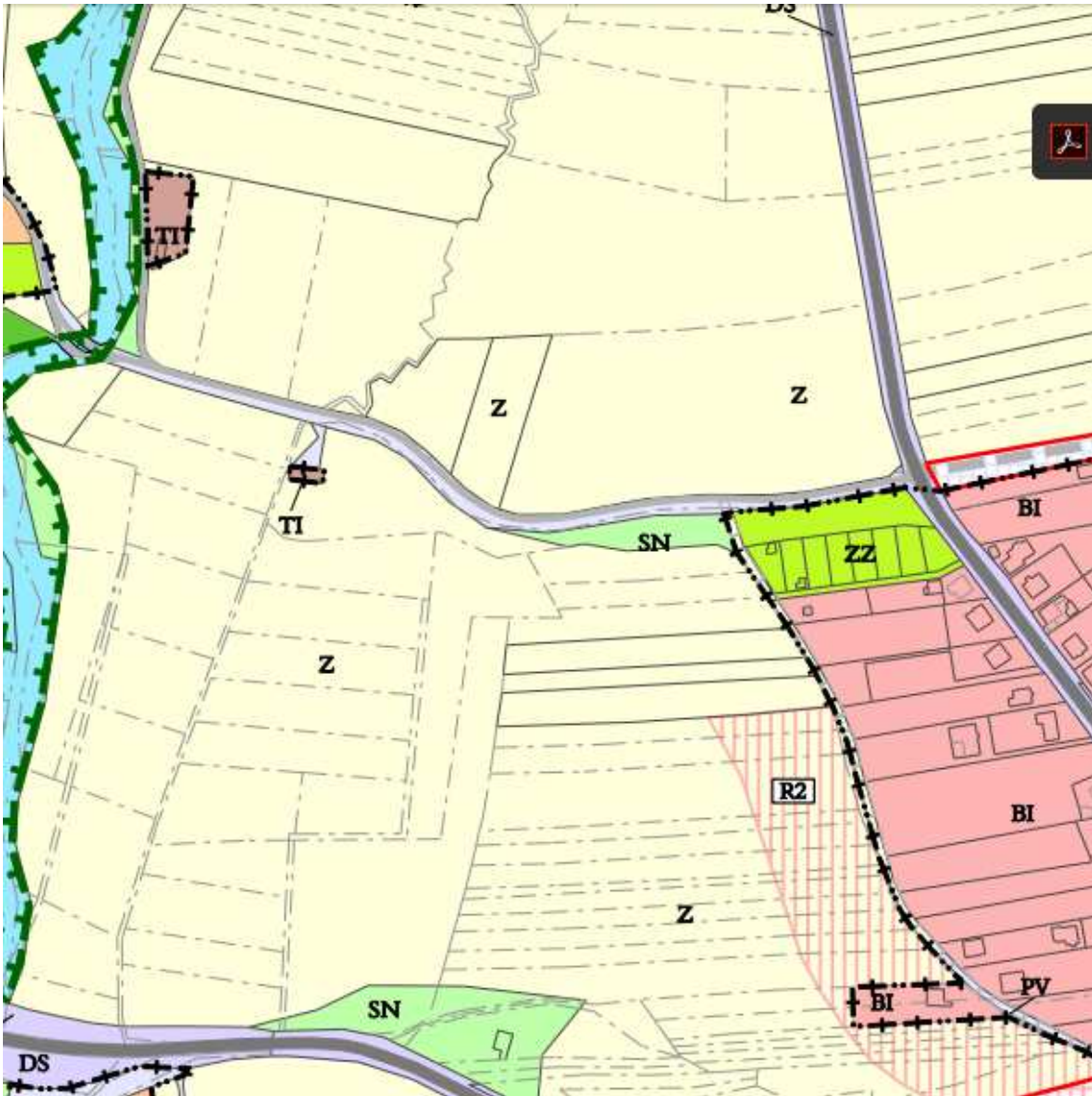
Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vitkovská Lenka
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vitkovský Václav
Změna číselování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín](#)

Zobrazované údaje mají informativní charakter. Platnost k: 10.10.2020 10:00:00





MĚŘIT Otevřít v Acrobatu

Z		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
W		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
VP		PLOCHY PŘÍRODNÍ
	ÚSES	PLOCHY PŘÍRODNÍ - ÚSES
DI	DI	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ
DI		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY ŽELEZNIČNÍ

