

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 027606/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Insolvenční správci, v.o.s. insolvenční správce dlužnice Iveta Hajdová, nar. 11.03.1991 Nad Zámkem 24, 755 01 Vsetín
Číslo jednací:	KSOS 22 INS 741 / 2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Růžďka, Růžďka, okres Vsetín
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	10.04.2025
Zpracováno ke dni:	10.04.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 22.04.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 pozemků parc. č. 1762/1, 1762/50 v obci Růžďka, okres Vsetín, katastrální území Růžďka na listu vlastnictví č. 1507.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výpis z lesních hospodářských osnov, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 1762/1, 1762/50
Adresa předmětu ocenění:	Růžďka, Růžďka, okres Vsetín
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Vsetín
Obec:	Růžďka
Katastrální území:	Růžďka

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 10.04.2025. Sběr podkladů provedl Pavel Hurtík, XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hajdová Iveta, Nad Zámkem 24, 75501 Vsetín	1/4
Škabraha Ondřej, č. p. 269, 75625 Růžďka	1/2
Škabrahová Šárka, č. p. 269, 75625 Růžďka	1/4

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 1762/1, 1762/50 v obci Růžďka, okres Vsetín, katastrální území Růžďka na listu vlastnictví č. 1507.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 1762/1 – lesní pozemek, o výměře 56 222 m², 1762/50 – lesní pozemek, o výměře 1644 m², o celkové výměře 57866 m².

Oceňované pozemky jsou užívané jako lesní plocha. Dle územního plánu jsou pozemky regulovány jako L - plochy lesní.

Sklon pozemků je svažité. Pozemky nejsou oploceny. Na lesních pozemcích se dle lesních hospodářských osnov nachází lesní porost ve složení – pozemek parc. č. 1762/1 - lípa srdčitá, smrk ztepilý, buk lesní, bříza bělokorá, třešeň ptačí, javor klen, jedle bělokorá, borovice lesní, 100 – 107 let, vtroušené dřeviny (BK, JD, BR) a na pozemku parc. č. 1762/50 se nachází buk lesní, smrk ztepilý, jedle bělokorá, borovice lesní a bříza bělokorá, 107 let.

Na pozemku parc. č. 1762/1 se dále nachází dřevěná bouda ve špatném stavu.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
5291/6	ostatní plocha	Obec Růžďka, č. p. 320, 75625 Růžďka

Pozemek leží na samotě a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Věcné břemeno - na pozemku parc. č. 1762/50 vázne věcné břemeno chůze a jízdy – z pohledu charakteru nemovitosti je věcné břemeno bez vlivu na cenu obvyklou.

Tabulkový popis		
Popis	Parcelní číslo	parc. č. 1762/1, 1762/50
	Celková výměra	57866 m ²
	Druh pozemku	lesní pozemek
	Územní plán	L - plochy lesní
	Trvalé porosty	Na lesních pozemcích se dle lesních hospodářských osnov nachází lesní porost ve složení – pozemek parc. č. 1762/1 - lípa srdčitá, smrk ztepilý, buk lesní, bříza bělokorá, třešeň ptačí, javor klen, jedle bělokorá, borovice lesní, 100 – 107 let, vtroušené

pozemku		dřeviny (BK, JD, BR) a na pozemku parc. č. 1762/50 se nachází buk lesní, smrk ztepilý, jedle bělokorá, borovice lesní a bříza bělokorá, 107 let.
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	dřevěná bouda – pozemek parc. č. 1762/1

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	na samotě
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; 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; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů;
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	na pozemku parc. č. 1762/50 vážne věcné břemeno chůze a jízdy – bez vlivu na cenu obvyklou
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 10.04.2025 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. 2:

„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 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 oblibou 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 porovnáním.“

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	0,02
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	0,08

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,893}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,902}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,884}$$

1. Bouda

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP 2,08*4,16 =	8,65	2,00 m
	8,65 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP (2,08*4,16)*(1,30+0,7/2) =	14,28
Obestavěný prostor - celkem:		14,28 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	částečně obito	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	P	31,90	100	0,46	14,67
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,70	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	10,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					34,07
Koeficient vybavení K ₄ :					0,3407

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,3407
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³] = **813,24**

Plná cena: 14,28 m³ * 813,24 Kč/m³ = **11 613,07 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 38 / 40 = 95,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Bouda - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,150
=	1 741,96 Kč
*	0,884
=	1 539,89 Kč
=	1 539,89 Kč
*	1 / 4
=	384,97 Kč

Bouda - cena zjištěná

2. Pozemky LV č. 1507

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1762/1	5B2	49 200	8,80		8,80	432 960,00
		4S1	4 100	6,37		6,37	26 117,00
		5B2	2 100	8,80		8,80	18 480,00
lesní pozemek	1762/50	5B2	1 644	8,80		8,80	14 467,20
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 57 044 m ²							492 024,20

Jiný pozemek oceněný dle § 9 – část lesního pozemku bez SLT

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. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	595,-	0,04				23,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	lesní pozemek	1762/1	822	23,80		19 563,60
Jiný pozemek - celkem			822			19 563,60

Pozemky LV č. 1507 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **511 587,80 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemky LV č. 1507 - cena zjištěná celkem = **127 896,95 Kč**

3. Pozemky LV č. 1507

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1 / fuv) + c] * Ba * Z$							
BK - buk lesní na poz. p.č.: 1762/1	49 200	78	48,90	20,44	4	8,000	120 let
$Ha = [(48,90 - 20,44) * 0,898 + 20,44] * 8,00 * 78 \% = 28,7022 \text{ Kč/m}^2$							1 412 148,24

Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$	*	0,935
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):	*	1,000
BK - buk lesní - celkem	=	1 320 358,60

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýti
Výměra	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
<i>V</i> [m2]	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>	
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně}*1/fuv)+c]*Ba*Z$			Cena	
SM - smrk ztepilý na poz. p.č.: 1762/1	107	3	8,000	120 let
49 200	15	95,89	17,75	0,888
$Ha=[(95,89-17,75)*0,888+17,75]*8,00*15\% = 10,4566 \text{ Kč/m}^2$				514 464,72
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$			*	0,935
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):			*	1,000
SM - smrk ztepilý - celkem			=	481 024,51

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýti		
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
<i>V</i> [m2]	<i>Z</i> [%]	<i>Au</i> [Kč/m2]	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>	
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně}*1/fuv)+c]*Ba*Z$					Cena	
JD - jedle bělokorá na poz. p.č.: 1762/1			107	3	8,000	120 let
49 200	5	120,59	28,07		0,870	
$Ha=[(120,59-28,07)*0,870+28,07]*8,00*5\% = 4,3425 \text{ Kč/m}^2$					213 651,00	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,935	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000	
JD - jedle bělokorá - celkem				=	199 763,69	

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýti
Výměra	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
<i>V</i> [m2]	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně} * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$				Cena
BO - borovice lesní na poz. p.č.: 1762/1	107	2	8,000	120 let
49 200	28,17		0,961	
$Ha = [(47,74 - 28,17) * 0,961 + 28,17] * 8,00 * 1 \% = 0,3758 \text{ Kč/m}^2$				18 489,36
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$			*	0,935
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):			*	1,000
BO - borovice lesní - celkem			=	17 287,55

