

Titulní strana:

Označení znalce: Ing. Vlastimil D ř í m a l, Pod Skalkou 28, 751 24 P ř e r o v, nar. 25.1.1961.

Označení zadavatele posudku a číslo jednací: Exekutorský úřad P ř e r o v, soudní exekutor JUDr. Lukáš J í c h a , 750 02 P ř e r o v, Komenského 38, pod č.j.: 203 Ex 36273/14-87 ze dne 14.3.2023

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 1772/2023



o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 721/11 v k.ú. Svratka, okr. Žďár nad Sázavou,
vlastník: m.j. Valdová Vlasta, Orlice 110, 561 51 Letohrad = 1/6

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

Číslo vyhotovení: 1772/2023, celkový počet vyhotovení 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 23.3.2023 – 11.4.2023

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) 96,
- snímky pozemkové mapy,
- LHO 513531 na období 1.1. 2020 – 31.12. 2029,
- výsledky místního šetření ze dne 6.4.2023,
- 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 36273/14-87 ze dne 14.3.2023,
- 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.

Výčet podkladů (zdroj dat):

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 0,8909 ha, rozdělená id. podíly mezi více spoluvlastníků.

Ohodnocovaný pozemek se nachází na rovině západně od obce Svratka na podmáčeném stanovišti jako součást vlastnický roztržštěné pozemkové držby u lokality mzv. U Krejcaru. Parcela je poměrně dobře vylišitelná, poměrně dobře přístupná a poměrně dobře geodeticky i stabilizovaná. Popis porostů uvedený v platné lesní hospodářské osnově (LHO), z převážné části odpovídá skutečnostem zjištěným na místě samém. Bylo nutné částečně upravit zastoupení dřevin a zakmenění porostu. Po ploše výskyt nezpracovaných vývrátů a zlomů, vč. souší. Jedná se o les hospodářský a se způsobem ochrany jako pozemek určený k plnění funkcí lesa a součást CHKO II.- IV. zóny. Srážka ze základní ceny lesního pozemku neuplatněna.

Dle platného územního plánu není předpokládáno jiné využití a ani není pozemek předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona.

Použitý postup a použité metody a odůvodnění:

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

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: 721/11
Výměra celkem: 8909 m²
Lesní typ: 5L
Cena pozemku za m²: 1,61 Kč
Koef. prodejnosti: 1,00
Srážky: 0 %
Cena pozemku celkem: 14 343,- Kč

Porost: 302 Dj5
Zastoupení dřevin na ploše 5200 m²:
- BO 90, bon. stupeň 01, cena za m² 11,36 Kč
- OL 05, bon. stupeň 03, cena za m² 2,34 Kč
- SM 05, bon. stupeň 02, cena za m² 20,20 Kč
- podrost SM, BR, KR, vtr. BR
Zakmenění: 7
Věk: 46
Cena porostu celkem: 41 317,- Kč

Porost: 302 Dj7 a Dj 5
Zastoupení dřevin na ploše 3709 m²:
- BO 75, bon. stupeň 01, cena za m² 16,58 Kč
- OL 10, bon. stupeň 04, cena za m² 2,28 Kč
- SM 15, bon. stupeň 01, cena za m² 34,96 Kč
- vtr. BR
Zakmenění: 8
Věk: 70
Cena porostu celkem: 53 134,- Kč

Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 721/11 v k.ú. Svratka, okr. Žďár nad Sázavou, ke dni místního šetření, tj. k 6.4. 2023

t a k t o :

- lesní pozemek.....	14 343,- Kč
- lesní porosty.....	94 451,- Kč
Celkem:	108 794,- Kč
Zaokrouhleno:	108 790,- Kč
z toho 1/6 zaokrouhleno:	18 130,- Kč
Slovy: jednostoosmtisícsešmsetdevadesátkorunčeských, z toho 1/6 = osmnácttisícjednostřicetkorunčeských	

II. Ocenění lesního pozemku a lesních porostů porovnávací metodou:

Při výběru nebyly jiné 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 shlednuty, 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 presentace. 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.

