

Titulní strana:

Označení znalce: Ing. Vlastimil D ř í m a l, Pod Skalkou 28, 751 24 Přerov, nar. 25.1.1961.

Označení zadavatele posudku a číslo jednací: Exekutorský úřad Přerov, soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha , 750 02 Přerov, Komenského 38, pod č.j.: 203 Ex 28920/19-64 ze dne 24.1.2023

Z N A L E C K Ý P O S U D E K
číslo 1770/2023

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 1275 v k.ú. Horní Loučky, okr. Brno-venkov,
vlastník: AZ VČELARSTVÍ, s.r.o., 69188 Milovice 15 = 1/1

Obor a odvětví: Základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady lesů.

Číslo vyhotovení: 1770/2023, celkový počet vyhotovení – 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 25.1. 2023 – 2.4.2023.



Zadání:

Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny výše cit. nemovitostí a jejich příslušenství. Stanovení ceny movitých věcí, které tvoří příslušenství s výše cit. nemovitostmi. Stanovení ceny práv a závad spojených s výše cit. nemovitostmi.

Účel znaleckého posudku: Posudek určen pro provedení exekuce prodejem nemovitostí se vším, co k této nemovitosti patří.

Skutečnosti sdělené zadavatelem posudku, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku: Žádné.

Výčet podkladů (zdroj dat):

- výpis z KN, List vlastnictví (LV) 510
- snímky pozemkové mapy,
- LHO 607811 na období 1.1. 2012 – 31.12. 2021,
- výsledky místního šetření ze dne 1.4.2023,
- internet www.okdražby.cz a realitní server www.reality.cz
- vlastní databáze realizovaných prodejů lesních pozemků s lesními porosty za r. 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 a 2021,
- sdělení zadavatele posudku, Usnesení č.j. 203 Ex 28920/19-64 ze dne 24.1.2023,
- cenový předpis, podle něhož se ocenění provádí:

a. Vyhláška č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozd. předpisů.

b. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Posudek a odůvodnění

Nález:

Předmětem ocenění je 1 parcela která je, dle zjištění na místě samém, součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa o celkové výměře 0,3449 ha.

Ohodnocovaný pozemek se nachází severně od Horních Louček jako okrajová parcela komplexu lesa u lokality mzv. Ve velkém žlebě. Parcela, situovaná na severovýchodním svahu, volně spadající k drobnému vodnímu toku na kamenitém podloží, je poměrně dobře vylíšitelná a dobře přístupná (odvozní cesta) a částečně i geodeticky stabilizovaná. Popis porostů uvedený v lesní hospodářské osnově (LHO) neodpovídá skutečným zjištěným na místě samém s tím, že po celé ploše proběhla těžba. V den provedení místního šetření se jednalo o plochu, na které postupně vzniká nový (mladý) lesní porost a to přirozenou cetou. Tato porostní skupina není doposud zajištěna na celé ploše s pomístnými holinami a plocha silně zabuřenělá s agesivním nárůstem keřů a na části zjištěny i škody zvěří. I v LHO vylíšené bezlesí je holinou s přímou návazností na porostní skupinu.

Jedná se o les hospodářský a se způsobem ochrany jako pozemky určené k plnění funkcí lesa, což je zahrnuto i v platné územně plánovací dokumentaci. Srážka ze základní ceny lesního pozemku neuplatněna. Dle platného územního plánu není předpokládáno jiné využití a ani není tento lesní pozemek předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona.

Použitý postup a použité metody a odůvodnění:

Ocenění lesních porostů na lesním a nelesním pozemku je prováděno pro účely provedení exekuce a zadáním je stanovení obvyklé ceny výše citované nemovitosti. Bylo provedeno ocenění v souladu s §1a a s využitím ust. §7 a §45 vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění pozd. předpisů, jako pomocný výpočet, jehož součástí je i skutečně zjištěný stav na místě samém (viz. níže).