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýti
Výměra	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
<i>V</i> [m2]	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>	
<i>Zast.</i>				
<i>Z</i> [%]				
Cena mýtní výtěže				
<i>Au</i> [Kč/m2]				
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně} * 1/fuv)+c]*Ba*Z$				Cena
BR - bříza bělokorá na poz. p.č.: 1762/1		107	1	8,000
				120 let
				(max 80)
49 200	1	24,24	7,73	1,000
$Ha=[(24,24-7,73)*1,000+7,73]*8,00*1 \% = 0,1939 \text{ Kč/m}^2$				9 539,88
BR - bříza bělokorá - celkem				= 9 539,88

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýti		
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
<i>V</i> [m2]	<i>Z</i> [%]	<i>Au</i> [Kč/m2]	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>	
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně}*1/fuv)+c]*Ba*Z$					Cena	
LP - lípa srdčitá na poz. p.č.: 1762/1			100	2	7,000	70 let

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Bonita	Zakmen. Věkový faktor f_a	Obmýtlí Opravný fakt. f_{uv}
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * f_a (\text{případně } 1/f_{uv}) + c] * Ba * Z$ Cena							
BK - buk lesní na poz. p.č.:	1 644	78	48,90	20,44	4	8,000	120 let
						0,898	
$Ha = [(48,90 - 20,44) * 0,898 + 20,44] * 8,00 * 78 \% = 28,7022 \text{ Kč/m}^2$							47 186,42
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$						*	0,935
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						*	1,000
BK - buk lesní - celkem						=	44 119,30

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Bonita	Zakmen. Věkový faktor f_a	Obmýtlí Opravný fakt. f_{uv}
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * f_a (\text{případně } 1/f_{uv}) + c] * Ba * Z$ Cena							
SM - smrk ztepilý na poz. p.č.:	1 644	15	95,89	17,75	3	8,000	120 let
						0,888	
$Ha = [(95,89 - 17,75) * 0,888 + 17,75] * 8,00 * 15 \% = 10,4566 \text{ Kč/m}^2$							17 190,65
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$						*	0,935
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						*	1,000
SM - smrk ztepilý - celkem						=	16 073,26

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Bonita	Zakmen. Věkový faktor f_a	Obmýtlí Opravný fakt. f_{uv}
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * f_a (\text{případně } 1/f_{uv}) + c] * Ba * Z$ Cena							
JD - jedle bělokorá na poz. p.č.:	1 644	5	120,59	28,07	3	8,000	120 let
						0,870	
$Ha = [(120,59 - 28,07) * 0,870 + 28,07] * 8,00 * 5 \% = 4,3425 \text{ Kč/m}^2$							7 139,07
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$						*	0,935
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						*	1,000
JD - jedle bělokorá - celkem						=	6 675,03

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Bonita	Zakmen. Věkový faktor f_a	Obmýtlí Opravný fakt. f_{uv}
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * f_a (\text{případně } 1/f_{uv}) + c] * Ba * Z$ Cena							
BO - borovice lesní na poz. p.č.:	1 644	1	47,74	28,17	2	8,000	120 let
						0,961	
$Ha = [(47,74 - 28,17) * 0,961 + 28,17] * 8,00 * 1 \% = 0,3758 \text{ Kč/m}^2$							617,82
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$						*	0,935
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						*	1,000
BO - borovice lesní - celkem						=	577,66

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Bonita	Zakmen. Věkový faktor f_a	Obmýtlí Opravný fakt. f_{uv}
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * f_a (\text{případně } 1/f_{uv}) + c] * Ba * Z$ Cena							
BR - bříza bělokorá na poz. p.č.:	1 644	1	24,24	7,73	1	8,000	120 let (max 80)
						1,000	
$Ha = [(24,24 - 7,73) * 1,000 + 7,73] * 8,00 * 1 \% = 0,1939 \text{ Kč/m}^2$							318,77

BR - bříza bělokorá - celkem	=	318,77
Celkem - lesní porosty [Kč]	=	2 253 450,49
Trvalé porosty LV č. 1507 - celkem: [Kč]		2 253 450,49
Trvalé porosty LV č. 1507 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	2 253 450,49 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Pozemky LV č. 1507	=	563 362,62 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Bouda	385,- Kč
2. Pozemky LV č. 1507	127 897,- Kč
3. Trvalé porosty LV č. 1507	563 363,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 691 645,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 691 650,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemky parc. č. 1762/1, 1762/50 v katastrálním území Růžďka

Růžďka, Růžďka, okres Vsetín						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce	K6 - spoluvlastnický podíl
Oceňovaný objekt	Růžďka, Růžďka, okres Vsetín	57866 m ²	lesní pozemek	přes obecní pozemek	pozemek parc. č. 1762/1 - lípa srdčitá, smrk ztepilý, buk lesní, bříza bělokorá, třešeň ptačí, javor klen, jedle bělokorá, borovice lesní, 100 – 107 let, vtroušené dřeviny (BK, JD, BR) a na pozemku parc. č. 1762/50 se nachází buk lesní, smrk ztepilý, jedle bělokorá, borovice lesní a bříza bělokorá, 107 let.	1/4
1	Vsetín, okres Vsetín	26077 m ²	lesní pozemek	přes obecní pozemek	smrk ztepilý, lípa srdčitá (stáří 60 let)	2/3
2	Valašská Bystřice, okres Vsetín	3386 m ²	lesní pozemek	přes pozemky jiných vlastníků	lípa srdčitá, buk lesní, smrk ztepilý, dub	bez spoluvlastnického podílu

					zimní, javor klen (stáří 110 let)	
3	Police, okres Vsetín	4939 m ²	lesní pozemek	přes obecní pozemek	lípa srdčitá, olše lepkavá (stáří 93 let), mýtní kmenovina s holinou	bez spoluvlastnického podílu
4	Podlesí, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	19953 m ²	přes obecní pozemek	přes pozemky jiných vlastníků	habr obecný, buk lesní (stáří 99 let), smrk ztepilý (43 let), smrk ztepilý, buk lesní, jedle bělokorá, dub zimní (9 let), smrk ztepilý (55 - 77let),	bez spoluvlastnického podílu

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 jiné	K5 úvaha odhadce	K6 Spoluvlastnický podíl	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	12,00 Kč	1	12,00 Kč	1	1	1	1	0.95	1	0.95	12,63 Kč
2	14,77 Kč	1	14,77 Kč	1	1	1	0.98	1	1.05	1.029	14,35 Kč
3	18,92 Kč	1	18,92 Kč	1	1	1	1	1	1.05	1.05	18,02 Kč
4	14,99 Kč	1	14,99 Kč	1	1	1	0.98	1	1.05	1.029	14,57 Kč
Celkem průměr											14,89 Kč
Minimum											12,63 Kč
Maximum											18,02 Kč
Směrodatná odchylka - s											2,26 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											12,64 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											17,15 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Jedná se o srovnatelné objekty ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u přístupu a v úvaze odhadce – složení lesního porostu. V úvaze odhadce byla zohledněna forma vlastnictví.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

