

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 1689/2020

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 506/2 v k.ú. Horní Lideč, okr. Vsetín

Údaje o oceňovaných parcelách:

- okres: Vsetín
- k.ú.: Horní Lideč
- číslo pozemku dle údajů z výpisu KN : 506/2
- vlastník: m.j.Vaverková Vlasta, 671 64 Božice 380 = 1/2

Označení zadavatele posudku:

- Exekutorský úřad Třebíč, soudní exekutor JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova 53, 674 01 Třebíč

Účel posudku:

- posudek určen pro provedení exekuce prodejem nemovitostí se vším, co k této nemovitosti patří

Zadání vypracování posudku:

- 30.7. 2020

Datum provedení místního šetření:

- 31.7 2020

Podklady pro vypracování posudku:

Výpis z KN, LV 313

Snímek pozemkové mapy

LHO č. 601803 na období 1.1. 2018 – 31.12. 2027

Výsledky místního šetření ze dne 31.7.2020

internet www.czso.cz, 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. 042 Ex 1560/09-37 ze dne 30.7. 2020

Cenový předpis, podle něhož se ocenění provádí:

- vyhláška č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozd. předpisů,
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

N Á L E Z

Předmětem ocenění je 1 parcela, která je, dle zjištění na místě samém, součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa o celkové výměře 0,2652 ha.

Ohodnocovaný pozemek se nachází východně od Horní Lidče u lokality mzv. Dolina. Pozemek, jako okrajová parcela drobného lesíku mezi loukami, je v terénu poměrně dobře identifikovatelný s návazností na pastevní areál a poměrně dobře přístupný.

Popis porostů, z převážné části, odpovídá popisu uvedenému v platné LHO – provedena pouze úprava zastoupení dřevin a zakmenění porostu – vše viz. porostní charakteristiky. Jedná se o kategorii lesa hospodářského.

Srážka ze základní ceny lesního pozemku neuplatněna.

Dle platného územního plánu není předpokládáno jiné využití a ani není pozemek předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona.

Ocenění lesního porostu 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.

Porostní charakteristiky lesního pozemku a nelesních pozemků s lesními porosty a stanovení administrativní ceny (cena zjištěná dle platného cenového předpisu) v souladu s §45 vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění pozd. předpisů:

Parcela číslo: 506/2
Výměra celkem: 2652 m²
Lesní typ: 4B
Cena pozemku za m²: 7,56 Kč
Koef. prodejnosti: 1,00
Srážky: 0 %
Cena pozemku celkem: 20 049,- Kč

Porost: 219 Dr12
Zastoupení dřevin na ploše 2652 m²:
- JD 50, bon. stupeň 5, cena za m² 36,02 Kč
- HB 50, bon. stupeň 8, cena za m² 5,74 Kč
- vtr. BO, MD, OS, DB
Zakmenění: 9
Věk: 116
Cena porostu celkem: 49 836,- Kč

Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 506/2 v k.ú. Horní Lideč, okr. Vsetín ke dni místního šetření, tj. k 31.7. 2020

t a k t o :

- lesní pozemek.....	20 049,- Kč
- lesní porosty.....	49 836,- Kč
Celkem:	69 885,- Kč
Zaokrouhleno:	69 890,- Kč
z toho id ½ zaokrouhleno:	34 950,- Kč

Slovy: šedesátdevěttisícosmsetdevadesátkorunčeských,
z toho id. ½ zaokrouhleno =třicetčtyřitisícdevěsetpadesátkorunčeských

Ocenění lesních pozemků a lesních porostů porovnávací metodou

V tomto konkrétním případě je využito realitní inzerce 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 k vlastní databázi realizovaných prodejů a vydražených srovnatelných lesních pozemků s lesními porosty.

Při výběru nebyly srovnatelné nemovitosti v daném místě dohledány, proto byl okruh rozšířen na oblast omezenou krajem a navazujícím krajem, veřejně přístupná data vydražených subjektů a využito vlastní databáze z regionu střední Moravy a východu Čech.

A. Vybrané nemovitosti z internetových nabídek:

1. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Valašské Meziříčí, okr. Vsetín, na celkové ploše 2,4191 ha. Po částečné těžbě, část 104 letý porost BO, JD, MD, SM, DB, HB: Nabídková cena: 170 000,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Janová, okr. Vsetín, na celkové ploše 0,8475 ha. SM porost ve věku 58 let, zásoba 160 m³. Nabídková cena: 84 750,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Hovězí, okr. Vsetín, na celkové ploše 1,1626 ha. Zásoba 450 m³ ve věku 53-134 let SM a BK. Nabídková cena: 119 000,- Kč.
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Zděchov, okr. Vsetín, na celkové ploše 0,8376 ha. SM porost ve věku 70 let. Nabídková cena: 95 000,- Kč.

