

Ing. D ř í m a l Vlastimil, Pod Skalkou 28, 751 24 PŘEROV

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 1452/2017

o ceně lesního pozemku a lesních porostů na p.č. 947 v k.ú. Svatoslav u Tišnova, okr. Brno - venkov a stanovení ceny movitých věcí a ceny práv a závad spojených s výše uvedenou nemovitostí

Údaje o oceňované parcele:

- okres: Brno - venkov
- obec: Svatoslav
- k.ú: Svatoslav u Tišnova
- číslo pozemku dle údajů z výpisu z KN: 947
- vlastník: m.j. Bobek Lukáš, 17. listopadu 1067, 277 11 Neratovice = 1/6

Označení zadavatele posudku:

- Exekutorský úřad Přerov, soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 00 Přerov

Účel posudku:

- posudek určen pro provedení exekuce prodejem nemovitostí se vším, co k této nemovitosti patří



Zadání vypracování posudku

- 10.3. 2017

Datum provedení místního šetření:

- 12.3. 2017

Podklady pro vypracování posudku:

- Výpis z KN, LV č. 231
- snímky pozemkové mapy
- LHO 607811 na období od 1.1. 2012 do 31. 12. 2021
- výsledky místního šetření ze dne 12.3.2017
- internet www.okdrazby.cz a realitní server www.sreality.cz
- vlastní databáze realizovaných prodejů lesních pozemků s lesními porosty za r. 2013, 2014, 2015 a 2016
- Usnesení 203 Ex 09375/13-46 ze dne 24.2.2017

Cenový předpis podle něhož se ocenění provádí:

- vyhláška č. 443/2016 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 289/95 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhl. k němu.

NÁLEZ

Předmětem ocenění je 1 parcela, která je, dle zjištění na místě samém, součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa o celkové výměře 0,4188 ha.

Oceňovaný lesní pozemek, jako součást vlastnický roztržštěné pozemkové držby, se nachází u lokality mzv. Řičník západně od obce Svatoslav, jako okrajová parcela komplexu lesa volně spadající k drobnému vodnímu toku.

Parcela je dobře přístupná a částečně i stabilizovaná. Popis porostů uvedený v platné lesní hospodářské osnově (LHO), z převážné části, odpovídá skutečným zjištěným na místě samém. Dle zjištění na místě samém bylo nutné částečně upravit základní taxační charakteristiky nutné pro výpočet (úprava zastoupení dřevin a zakmenění).

Srážky ze základní ceny pozemku neuplatněny.

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

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

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

Parcela číslo: 947

Výměra celkem: 4188m²

Lesní typ: 3S

Cena pozemku za m²: 6,00 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 25 128,- Kč

Porost: 925 Dfl

Zastoupení dřevin na ploše 4188 m²:

- JV 80, srov. bon. 04, cena za m² 4,13 Kč
- BR 10, srov. bon. 01, cena za m² 1,61 Kč
- SM 05, srov. bon. 04, cena za m² 4,47 Kč
- JR 05, srov. bon. 01, cena za m² 1,61 Kč
- vtr. KR, HB, OS, TR, VR

Věk: 11

Zakmenění : 8

Cena porostu celkem: 12 628,- Kč

Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledků místního šetření stanovím cenu administrativní (zjištěnou) pro lesní pozemek a lesní porosty na p.č. 947 v k.ú. Svatoslav u Tišnova, okr. Brno - venkov ke dni místního šetření, tj. k 12.3.2017

takto:

- lesní pozemek.....	25 128,- Kč
- lesní porosty.....	12 628,- Kč
CELKEM:	37 756,- Kč
Zaokrouhleno:	37 760,- Kč
z toho 1/6 zaokrouhleno:	6 290,- Kč

Slovy : třicetsedmtisícsešdesátkorunčeských,
z toho 1/6 = šesttisícdvěstadevadesátkorunčeských

Ocenění lesních pozemků a lesních porostů porovnávací metodou

V tomto konkrétním případě je využito realitní inzerce na internetu, která má již řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi 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 k vlastní databázi realizovaných prodejů a vydražených srovnatelných lesních pozemků s lesními porosty.

Při výběru nebyly srovnatelné nemovitosti v daném místě dohledány, proto byl okruh rozšířen na oblast omezenou krajem a nazujícím krajem, veřejně přístupná data vydražených subjektů a využito vlastní databáze z regionu střední Moravy a východních Čech.

A. Vybrané nemovitosti z internetových nabídek:

1. Lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Jarošov u Litomyšle, okr. Svitavy, na celkové ploše 0,2780 ha. Mladý MD les. Přístup po zpevněné cestě. Nabídková cena: 55 000,- Kč.
2. Lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Písečná, okr. Ústí nad Orlicí, na ploše 0,8008 ha. Větší část vytěžena a nezalesněna. Nabídková cena: 50 000,- Kč.
3. Lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Vysoké Chvojno, okr. Pardubice, na celkové ploše 1,2088 ha. Část BO ve věku 85-90 let a mladší BR a HB. Zbylá část po těžbě s 5 letým náletem BO, BR, HB. Nabídková cena: 125 000,- Kč.

4. Lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Letovice, okr. Blansko, na celkové ploše 1,4500 ha. Převážně jehl. porost ve věku 80-90 let v dobrém stavu, netěžený. Nabídková cena: 199 900,- Kč.
5. Lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Ivančice, okr. Brno-venkov, na ploše 1,6293 ha. Porost BO, DB, LP, AK ve věku 40 let. Nabídková cena: 310 000,- Kč.
6. Lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Hroznatín, okr. Třebíč, na celkové ploše 2,7906 ha. Převážně SM a BO porost, k těžbě 100 m³. Nabídková cena: 300 000,- Kč.
7. Lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Ptáčov, okr. Třebíč, na celkové ploše 0,7843 ha. Osázeno jehl. stromy. Nabídková cena: 139 770,- Kč.