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. Robčice u Štěnovic, okr. Plzeň – jih, na celkové ploše 0,3986 ha, V-3391/2020
3. k.ú. Libouchec, okr. Ústí n.L., na celkové ploše 0,4979 ha, V-5360/2021

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

1. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Čtyři Dvory, okr. Žďár n.S., na celkové ploše 0,5263 ha. Vzrostlé BK, HB, SM, JD. Nabídková cena: 147 364,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Koroužné, okr. Žďár n.S., na celkové ploše 0,6526 ha . Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 138 716,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Korouhvice, okr. Žďár n.S., na celkové ploše 0,8144 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 183 933,- Kč
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Linhartice, okr. Svitavy, na celkové ploše 0,9462 ha. Po těžbě, zůstává k těžbě 0,15 ha, na rovině. Nabídková cena: 180 000,- 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 n. Luž., vydraženo za 310 000,- Kč (=172 910,-/ha)
2. k.ú. Robčice u Štěnovic, vydraženo za 153 000,- Kč (= 383 840,-/ha)
3. k.ú. Libouchec, vydraženo za 6 667,- Kč/podíl ¼ (= 66 670,- /ha/podíl)

Ad. B.

1. k.ú. Čtyři Dvory = 280 000,- Kč/ha
2. k.ú. Koroužné = 212 560,- Kč/ha
3. k.ú. Korouhvice = 225 850,- Kč/ha
4. k.ú. Linhartice = 190 230,- 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 pozemku s lesními porosty, jeho dispozice, vč. konfigurace terénu
- dotčení pozemku civilizací a návštěvností lokality
- počet spoluvlastníků
- těžební možnosti
- další nutné zásahy
- příp. ostatní vlivy uvedené v porostních charakteristikách a nálezů
- realizovatelná dřevní hmota na trhu

Na základě těchto kladných a záporných stránek v porovnání s oceňovanou nemovitostí stanovím porovnávací hodnotu na **295 000 Kč/ha**.

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 721/11 v k.ú. Svratka, okr. Žďár nad Sázavou, ke dni místního šetření, tj. k 6.4. 2023

je v tomto případě stanovena na výši.....262 820,- Kč

Další úprava ceny:

Výslednou porovnávací hodnotu dále ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního minoritního spoluvlastnického podílu = 1/6 k výše uvedené nemovitosti. V našich podmínkách trhu existuje menší poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou odkupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako ideální podíl k celku, ale je nutné ji dále redukovat. V tomto konkrétním případě volím redukci k celku o 35 %.

Cena id. podílu 1/6 po této úpravě (zaokrouhleno):.....28 470,- 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 předmět ocenění, vzhledem k výše popsanému, však 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 id. podílu 1/6 k lesnímu pozemku s lesními porosty na p.č. 721/11 v k.ú. Svatka, okr. Žďár nad Sázavou, ke dni místního šetření, tj. k 6.4.2023

je v tomto případě stanovena na výši.....28 470,- Kč
slovy: dvacetosmtisícčtyřistasedmdesátkorunčeských.

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 1a 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. 1772/2023 znaleckého deníku.

