

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 16426/14-084 ze dne 29.6.2022

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 1761/2022

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 4786/6 a 4791 v k.ú. Louny, okr. Louny, vlastník:
m.j. Michaela Jíněová, nám. T.G. Masaryka 600, 468 51 Smržovka = 1/2

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

Číslo vyhotovení: 1761/2022, celkový počet vyhotovení – 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 11.7.- 19.9. 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) 2006
- snímky pozemkové mapy,
- LHO 407805 na období 1.1. 2017 – 31.12. 2026,
- výsledky místního šetření ze dne 27.8.2022,
- 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. 139EX 16426/14-084 ze dne 29.6.2022
- 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 jsou 2 parcely které jsou, dle zjištění na místě samém, součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa o celkové výměře 1,1245 ha. Ohodnocované pozemky, které na sebe bezprostředně navazují, se nachází ve svažitém terénu jižní expozice severně od Loun u lokality mzv. Černodoly, jako součást menšího komplexu lesa. Parcely jsou poměrně dobře vylíšitelné a zčásti i geodeticky stabilizované. Popis porostů uvedený v platné lesní hospodářské osnově (LHO), z převážné části odpovídá skutečnostem zjištěným na místě samém. Porost tvoří z převážné většiny keřové patro (hloh) a na menší části velmi nekvalitní porost dubu (hluboce zavětvený s nízkým výškovým a tloušťkovým přírůstem). Jedná se o les hospodářský a se způsobem ochrany jako pozemky určené k plnění funkcí lesa. Srážka ze základní ceny lesního pozemku neuplatněna

Dle platného územního plánu není předpokládáno jiné využití a ani nejsou pozemky 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 §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: 4786/6

Výměra celkem: 8804 m²

Lesní typ: 1C

Cena pozemku za m²: 2,29 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 20 161,- Kč

Porost: 332 Bd101 a Bd9

Zastoupení dřevin na ploše 500 m²:

- DB 100 bon. stupeň 09, cena za m² 3,56 Kč

- vtr. KR

Zakmenění: 7

Věk: 92

Cena porostu celkem: 1 246,- Kč

Porost: 332 Bd101

Zastoupení dřevin na ploše 8304 m²:

- bezlesí (plocha porostlá pouze KR)

Cena porostu celkem: 0,- Kč

Parcela číslo: 4791
Výměra celkem: 2441 m²
Lesní typ: 1C
Cena pozemku za m²: 2,29 Kč
Koef. prodejnosti: 1,00
Srážky: 0 %
Cena pozemku celkem: 5 590,- Kč
Porost: 332 Bd9
Zastoupení dřevin na ploše 500 m²:
- DB 100 bon. stupeň 09, cena za m² 3,56 Kč
- vtr. KR
Zakmenění: 8
Věk: 92
Cena porostu celkem: 6 952,- Kč

R e k a p i t u l a c e :

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemky s lesními porosty na p.č. 4786/6 a 4791 v k.ú. Louny, okr. Louny, ke dni místního šetření, tj. k 27.8.2022

t a k t o :

- lesní pozemky.....	25 751,- Kč
- lesní porosty.....	8 198,- Kč
Celkem:	33 949,- Kč
Zaokrouhleno:	33 950,- Kč
z toho 1/2 (zaokrouhleno):	16 980,- Kč

Slovy: třicettřítisícdevětsetpadesátkorunčeských,
z toho 1/2 zaokrouhleno = šestnácttisícdevětsetosmdesátkorunčeských

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 shlednuty, tedy jsou mi lesní pozemky s lesními porosty osobně známé a dále upraveny adjustací.

