

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. Petr Kocián, soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov, Veveří 125, 616 45 Brno, pod č.j.: 137Ex 3786/23-24 ze dne 15.06.2023, dopl. 20.06.2023

Z N A L E C K Ý P O S U D E K
číslo 1777/2023

o ceně lesních pozemků s lesními porosty na p.č. 1410/10, 1410/35, 1412/5 a 1423/24 v k.ú. Lužná u Rakovníka a p.č. 360 a 1754/3 v k.ú. Lišany u Rakovníka, vše okr. Rakovník, vlastník: m.j. Jakub Hakr, Sluneční nám. 2580/13, 158 00 Praha = 8/30

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

Číslo vyhotovení: 1777/2023, celkový počet vyhotovení – 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 20.6. 2023 – 28.7.2023.

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) 1088 a 432
- snímky pozemkové mapy,
- LHO 102801 na období 1.1. 2013 – 31.12. 2022,
- výsledky místního šetření ze dne 22.7.2023,
- 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. 137Ex 3786/23-24 ze dne 15.06.2023,
- cenový předpis, podle něhož se ocenění provádí:

a. Vyhláška č. 337/2022 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 6 parcel která jsou, dle zjištění na místě samém, součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa a situovány na dvou sousedních katastrálních územích celkové výměře 1,7089 ha s tím, že oceňovaný majetek je rozdělen id. podíly mezi více spoluvlastníků a předmětem ocenění je vždy stejný id. podíl k celku.

Ohodnocované pozemky v k.ú. Lužná u Rakovníka se nachází západně od Lužan u lokality mzv. Hlaváčov a v k.ú. Lišany u Rakovníka se nachází p.č. 1754/3 severně od Lišan (nad vodojemem, s návazností na ochranné pásmo elektrovedu) a p.č. 360 východně od Lišan (u vlakového nádraží Lužná) vše jako součást rozříštěné vlastnické držby. Parcely jsou velmi dobře vylišitelné, poměrně dobře přístupné a částečně i stabilizované. Popis porostů uvedený v lesní hospodářské osnově (LHO), z převážné části odpovídá skutečností zjištěným na místě samém. Pouze bylo nutné částečně upravit zakmenění porostů a vylišit dolní etáž. Jedná se o udržované porosty, s možností provedení těžebních zásahů. Vše v kategorii lesa hospodářského a se způsobem ochrany jako pozemek určený k plnění funkcí lesa. Srážka ze základní ceny lesních pozemků 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 provedení exekuce a zadáním je stanovení obvyklé ceny výše citované nemovitosti. Bylo provedeno ocenění v souladu s §1a a s využitím ust. §7 a §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:

1. K.ú. Lužná u Rakovníka:

Parcela číslo: 1410/10

Výměra celkem: 1615 m²

Lesní typ: 2K

Cena pozemku za m²: 2,58 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 4 167,- Kč

Porost: 439 Ad12

a. Zastoupení dřevin na ploše 1315 m²:

- BO 100 bon. stupeň 06, cena za m² 16,37 Kč
- vtr. DB

Zakmenění: 9

Věk: 125

Cena porostu celkem: 19 374,- Kč

b. Zastoupení dřevin na ploše 300 m²:

- BR 100 bon. stupeň 01, cena za m² 2,60 Kč

Zakmenění: 9

Věk: 30

Cena porostu celkem: 702,- Kč

Parcela číslo: 1410/35

Výměra celkem: 23 m²

Lesní typ: 2K

Cena pozemku za m²: 2,58 Kč

Koef. Prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 59,- Kč

Porost: Bez označ.

Zastoupení dřevin na ploše 23 m²:

- bezlesí

Cena porostu celkem: 0,- Kč

Parcela číslo: 1412/5

Výměra celkem: 490 m²

Lesní typ: 2K

Cena pozemku za m²: 2,58 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 1 264,- Kč

Porost: 439 Ad12

Zastoupení dřevin na ploše 490 m²:

- BO 100 bon. stupeň 06, cena za m² 16,37 Kč

- podrost BR, BO

Zakmenění: 8

Věk: 125

Cena porostu celkem: 6 417,- Kč

Parcela číslo: 1423/24

Výměra celkem: 4748 m²

Lesní typ: 0K

Cena pozemku za m²: 2,44 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 11 585,- Kč