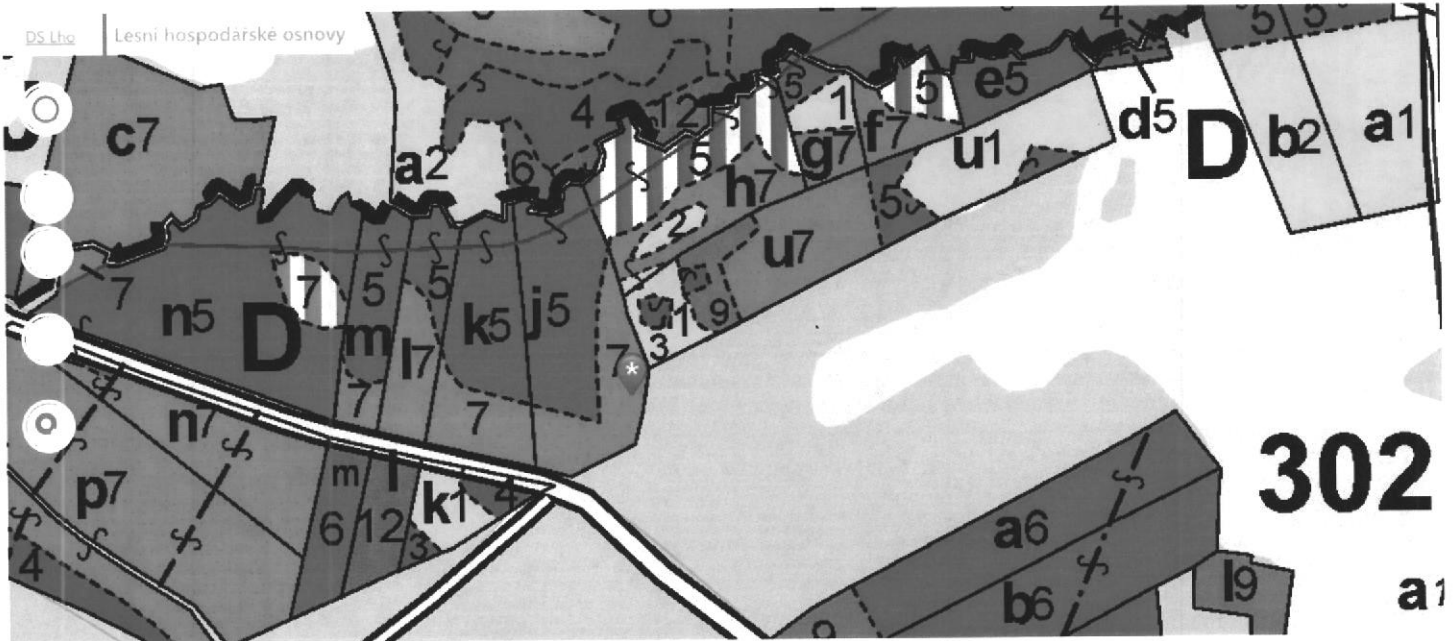
Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1772/2023.

V Přerově 11.4.2023




.....
podpis znalce

DS Lho Lesní hospodářské osnovy



Oddělení: 302 Plocha: 38.14 LHC: 513831 Platnost: 01.01.2020-31.12.2029

Majitel:

Dílec: D Plocha: 11.94 Název: LHO Žďár n. Sáz, z.o. NASAVRKY

LS(LZ): LHO Zdar, z.o. NASAV

Porost: j Plocha: 0.89 Kategorie/překryv: 10 Zvl.st.:

22 LO: 16 Pásmo ohrožení: D OLH:

Popis porostu: ÚSES - LBK při S okraji porostu.