14,89 Kč/m²

* 57866 m²

= 861 797 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

862 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Růžďka, Růžďka, okres Vsetín						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce	K6 - Spoluvlastnický podíl
Oceňovaný objekt	Růžďka, Růžďka, okres Vsetín	57866 m ²	lesní pozemek	přes obecní pozemek	pozemek parc. č. 1762/1 - lípa srdčitá, smrk ztepilý, buk lesní, bříza bělokorá, třešeň ptačí, javor klen, jedle bělokorá, borovice lesní, 100 – 107 let, vtroušené dřeviny (BK, JD, BR) a na pozemku parc. č. 1762/50 se nachází buk lesní, smrk ztepilý, jedle bělokorá, borovice lesní a bříza bělokorá, 107 let.	1/4
1	Vsetín, okres Vsetín	26077 m ²	lesní pozemek	přes obecní pozemek	smrk ztepilý, lípa srdčitá (stáří 60 let)	2/3
2	Valašská Bystřice, okres Vsetín	3386 m ²	lesní pozemek	přes pozemky jiných vlastníků	lípa srdčitá, buk lesní, smrk ztepilý, dub zimní, javor klen (stáří 110 let)	bez spoluvlastnického podílu
3	Police, okres Vsetín	4939 m ²	lesní pozemek	přes obecní pozemek	lípa srdčitá, olše lepkavá (stáří 93 let), mýtní kmenovina s holinou	bez spoluvlastnického podílu
4	Podlesí, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	19953 m ²	přes obecní pozemek	přes pozemky jiných vlastníků	habr obecný, buk lesní (stáří 99 let), smrk ztepilý (43 let), smrk ztepilý, buk lesní, jedle bělokorá, dub zimní (9 let), smrk ztepilý (55 - 77let),	bez spoluvlastnického podílu

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12,00 Kč	1	12,00 Kč
2	14,77 Kč	1	14,77 Kč
3	18,92 Kč	1	18,92 Kč
4	14,99 Kč	1	14,99 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	12,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	18,92 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.58
Střední hodnota			15,17 Kč
Medián			14,88 Kč
Rozdíl max-min			6,92 Kč

Základní cena: 15,17 Kč/m²

Úprava ceny: 15,17 Kč * 1,0000 = 15,17 Kč/m²

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

15,17 Kč/m²

* 57866 m²

= 877 827 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

878 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Růžďka, Růžďka, okres Vsetín						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce	K6 - Spoluvlastnický podíl
Oceňovaný objekt	Růžďka, Růžďka, okres Vsetín	57866 m ²	lesní pozemek	přes obecní pozemek	pozemek parc. č. 1762/1 - lípa srdčitá, smrk ztepilý, buk lesní, bříza bělokorá, třešeň ptačí, javor klen, jedle bělokorá, borovice lesní, 100 – 107 let, vtroušené dřeviny (BK, JD, BR) a na pozemku parc. č. 1762/50 se nachází buk lesní, smrk ztepilý, jedle bělokorá, borovice lesní a bříza bělokorá, 107 let.	1/4
1	Vsetín, okres Vsetín	26077 m ²	lesní pozemek	přes obecní pozemek	smrk ztepilý, lípa srdčitá (stáří 60 let)	2/3
2	Valašská Bystřice, okres Vsetín	3386 m ²	lesní pozemek	přes pozemky jiných vlastníků	lípa srdčitá, buk lesní, smrk ztepilý, dub zimní, javor klen (stáří 110 let)	bez spoluvlastnického podílu
3	Police, okres Vsetín	4939 m ²	lesní pozemek	přes obecní pozemek	lípa srdčitá, olše lepkavá (stáří 93 let), mýtní kmenovina s holinou	bez spoluvlastnického podílu
4	Podlesí, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	19953 m ²	přes obecní pozemek	přes pozemky jiných vlastníků	habr obecný, buk lesní (stáří 99 let), smrk ztepilý (43 let), smrk ztepilý, buk lesní, jedle bělokorá, dub zimní (9 let), smrk ztepilý (55 - 77let),	bez spoluvlastnického podílu

Vyloučení extrémní hodnoty

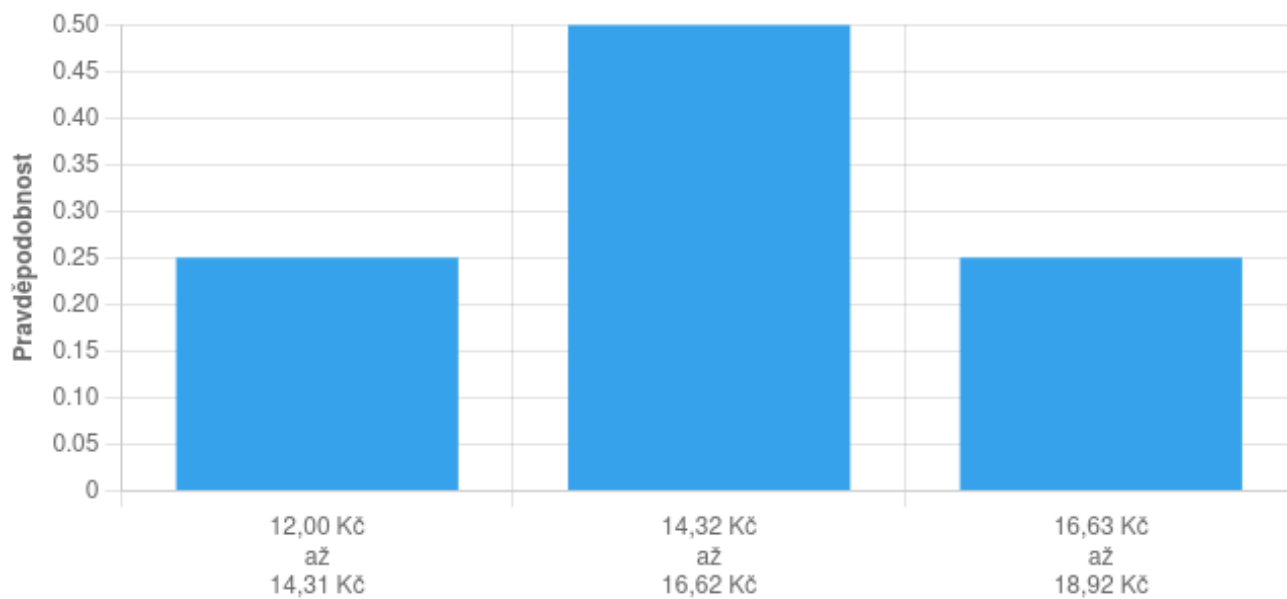
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12,00 Kč	1	12,00 Kč
2	14,77 Kč	1	14,77 Kč
3	18,92 Kč	1	18,92 Kč
4	14,99 Kč	1	14,99 Kč
Minimální hodnota			(případ č.1) 12,00 Kč
Maximální hodnota			(případ č.3) 18,92 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty			OK 1.58
Aritmetický průměr			15,17 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
12,00 Kč	až	14,31 Kč	1	0.25
14,32 Kč	až	16,62 Kč	2	0.5
16,63 Kč	až	18,92 Kč	1	0.25