Porost: 439 Ad16

a. Zastoupení dřevin na ploše 1800 m²:

- BO 100 bon. stupeň 06, cena za m² 16,37 Kč

- vtr. DB

Zakmenění: 8

Věk: 171

Cena porostu celkem: 23 573,- Kč

b. Zastoupení dřevin na ploše 300 m²:

- BO 70, bon. stupeň 04, cena za m² 3,58 Kč

- BR 30, bon. stupeň 01, cena za m² 2,60 Kč

Zakmenění: 9

Věk: 30

Cena porostu celkem: 888,- Kč

Porost: 439 Ad12

a. Zastoupení dřevin na ploše 2148 m²:

- BO 100 bon. stupeň 06, cena za m² 16,37 Kč

Zakmenění: 9

Věk: 125

Cena porostu celkem: 31 647,- Kč

b. Zastoupení dřevin na ploše 500 m²:

- BO 90, bon. stupeň 04, cena za m² 3,58 Kč
- BR 10, bon. stupeň 01, cena za m² 2,60 Kč

Zakmenění: 9

Věk: 30

Cena porostu celkem: 1 617,- Kč

2. K.ú. Lišany u Rakovníka:

Parcela číslo: 360

Výměra celkem: 9164 m²

Lesní typ: 0M

Cena pozemku za m²: 1,80 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 16 495,- Kč

Porost: 410 Dg8 a Dg12

a. Zastoupení dřevin na ploše 3200 m²:

- BO 90, bon. stupeň 05, cena za m² 11,15 Kč
- BR 05, bon. stupeň 03, cena za m² 5,87 Kč
- MD 05, bon. stupeň 03, cena za m² 17,09 Kč
- vtr. SM

Zakmenění: 8

Věk: 91

Cena porostu celkem: 28 629,- Kč

b. Zastoupení dřevin na ploše 500 m²:

- DB 60, bon. stupeň 03, cena za m² 7,38 Kč
- BO 40, bon. stupeň 04, cena za m² 5,85 Kč
- vtr. SM, MD

Zakmenění: 7

Věk: 45

Cena porostu celkem: 2 369,- Kč

Porost: 410 Dg12

Zastoupení dřevin na ploše 5464 m²:

- BO 90, bon. stupeň 05, cena za m² 19,68 Kč
- MD 10, bon. stupeň 03, cena za m² 26,79 Kč
- vtr. SM, BR, DB, BK, podrost SM, DB, BK, BR, JR

Zakmenění: 9

Věk: 131

Cena porostu celkem: 100 275,- Kč

Parcela číslo: 1754/3

Výměra celkem: 1049 m²

Lesní typ: 2K

Cena pozemku za m²: 2,58 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 2 706,- Kč

Porost: 409 Ab9

Zastoupení dřevin na ploše 1049 m²:

- MD 100 bon. stupeň 05, cena za m² 11,15 Kč
- podrost KR

Zakmenění: 7

Věk: 96

Cena porostu celkem: 8 187,- Kč

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

1. Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 1410/10, 1410/35, 1412/5 a 1423/24 v k.ú. Lužná u Rakovníka ke dni místního šetření, tj. k 22.7.2023

t a k t o :

- lesní pozemky.....	17 075,- Kč
- lesní porosty.....	84 218,- Kč
Celkem:	101 293,- Kč
Zaokrouhleno:	101 290,- Kč
<u>z toho 8/30 zaokrouhleno:</u>	<u>27 010,- Kč</u>
Slovy: jednostojednatísícdvěstadevadesátkorunčeských,	
z toho 8/30 = dvacetsedmtisícdesetkorunčeských	

2. Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 360 a 1754/3 v k.ú. Lišany u Rakovníka ke dni místního šetření, tj. k 22.7.2023

t a k t o :

- lesní pozemky.....	19 201,- Kč
- lesní porosty.....	139 460,- Kč
Celkem:	158 661,- Kč
Zaokrouhleno:	158 660,- Kč
z toho 8/30 zaokrouhleno:	42 310,- Kč
Slovy: jednostopadesátosmtisícšestsetšedesátkorunčeských,	
z toho 8/30 = čtyřicetdvatisíctřistadesetkorunčeských	