B. Vlastní databáze z regionu střední Morava a východní Čechy:

Zrealizované prodeje v r. 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 a 2019 lesních pozemků s lesními porosty srovnatelnými s oceňovanou nemovitostí (k.ú. Teplice n.B., Sobišky, Stará Ves u Přerova, Drahotuše, Hranice, Střítež nad Ludinou, Jindřichov, Milenov, Lobodice, Uhřičice, Turovice, Křtomil, Lipová u Přerova, Sušice, Penčice, Jezernice, Zámeštní Lhota, Buk – okr. Přerov, k.ú. Roštění, Prusinovice, Rychlov, Chvalčov, Chvalčova Lhota, Popovice u Kroměříže, Rataje u Kroměříže, Záříčí – okr. Kroměříž, k.ú. Chomoutov, Majetín, Krčmaň, Příkazy, Hlubočky, Tověř, Dolany u Olomouce, Suchonice, Hvozdečko – okr. Olomouc, k.ú. Unerázka, Bezděčí, Vranová, Jevíčko-předměstí, Vranová Lhota – okr. Svitavy.

C. Exekutorský úřad Přerov:

Realizované (vydražené) subjekty se srovnatelnými pozemky s lesními porosty:

1. k.ú. Pozlovice, okr. Zlín, na celkové ploše 0,9710 ha
2. k.ú. Pitín, okr. Uh. Hradiště, na celkové ploše 0,3323 ha
3. k.ú. Slavičín, okr. Zlín, na celkové ploše 1,6240 ha
4. k.ú. Doubravník, okr. Brno - venkov, na celkové ploše 1,3864 ha

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. Valašské Meziříčí = 70 270,- Kč/ha
2. k.ú. Janová = 100 000,- Kč/ha
3. k.ú. Hovězí = 102 360,- Kč/ha
4. k.ú. Zděchov = 113 420,- Kč/ha

Ad. B.

Cena těchto prodejů realizována v rozpětí 230 000,- Kč – 260 000,- Kč/ha.

Ad. C.

1. k.ú. Pozlovice, okr. Zlín, vydraženo za 93 133,- Kč (95 910,-/ha)
2. k.ú. Pitín, okr. Uh. Hradiště, vydraženo za 33 033,- Kč (99 410,-/ha)
3. k.ú. Slavičín, okr. Zlín, vydraženo za 120 667,- Kč (74 300,- /ha)
4. k.ú. Doubravník, okr. Brno - venkov, vydraženo za 64 687,- Kč (46 670,- /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 a nelesních pozemků s lesními porosty, vč. konfigurace terénu
- dotčení pozemku civilizací a návštěvnosti regionu
- počet spoluvlastníků
- těžební možnosti
- další nutné výchovné zásahy
- příp. ostatní vlivy uvedené v porostních charakteristikách a nálezů
- realizovatelná dřevní hmota na trhu

Na základě těchto kladných a záporných stránek v porovnání s oceňovanou nemovitostí stanovím porovnávací hodnotu na **250 000,- Kč/ha**.

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 506/2 v k.ú. Horní Lideč, okr. Vsetín ke dni místního šetření, tj. k 31.7. 2020

je v tomto případě stanovena na výši.....66 300,- Kč

Další úprava ceny:

Výslednou porovnávací hodnotu ovlivňuje také fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu = 1/2 k výše uvedeným nemovitostem. V našich podmínkách trhu existují menší poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, příp. 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 redukci k celku o 10 %.

Cena id. podílu 1/2 po této úpravě (zaokrouhleno):.....29 840,- Kč

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, vzhledem k výše popsánému, je na vyšší úrovni. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za poměrně dobře obchodovatelný.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považuji za obvyklou.

REKAPITULACE :

I. Stanovení obvyklé ceny nemovitostí a jejich příslušenství:

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 506/2 v k.ú. Horní Lideč, okr. Vsetín ke dni místního šetření, tj. k 31.7. 2020

je v tomto případě stanovena na výši.....29 840,- Kč
slovy: dvacetdevěttisícsmsetčtyřicetkorunčeských

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.

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. 1689/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1689/2020.

• V Přerově 4.8.2020

.....
podpis znalce