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 14,32 Kč/m² do 16,62 Kč/m²

* 57866 m²

od 828 641,00 Kč do 961 733,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 829 000 Kč do 962 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

Cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4

691 650 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

862 000 Kč

Cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4

215 500 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

878 000 Kč

Cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4

219 500 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 829 000 Kč do 962 000 Kč

Cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4

od 207 250 Kč do 240 500 Kč

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 pozemků parc. č. 1762/1, 1762/50 v obci Růžďka, okres Vsetín, katastrální území Růžďka na listu vlastnictví č. 1507.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

862 000 Kč

Slovy: osmsetšedesátdvatisícekorun českých

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4

215 500 Kč

Slovy: dvěstěpatnáctisícpětsetkorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář

Pavel Hurtík, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 22.04.2025

.....
Pavel Hurtík

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 027606/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Výřez z lesních hospodářských osnov,

Fotodokumentace předmětu ocenění

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1507
Katastrální území:	Růžďka [743739]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hajdová Iveta, Nad Zámkem 24, 75501 Vsetín	1/4
Škabraha Ondřej, č. p. 269, 75625 Růžďka	1/2
Škabrahová Šárka, č. p. 269, 75625 Růžďka	1/4

Pozemky

Parcelní číslo
1762/1
1762/50

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 Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín](#) 

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1762/1
Obec:	Růžďka [544850]
Katastrální území:	Růžďka [743739]
Číslo LV:	1507
Výměra [m ²]:	56222
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hajdová Iveta, Nad Zámkem 24, 75501 Vsetín	1/4
Škabraha Ondřej, č. p. 269, 75625 Růžďka	1/2
Škabrahová Šárka, č. p. 269, 75625 Růžďka	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hajdová Iveta
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Škabrahová Šárka

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Nahlížení do KN

Adresa

KM

KM+orto

PK

PK+orto

0 50 100 150 200 250 m

3 572 (level 11)

Y: 492361.3 X: 1149962.04 Načítání dokončeno 40 ms

Obraz katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu naleznete [v návodě \(PDF\)](#). Veškeré zjištěné hodnoty souladu a důlek NELZE využívat pro vytýčování hranic pozemků v terénu.

+

-

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1762/50
Obec:	Růžďka [544850]
Katastrální území:	Růžďka [743739]
Číslo LV:	1507
Výměra [m ²]:	1644
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hajdová Iveta, Nad Zámkem 24, 75501 Vsetín	1/4
Škabraha Ondřej, č. p. 269, 75625 Růžďka	1/2
Škabrahová Šárka, č. p. 269, 75625 Růžďka	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

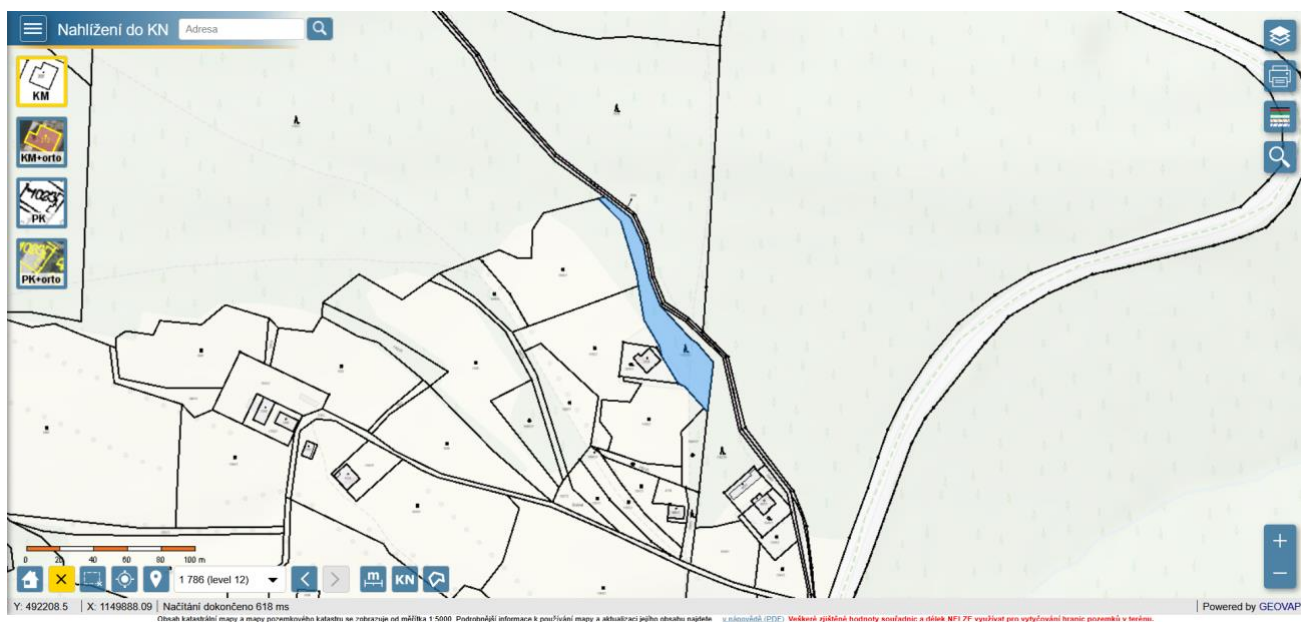
Typ
Věcné břemeno chůze a jízdy

Jiné zápisy

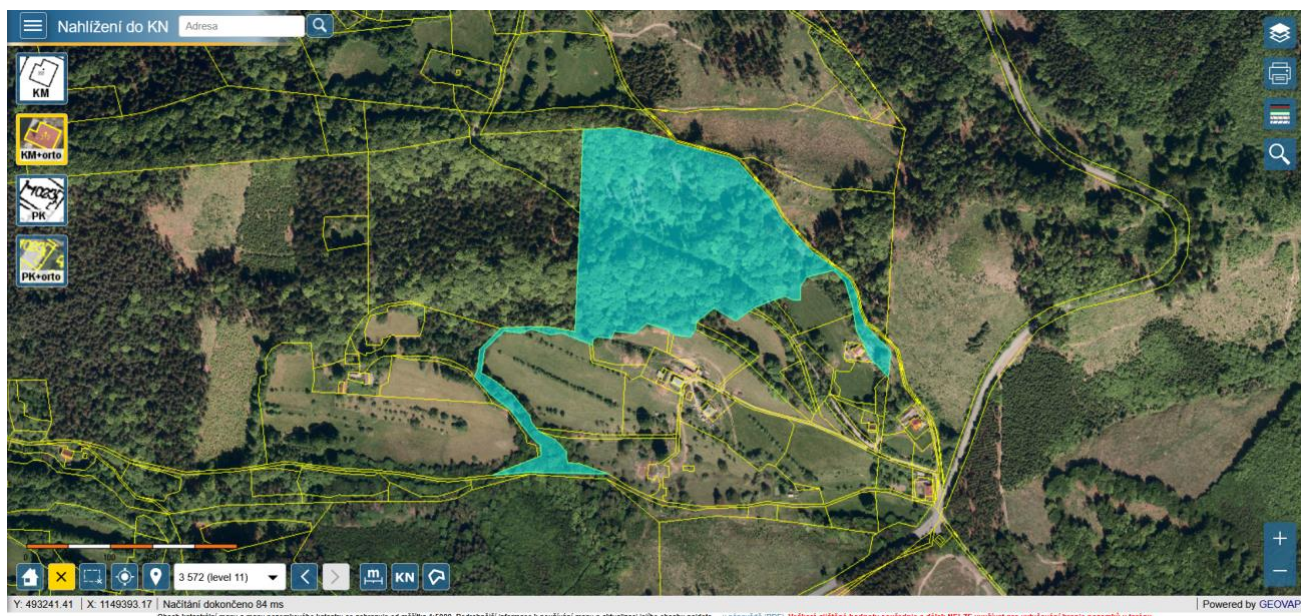
Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hajdová Iveta
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Škabrahová Šárka