1. Porostní charakteristiky lesního pozemku a lesních porostů a stanovení výnosové ceny (cena zjištěná dle platného cenového předpisu) v souladu s §7 a §45 vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění pozd. předpisů:

Parcela číslo: 1275

Výměra celkem: 3449 m²

Lesní typ: 3A

Cena pozemku za m²: 5,66 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 19 521,- Kč

Porost: 448 Ha101 a Ha12b

a. Zastoupení dřevin na ploše 849 m²:

- holina

Cena porostu celkem: 0,- Kč

b. Porost: 448 Ha12b a Ha101

Zastoupení dřevin na ploše 2600 m²:

- BR 90, bon. stupeň 01, cena za m² 0,79 Kč

- DB 05 bon. stupeň 03, cena za m² 1,46 Kč

- HB 05, bon. stupeň 03, cena za m² 0,33 Kč

- vtr. BO, JD, SM, VR, SV, KR

Zakmenění: 8

Věk: 7

Cena porostu celkem: 1 665,- Kč

Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 1275 v k.ú. Horní Loučky, okr. Brno-venkov ke dni místního šetření, tj. k 1.4.2023

t a k t o :

- lesní pozemky.....	19 521,- Kč
- lesní porosty.....	1 665,- Kč
Celkem:	21 186,- Kč
<u>Zaokrouhleno:</u>	<u>21 190,- Kč</u>

Slovy: dvacetjednatísícejednostodevadesátkorunčeských

2. Ocenění lesních pozemků a lesních porostů porovnávací metodou:

Při výběru nebyly srovnatelné nemovitosti v daném místě dohledány, proto byl okruh rozšířen na oblast omezenou krajem a navazujícími kraji, resp. dále místy osobně navštívenými. Zkoumány vzorky k porovnání zapsaných na katastrálních úřadech z míst, které byly osobně shlédnuty, tedy jsou mi lesní pozemky s lesními porosty osobně známé a dále upraveny adjustací.

Dále přihlédnuto, v tomto konkrétním případě, i k realitní inzerci na internetu, která má již řadu nástrojů, pomocí nichž lze dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Avšak zde je nutné počítat i se slevami při vlastním prodeji (v inzerci nepodchyceno) a s vyššími požadovanými cenami. Proto provedena redukce (úprava) s ohledem i k vlastní databázi realizovaných prodejů srovnatelných lesních pozemků s lesními porosty (vše osobně shlédnuto).

A. Nemovitosti zapsané na katastrálních úřadech:

Realizované subjekty se srovnatelnými pozemky s lesními porosty (všechny osobně navštívené):

1. k.ú. Hrdlořezy u Such. n. Luž., okr. J. Hradec, na celkové ploše 1,7928 ha, V-5166/2021
2. k.ú. Petřvald u N. Jičína, okr. N. Jičín, na celkové ploše 0,4524 ha, V- 6272/2020-804
3. k.ú. Guty, okr. Fr.-Místek, na celkové ploše 19,7248 ha, V-3276/2020-832

B. Vybrané nemovitosti z internetových nabídek (jako podklad pro adjustaci):

1. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Krasová, okr. Blansko, na celkové ploše 0,6621 ha. Převážně MD ve věku 70 let a SM s JR ve věku 14 let. Nabídková cena: 165 585,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Radošov, okr. Brno - venkov, celkové ploše 1,3860 ha. Nenavazující parcely. Nabídková cena: 360 500,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Drásov, okr. Brno - venkov na celkové ploše 0,4889 ha. Bez bližší specifik. Nabídková cena: 148 832,- Kč.
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Malá Lhota, okr. Blansko, na celkové ploše 0,1827 ha. 1 p.č.. Nabídková cena: 62 332,- Kč.

Všechny vzorky případů v navrhovaných finančních částkách jsou uváděny k celku (celé výměře). Pro lepší transparentnost a srozumitelnost je zvolena jednotka porovnání v Kč/ha.

Ad. A.

1. k.ú. Hrdlořezy u Suchdolu nad Lužnicí, realizováno za 310 000, Kč = 172 910,- Kč/ha
2. k.ú. Petřvald u Nového Jičína, realizováno za 29 387,- Kč = 64 960,- Kč/ha
3. k.ú. Guty, realizováno za 35 000,- Kč/podíl 4017/377600 = 166 830,- Kč/ha

Ad. B.

