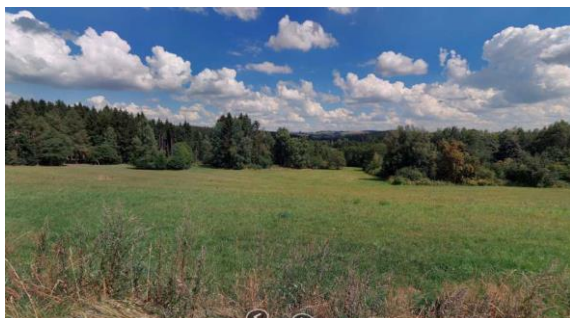


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6766-90/2023

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny pozemků zapsaných na LV 322 v k.ú. Vojtěchov u Lisku jako podklad pro potřebu objednatele

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6766

OBVYKLÁ CENA	9 500 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 16.10.2023

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 19.10.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjistit obvyklou cenu nemovitostí:

- pozemků zapsaných na LV 322 v k.ú. Vojtěchov u Lisku

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny pozemků zapsaných na LV 322 v k.ú. Vojtěchov u Lisku jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.10.2023 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z LV č.322 ze dne 18.9.2023
- 3) vyhláška č. 337/2022 Sb
- 4) vlastní databáze realizovaných prodejů v místě a čase
- 5) nabídka místních RK podobných nemovitostí
- 6) prohlídka nemovitosti ze dne 25.10.2023

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Porovnávané objekty v propočtu porovnávací hodnoty byly vybrány ze současné nabídky RK, propočet byl proveden s přihlédnutím k realizovaným prodejům v minulosti, které má znalec ve své databázi.

Jako podklady použity:

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) informace o nemovitosti - internetová databáze CÚZK

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik podobných objektů z nabídky RK. Z nich byly následně vybrány 4 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům (viz. dále)

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Lísek, k.ú. Vojtěchov u Lísku
Adresa nemovité věci: Lísek, 592 45 Lísek

Vlastnické a evidenční údaje

Winkelhofer a Partners s.r.o., IČ: 05272726, Havlíčkova 1680, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1

- viz. LV v příloze

Dokumentace a skutečnost

- nevyžaduj se

Místopis

Obec Lísek na trase Bystřice nad Pernštejnem - Nové Město na Moravě asi 6 km východně od Nového Města. Oceňované pozemky asi 700 m SZ od Vojtěchova mezi obcí a rekreačním areálem Trimurti Sacha Retreat Center - viz. situace v příloze

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiný
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro 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:
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

348/1 Sacha Parivartan s.r.o., Flájská 3214/8, Strašnice, 10000 Praha 10
347/1 Kratochvíl Jan Ing., U dubu 1057/6, Braník, 14700 Praha 4

Celkový popis nemovité věci

viz. příloha

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: pozemky přístupné přes cizí pozemky, přístup není ošetřen VB

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 Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: doklad o nájmu nebyl znalci k dispozici

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemky na LV 322 v k.ú. Vojtěchov u Lísku
Adresa předmětu ocenění:	Lísek 592 45 Lísek
LV:	322
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Žďár nad Sázavou
Obec:	Lísek
Katastrální území:	Vojtěchov u Lísku
Počet obyvatel:	391
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 059,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 165,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	210/5	85011	33 207	2,44	40,00	3,42	113 567,94
část							
trvalý travní porost	210/5	83424	1 062	2,42	40,00	3,39	3 600,18
část							
trvalý travní porost	210/5	83451	6 582	2,52	40,00	3,53	23 234,46
část							
trvalý travní porost	210/5	86811	27 699	1,31	40,00	1,83	50 689,17
část							
orná půda	207/5	86811	15	1,31	40,00	1,83	27,45
část							
orná půda	207/5	83424	12 873	2,42	40,00	3,39	43 639,47
část							

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 81 438 m² **234 758,67**

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 - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	2,74	0,25			40 %	0,96
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	210/7	460	0,96		460,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .					1,-
Jiný pozemek - celkem			460			460,-

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 3 - pozemky rybníků a malých vodních nádrží v nezastavěném území obce						
§ 8 odst. 3 nezast.	165,-	0,07 1,00				11,55
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odst. 3	vodní plocha	210/8	5 513		11,55	63 675,15
nezast.						
§ 8 odst. 3	vodní plocha	210/13	538		11,55	6 213,90

nezast.

Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 6 051 m ²	69 889,05
--	------------------

Pozemky - zjištěná cena celkem	=	305 107,72 Kč
---------------------------------------	---	----------------------

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky

Porovnávací metoda

Citace ze SÚP

6.8 Plochy vodní a vodohospodářské

VOn – Vodní nádrže

VOt – Vodní toky

Hlavní využití:

Vodní toky, nádrže a díla dle výše uvedeného určení;

Přípustné využití:

Činnosti, stavby, objekty a zařízení sloužící vodnímu hospodářství a rybářství; (stavby, hráze, ostrovy, litorální pásma).

Přemostění vodních toků.

Podmíněně přípustné využití:

Zeleň – pokud nenarušuje hlavní a přípustné využití;

Stavby sloužící, myslivosti zemědělství a lesnictví - pokud nenarušují hlavní a přípustné využití;

Drobné stavby a zařízení sloužící pěší a cykoturistice;

Účelové komunikace – pokud slouží vodnímu hospodářství, zemědělství a lesnictví;

Energetická zařízení poháněná vodou;

Nadzemní objekty technické infrastruktury pouze pokud jsou zakresleny v hlavních výkresech.

Nepřípustné využití:

I. Všechny neuvedené funkce;

6.9 Plochy zemědělské

Zo - Orná půda

Zs – Sady, drobná držba, zahrady

Zt – Trvale zatravněné plochy

Hlavní využití:

Zemědělská půda – dle výše uvedeného určení.

Přípustné využití:

Aktivity pro zvýšení ekologické stability krajiny – realizace prvků ÚSES a krajinné zeleně, zalesnění;

Zatravnění orné půdy;

Dělení větších ploch orné půdy zatravněnými pásy;
Výsadby neintenzivních sadů.

Podmíněně přípustné využití:

Výsadby dřevinných porostů – protierozního opatření

Veškerá protierozní a protipovodňová opatření (suché poldry, hráze...) – v nezbytném rozsahu;

Objekty – pokud slouží zemědělství, lesnictví, myslivosti nebo vodnímu hospodářství;

Polní hnojiště - musí být umístěna v bezpečné vzdálenosti od obytné zástavby a nesmí ohrozit zdroje veřejného vodovodu.

Zahradní chatky a menší objekty sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti – pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách;

Objekty sloužící individuální rekreaci – pokud jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách;

Objekty rodinné rekreace (rekreační chaty) v nezastavěném území – pouze objekty stávající nebo řádně povolené před vydáním této dokumentace. Jejich změny jsou přípustné pouze v rámci stávající stavební parcely, popřípadě půdorysného obrysu objektu nacházejícího se na zemědělském pozemku.

Technická infrastruktura v bezprostřední blízkosti rekreačních chat sloužící jejich obsluze.

Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;

Místní komunikace – zastavěném území nebo zastavitelných plochách (i nezakreslené);

Individuální garáže osobních automobilů – pouze pokud jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách;

Účelové komunikace - pokud slouží zemědělství, vodnímu hospodářství, lesnictví nebo myslivosti (i nezakreslené);

Zastávky autobusů (i nezakreslené) – podél stávajících komunikací;

Pěší a cyklostezky, naučné stezky, včetně souvisejícího vybavení (např. odpočívky, informační prvky) – i nevyznačené;

Vodní toky a nádrže – za podmínky zachování hlavního využití;

Veškeré nadzemní a podzemní sítě a podzemní objekty technické infrastruktury – pokud výrazně neomezí hlavní využití;

Nadzemní objekty technické infrastruktury pouze pokud jsou zakresleny v hlavních výkresech.