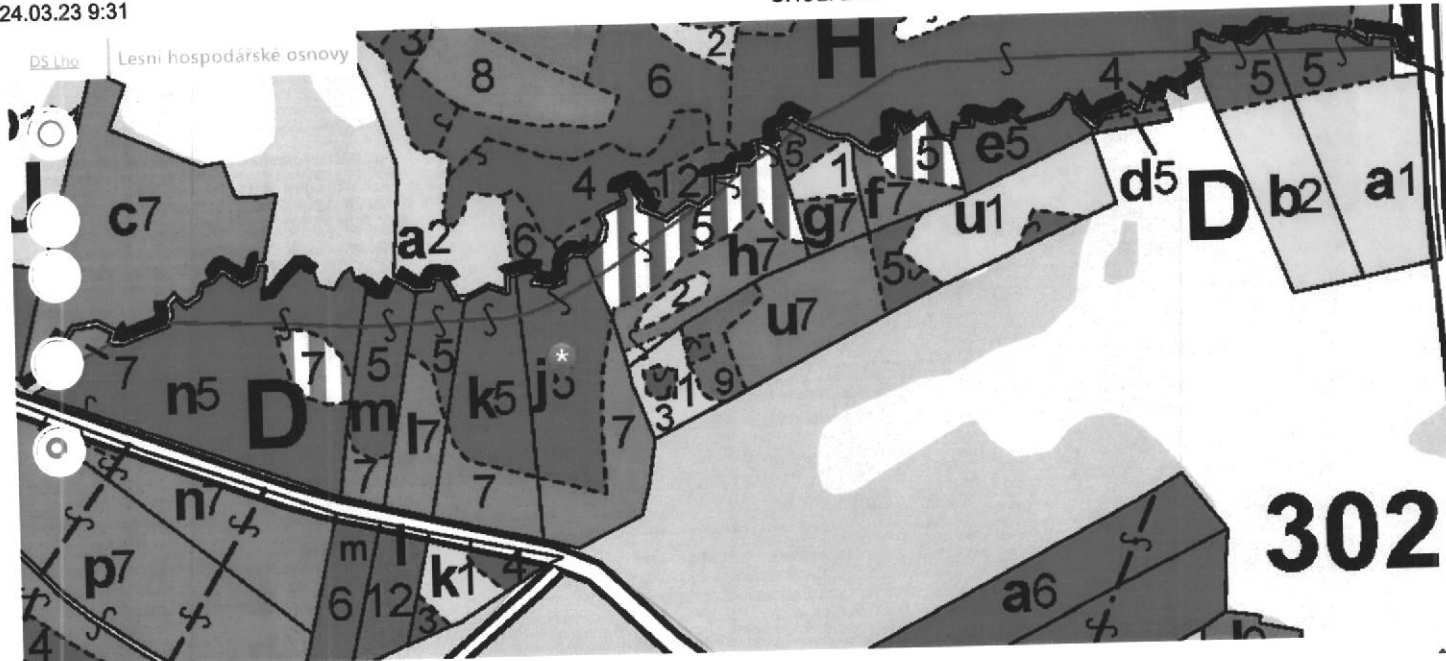
Por.sk.: 7 Plocha: 0.36 LT: 7G2 Lesní úřad:

Kód k.ú.: 761567 Název k.ú.: Svatka

Popis porostní skupiny: Další LT: 5L9, diferencováno, místy v podrostu SM

Etáž: 7 Parc. plocha etáže: 0.36 Skut. plocha etáže: 0.36 Kód majetku: 25 Model. těž. %: 0 Obmýtl/obnovní doba: 110

HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stf. kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození		Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná				Těžba obnov	
											Druh	10%		na 1 ha	Celkem	nař.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)
591	67	8	BO	75	30	25	0.70	28	1	C			0	238	85					4	
			SM	15	31	26	0.85	32	1	C			0	61	22					1	
			OLS	10	24	19	0.37	22	4	C			0	14	5					0	
Celkem:				100										313	112	0	1	0.36	5	0.00	



Oddělení: 302 Plocha: 38.14 LHC: 513831 Platnost: 01.01.2020-31.12.2029

Majitel:

Dílec: D Plocha: 11.94 Název: LHO Žďár n. Sáz. z.o. NAsAVRKY

LS(LZ): LHO Zdar. z.o. NAsAV

Porost: j Plocha: 0.89 Kategorie/překryv: 10 Zvl.st.: 22 LO: 16 Pásmo ohrožení: D OLH:

Popis porostu: ÚSES - LBK při S okraji porostu.

Por.sk.: 5 Plocha: 0.53 LT: 5L9 Lesní úřad: Kód k.ú.: 761567 Název k.ú.: Svratka

Popis porostní skupiny: Další LT: 7G2, vtr.: SM,JS,BR, zlomy, vývraty

Etáž: 5 Parc. plocha etáže: 0.53 Skut. plocha etáže: 0.53 Kód majetku: 25 Model. těž. %: 0 Obmýti/obnovní doba: 110

HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stf. kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození		Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná				Těžba obnov		
											Druh	10%		na 1 ha	Celkem	nař.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	
591	43	8	BO	90	24	20	0.36	28	1				0	208	110						6	
			OLS	5	19	16	0.19	24	3	C				0	5	3					0	
			SM	5	22	19	0.33	30	2					0	13	6					1	
			Celkem:		100										226	119	0	1	0.53	7	0.00	

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 **1815613-000-230412131124**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **9**

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>.



1815613-000-230412131124