1. k.ú. Krasová = 250 000,- Kč/ha
2. k.ú. Radošov = 260 100,- Kč/ha
3. k.ú. Drásov = 304 420,- Kč/ha
4. k.ú. Malá Lhota = 341 170,- Kč/ha

Všechny porovnávané (vybrané) nemovitosti nejsou identické s oceňovanými nemovitostmi a proto bylo nutné provést jejich vyrovnání (adjustaci) s ohledem na:

- výměru, tvar, ucelenost lesního majetku
- možnost identifikace pozemku v terénu
- využití dřevní hmoty
- dostupnost
- využití dotací (příspěvků) do lesního hospodářství
- situování lesního a nelesního pozemku s lesními porosty, vč. konfigurace terénu
- dotčení pozemku civilizací a návštěvností lokality
- počet spoluvlastníků
- těžební možnosti
- další nutné zásahy
- příp. ostatní vlivy uvedené v porostních charakteristikách a nálezu

Na základě těchto kladných a záporných stránek v porovnání s oceňovanou nemovitostí stanovím porovnávací hodnotu na **75 000 Kč/ha**.

Rekapitulace:

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 1275 v k.ú. Horní Loučky, okr. Brno-venkov ke dni místního šetření, tj. k 1.4.2023

je v tomto případě stanovena na výši..... 25 870,- Kč

Odůvodnění rozdílů v cenách:

Výpočet obvyklé ceny nemovitostí ke dni ocenění je proveden ve smyslu ust. §2 zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku). Obvyklá cena je cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná, tzn. cena za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku.

Důraz je přitom také kladen na současný stav trhu s obdobnými nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky. Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na nižší úrovni. Z hlediska obchodovatelnosti lze však předmět ocenění, vzhledem k výše popsanému, považovat za poměrně dobře obchodovatelný.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé ceny předmětu ocenění tuto považuji za obvyklou.

Závěr:

I. Stanovení obvyklé ceny nemovitostí a jejich příslušenství:

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 1275 v k.ú. Horní Loučky, okr. Brno-venkov ke dni místního šetření, tj. k 1.4.2023

je v tomto případě stanovena na výši.....25 870,- Kč
slovy: dvacetpětisícosmsetšedesátkorunčeských

II. Stanovení ceny movitých věcí:

Žádné movité věci netvoří příslušenství výše uvedené nemovitosti a jejich cena je tedy rovna 0,- Kč.

III. Stanovení ceny práv a závad spojených s nemovitostmi:

S výše uvedenou nemovitostí, dle předložených a dále dohledaných podkladů, nejsou spojena žádná další práva a ani závady a jejich cena je tedy rovna 0,- Kč.

Seznam příloh: Data z lesní hospodářské osnovy s porostní mapou – 2 listy, pod čísly 1 a 2.

Poslední strana:

Konzultant: Nepřibrán.

Smluvní odměna: Nesjednána a nesjednána ani náhrada nákladů odchylně od zákona.


Znalecká doložka: Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 10.3.1994 č.j. Spr. 1605/94 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady lesů.