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

HRANICE:		
STAV	NÁVRH	
		HRANICE OBCE
		HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 1. 5. 2019
		ZASTAVITELNÉ PLOCHY
		PLOCHY PŘESTAVBY
		PROSTRANSTVÍ VYBĚPÁ - ZELEŇ VYBĚPÁ
		PLOCHY REZERVY
		ZELEŇ OCHRANNÁ

**J. VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO
BUDOUCÍHO VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

Označení ploch	Plochy – způsob využití	Podmínky realizace
R1	Plochy smíšené obytné venkovské (SV)	vybudování veřejného vodovodu; do čtyř let od vydání Změny č. 1 prověřit potřebu převedení ploch vymezených územních rezerv do ploch zastavitelných; v plochách územních rezerv nepřipustit žádnou novou výstavbu, která by znemožnila nebo případně významným způsobem ztížila jejich budoucí využití jako ploch zastavitelných
R2	Plochy bydlení individuálního – městské a příměstské (BI)	vybudování dopravní a technické infrastrukturu pro obsluhu plochy; do čtyř let od vydání Změny č. 1 prověřit potřebu převedení ploch vymezených územních rezerv do ploch zastavitelných; v plochách územních rezerv nepřipustit žádnou novou výstavbu, která by znemožnila nebo případně významným způsobem ztížila jejich budoucí využití jako ploch zastavitelných

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

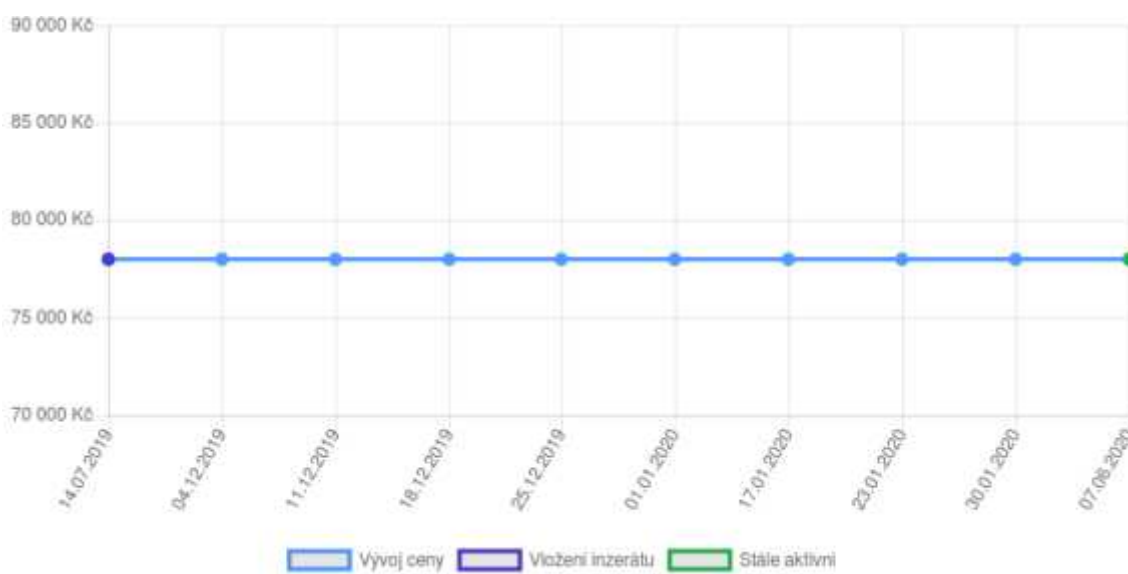


Prodej, Pozemek, 4317 m², Závišice, okres Nový Jičín

Celková cena: 78.000 Kč

Adresa: Závišice, okres Nový Jičín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