B. Vlastní databáze z regionu střední Morava a východní Čechy:

Zrealizované prodeje v r. 2013, 2014, 2015 a 2016 lesních pozemků s lesními porosty srovnatelnými s oceňovanou nemovitostí (k.ú. Teplice n.B., Sobíšky, Stará Ves u Přerova, Drahotuše, Hranice, Střítež nad Ludinou, Hrabůvka u Hranic, Milenov, Radíkov u Hranic, Zábeštní Lhota, Lobodice, Turovice, Podhoří na Moravě, Křtomil, Lipová u Přerova, Sušice - okr. Přerov, k.ú. Roštění, Prusinovice, Rataje u Kroměříže, Popovice u Kroměříže, Chvalčov, Chvalčova Lhota - okr. Kroměříž, k.ú. Chomoutov, Hlubočky, Tověř, Dolany u Olomouce, Krčmaň, Majetín, Hvozdečko - okr. Olomouc, Unerázka, Bezděčí, Vranová, Vranová Lhota - okr. Svitavy).

C. Exekutorský úřad Přerov:

Realizované (vydražené) subjekty se srovnatelnými lesními pozemky s lesními porosty:

1. k.ú. Vranová Lhota, okr. Svitavy, 2 p.č. na celkové ploše 1,6243 ha
2. k.ú. Vidlatá Seč, okr. Svitavy, na celkové ploše 4,0923 ha
3. k.ú. Trstěnice, okr. Svitavy, 5 p.č. na celkové ploše 8,8647 ha
4. k.ú. Jevíčko-předměstí, okr. Svitavy, 2 p.č. na celkové ploše 1,0125 ha

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. Jarošov u Litomyšle = 153 190,- Kč/ha
2. k.ú. Písečná = 62 440,- Kč/ha
3. k.ú. Vysoké Chvojno = 103 410,- Kč/ha
4. k.ú. Letovice = 137 860,- Kč/ha
5. k.ú. Ivančice = 190 270,- Kč/ha
6. k.ú. Hroznatín = 107 500,- Kč/ha
7. k.ú. Ptáčov = 178 210,- Kč/ha

Ad. B.

Cena těchto prodejí byla realizována v rozpětí 60 000 – 80 000,- Kč/ha

Ad. C.

1. k.ú. Vranová Lhota, okr. Svitavy, vydraženo za 10 670,-Kč (= 6 570,- Kč/ha)
2. k.ú. Vidlatá Seč, okr. Svitavy, vydraženo za 160 000,- Kč (= 40 000,- Kč/ha)
3. k.ú. Trstěnice, okr. Svitavy, vydraženo za 300 000,- Kč (= 33 840,- Kč/ha)
4. k.ú. Jevíčko-předměstí, okr. Svitavy, vydraženo za 30 000,- Kč (= 29 630,- Kč/ha)

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

- výměru, tvar a ucelenost lesního majetku
- možnost identifikace pozemku v terénu
- využití dřevní hmoty
- dostupnost
- využití dotací (příspěvků) do lesního hospodářství
- situování lesního pozemku s lesními porosty, vč. konfigurace terénu
- dotčení pozemků civilizací a návštěvností regionu
- počet spoluvlastníků
- nutné výchovné zásahy
- ostatní vlivy, uvedené v porostních charakteristikách a nálezů

Na základě těchto kladných a záporných stránek v porovnání s oceňovanými nemovitostmi stanovím porovnávací hodnotu na 70 000,- Kč/ha.

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty, vč. jejich příslušenství na p.č. 947 v k.ú. Svatoslav u Tišnova, okr. Brno - venkov ke dni místního šetření, tj. k 12.3.2017

je v tomto případě stanovena na výši.....29 320,- Kč

slovy: dvacetdevětisíctřistadvacetkorunčeských

Další úprava ceny:

Výslednou porovnávací hodnotu částečně ovlivňuje i fakt, že se jedná o ocenění ideálního minoritního spoluvlastnického podílu 1/6 k výše uvedené nemovitosti. V našich podmínkách trhu existuje menší poptávka po takových částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, příp. jsou kupovány 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):.....3 180,- Kč

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 nemohou 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 menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na nižší úrovni. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za poměrně špatně obchodovatelný.

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

REKAPITULACE :

I. Stanovení obvyklé ceny nemovitostí a jejich příslušenství

Cena obvyklá id. 1/6 k lesnímu pozemku s lesními porosty, vč. jejich příslušenství na p.č. 947 v k.ú. Svatoslav u Tišnova, okr. Brno - venkov ke dni místního šetření, tj. k 12.3.2017

je v tomto případě stanovena na výši.....3 180,- Kč

slovy: třítisícejednostoosmdesátkorunčeských

II. Stanovení ceny movitých věcí:

Žádné movité věci netvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí 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 (mimo výše uvedené věcné břemeno) a ani závady a jejich cena je tedy rovna 0,- Kč.

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. 1452/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1452/2017.

V Přerově 13.3. 2017




.....
podpis znalce

Blavské dle

Přírodní park
Údolí Bílého potoka

925 C

k

m

l501

j

m 12

a 12

b

k

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

a

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

c

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

u

3

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

o

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

o

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

o

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

o

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

o

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

o

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

o

0

0

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **94984391-194398-170320081039**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **10** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Ověřující osoba: **Petra Andrlíková**

Vystavil: **Lukáš Jícha, JUDr.**

Exekutorský úřad Přerov, soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha dne 20.3.2017



94984391-194398-170320081039