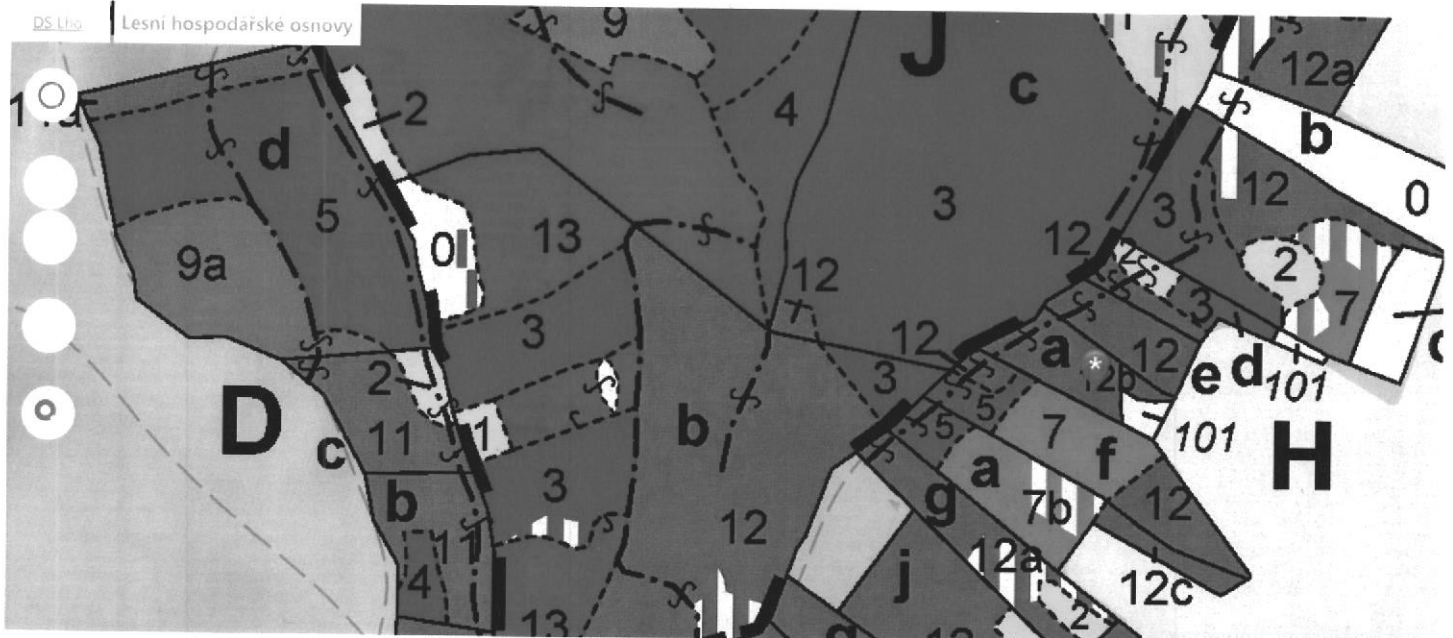
Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1770/2023 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1770/2023.

V Přerově 2.4. 2023




.....
podpis znalce



Oddělení: 448 Plocha: 79.09 LHC: 607811 Platnost: 01.01.2012-31.12.2021

Majitel:

Dílec: H Plocha: 7.99 Název: LHO Tišnov

LS(LZ): LS Černá Hora

Porost: a Plocha: 2.00 Kategorie/překryv: 10 Zvl.st.:

LO: 33 Pásmo ohrožení: D OLH:

Popis porostu: Parcela č. 1267/1, 1275, 1279. Porost na mírném svahu SZ expozice, v okraji komplexu lesa.

