

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: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha 5, Evropská 663/132, 160 00 Praha 6, pod č.j. 067 EX 5333/23-73 ze dne 27.3. 2024

Z N A L E C K Ý P O S U D E K
číslo 1788/2024

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 526/1 v k.ú. Říčany - Radošovice, okr. Praha-východ, vlastník: HURON INVEST s.r.o., Spálená 95/25, Nové Město, 110 00 PRAHA 1 = 1/1

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

Číslo vyhotovení: 1788/2024, celkový počet vyhotovení – 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 28.3. 2024 – 19.4.2024.

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) 4810
- snímky pozemkové mapy,
- LHO 110803 na období 1.1. 2022 – 31.12. 2031,
- výsledky místního šetření ze dne 14.4.2024,
- 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, ze dne 28.3.2024,
- 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 0,5026 ha.

Ohodnocovaný pozemek se nachází v západní části Říčan jako okrajová parcela komplexu lesa s přímou návazností na zastavěnou část obce Říčany u lokality mzv. Radošovice.

Parcela, situovaná na rovinatém terénu, je poměrně dobře vylišitelná a dobře přístupná (odvozní cesta) a částečně i geodeticky stabilizovaná. Popis porostů uvedený v lesní hospodářské osnově (LHO) neodpovídá skutečnostem zjištěným na místě samém s tím, že na značné části plochy proběhla mytní těžba se vznikem holiny, plocha připravena k zalesnění (plocha zčásti již zabuřenělá) a na části zbytky dřevního komunálního odpadu a bioodpadu. V jihozápadní části pozemku zůstal stát původní porost s částečným podrostem.

Jedná se o les hospodářský a se způsobem ochrany jako pozemky určené k plnění funkcí lesa, což je zahrnuto i v platné územně plánovací dokumentaci. Srážka ze základní ceny lesního pozemku neuplatněna. Dle platného územního plánu není předpokládáno jiné využití a ani není tento lesní pozemek předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona.

Na pozemku vážnou závady – zákaz zcizení a zatížení (bez písemného souhlasu zástavního věřitele a po dobu trvání zástavního práva) a zástavní právo smluvní (dluhy), avšak pro stanovení obvyklé ceny pro uvedený účel se nezohledňují.

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 (viz. níže).

1. 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: 526/1

Výměra celkem: 5026 m²

Lesní typ: 3H

Cena pozemku za m²: 6,73 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 33 825,- Kč

Porost: 206 C14

a. Zastoupení dřevin na ploše 2826 m²:

- holina

Cena porostu celkem: 0,- Kč

b. Zastoupení dřevin na ploše 2200 m²:

- DB 100 bon. stupeň 04, cena za m² 52,28 Kč

- vtr. BO, LP, podrost LP, JV, SM, BR, BO, KR

Zakmenění: 9

Věk: 145

Cena porostu celkem: 103 514,- Kč

Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 526/1 v k.ú. Říčany - Radošovice, okr. Praha-východ ke dni místního šetření, tj. k 14.4.2024

t a k t o :

- lesní pozemek.....	33 825,- Kč
- lesní porosty.....	103 514,- Kč
Celkem:	137 339,- Kč
<u>Zaokrouhleno:</u>	<u>137 340,- Kč</u>
Slovy: jednostořicetsedmtisíctřistačtyřicetkorunčeských	

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 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 (vše osobně shlednuto).

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. Konárovice, okr. Kolín, na celkové ploše 7,3388 ha. Vzrostlé stromy, BO les. Nabídková cena: 1 834 700,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Zlatá, okr. Praha – východ, na celkové ploše 0,2967 ha. 100 % vlastnictví, bez bližší specifik. Nabídková cena: 131 399,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Kluk, okr. Nymburk na celkové ploše 0,5736 ha. Dobře přístupné, bez bližší specifik.. Nabídková cena: 305 000,- Kč.
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Vrbice u Poděbrad, okr. Nymburk, na celkové ploše 0,2930 ha. 1 p.č., bez bližší specifik. Nabídková cena: 119 783,- 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. Konárovice = 250 000,- Kč/ha
2. k.ú. Zlatá = 442 870,- Kč/ha
3. k.ú. Kluk = 305 090,- Kč/ha
4. k.ú. Vrbice u Pod. = 408 820,- 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, 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

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

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

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 526/1 v k.ú. Říčany - Radošovice, okr. Praha-východ ke dni místního šetření, tj. k 14.4.2024

je v tomto případě stanovena na výši.....165 860,- 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) a § 492 občanského zákoníku. 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. 526/1 v k.ú. Říčany - Radošovice, okr. Praha-východ ke dni místního šetření, tj. k 14.4.2024

je v tomto případě stanovena na výši.....165 860,- Kč
slovy: jednošedesátpěttisícsmšesátkorunčeských

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 (mimo uvedených v nálezů). S ohledem na účel vypracování posudku nebylo s nimi při vypracování posudku pracováno a jejich cena je tedy rovna 0,- Kč.

Seznam příloh: Data z lesní hospodářské osnovy s porostní mapou – 2 listy, pod číslem 1 a 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. 1788/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1788/2024.

V Přerově 19.4.2024

.....
podpis znalce