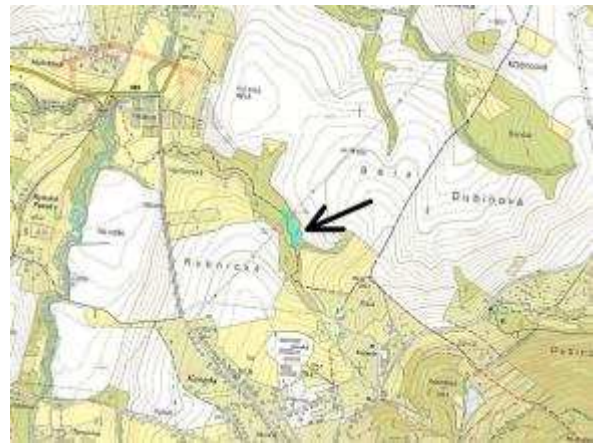
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Závišice, okres Nový Jičín	Současné využití	zemědělská půda
Cena	78 000 Kč	Umístění objektu	Centrum obce
Plocha pozemku (m²)	4317		

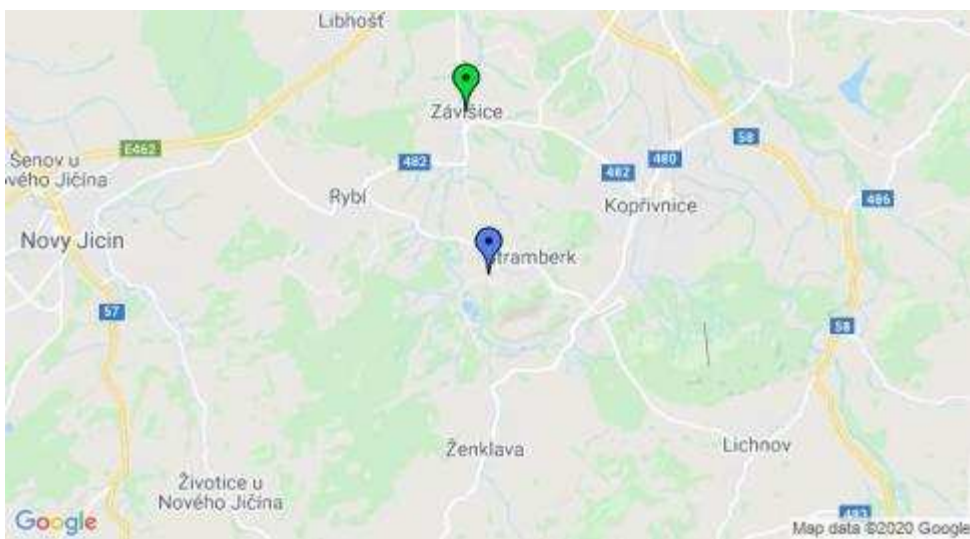
Slovní popis

Prodám zemědělské pozemky v KÚ Závišice, okres Nový Jičín. Výměra celkem činí 4317 m². Zapsáno na LV 590. Cena 78.000 Kč

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 12569 m², Veřovice, okres Nový Jičín

Celková cena: 402.208 Kč

Adresa: Veřovice, okres Nový Jičín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Veřovice, okres Nový Jičín	Současné využití	zemědělská půda
Cena	402 208 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m2)	12569		

Slovní popis

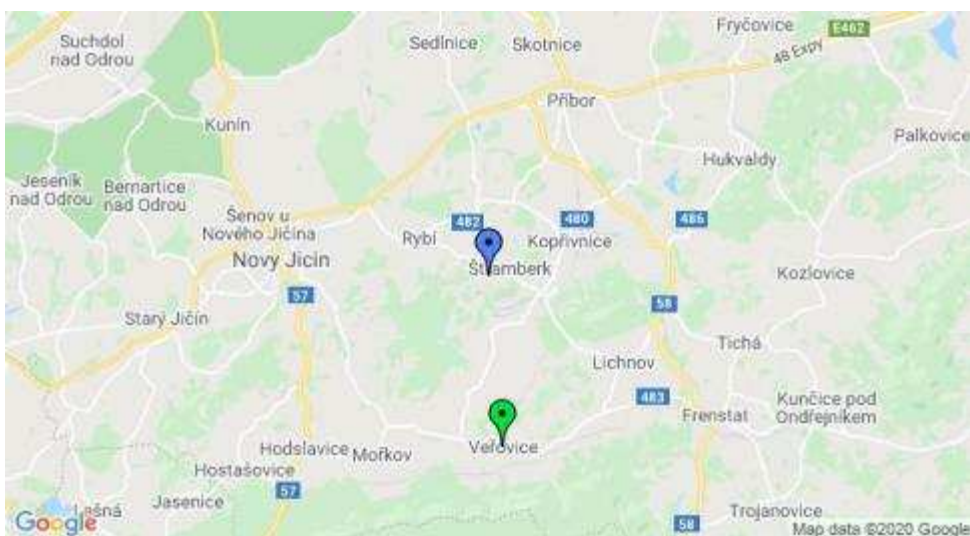
Prodej orné půdy o výměře 12569 m2 v katastru obce Veřovice. Pozemek je dobře dostupný, poblíž vede cesta od železničního přejezdu, na okraji protéká potok. Pozemek je složen ze 6 parcel, možno prodat i jednotlivě. Kupující je povinen uhradit daň nad rámec kupní ceny.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