Drobná zařízení sloužící cyklo – a pěší turistice a ekologickému vzdělávání (i nevyznačená).

Nepřípustné využití:

Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především nové stavby pro rodinnou rekreaci v nezastavěném území.

Změna trvale zatravněných ploch a zahrad na ornou půdu.

Kp – Plochy přírodní

Hlavní využití:

Plochy pro zajištění ochrany přírody a krajiny

Přípustné využití:

Krajinná zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

II. Dopravní a technická infrastruktura v nezbytném rozsahu a za podmínky souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny.

III. Objekty rodinné rekreace (rekreační chaty) řádně povolené před vydáním této dokumentace jsou respektovány.

Nepřípustné:

Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především nové objekty pro rodinnou rekreaci.

Pozemky vedené jako orná půda, trvalý travní porost slouží pouze k zemědělskému využívání a jsou částečně porostené náletovými dřevinami.

Pozemky vodní plochy tvoří stávající rybník a pozemek ostatní plochy tvoří hráz rybníka.

Podrobný popis - viz. příloha

Obvyklá cena pozemků „ vodní Plocha” 600,- Kč/m²

Obvyklá cena pozemků „ trvalý travní porost, orná” 70,- Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	rybník Roseč			
Popis:	Prodej rybníku (vodní plochy) 8 453 m ² Roseč, okres Jindřichův Hradec 2 790 000 Kč (330 Kč za m ²) Nabízíme k prodeji historickou vodní plochu o celkové výměře 8 453 m ² nedaleko obce Roseč. Roseč leží asi 17 km jihozápadně od Třeboně a 11 km východně od okresního města Jindřichův Hradec v Jihočeském kraji. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí evidovány jako vodní plocha. Jsou zasazeny do přírody plné polí a luk, okolí je vhodné pro pěší turistiku i cykloturistiku neboť se nachází na hranici Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,95		
velikost pozemku - oceňovaný objekt podobné výměry		1,00		
poloha pozemku - v lepší poloze		1,30		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. - podobný objekt		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - v rekreační klidné lokalitě		1,30		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 790 000	8 453	330,06	1,61	531,40



Název:	rybník Dlouhá Lhota			
Popis:	Prodej rybníku (vodní plochy) 33 251 m ² Dlouhá Lhota, okres Tábor 11 804 105 Kč (355 Kč za m ²) Prodej rybníku (vodní plochy) 33 251 m ² v jižních Čechách, který se nachází v klidném prostředí, obklopený lesem a umístěný v krásné krajině. Leží na dobře přístupném místě, 1,5 km od obce a vzdálený přibližně 8 km od sjezdu dálnice D3. Rybník je nyní využíván pro hospodářské účely. Také je vhodný pro provozování			

rekreačního nebo sportovního rybolovu. Přístup je po obecní komunikaci. Na hranici pozemku je možné napojení na elektrickou síť.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - oceňovaný objekt	1,00
poloha pozemku - v lepší poloze	1,30
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - podobný objekt	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - ale v rekreační klidné lokalitě	1,30



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
11 804 105	33 251	355,00	1,61	571,55

Název: pozemky Sněžné

Popis: Prodej lesa 12 146 m² Sněžné, okres Žďár nad Sázavou
629 000 Kč (52 Kč za m²)

Nabízíme Vám k prodeji lesní pozemek o výměře 12.146 m² v k.ú. Sněžné na Moravě (okres Žďár nad Sázavou). Les se nachází v mírném svahu přímo u silnice a cca 400 m od obce Sněžné.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - oceňované zem. pozemky	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - podobné	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - ale v klidné rekreační oblasti	1,30



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
629 000	12 146	51,79	1,24	64,22

Název: pozemky Jimranov

Popis: Prodej louky 12 365 m² Jimramov - Trhonice, okres Žďár nad Sázavou
855 000 Kč (69 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji soubor pozemků o ploše 12365m² katastrální území Trhonice, Žďár nad Sázavou. Zastoupení orná půda 3962m² a trvalý travní porost 7932m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
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 - v klidné rekreační lokalitě	1,30