Dále přihlédnuto, v tomto konkrétním případě, i k realitní inzerce 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. 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. Košnice, okr. Louny, na celkové ploše 0,3225 ha, Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 69 000,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Libotenice, okr. Litoměřice celkové ploše 3,8915 ha. Bez bližší specifikace. Prodej id. ½. Nabídková cena: 583 740,- Kč/id. ½.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Počaply u Terezie, okr. Litoměřice na celkové ploše 0,6043 ha. Bez bližší specifikace. Prodej id. ½. Nabídková cena: 75 523,- Kč/id. ½.
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Prackovice nad Labem, okr. Litoměřice, na celkové ploše 0,4622 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 150 000,- Kč
5. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Lenešice, okr. Louny, na celkové ploše 0,1082 ha, Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 35 000,- 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. Košnice = 213 950,- Kč/ha
2. k.ú. Libotenice = 150 000,- Kč/ha/id. 1/2
3. k.ú. Počaply u Ter. = 117 450,- Kč/ha/id. 1/2
4. k.ú. Prackovice n. Labem = 324 530,- Kč/ha
5. k.ú. Lenešice = 323 480,- 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
- návaznost na další pozemky (nelesní) totožných spoluvlastníků s původním povinným a tvořící jeden ucelený celek
- 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 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 **90 000 Kč/ha**.

R e k a p i t u l a c e:

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 4786/6 a 4791 v k.ú. Louny, okr. Louny, ke dni místního šetření, tj. k 27.8.2022

je v tomto případě stanovena na výši..... 101 210 Kč

Další úprava ceny:

Výslednou porovnávací hodnotu dále ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního minoritního spoluvlastnického podílu = 1/2 k výše uvedeným nemovitostem. 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 15 %.

Cena id. podílu 1/2 po této úpravě (zaokrouhleno):.....43 010,- 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, považovat za poměrně špatně 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 id. 1/2 k lesnímu pozemku s lesními porosty na p.č. 4786/6 a 4791 v k.ú. Louny, okr. Louny, ke dni místního šetření, tj. k 27.8.2022

je v tomto případě stanovena na výši.....43 010,- Kč
slovy: čtyřicettřítisícdesetkorunčeských

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 – 3 listy, pod čísly 1 – 3.

Poslední strana:

Konzultant: Nepříbrán.

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. 1761/2022 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1761/2022.