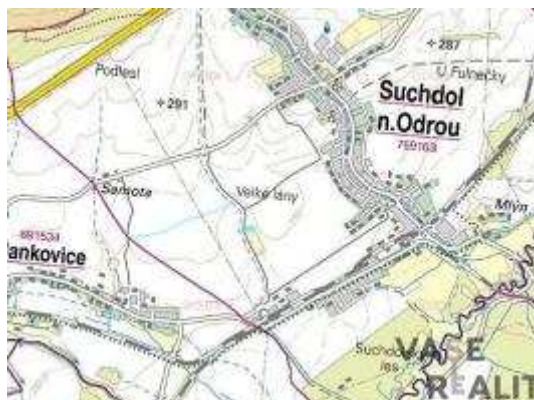
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

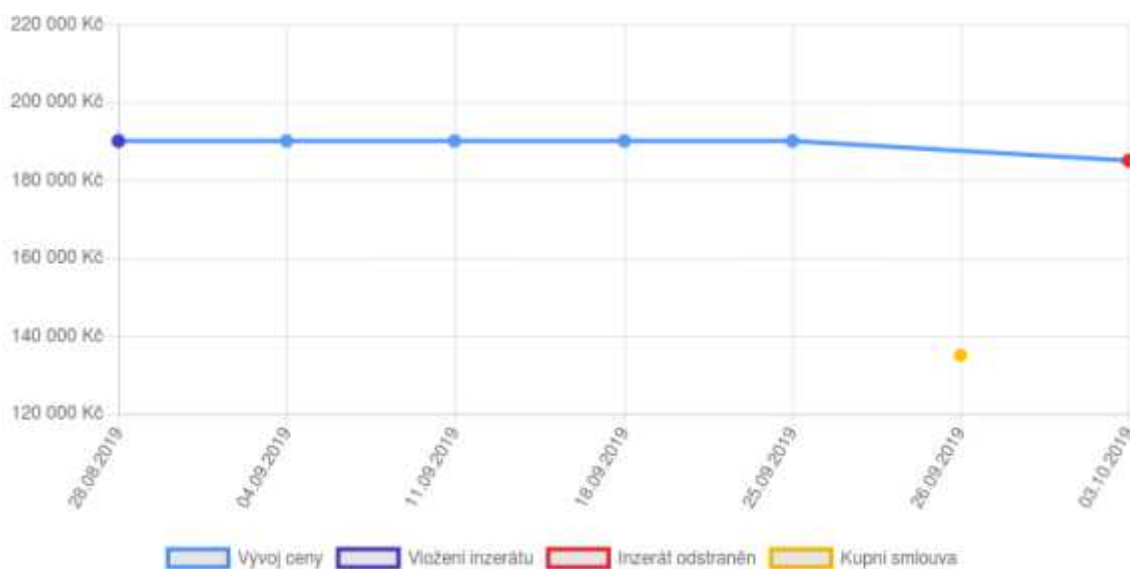


Prodej, Pozemek, 11502 m², Suchdol nad Odrou, okres Nový Jičín

Celková cena: 135.000 Kč

Adresa: Suchdol nad Odrou, okres Nový Jičín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