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
855 000	12 365	69,15	1,24	85,75

Minimální jednotková porovnávací cena	64,22 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	313,23 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	571,55 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	210/7	460	600,00		276 000
vodní plocha	210/8	5 513	600,00		3 307 800
vodní plocha	210/13	538	600,00		322 800
trvalý travní porost	210/5	68 550	70,00		4 798 500
orná půda	207/5	12 888	70,00		902 160
Celková výměra pozemků		87 949	Hodnota pozemků celkem		9 607 260

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. pozemky	305 108,- Kč
Výsledná cena - celkem:	305 108,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	305 110,- Kč

slovy: Třistapěttisícjedenstodeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	305 110 Kč
slovy: Třistapěttisícjedenstodeset Kč	

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků	
1.1. pozemky	9 607 260,- Kč

Hodnota pozemku	9 607 260 Kč
-----------------	--------------

Silné stránky

- klidná přírodní lokalita

Slabé stránky

- nejsou

Obvyklá cena

9 500 000 Kč

slovy: Devětmilionpětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 322 v k.ú. Vojtěchov u Lisku odhaduji na částku 9 500 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjistit obvyklou cenu nemovitostí:

- pozemků zapsaných na LV 322 v k.ú. Vojtěchov u Lisku

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 322 v k.ú. Vojtěchov u Lisku odhaduji na částku 9 500 000,- Kč

Obvyklá cena

9 500 000 Kč

slovy: Devětmilionpětsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena je odhadenuta na 9,5 mil. Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
územní plán	3
výpis z LV	1
snímek z PM, situování	3
popis	1
foto	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6766.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6766-90/2023.

V Bystřici pod Hostýnem 19.10.2023

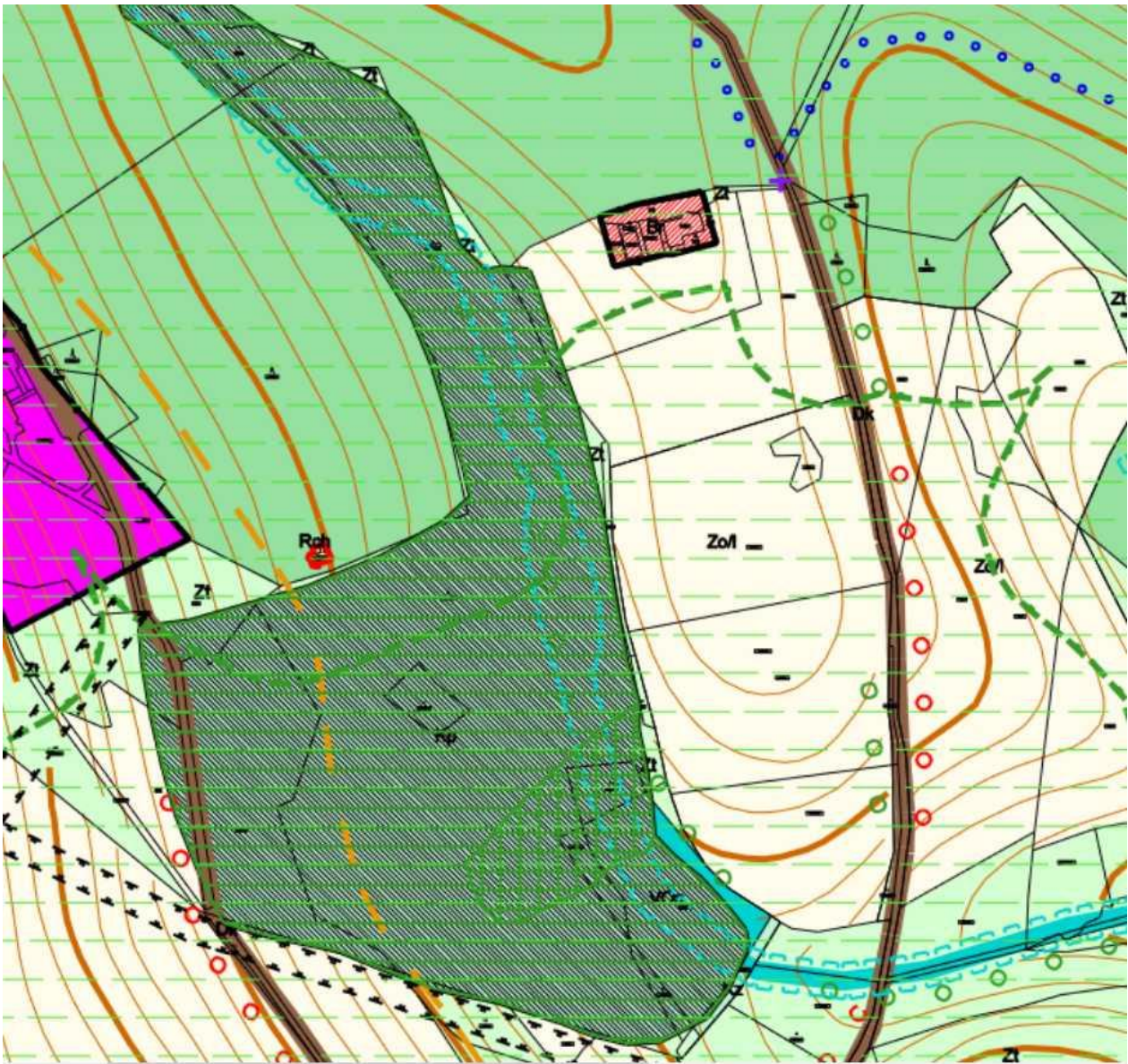
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

