

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: Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Jan Valenta, soudní exekutor, Hlušovická 254/58, 779 00 Olomouc, pod č.j.: 196EX 1178/07-231 ze dne 6.6.2024

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 1797/2024

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 939 v k.ú. Loučka u Nového Jičína, okr. Nový Jičín, vlastník: Jaroslav Mikušek, Družstevní 40, 742 13 Studénka = 1/1

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

Číslo vyhotovení: 1797/2024, celkový počet vyhotovení 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 7.6.2024 – 8.7.2024

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: Věcné břemeno.

Výčet podkladů (zdroj dat):

- výpis z KN, List vlastnictví (LV) 73,
- snímky pozemkové mapy,
- LHO 703806 na období 1.1. 2013 – 31.12. 2022,
- výsledky místního šetření ze dne 2.7.2024,
- 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. 196EX 1178/07-231 ze dne 6.6.2024,
- 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, které je, dle zjištění na místě samém, součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa o celkové výměře 0,2278 ha.

Ohodnocovaný pozemek se nachází severozápadně od Loučky jako jižní výběžek do polí z komplexu lesa mzv. Hrabí u lokality mzv. Baranec. Parcela je dobře vylíšitelná a poměrně dobře přístupná. Popis porostů uvedený v lesní hospodářské osnově (LHO), z převážné části neodpovídá skutečnostem zjištěným na místě samém. Bylo nutné vylížit nové skupiny a odvodit základní taxační veličiny nutné pro výpočet. Srážka ze základní ceny lesního pozemku neuplatněna. Dále bylo nutné zohlednit část této parcely s jiným využitím – zde pole (nesoulad skutečného stavu s evidencí v KN).

K předmětné parcele je zřízeno věcné břemeno „Zřízení, provozu, údržby a úprav vedení telekomunikační sítě“ s oprávněním pro České Radiokomunikace a.s.

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: 939

Výměra celkem: 2278 m²

Lesní typ: 3H

Cena pozemku za m²: 6,73 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem 15 331,- Kč

1. Porost: 211 Ha9

a. Zastoupení dřevin na ploše 800 m²:

- DB 75, bon. stupeň 07, cena za m² 6,04 Kč
- OL 25, bon. stupeň 04, cena za m² 3,32 Kč
- vtr. JS, HB

Zakmenění: 7

Věk: 95

Cena porostu celkem: 1 125,- Kč

b. Zastoupení dřevin na ploše 300 m²:

- JS 90, bon. stupeň 01, cena za m² 2,96 Kč
- OL 10, bon. stupeň 03, cena za m² 0,20 Kč

Zakmenění: 7

Věk: 15

Cena porostu celkem: 563,- Kč

c. Zastoupení dřevin na ploše 200 m²:

- holina

Cena porostu celkem: 0,- Kč

2. Porost: 211 Ha501

Zastoupení dřevin na ploše 1478 m²:

- bezlesí (pole)

Cena porostu celkem: 0,- Kč

Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 939 v k.ú. Loučka u Nového Jičína, okr. Nový Jičín, ke dni místního šetření, tj. k 2.7. 2024

t a k t o :

- lesní pozemek.....	15 331,- Kč
- lesní porosty.....	1 692,- Kč
Celkem:	17 023,- Kč
<u>Zaokrouhleno:</u>	<u>17 020,- Kč</u>

Slovy: sedmnácttisícdvacetkorunčeských

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. Suchdol n. Odrou, okr. N. Jičín, na celkové ploše 0,4848 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 29 000,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Příbor, okr. N.Jičín, na celkové ploše 0,1147 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 18 659,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Tísek, okr. N. Jičín, na celkové ploše 0,5197 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 84 537,- Kč.
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Bítov u Bílovce, okr. N. Jičín, na celkové ploše 0,7024 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 98 675,- 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. Suchdol n/O = 215 520,- Kč/ha
2. k.ú. Příbor = 162 680,- Kč/ha
3. k.ú. Tísek = 162 670,- Kč/ha
4. k.ú. Bítov u Bíl. = 140 490,- 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
- nesoulad skutečného stavu s údaji v KN
- návaznost na další nemovitost (zde ZPF) téhož vlastníka zadaného taktéž k exekučnímu řízení

Na základě těchto kladných a záporných stránek v porovnání s oceňovanou nemovitostí stanovím porovnávací hodnotu na **175 000 Kč/ha**.

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 939 v k.ú. Loučka u Nového Jičína, okr. Nový Jičín, ke dni místního šetření, tj. k 2.7. 2024

je v tomto případě stanovena na výši.....39 870,- Kč

Odůvodnění rozdílů v cenách:

Výpočet obvyklé ceny nemovitostí ke dni ocenění je proveden ve smyslu ust. §2 zákona č. 151/1997 Sb. (zákona 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 lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 939 v k.ú. Loučka u Nového Jičína, okr. Nový Jičín, ke dni místního šetření, tj. k 2.7. 2024

je v tomto případě stanovena na výši..... 39 870,- Kč
slovy: třicetdevět tisíc osm set sedmdesát korun českých

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 břemeno ve prospěch Českých Radiokomunikací a.s. S tímto omezením je kalkulováno v souběžně vypracovávaném posudku na navazující pozemek se stejnou povinností, téhož vlastníka, ke stejnému účelu a tudíž její cena je zde tedy rovna 0,- Kč.

Seznam příloh: Data z lesní hospodářské osnovy s porostní mapou – 3 listy, pod čísly 1 - 3.

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. 1797/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1797/2024.

V Přerově 4.7. 2024




.....
podpis znalce



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

Dokument ZNALECKÝ posudek č. 1797/2024 vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **5180215-000-240725091052**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **8**

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

Konverzi provedl subjekt: Valenta Jan, Mgr. - soudní exekutor, IČ: 03323773

Datum vyhotovení: **25.07.2024**

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>.



5180215-000-240725091052