

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 04210/13-244 ze dne 31.10.2022

ZNALECKÝ POSUDEK  
číslo 1780/2023

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 810 v k.ú. Beřovice, okr. Kladno, vlastník: m.j. Janouchová Milena, 273 71 Beřovice 60 = 1/4

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

Číslo vyhotovení: 1780/2023, celkový počet vyhotovení 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 13.11.2023 – 13.12.2023

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) 168,
- snímky pozemkové mapy,
- LHO 102802 na období 1.1. 2013 – 31.12. 2022,
- výsledky místního šetření ze dne 26.11.2023,
- internet [www.okdražby.cz](http://www.okdražby.cz) a realitní server [www.reality.cz](http://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 0410/13-244 ze dne 31.10.2023,
- 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 0,4476 ha, rozdělená id. podíly mezi více spoluvlastníků.

Ohodnocovaný pozemek se nachází jihozápadně od Beřovic jako součást vlastnicky roztržštěné pozemkové držby. Parcela je poměrně dobře vylišitelná, poměrně dobře přístupná a poměrně dobře geodeticky i stabilizovaná. Popis porostů uvedený v neplatné 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. 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.

**I. 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: 810

Výměra celkem: 4476 m<sup>2</sup>

Lesní typ: 2K

Cena pozemku za m<sup>2</sup>: 2,58 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 11 548,- Kč

Porost: 44 Dh4

Zastoupení dřevin na ploše 4476 m<sup>2</sup>:

- SM 55, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 20,20 Kč
- BO 30, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 9,41 Kč
- DB 05, bon. stupeň 01, cena za m<sup>2</sup> 11,94 Kč
- AK 05, bon. stupeň 07, cena za m<sup>2</sup> 0,94 Kč
- JV 05, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 7,19 Kč
- vtr. JS, podrost KR

Zakmenění: 8

Věk: 49

Cena porostu celkem: 53 485,- Kč

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

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 810 v k.ú. Beřovice, okr. Kladno, ke dni místního šetření, tj. k 26.11. 2023

t a k t o :

- lesní pozemek.....	11 548,- Kč
<u>- lesní porosty.....</u>	<u>53 485,- Kč</u>
Celkem:	65 033,- Kč
Zaokrouhleno:	65 030,- Kč
<u>z toho 1/4 zaokrouhleno:</u>	<u>7 270,- Kč</u>

Slovy: dvacetjednatísícosmsetdvacetkorunčeských,  
z toho 1/4 = sedmtisícdvěstasedmdesátkorunčeských

## **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. Libochovičky, okr. Kladno, na celkové ploše 0,0891 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 23 357,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Koleč, okr. Kladno, na celkové ploše 0,2450 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 70 647,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Lašovice, okr. Rakovník, na celkové ploše 0,2683 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 76 219,- Kč
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Řevničov, okr. Rakovník, na celkové ploše 0,7758 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 171 258,- 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. Libochovičky = 262 140,- Kč/ha
2. k.ú. Koleč = 288 360,- Kč/ha
3. k.ú. Lašovice = 284 080,- Kč/ha
4. k.ú. Řevničov = 220 750,- 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 **200 000 Kč/ha.**

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 810 v k.ú. Beřovice, okr. Kladno, ke dni místního šetření, tj. k 26.11. 2023

je v tomto případě stanovena na výši.....89 520,- Kč

Další úprava ceny:

Výslednou porovnávací hodnotu dále ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního minoritního spoluvlastnického podílu = 1/4 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 30 %.

Cena id. podílu 1/4 po této úpravě (zaokrouhleno):.....15 670,- 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 považují za obvyklou.

Závěr:

### **I. Stanovení obvyklé ceny nemovitostí a jejich příslušenství:**

Cena obvyklá id. podílu 1/4 k lesnímu pozemku s lesními porosty na p.č. 810 v k.ú. Beřovice, okr. Kladno, ke dni místního šetření, tj. k 26.11. 2023

je v tomto případě stanovena na výši.....15 670,- Kč  
slovy: patnácttisícšestsetdesátkorunčeských.

### **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: 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. 1780/2023 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1780/2023.

V Přerově 3.12. 2023



  
.....  
podpis znalce

;