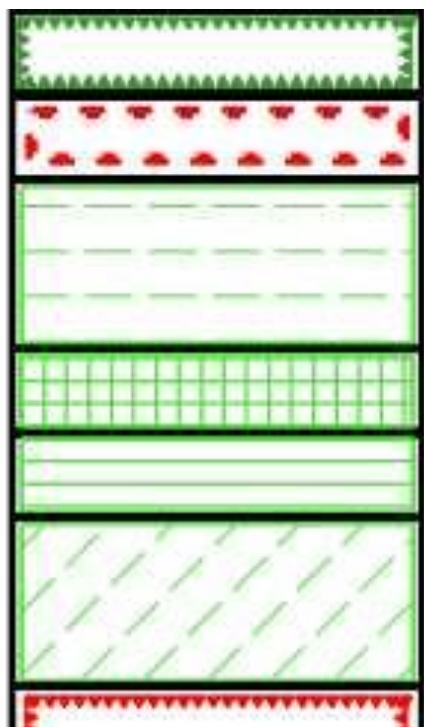
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 6766-90/2023

	počet stran A4 v příloze:
územní plán	3
výpis z LV	1
snímek z PM, situování	3
popis	1
foto	1



Kp, VOn



MALOPLOŠNÉ ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÉ ÚZEMÍ

OCHRANNÉ PÁSMO MZCHŮ

CHOPAV

CHRÁNĚNÁ KRAJINNÁ OBLAST

I. ZÓNA CHKO

II. ZÓNA CHKO

PŘÍRODNÍ PARK





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2023 17:15:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 596051 Lísek
Katastrální území: 684872 Vojtěchov u Lísku List vlastnictví: 322
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Winkelhofer & Partners s.r.o., Havlíčkova 1680/13, Nové Město, 11000 Praha 1	05272726	

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
207/5 ✓	12888	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
210/5 ✓	68550	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
210/7 ✓	460	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
210/8 ✓	5513	vodní plocha	rybník	rozsáhlé chráněné území
210/13 ✓	538	vodní plocha	rybník	rozsáhlé chráněné území

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

- na části pozemku (dle geom.plánu č.195-328/2015) umístění a provozování kabelového vedení NN, přípojkové skříně

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 210/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.NM-014330036851/004 ze dne 19.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2016 14:37:58. Zápis proveden dne 27.10.2016.