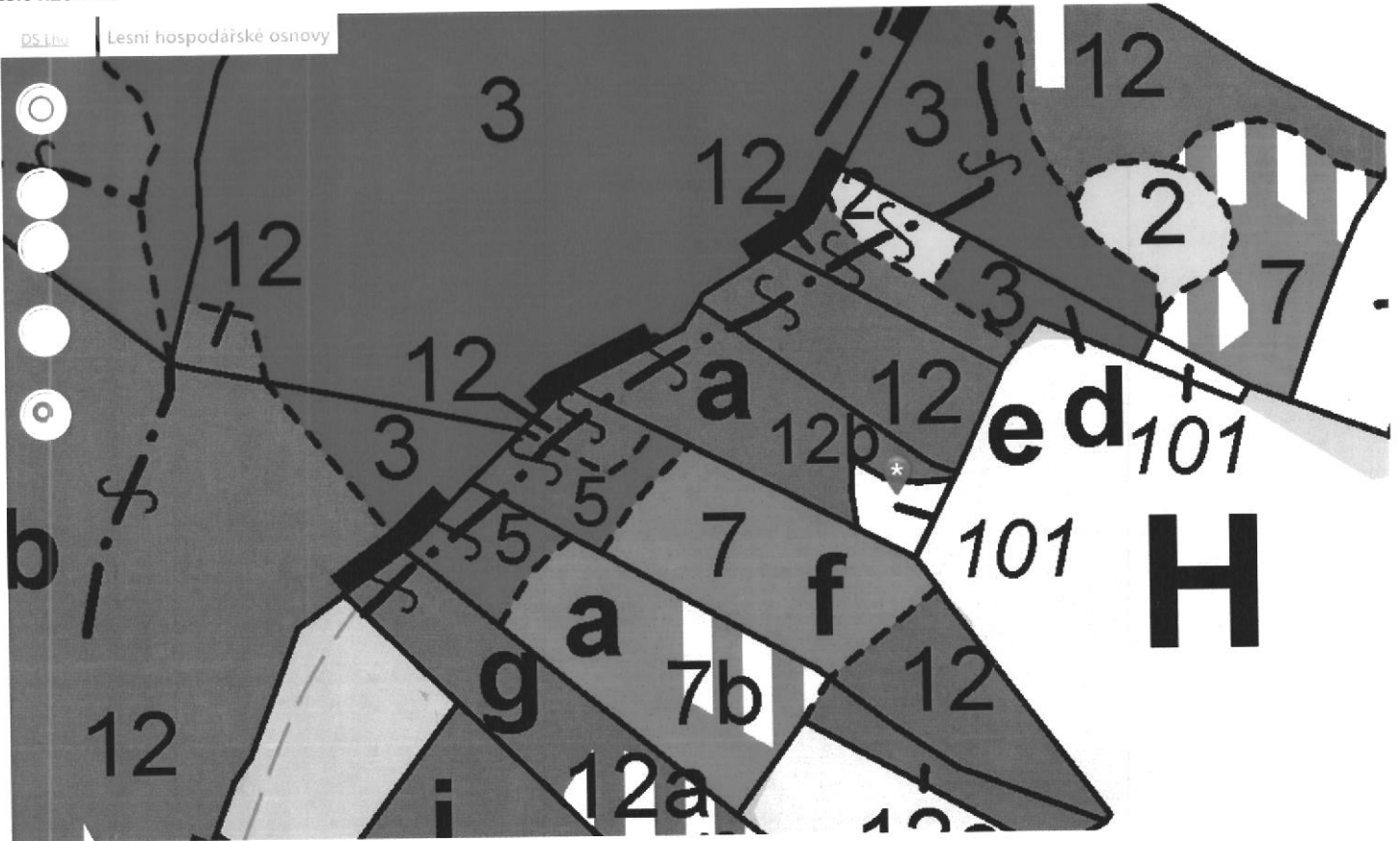
Por.sk.: 12b Plocha: 0.29 LT: 3A1 Lesní úřad: Kód k.ú.: 643416 Název k.ú.: Horní Loučky

Popis porostní skupiny: Další LT: 3D7.3K3.

Etáž: 12b Parc. plocha etáže: 0.29 Skut. plocha etáže: 0.29 Kód majetku: 643416163 Model. těž. %: 88 Obmýtlí/obnovní doba: 110

HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří. kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození		Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná				Těžba obnov	
											Druh	10%		na 1 ha	Celkem	nał.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)
411	113	8	SM	50	38	27	1.25	26	4	C			0	214	62					0	
			JD	30	31	22	0.78	20	6	C			0	105	30					0	
			BO	15	33	21	0.75	20	6	C			0	37	11					0	
			DBZ	5	34	22	0.90	22	5	C			0	11	3					0	
Celkem:				100									367	106	0	0.00	0	0.15			

PS LHO | Lesní hospodářské osnovy



Získat informace o parcele vybraného místa

Oddělení: 448 Plocha: 79.09 LHC: 607811 Platnost: 01.01.2012-31.12.2021

Majitel:

Dílec: H Plocha: 7.99 Název: LHO Tišnov

LS(LZ): LS Černá Hora

Porost: a Plocha: 2.00 Kategorie/překryv: 10 Zvl.st.:

LO: 33 Pásmo ohrožení: D OLH: Úse

Popis porostu: Parcela č. 1267/1, 1275, 1279 Porost na mírném svahu SZ expozice, v okraji komplexu lesa.

Bezlesí: 101 Plocha: 0.05 Druh pozemku: Lesní úřad: Kód k.ú.: 643416 Název k.ú.: Horní Loučky

Druh: (DB) další bezlesí

Skutečné využití pozemku:



Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **1815770-000-230412132629**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **10**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Jícha Lukáš, JUDr. - soudní exekutor, IČ: 04886674

Datum vyhotovení: **12.04.2023**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



1815770-000-230412132629