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

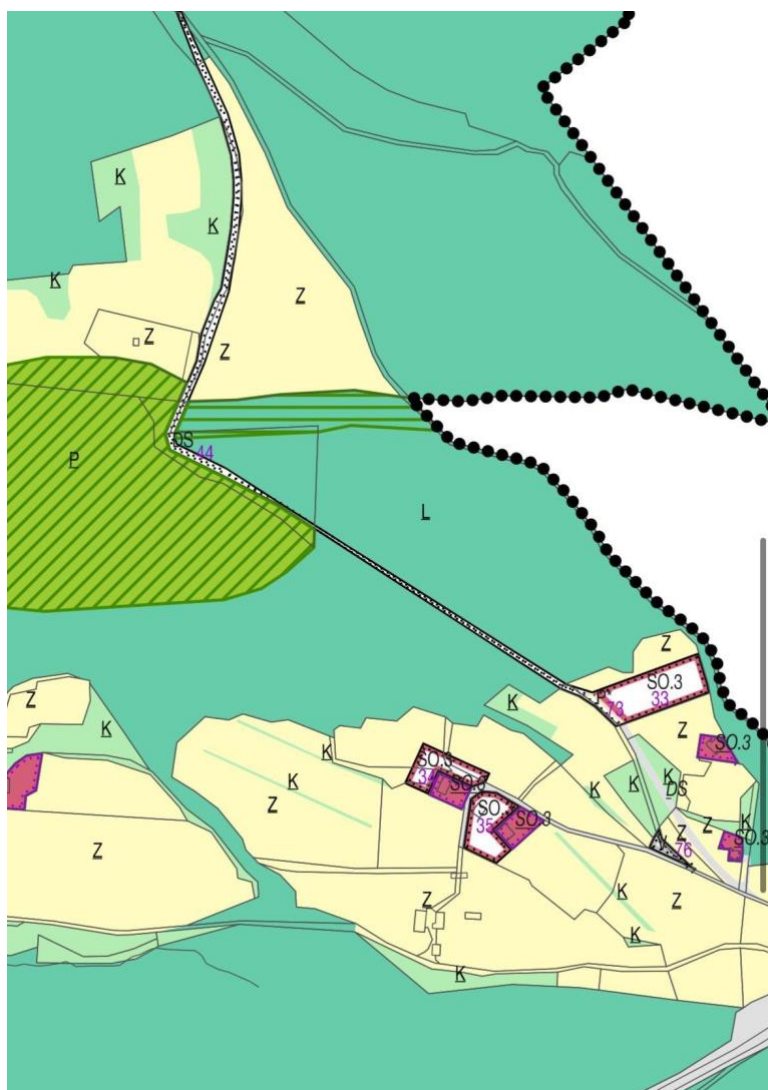
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín](#)



Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



PLOCHY LESNÍ			
			plocha lesní
SMÍŠENÉ VYUŽITÍ KRAJINY			
			plocha smíšená nezastavěného území

Výřez z lesních hospodářských osnov

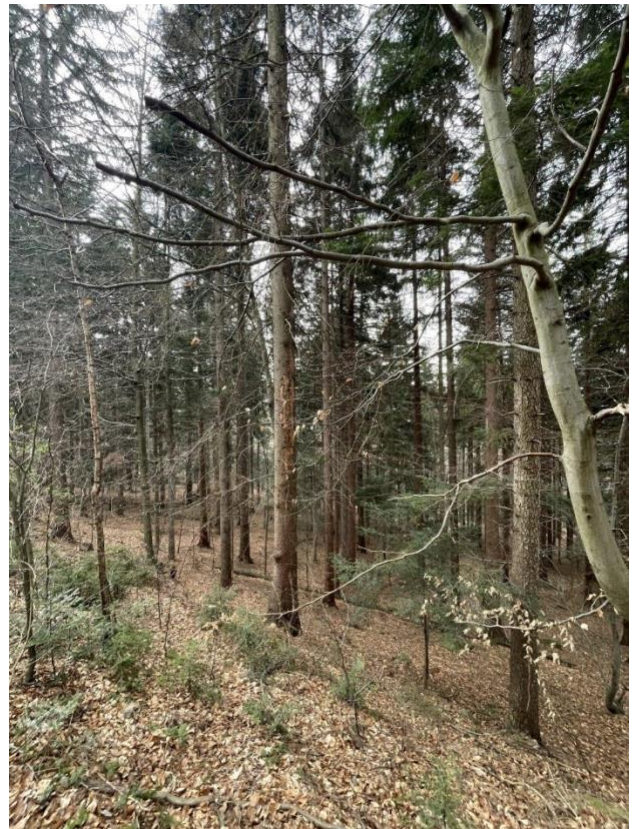
<

<

<

Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

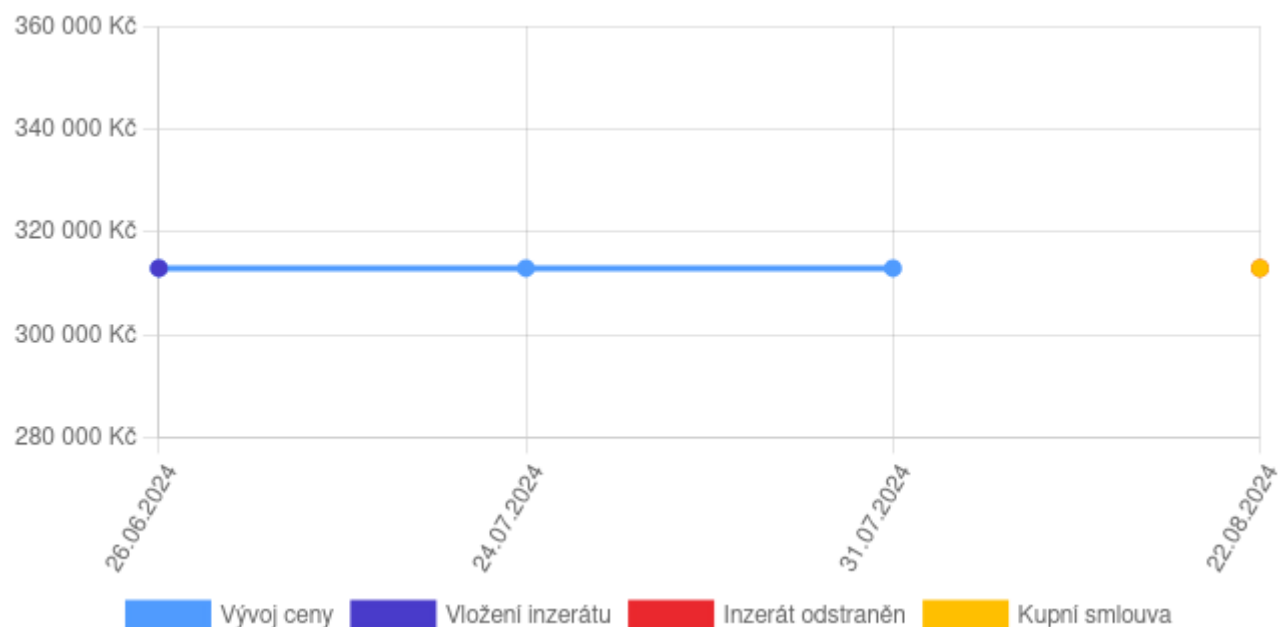
Lokalita	Vsetín, okres Vsetín	Cena dle KS	312 924 Kč
Právní účinky ke dni	22.08.2024	Číslo řízení	V-2968/2024-810
Druh pozemku	Lesní pozemek	Plocha pozemku	26 077 m ²
Využití pozemku	Les		

Nabízíme k prodeji lesní pozemky v k.ú. Vsetín, LV č. 14597, podíl 2/3, celková výměra podílu 2,6 ha

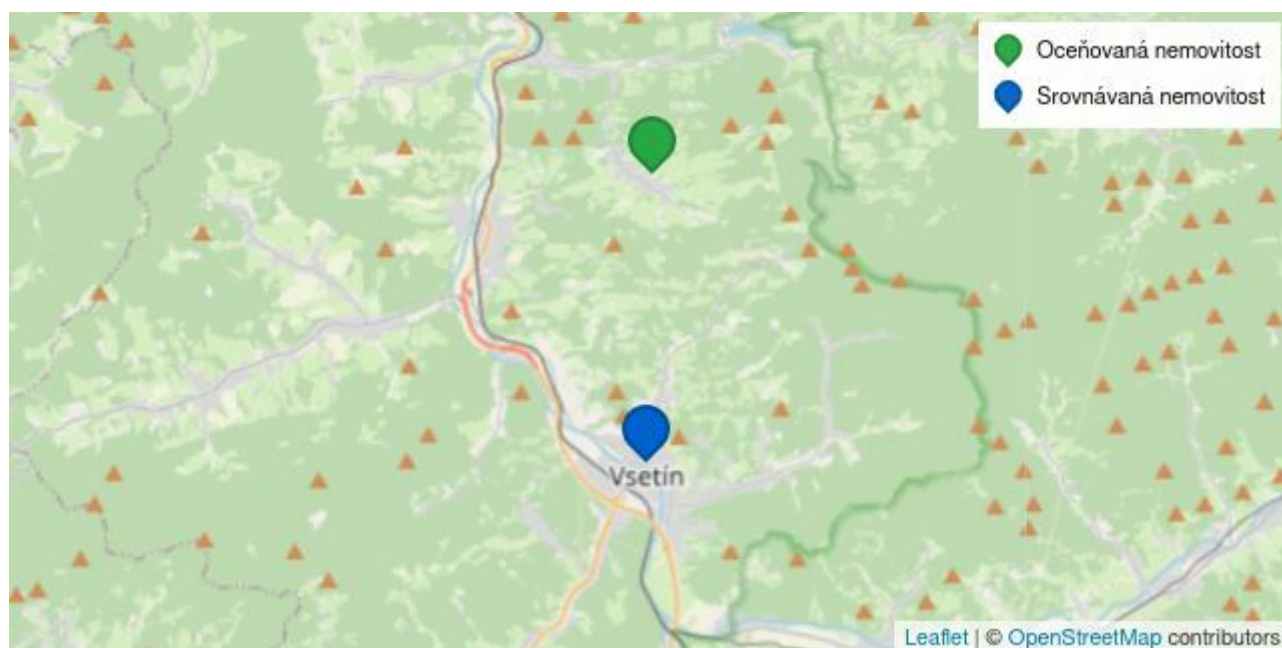
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



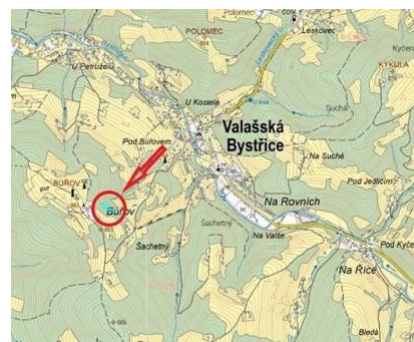
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

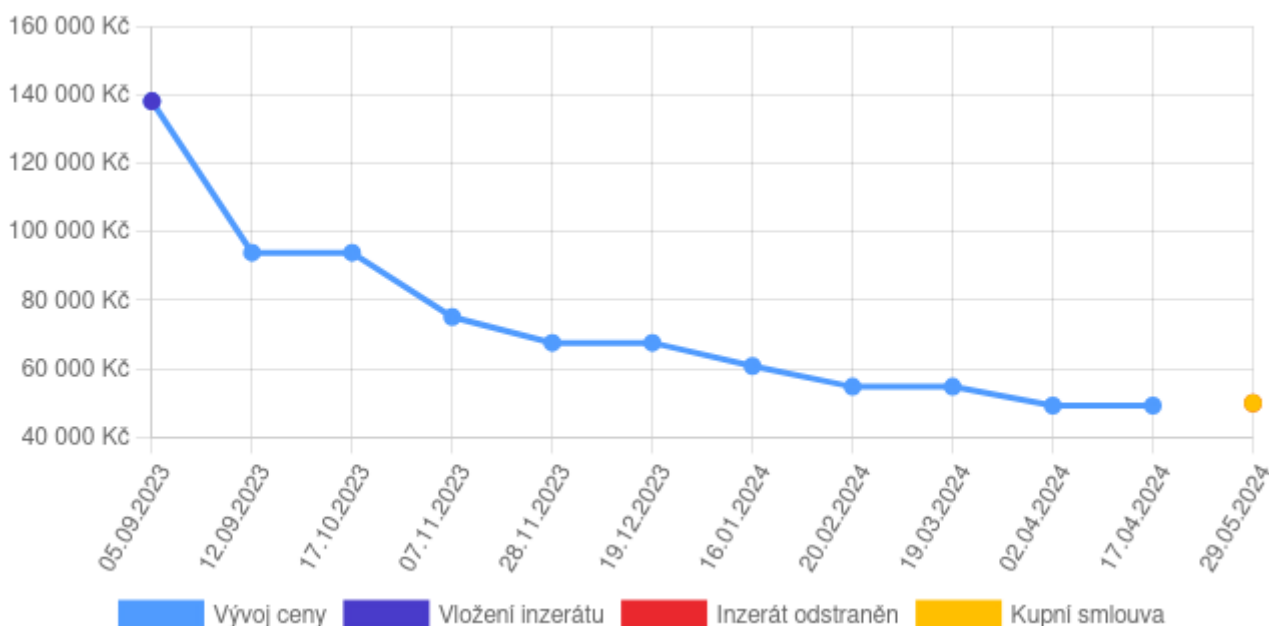
Lokalita	Valašská Bystřice, okres Vsetín	Cena dle KS	50 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.05.2024	Číslo řízení	V-2026/2024-836
Druh pozemku	Lesní pozemek	Plocha pozemku	3 386 m ²
Využití pozemku	Les		