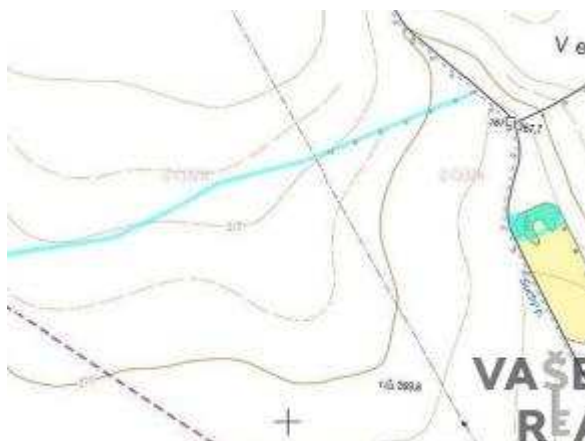
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

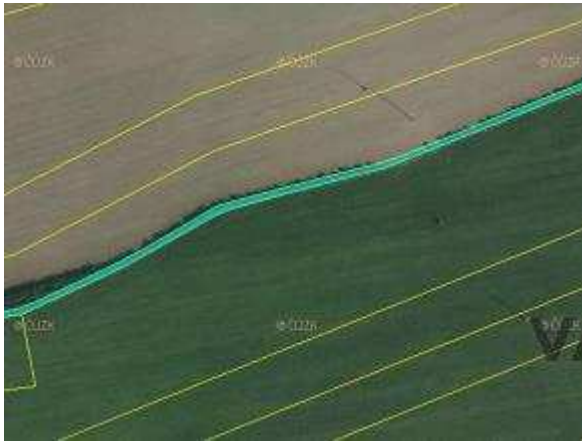
Adresa	Suchdol nad Odrou, okres Nový Jičín	Číslo řízení	V-7745/2019-804
Cena dle kupní smlouvy	135 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	11502
Kupní smlouva podepsaná dne	26.09.2019	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemky v katastrálním území Suchdol nad Odrou, okres Nový Jičín. Jedná se o 6994 m² orné půdy a 4508 m² ostatní plochy. Orná půda zemědělsky využívána bez nájemní smlouvy. Příjezd po obecní komunikaci ze dvou stran.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

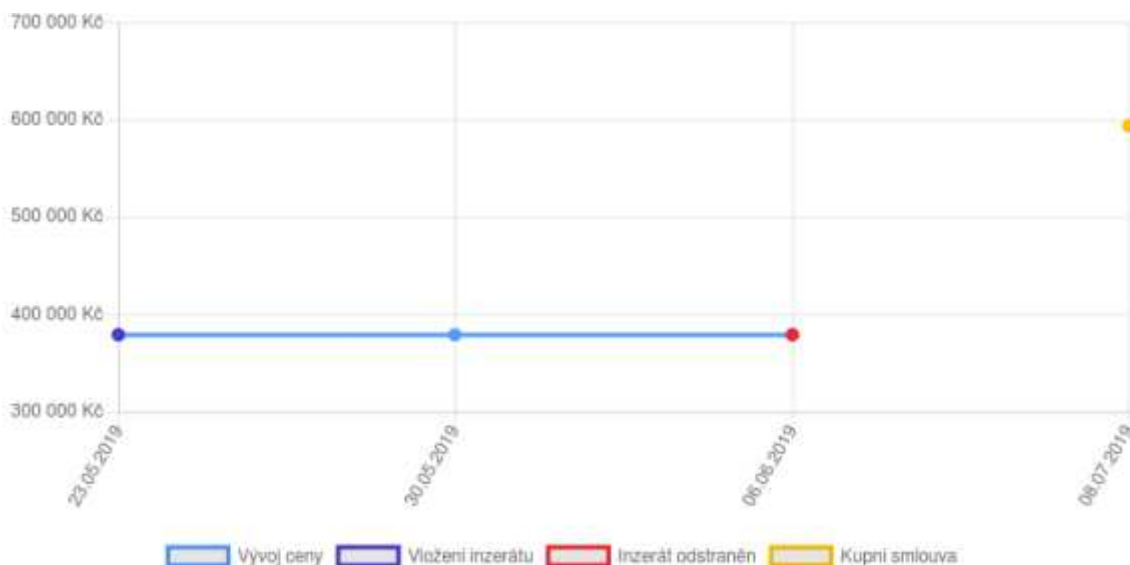


Prodej, Pozemek, 16482 m², Jílovec, Fulnek, okres Nový Jičín

Celková cena: 593.352 Kč

Adresa: Jílovec, Fulnek, okres Nový Jičín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Jílovec, Fulnek, okres Nový Jičín	Číslo řízení	V-5566/2019-804
Cena dle kupní smlouvy	593 352 Kč	Plocha pozemku (m2)	16482
Kupní smlouva podepsaná dne	08.07.2019	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