V-5397/2016-714

Pořadí k 05.10.2016 14:37

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Tomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

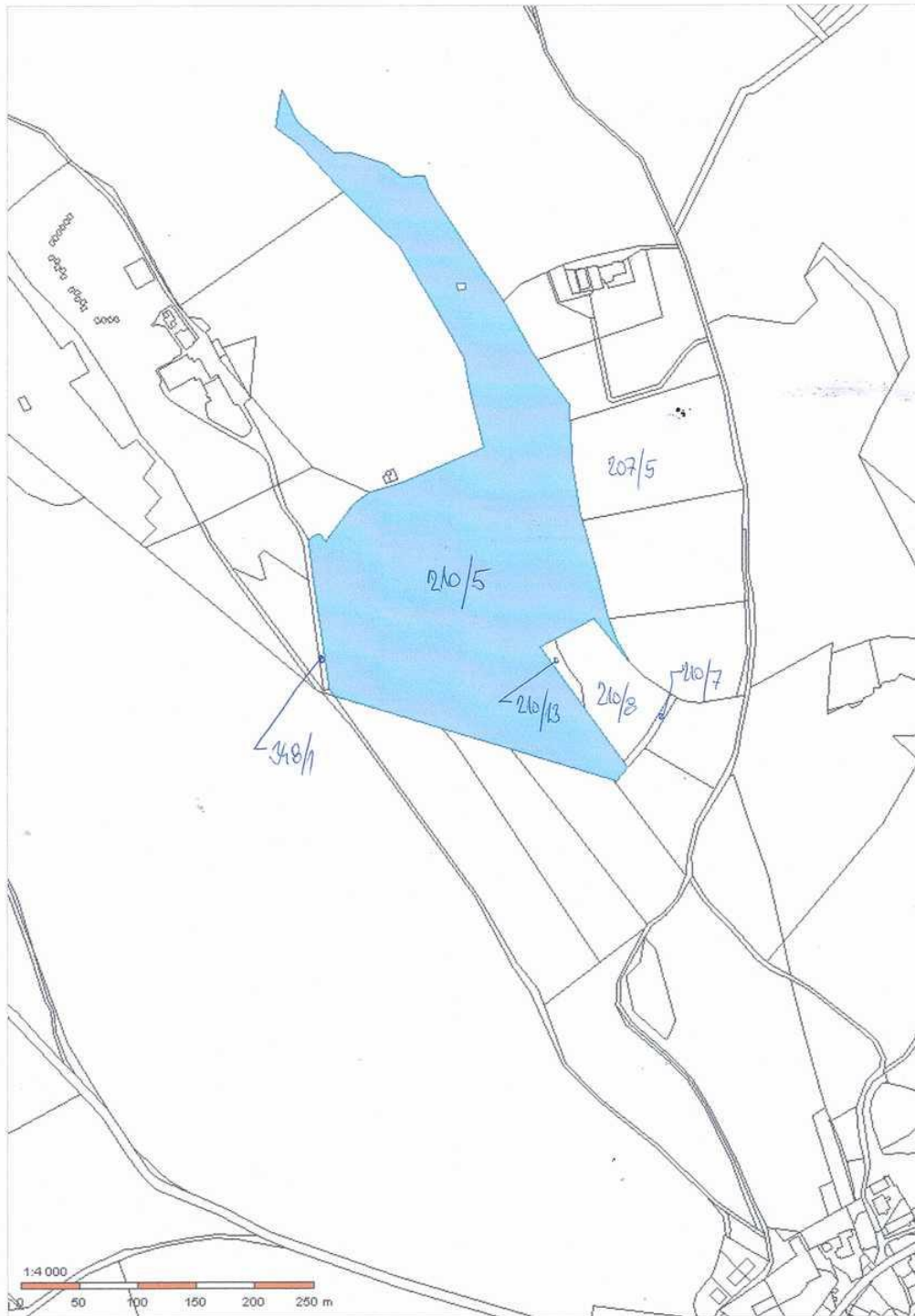
