

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: Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor,
Exekutorský úřad Šumperk, se sídlem Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh, pod č.j.:
139EX 23477/21-086 ze dne 30.5.2022

Z N A L E C K Ý P O S U D E K
číslo 1753/2022

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č.173, 174, 243, 331 a 360 vše v k.ú.
Nedvědice u Soběslavi, okr. Tábor, vlastník: Žalda Jan, Wilsonova 245/4, 392 01 Soběslav

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

Číslo vyhotovení: 1753/2022, celkový počet vyhotovení 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 15.6.2022 – 13.7.2022

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) 115

snímky pozemkové mapy,

LHO 211804 na období 1.1. 2012 – 31.12. 2021

výsledky místního šetření ze dne 29.06.2022,

internet www.okdražby.cz a realitní server www.sreality.cz,

vlastní databáze realizovaných prodejů lesních pozemků s lesními porosty za r. 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020,

sdělení zadavatele posudku, Usnesení č.j. 139EX 23477/21-086 ze dne 30.5. 2022.

- cenový předpis, podle něhož se ocenění provádí:

a. Vyhláška č. 424/2021 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 5 parcel které jsou, dle zjištění na místě samém, součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa o celkové výměře 0,8452 ha.

Ohodnocované pozemky se nachází severně od Nedvědic jako součást vlastnický roztržštěné pozemkové držby. Parcely jsou velmi dobře vylišitelné, poměrně dobře přístupné a částečně i stabilizované. Popis porostů uvedený v lesní hospodářské osnově (LHO), z převážné části, neodpovídá skutečností zjištěným na místě samém. Lesní porosty na předmětných lesních pozemcích jsou převážně smýcené bez další jakékoli následné pěstební péče. Plochy silně zabuřené a charakteru převážně holin. Jedná se o les hospodářský a se způsobem ochrany jako pozemek určený k plnění funkcí lesa.

Srážka ze základní ceny lesního pozemku uplatněna na titul „ Lesní pozemky s terénními překážkami – edaf. kategorie S9 u p.č. 173 a 174 ve výši 10 %.

Dle platného územního plánu není předpokládáno jiné využití a ani nejsou pozemky předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákon

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: 173

Výměra celkem: 701 m²

Lesní typ: 3S(9)

Cena pozemku za m²: 6,00 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: -10 %

Cena pozemku celkem: 3 785,- Kč

Porost: 161 Ah11

Zastoupení dřevin na ploše 701 m²:

- holina (buřeň)
- ojed. BR, JR, KR

Cena porostu celkem: 0,- Kč

Parcela číslo: 174

Výměra celkem: 1043 m²

Lesní typ: 3S(9)

Cena pozemku za m²: 6,00 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: -10 %

Cena pozemku celkem: 5 632,- Kč

Porost: 161 Ah11

Zastoupení dřevin na ploše 1043 m²:

- holina (buřeň)
- ojed. BR, JR, KR

Cena porostu celkem: 0,- Kč

Parcela číslo: 243
Výměra celkem: 1906 m²
Lesní typ: 4G
Cena pozemku za m²: 5,98 Kč
Koef. prodejnosti: 1,00
Srážky: 0%
Cena pozemku celkem: 11 398,- Kč
Porost: 161Bd9
Zastoupení dřevin na ploše 1906 m²:
- holina (buřeň)
- ojed. KR
Cena porostu celkem: 0,- Kč

Parcela číslo: 331
Výměra celkem: 3291 m²
Lesní typ: 4H
Cena pozemku za m²: 6,44 Kč
Koef. prodejnosti: 1,00
Srážky: 0%
Cena pozemku celkem: 21 194,- Kč
Porost: 161 Cb6 a Cb9
Zastoupení dřevin na ploše 3291 m²:
- holina (buřeň)
- ojed. BR, JR, KR
- porostní plášť – DB a BR
Cena porostu celkem: 0,- Kč