FARMY.CZ exklusivně nabízí 2 pozemky tvořící souvislý půdní blok přímo navazující na zástavbu obce Jílovec. Jedna parcela orné půdy o výměře 14.590 m² a druhá parcela o výměře 1.892 m² - ostatní plocha sloužící k přístupu, je přilehlá k parcele orné půdy po celé její délce. Katastrální území: Jílovec Celková výměra: 16 482 m² Prům. cena dle BPEJ: 4,26 Kč/m² Počet bloků: 1 Svazitost: mírný sklon se všesměrnou expozicí Přístup z cesty: ano Nadmořská výška: 320 m n.m. Pozemkové úpravy: neproběhly Vzdálenosti: Fulnek 5 km, Nový Jičín 18 km Možnosti využití: zemědělská výroba

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

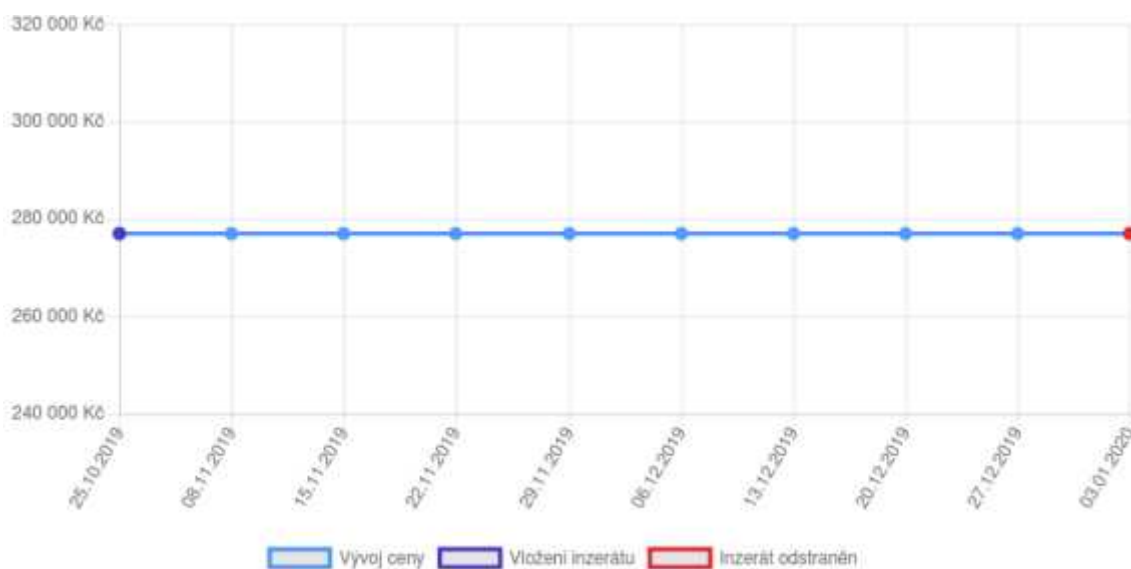


Prodej, Pozemek, 11047 m², Slatina, okres Nový Jičín

Celková cena: 277.000 Kč

Adresa: Slatina, okres Nový Jičín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Slatina, okres Nový Jičín	Plocha pozemku (m²)	11047
Cena	277 000 Kč	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

V obci Slatina nabízíme k prodeji rovinný zemědělský pozemek v podílovém spoluvlastnictví 3/4 o výměře 11 047 m² z celkové výměry 14 729 m² (zbývající část vlastní 2 spoluvlastníci). Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako orná půda. Obec Slatina leží na úpatí Nížkého Jeseníku nedaleko města Bílovce v okrese Nový Jičín, kraj Moravskoslezský. Slatina u Bílovce je název katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost