

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.: 139 DR 00001/24-007 ze dne 9.7. 2024

Z N A L E C K Ý P O S U D E K
číslo 1800/2024

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 846 a 923 oba v k.ú. Skřiván, okr. Rakovník,
vlastník: Vrtilka Luboš, Ing. Skřiván 66, 270 21 Pavlíkov

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

Číslo vyhotovení: 1800/2024, celkový počet vyhotovení 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 22.7. – 18.8.2024.

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 vypracován za účelem zpeněžení nemovitých věcí v rámci probíhajícího insolvenčního řízení dlužníka.

Skutečnosti sdělené zadavatelem posudku, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku: Žádné.

Výčet podkladů (zdroj dat):

výpis z KN, List vlastnictví (LV) 140

snímky pozemkové mapy,

LHO 109802 na období 1.1. 2015 – 31.12. 2024,

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 a 2020,

sdělení zadavatele posudku, Usnesení č.j. 139DR 0001/24-0007 ze dne 9.7.2024,

ZP č. 1721/2021 ze dne 16.7.2021

- cenový předpis, podle něhož se ocenění provádí:

a. Vyhláška č. 488/2020 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 1,3490 ha.

Ohodnocované pozemky se nachází ve dvou lokalitách katastru a to p.č. 846 jižně od obce u lokality mzv. Nad hutí jako parcela severní části komplexu lesa mzv. Skupský les s návazností na drobný vodní tok, jež ovlivňuje dolní část oceňované parcely – podmáčené stanoviště. P.č. 923 se nachází západně od Skřivaně u lokality mzv. Nade vsí jako okrajová parcela menšího výběžku lesa zv. Žalkov. Parcely jsou poměrně dobře vylišitelné, poměrně dobře přístupné a částečně i stabilizované. Na p.č. 923 výskyt biodpadu. Popis porostů uvedený v lesní hospodářské osnově (LHO), z převážné části, neodpovídá skutečností zjištěným na místě samém. Bylo nutné upravit zakmenění porostu a zastoupení dřevin, vylišit nové skupiny (grafický zakres neodpovídá popisu porostů uvedený v platné LHO s tím, že porost v severní části p.č. 846 není vůbec popsán) s jejich taxačními charakteristikami nutných pro výpočet. Jedná se o les hospodářský.

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 insolvenčního řízení 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 administrativní ceny (cena zjištěná dle platného cenového předpisu) v souladu s §7 a §45 vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění pozd. předpisů:

Parcela číslo: 846

Výměra celkem: 7215 m²

z toho:

A. Porost: 24 Bb5 a bez označ.

Výměra: 1800 m²

Lesní typ: 3L

Cena pozemku za m²: 1,95 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 3 510,- Kč

Zastoupení dřevin na ploše 1800 m²:

- SM 100 bon. stupeň 03, cena za m² 15,39 Kč

- vtr. VR, TR, OL

Zakmenění: 8

Věk: 52

Cena porostu celkem: 22 162,- Kč

B. Porost: Bez označ.

Výměra: 715 m²

Lesní typ: 3L

Cena pozemku za m²: 1,91 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 1 394,- Kč

Zastoupení dřevin na ploše 715 m²:

- bezlesí (podmáčená neudržovaná louka s návazností na drobný vodní tok)

Cena porostu celkem: 0,- Kč

C. Porost: Bez označ.

Výměra: 4700 m²

Lesní typ: 3N

Cena pozemku za m²: 2,42 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 11 374,- Kč

Zastoupení dřevin na ploše 4700 m²:

- BO 100 bon. stupeň 04, cena za m² 14,42 Kč
- vtr. JV, OL, DB, TR, výst. BO, podrost BR a KR

Zakmenění: 8

Věk: 83

Cena porostu celkem: 54 219,- Kč

Parcela číslo: 923

Výměra celkem: 6275 m²

Lesní typ: 2K

Cena pozemku za m²: 2,58 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 16 190,- Kč

Porost: 24 Aa4, Aa0 a Aa0z

a. Zastoupení dřevin na ploše 1800 m²:

- BO 70, bon. stupeň 04, cena za m² 5,85 Kč
- BR 30, bon. stupeň 01, cena za m² 5,48 Kč
- vtr. TR, MD, HB, JS

Zakmenění: 8

Věk: 42

Cena porostu celkem: 8 264,- Kč

b. Zastoupení dřevin na ploše 4475 m²:

- bezlesí (silně zabuřenělá holina volně přecházející v udržovanou louku téhož vlastníka)

Cena porostu celkem: 0,- Kč

Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 846 a 923 oba v k.ú. Skřivaň, okr. Rakovník, ke dni místního šetření, tj. k 9.8.2024

t a k t o :

- lesní pozemky.....	32 468,- Kč
- lesní porosty.....	84 645,- Kč
Celkem:	117 113,- Kč
<u>Zaokrouhleno:</u>	<u>117 110,- Kč</u>
Slovy: jednotosedmnáctisícjedenstodesetkorunčeských	

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 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:

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. Přílepy, okr. Rakovník, na celkové ploše 0,1769 ha. AK, SM ve věku 91 let, bez těžeb. Nabídková cena: 53 070,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Zdeslav u Rakovníka, okr. Rakovník na celkové ploše 0,1293 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 18 446,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Hředle, okr. Rakovník na celkové ploše 0,4270 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 95 000,- Kč.
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Břežany, okr. Rakovník na celkové ploše 0,4546 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 93 651,- 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. Přílepy, okr. Rakovník = 300 000,- Kč/ha
2. k.ú. Zdeslav u Rakovníka, okr. Rakovník = 142 660,-Kč/ha
3. k.ú. Hředle, okr. Rakovník = 222 480,-Kč/ha
4. k.ú. Břežany, okr. Rakovník = 206 010,-Kč/ha

Všechny porovnávané (vybrané) nemovitosti nejsou identické s oceňovanými nemovitostmi a proto bylo nutné provést jejich vyrovnaní (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, 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
- návaznost na další nemovitosti téhož vlastníka

Na základě těchto kladných a záporných stránek v porovnání s oceňovanou nemovitostí stanovím porovnávací hodnotu na **180 000 Kč/ha**.

Rekapitulace:

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 846 a 923 oba v k.ú. Skřiváň, okr. Rakovník ke dni místního šetření, tj. k 9.8.2024

je v tomto případě stanovena na výši.....242 820,- 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 lesních pozemků s lesními porosty na p.č. 846 a 923 oba v k.ú. Skřiváň, okr. Rakovník, ke dni místního šetření, tj. k 9.8.2024

je v tomto případě stanovena na výši.....242 820,-Kč

slovy: dvěstačtyřicetdvatisícosmsetdvacetkorunčeských

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 – 6 listů, pod čísly 1 – 6.

Poslední strana:

Konzultant: Nepříbrán.

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

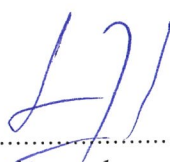
Znalecká doložka: Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 10.3.1994 č.j. Spr. 1605/94 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady lesů.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1800/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1800/2024.

V Přerově 11.8.2024




.....
podpis znalce

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

Dokument konverze vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **5733400-000-240918132033**. 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>.



5733400-000-240918132033