Parcela číslo: 360
Výměra celkem: 1511 m²
Lesní typ: 4K
Cena pozemku za m²: 4,66 Kč
Koef. prodejnosti: 1,00
Srážky: 0%
Cena pozemku celkem: 7 041,- Kč
Porost: 161 dF14
Zastoupení dřevin na ploše 1511 m²:
- SM 15, bon. stupeň 03, cena za m² 17,55 Kč
- BR 80, bon. stupeň 01, cena za m² 7,46 Kč
- DB 05, bon. stupeň 03, cena za m² 10,09 Kč
- vtr. KR, pomíst. starší BR a SM, resp. výst. DB
Zakmenění: 7
Věk: 45
Cena porostu celkem: 9 630,- Kč

Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 173, 174, 243, 331 a 360 vše v k.ú. Nedvědice u Soběslavi, okr. Tábor, ke dni místního šetření, tj. k 29.6.2022

t a k t o :

- lesní pozemky.....	49 050,- Kč
- lesní porosty.....	9 630,- Kč
Celkem:	58 680,- Kč
<u>Zaokrouhleno:</u>	<u>58 680,- Kč</u>

Slovy: padesátosmtisícšestsetosmdesátkorunčeských

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 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.

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. Radimovice u Tábora, okr. Tábor, na celkové ploše 1,5117 ha, DB, SM, BR ve věku 19-125 let, zásoba 85 m³. Nabídková cena: 349 000,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Krotějov u Soběslavi, okr. Tábor na celkové ploše 0,9474 ha. BO porosty ve věku 74 let, zčásti 60-65 let. Nabídková cena: 290 000,- Kč.

3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Křelovice u Vyšetic, okr. Tábor, na celkové ploše 0,3299 ha. Kmenovina na rovině. Nabídková cena: 99 000,- Kč
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Černíč, okr. Jihlava, na celkové ploše 1,7573 ha. Po nahodilé těžbě, vyklizeno. Nabídková cena: 158 157,- 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 $\frac{1}{4}$ (= 66 670,- /ha/podíl)

Ad. B.

1. k.ú. Radimovice u Tábora = 230 870,- Kč/ha
2. k.ú. Krotějov u Soběslavi = 306 100,- Kč/ha
3. k.ú. Křelovice u Vyšetic = 300 090,- Kč/ha
4. k.ú. Černíč = 90 090,- 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 nálezu
- realizovatelná dřevní hmota na trhu

Na základě těchto kladných a záporných stránek v porovnání s oceňovanou nemovitostí stanovím porovnávací hodnotu na **110 000 Kč/ha**.

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 173, 174, 243, 331 a 360 vše v k.ú. Nedvědice u Soběslavi, okr. Tábor, ke dni místního šetření, tj. k 29.6.2022

je v tomto případě stanovena na výši.....92 970,- 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 popsánému, 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 považují za obvyklou.

Závěr:

I. Stanovení obvyklé ceny nemovitostí a jejich příslušenství:

Cena obvyklá lesních pozemků s lesními porosty na p.č. 173, 174, 243, 331 a 360 vše v k.ú. Nedvědice u Soběslavi, okr. Tábor, ke dni místního šetření, tj. k 29.6.2022

je v tomto případě stanovena na výši.....92 970,- Kč
slovy: devadesátdvatisícdevětsetšedesátkorunčeských

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.

Poslední strana:

Konzultant: Nepřibrán.

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

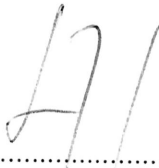
Znalecká doložka: Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 10.3.1994 č.j. Spr. 1605/94 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady lesů.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1753/2022 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1753/2022.

V Přerově 13.7.2022




.....
podpis znalce

Seznam příloh: Lesní hospodářská osnova – 7 listů pod číslem 1- 7.

Doložka automatizované konverze do dokumentu v elektronické podobě

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **443087-000-220805075056**, skládající se z **8** stran, odpovídá obsahu dokumentu, jehož převedením vznikl.

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstup bez viditelného prvku.

Subjekt, který konverzi provedl: **Kubis Marcel, Mgr. - soudní exekutor, IČ: 72043202**

Konverze byla provedena dne: **05.08.2022**

Poznámka:

Kontrolu zaevidování této ověřovací doložky lze provést v centrální evidenci ověřovacích doložek přístupné způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



443087-000-220805075056