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. Černolice, okr. Praha-západ, na celkové ploše 69,6712 ha. Vzrostlé stromy, smíšený les. Nabídková cena: 26 500 000,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Radovesnice II, okr. Kolín, celkové ploše 0,9701 ha. Porostlé DB, HB, BO a nálety. Nabídková cena: 300 000,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Žhery, okr. Kolín na celkové ploše 0,4641 ha. BO 100 let. Nabídková cena: 160 000,- Kč.
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Lštění, okr. Benešov, na celkové ploše 2,1973 ha. Z 90 % vytěženo. Nabídková cena: 495 000,- Kč.
5. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Trhový Štěpánov, okr. Benešov, celkové ploše 0,3503 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 90 000,- 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. Černolice = 380 360,- Kč/ha
2. k.ú. Radovesnice II = 309 250,- Kč/ha
3. k.ú. Žhery = 344 753,- Kč/ha
4. k.ú. Lštění = 225 280,- Kč/ha
5. k.ú. Trhový Štěpánov = 256 920,- Kč/ha

Všechny porovnávané (vybrané) nemovitosti nejsou identické s oceňovanými nemovitostmi a proto bylo nutné provést jejich vyrovnání (adjustaci) s ohledem na:

1. výměru, tvar, ucelenost lesního majetku
 2. možnost identifikace pozemku v terénu
 3. využití dřevní hmoty
 4. dostupnost
 5. využití dotací (příspěvků) do lesního hospodářství
 6. situování lesního s lesními porosty, vč. konfigurace terénu
 7. dotčení pozemku civilizací a návštěvností lokality
 8. počet spoluvlastníků
 9. těžební možnosti
 10. další nutné zásahy
 11. 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 **350 000 Kč/ha** a to na lesních pozemcích s lesními porosty na obou katastrálních územích.

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

1. Cena obvyklá lesních pozemků s lesními porosty na p.č. 1410/10, 1410/35, 1412/5 a 1423/24 v k.ú. Lužná u Rakovníka ke dni místního šetření, tj. k 22.7.2023

je v tomto případě stanovena na výši.....240 660,- Kč

2. Cena obvyklá lesních pozemků s lesními porosty na p.č. 360 a 1754/3 v k.ú. Lišany u Rakovníka ke dni místního šetření, tj. k 22.7.2023

je v tomto případě stanovena na výši.....357 460,- Kč

Další úprava ceny:

Výslednou porovnávací hodnotu dále ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního minoritního spoluvlastnického podílu = 8/30 k výše uvedeným nemovitostem. 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 30 %.

1. Cena obvyklá id. podílu 8/30 po této úpravě (zaokrouhleno) lesních pozemků s lesními porosty na p.č. 1410/10, 1410/35, 1412/5 a 1423/24 v k.ú. Lužná u Rakovníka ke dni místního šetření, tj. k 22.7.2023.....44 920,- Kč

2. Cena obvyklá id. podílu 8/30 po této úpravě (zaokrouhleno) lesních pozemků s lesními porosty na p.č. 360 a 1754/3 v k.ú. Lišany u Rakovníka ke dni místního šetření, tj. k 22.7.202366 730,- 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 nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na nižší úrovni. Z hlediska obchodovatelnosti lze však 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:

1. Cena obvyklá id. podílu 8/30 lesních pozemků s lesními porosty na p.č. 1410/10, 1410/35, 1412/5 a 1423/24 v k.ú. Lužná u Rakovníka ke dni místního šetření, tj. k 22.7.2023

je v tomto případě stanovena na výši.....**44 920,- Kč**
slovy: čtyřicetčtyřtisícdevětsedvacetkorunčeských

2. Cena obvyklá id. podílu 8/30 lesních pozemků s lesními porosty na p.č. 360 a 1754/3 v k.ú. Lišany u Rakovníka ke dni místního šetření, tj. k 22.7.2023

je v tomto případě stanovena na výši.....**66 730,- Kč**
slovy: šedesátšesttisícsemdsetřicetkorunčeských

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 – 5 listy, pod čísly 1 – 5.

Poslední strana:

Konzultant: Nepříbrán.

Smluvní odměna: Nesjednána a nesjednána ani náhrada nákladů odchýlně 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. 1777/2023 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1777/2023.

V Přerově 28.7. 2023

.....
podpis znalce
