

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 1801/2024

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 664/2 v k.ú. Hojovice, okr. Pelhřimov, vlastník:
Sunek Vladimír, Sídliště Vajgar 658, 337 01 Jindřichův Hradec = 1/3

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

Číslo vyhotovení: 1801/2024, celkový počet vyhotovení 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 22.7.2024 – 12.8.2024

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) 200,
- snímky pozemkové mapy,
- LHO 205804 na období 1.1. 2021 – 31.12. 2030,
- výsledky místního šetření ze dne 9.8.2024,
- 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 05174/23-133 ze dne 19.7.2024,
- 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 0,5433 ha.

Ohodnocovaný pozemek se nachází severně od Hojovic jako součást výběžku lesa mzv. Na Vrších s přímou návazností na drobný vodní tok a zemědělskou půdu. Parcela je poměrně dobře vylišitelná, poměrně dobře přístupná a poměrně dobře geodeticky i stabilizovaná. Popis porostů uvedený v platné lesní hospodářské osnově (LHO), z převážné části odpovídá skutečným zjištěným na místě samém. Bylo nutné částečně upravit zakmenění porostu a plochu porostní skupiny. Po ploše se nachází nezpracovaný suchý smrkový zlom a souš. V dolní části parcely u drobného vodního toku stojí nezpevněné pozorovací myslivecké zařízení – kazatelna. 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 (ÚPD) 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: 664/2

Výměra celkem: 5433 m²

Lesní typ: 5S

Cena pozemku za m²: 6,71 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 36 455,- Kč

Porost: 229 A7, A501, A 14

Zastoupení dřevin na ploše 1600 m²:

- SM 80, bon. stupeň 03, cena za m² 25,71 Kč
- BO 20, bon. stupeň 01, cena za m² 16,58 Kč
- vtr. OL, BR, VR

Zakmenění: 9

Věk: 72

Cena porostu celkem: 34 393,- Kč

Porost: 229 A14

Zastoupení dřevin na ploše 1200 m²:

- SM 80, bon. stupeň 04, cena za m² 54,95 Kč
- MD 20, bon. stupeň 01, cena za m² 34,47 Kč
- vtr. DB, BO

Zakmenění: 6

Věk: 135

Cena porostu celkem: 36 615,- Kč

Porost: 229 A101
Zastoupení dřevin na ploše 700 m²:
- holina
Cena porostu celkem: 0,- Kč

Porost: 229 A501
Zastoupení dřevin na ploše 1933 m²:
- jiný pozemek (bezlesí)
Cena porostu celkem: 0,- 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. 664/2 v k.ú. Hojovice, okr. Pelhřimov, ke dni místního šetření, tj. k 9.8. 2024

t a k t o :

- lesní pozemek.....	36 455,- Kč
- lesní porosty.....	71 008,- Kč
Celkem:	107 463,- Kč
Zaokrouhleno:	107 460,- Kč
Z toho 1/3 zaokrouhleno:	35 820,- Kč
Slovy: jednostosedmtisícčtyřistašedesátkorunčeských,	
Z toho 1/3 = třicetpěttisícosmsetdvacetkorunčeských	

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 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. Buřenice, okr. Pelhřimov, na celkové ploše 1,5880 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 196 668,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Křešín, okr. Pelhřimov, na celkové ploše 0,7105 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 156 310,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Vyklantice, okr. Pelhřimov, na celkové ploše 0,1210 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 12 289,- Kč.
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Zachotín, okr. Pelhřimov, na celkové ploše 1,6272 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 290 562,- 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. Buřenice = 123 850,- Kč/ha
2. k.ú. Křešín = 220 000,- Kč/ha
3. k.ú. Vyklantice = 101 560,- Kč/ha
4. k.ú. Zachotín = 178 570,- 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 **220 000 Kč/ha**.

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 664/2 v k.ú. Hojovice, okr. Pelhřimov, ke dni místního šetření, tj. k 9.8. 2024

je v tomto případě stanovena na výši.....119 530,- Kč

Další úprava ceny:

Výslednou porovnávací hodnotu dále ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního minoritního spoluvlastnického podílu = 1/3 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 redukcí k celku o 25 %.

Cena id. podílu 1/3 po této úpravě (zaokrouhlo):.....29 880,- 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 popsánému, 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 id 1/3 lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 664/2 v k.ú. Hojovice, okr. Pelhřimov, ke dni místního šetření, tj. k 9.8. 2024

je v tomto případě stanovena na výši.....29 880,- Kč
slovy: dvacetdevěttisícsmsetosmdesátkorunčeských.

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, jejich cena je tedy rovna 0,- Kč.

Seznam příloh: Data z lesní hospodářské osnovy s porostní mapou – 5 listů, pod čísly 1- 5.

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. 1801/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1801/2024.

V Přerově 15.8. 2024



.....
podpis znalce

471

Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument konverze vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **5733365-000-240918132007**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **8**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Kubis Marcel, Mgr. - soudní exekutor, IČ: 72043202

Datum vyhotovení: **18.09.2024**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



5733365-000-240918132007