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Valašská Bystřice v okrese Vsetín vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 1230 s parcelním číslem 204/1 o celkové výměře 3386 m². Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. GPS:49°24'35.46"N 18°6'2.84"E Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailem. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

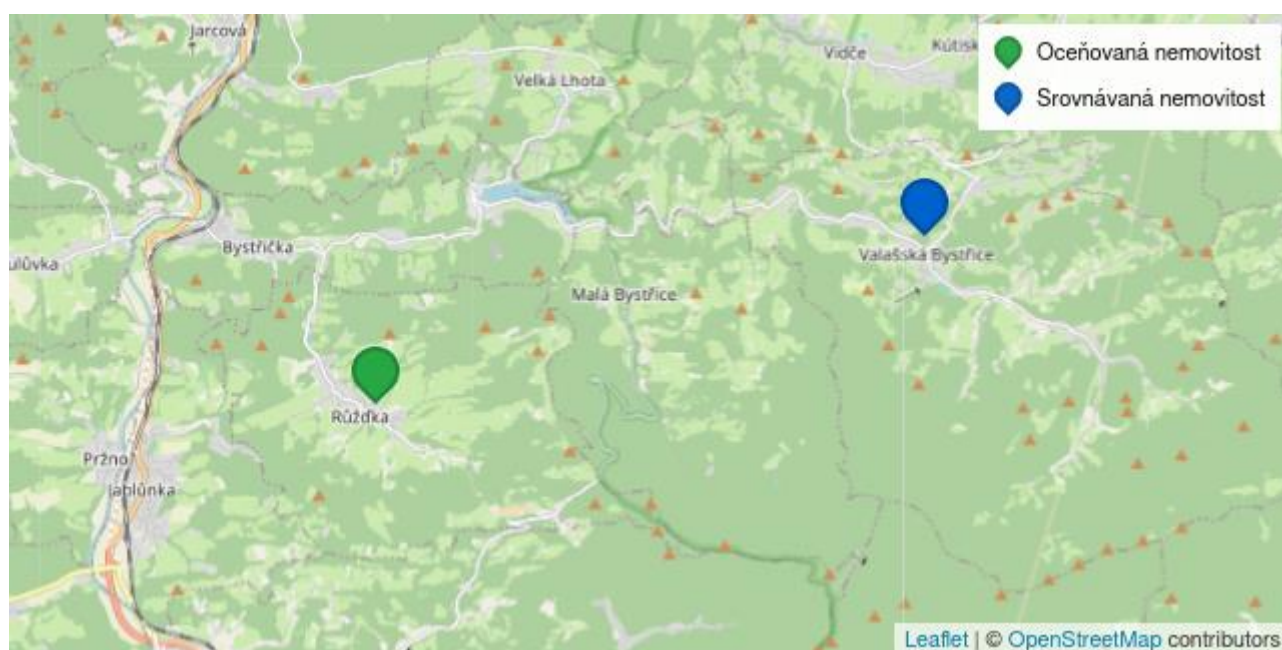
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



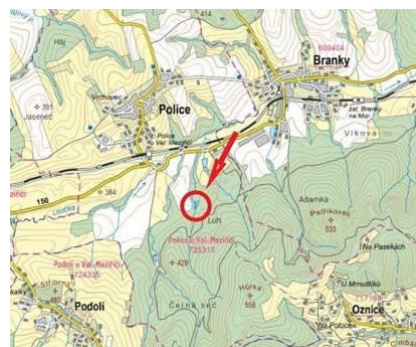
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

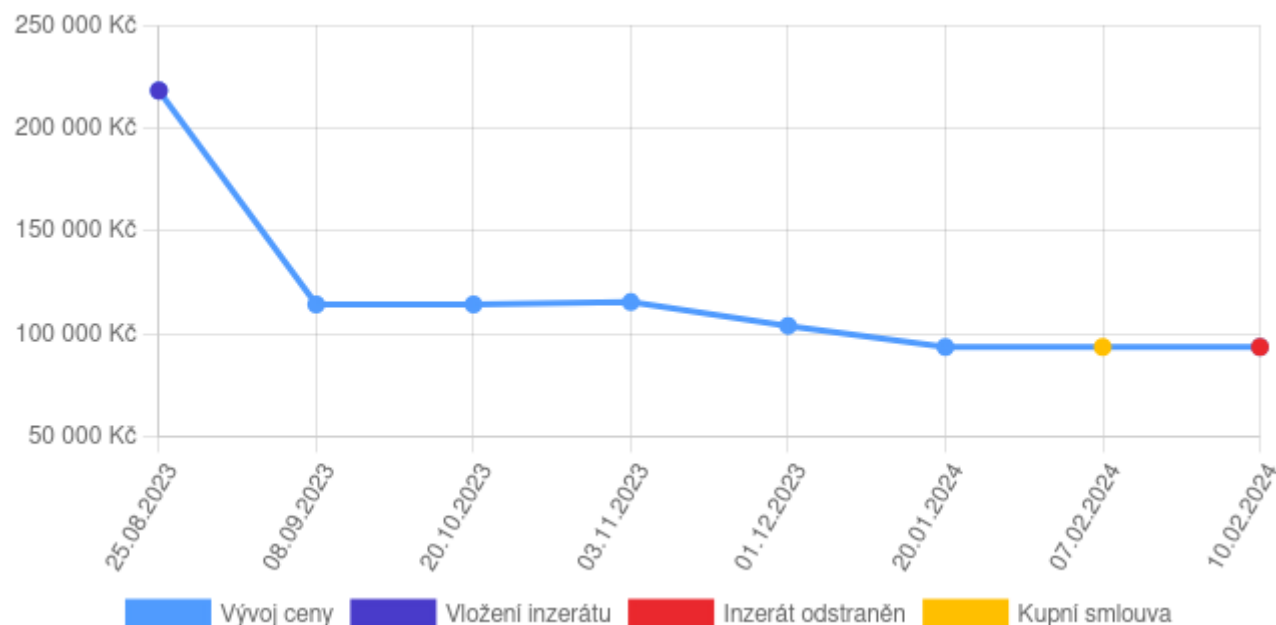
Lokalita	Police, okres Vsetín	Cena dle KS	93 453 Kč
Právní účinky ke dni	07.02.2024	Číslo řízení	V-436/2024-836
Druh pozemku	Lesní pozemek	Plocha pozemku	4 939 m ²
Využití pozemku	Les		