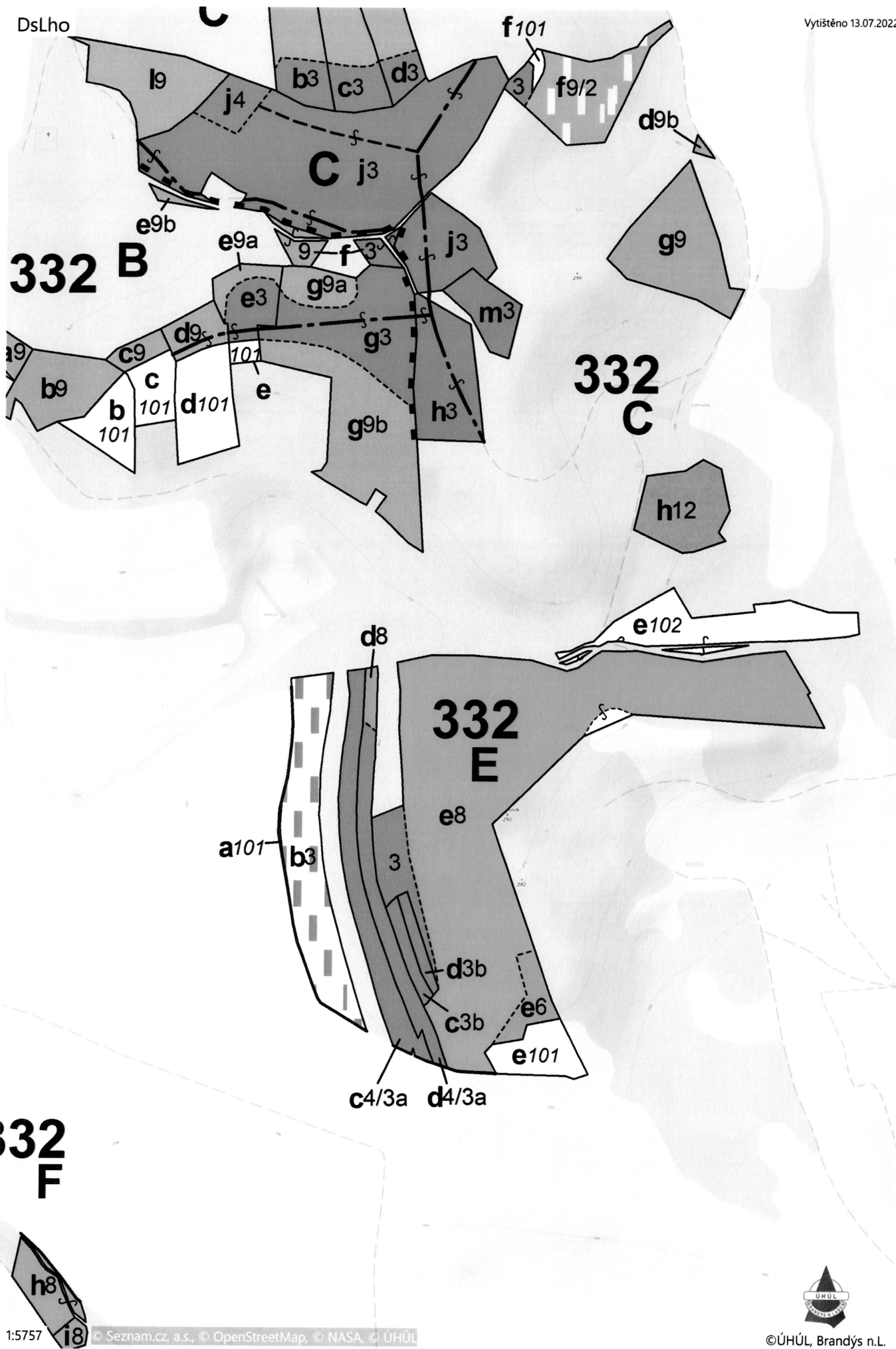
V Přerově 19.9.2022



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters.

.....
podpis znalce

DsLho



Oddělení: 332	Plocha: 78.16	Majitel:			LHC: 407805	Platnost: 01.01.2017 - 31.12.2026	
Dílec: B	Plocha: 7.90				Název: LHO Louny, z.o. Litoměřice	LS(LZ): LHO Louny,z.o.Litom	
Porost: d	Plocha: 1.12	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: 21	LO: 5	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek: 1
Popis porostu: Svah k S.							
Bezlesí: 101	Druh pozemku: -	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 687391			Název k.ú.: Louny	
Plocha bezlesí: 0.81	Druh bezlesí: DB - další bezlesí	Skutečné využití pozemku: plocha s narosty list., KR					

Oddělení: 332	Plocha: 78.16	Majitel:			LHC: 407805	Platnost: 01.01.2017 - 31.12.2026	
Dílec: B	Plocha: 7.90				Název: LHO Louny, z.o. Litoměřice	LS(LZ): LHO Louny,z.o.Litom	
Porost: d	Plocha: 1.12	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: 21	LO: 5	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek: 1

Popis porostu:

Svah k S.

Porostní skupina: 9	Plocha pro.sk.: 0.31	LT: 1C2	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 687391	Název k.ú.: Louny
----------------------------	-----------------------------	----------------	-------------	-------------------------	--------------------------

Popis porostní skupiny:

Kmenovina.

Etáž: 9	Parc. plocha etáže: 0.31	Skut. plocha etáže: 0.31	Kód majetku: 274	Model. těž. %: 0	Obmýti/obnovní doba: 150/30	% MZD: 30									
HS: Věk: Zakm.: 215 87 8	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stf.kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha Celkem	Těžba výchovná nal. nas. Plocha (ha) Objem (m³)	Těžba obnovní Plocha (ha) Objem (m³)	Prořezávky nal. nas. Plocha (ha)	Zalesnění Druh Dřevina ha
	DB	100	15	12	0.09	12	9	C		0	28	1	0		Celkem
	Celkem:	100									90 28 0 1 0.31	1 0.00 0	0 0.00		

Doložka automatizované konverze do dokumentu v elektronické podobě

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **705648-000-220921114443**, skládající se z **11** 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: **21.09.2022**

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>.



705648-000-220921114443