Listina

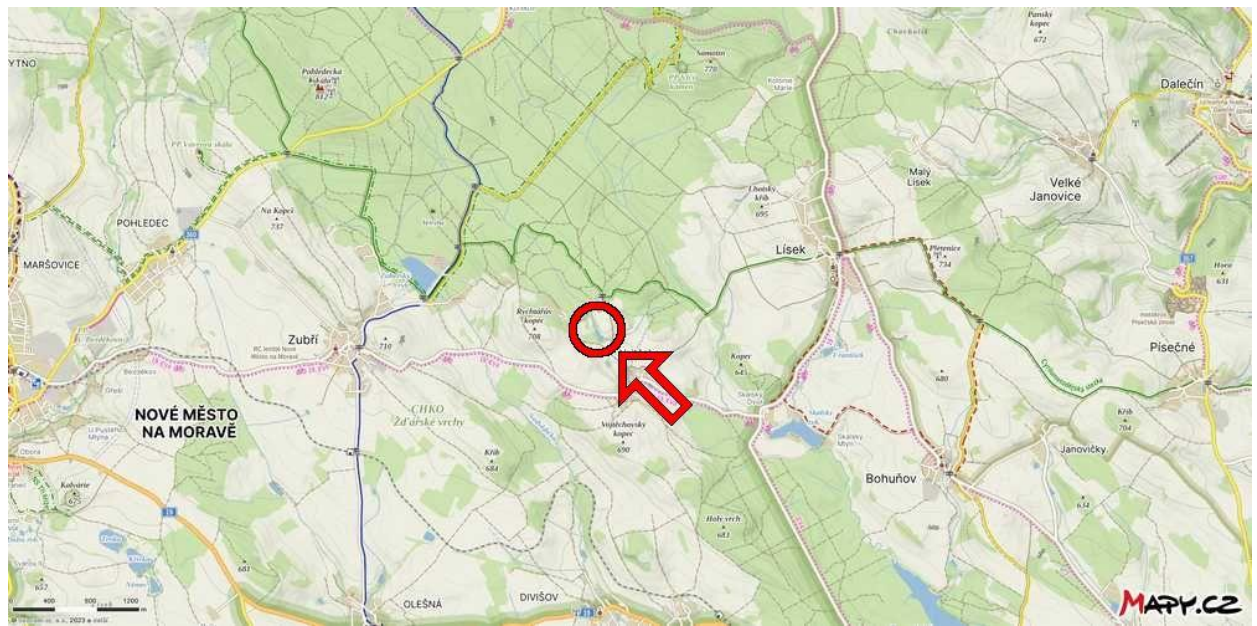
o Smlouva kupní ze dne 13.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2018 10:40:43. Zápis proveden dne 06.09.2018.