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Police u Valašského Meziříčí v okrese Vsetín vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 90 s parcelním číslem 6355 o celkové výměře 4939 m². Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu. GPS: 49°27'16.14"N, 17°53'35.26"E

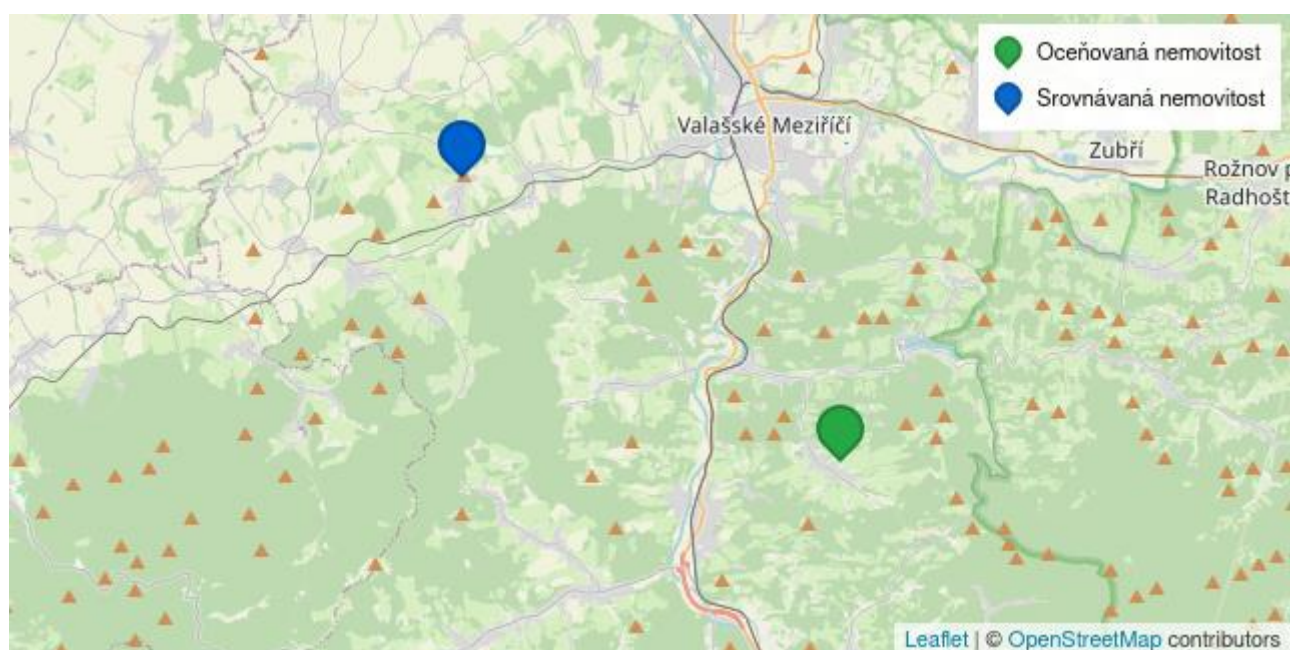
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



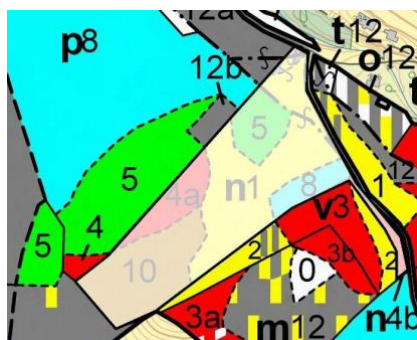
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

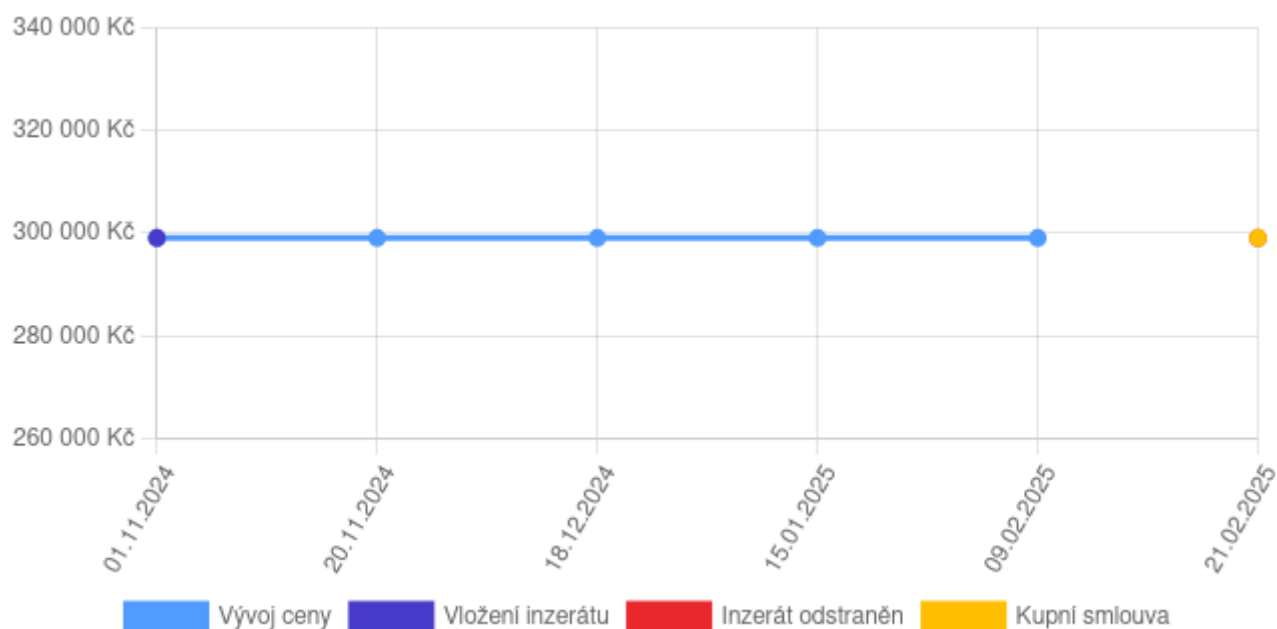
Lokalita	Podlesí, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	Cena dle KS	299 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.02.2025	Číslo řízení	V-708/2025-836
Druh pozemku	Lesní pozemek	Plocha pozemku	19 953 m ²

Nabízím k prodeji 100% podíl lesního pozemku. Nachází se v katastrálním území Brňov, obci Valašského Meziříčí. P. č. 735/6, LV 954 s celkovou výměrou 19 953m². Na pozemku se nachází porost: 0,54ha – 100 let - 103m³ habr, 30m³ buk 0,14ha – 80 let – 77m³ smrk 0,20ha – 50 let – 67m³ smrk 0,21ha – 40let – 65m³ smrk 0,85ha – 10let – smrk, buk, jedle, dub zimní Možnost okamžité těžby. Pozemek je velmi dobře přístupný ze spodní části silnice a horní části louky. Starší porost je udržovaný a nebyla zde provedena těžba. Nejsem RK ale soukromá osoba.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

