

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 03768/23-034 ze dne 28.11.2023

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 1781/2024

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č.2532/2 v k.ú. Příbor, okr. Nový Jičín, vlastník:
Simeonov Jiří, Lidická 103, 742 58 Příbor

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

Číslo vyhotovení: 1781/2024, celkový počet vyhotovení 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 13.12.2023 – 4.1.2024

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) 663,
- snímky pozemkové mapy,
- LHO 703807 na období 1.1. 2014 – 31.12. 2023,
- výsledky místního šetření ze dne 3.1.2024,
- 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 03768/23-034 ze dne 28.11.2023,
- cenový předpis, podle něhož se ocenění provádí:

a. Vyhláška č. 434/2023 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 0,0298 ha.

Ohodnocovaný pozemek se nachází jižně od Příbora jako izolovaná (samostatná) lesní parcela v okraji obce s přímou návazností na místní komunikaci. Parcela je poměrně dobře vylíšitelná, poměrně dobře přístupná a poměrně dobře geodeticky i stabilizovaná a na rovině. Popis porostů uvedený v neplatné lesní hospodářské osnově (LHO), z převážné části odpovídá skutečným zjištěným na místě samém. Bylo nutné částečně upravit zastoupení dřevin. Po ploše se nachází nezpracovaný suchý vývrat a na části výskyt vyvezené organické hmoty, vč. i tuhého komunálního odpadu. Jedná se o les hospodářský a se způsobem ochrany jako pozemek určený k plnění funkcí lesa a chráněné ložiskové území. Srážka ze základní ceny lesního pozemku uplatněna na titul „Tvar lesního pozemku – v závislosti na extrémně malý pozemek“ a to ve výši 15 %.

Dle platného územního plánu (ÚPD) není předpokládáno jiné využití a ani není pozemek předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona. Dle ÚPD je veden jako pozemek „Lesní“ a bez předpokládaného záboru půdy.

Dále je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k oceňované parcele a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 6.2.2017 a to jako bezúplatné.

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: 2532/2

Výměra celkem: 298 m²

Lesní typ: 2L

Cena pozemku za m²: 6,35 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: - 15 %

Cena pozemku celkem: 1 608,- Kč

Porost: 309 Pp10

Zastoupení dřevin na ploše 298 m²:

- DB 05, bon. stupeň 01, cena za m² 11,94 Kč
- AK 05, bon. stupeň 07, cena za m² 0,94 Kč
- vtr. JS, LP, podrost KR, JS, JL, LP

Zakmenění: 10

Věk: 105

Cena porostu celkem: 5 784,- Kč

Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 2532/2 v k.ú. Příbor, okr. Nový Jičín, ke dni místního šetření, tj. k 3.1. 2024

t a k t o :

- lesní pozemek.....	1 608,- Kč
- lesní porosty.....	5 784,- Kč
Celkem:	7 392,- Kč
Zaokrouhлено:	7 390,- Kč

Slovy: sedmtisíctřistadevadesátkorunčeských

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. Petřvald u N. Jičína, okr. N. Jičín, na celkové ploše 0,4524 ha, V- 6272/2020-804
3. k.ú. Guty, okr. Fr.-Místek, na celkové ploše 19,7248 ha, V-3276/2020-832

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

1. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Straník, okr. Nový Jičín, na celkové ploše 0,0618 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 16 200,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Spálov, okr. Nový Jičín, na celkové ploše 3,8560 ha. Převážně DB, SM a BK les, část vhodná k těžbě. Nabídková cena: 964 000,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Děrné, okr. Nový Jičín, na celkové ploše 0,4867 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 85 666,- Kč
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Lichnov, okr. Nový Jičín, na celkové ploše 0,1017 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 17 512,- 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 nad Lužnicí, realizováno za 310 000, Kč = 172 910,- Kč/ha
2. k.ú. Petřvald u Nového Jičína, realizováno za 29 387,- Kč = 64 960,- Kč/ha
3. k.ú. Guty, realizováno za 35 000,- Kč/podíl 4017/377600 = 166 830,- Kč/ha

Ad. B.

1. k.ú. Straník = 262 140,- Kč/ha
2. k.ú. Spálov = 250 000,- Kč/ha
3. k.ú. Děrné = 176 010,- Kč/ha
4. k.ú. Lichnov = 172 190,- 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
- omezení, resp. práva daná smlouvou či již učiněnými zápisy v KN

Na základě těchto kladných a záporných stránek v porovnání s oceňovanou nemovitostí stanovím porovnávací hodnotu na **330 000 Kč/ha**.

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 2532/2 v k.ú. Příbor, okr. Nový Jičín, ke dni místního šetření, tj. k 3. 1. 2024

je v tomto případě stanovena na výši.....9 830,- 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 vyšší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na vyšší úrovni. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění, vzhledem k výše popsanému, 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 lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 2532/2 v k.ú. Příbor, okr. Nový Jičín, ke dni místního šetření, tj. k 3.1. 2024

je v tomto případě stanovena na výši..... 9 830,- Kč
slovy: devěttisícosmsetřicetkorunčeských.

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, je spojeno věcné věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k oceňované parcele a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 6.2.2017 a to jako bezúplatné. Vzhledem k tomu, že věcné břemeno z pohledu využitelnosti pozemku nemá žádný omezující vliv a vzhledem k tomu, že nejsou spojena žádná další práva a ani závady, 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. 1781/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1781/2024.

V Přerově 4.1. 2024




.....
podpis znalce