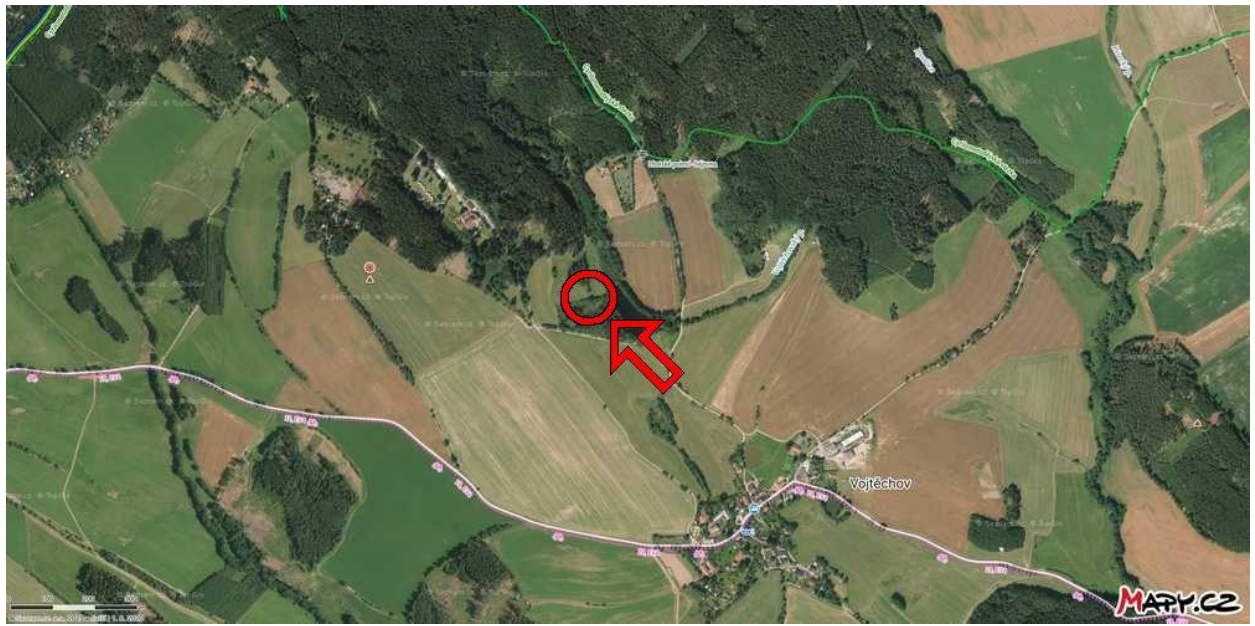
V-4437/2018-714

Pro: Winkelhofer & Partners s.r.o., Havlíčkova 1680/13, Nové Město, RČ/IČO: 05272726
11000 Praha 1

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.
strana 1









K prodeji se nabízí část jedné z nejkrásnějších chráněných krajinných oblastí - CHKO Žďárské vrchy u Vojtěchova poblíž Lisku.

Jde o celkem 87.949 m², tedy téměř 9 hektarů luk, polí, remízků, biokoridorů a hlavně nádherný rybník s čistou vodou, březovou alejí, celý obklopený stromy, napájený hned několika prameny, které nevysychají, takže i v dobách největšího sucha má dostatek vody. Jeden z pramenů je údajně přímo na dně rybníka, a dalších 5 pramenů tvoří studánky v lese nad rybníkem, napájející Vojtěchovský potok, který do rybníka přitéká. V prameništi je i několik zdrojů pitné vody.

Plocha rybníka je 6.051 m², orná půda 12.888 m², trvalé travní porosty 68.550 m², ostatní plocha (hráz) 460 m². Vše spolu sousedí a vytváří kompaktní harmonický celek, zasazený do malebné krajiny v nadmořské výšce 648-668 m n.m.

Celá tato nádherná přírodní lokalita se nachází na severozápadní periférii Vojtěchova, 9 km od známých turistických rájů Tři Studně, rybník Medlov, Žákova Hora a Devět skal v srdci Hornosvratecké vrchoviny. Dost blízko pro pěší a cyklistické návštěvy těchto vyhledávaných míst a přitom v příjemném odstupu od hlavního turistického ruchu. O rybníku a studánkách tu prakticky nikdo neví, takže je tu dokonalý klid, občas si přijde zaplavat někdo z místních, ani rybáři sem nechodí, protože rybník se aktuálně nevyužívá k chovu ryb.

Dle územního plánu a reguli CHKO lze na tomto území postavit objekty, které slouží zemědělství, lesnictví, myslivosti, nebo vodnímu hospodářství. V zastavitelných plochách Zo, nebo Zt jsou tolerovány stávající objekty pro individuální rekreaci, ale s novými dle předběžných informací CHKO nelze počítat. Přimo kolem rybníka je přípustné provozovat činnosti, stavby, objekty a zařízení sloužící vodnímu hospodářství a rybářství (stavby, hráze, ostrovy, litorální pásma, přemostění vodních toků) a podmíněně přípustné drobné stavby a zařízení sloužící turistice. Na pastvinách by pak bylo možné postavit např. přístřešek pro koně, včelín, posed apod.

Mailem nebo smskou zašlu odlaz ke stažení kompletní sady 63 fotografií i s územním plánem.

Na prohlídku je určitě dobré vyhradit si více času, je tu toho hodně k vidění a obdivování a nebude se Vám odtud chtít odjet :-)

