

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 6635/11-191 ze dne 7.1.2025

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - VENKOV Veveří 125, 616 45 Brno SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. Petr KOCIÁN		
Došlo dne:	18-02-2025	Hod./min. <i>146 pos/202</i>
Počet stejnopisů:	2	
Počet příloh:	1	Podpis: <i>L1</i>

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 1809/2025

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 883 a 888 v k.ú. Otínoves, okr. Prostějov, vlastník: m.j. Jaroslav Piňos, Sladkovského 160/53, 779 00 Olomouc = 1/18

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

Číslo vyhotovení: 1809/2025, celkový počet vyhotovení 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 8.2.2025 – 11.2.2025

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) 748
- snímky pozemkové mapy,
- LHO- bez ev. čísla
- výsledky místního šetření ze dne 8.2.2025,
- 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 6635/11-191 ze dne 7.1.2025,
- cenový předpis, podle něhož se ocenění provádí:

a. Vyhláška č. 370/2024 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, která jsou, dle zjištění na místě samém, součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa o celkové výměře 0,5286 ha, rozdělená id. podíly mezi více spoluvlastníky.

Ohodnocovaný pozemek se nachází jižně od obce Otinoves jako součást výběžků z komplexu lesa. Parcely jsou poměrně dobře vylíšitelné a poměrně dobře přístupné. Předmětem jsou lesní pozemky s lesními porosty, které nejsou zařízeny v lesní hospodářské osnově (LHO a tudíž bez veřejně přístupných dat nutných k odvození základních taxačních veličin. Proto bylo nutné provést jednoduchý popis a odvodit údaje nutné pro výpočet. Jedná se o méně kvalitní kmenovinu s tím, že na části nejsou zpracovány souše.

Srážka ze základní ceny lesního pozemku neuplatněna

Dle platného územního plánu (ÚPD) 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 §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: 883

Výměra celkem: 3865 m²

Lesní typ: 4S

Cena pozemku za m²: 6,37 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 24 620,- Kč

Porost: Bez označ.

Zastoupení dřevin na ploše 3865 m²:

- BO 100, bon. stupeň 03, cena za m² 11,67 Kč
- vtr. JDB, BR, TR, JS

Zakmenění: 8

Věk: 70

Cena porostu celkem: 33 283,- Kč

Parcela číslo: 888

Výměra celkem: 1421 m²

Lesní typ: 4S

Cena pozemku za m²: 6,37 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 9 052,- Kč

Porost: Bez označ.

Zastoupení dřevin na ploše 1000 m²:

- HB 35, bon. stupeň 06, cena za m² 6,16 Kč
- BO 25, bon. stupeň 05, cena za m² 15,67 Kč
- SM 25, bon. stupeň 04, cena za m² 44,95 Kč
- DB 10, bon. stupeň 06, cena za m² 14,66 Kč
- BR 05, bon. stupeň 01, cena za m² 10,69 Kč
- vtr. TR, BK

Zakmenění: 7

Věk: 105

Cena porostu celkem: 13 517,- Kč

- b. Zastoupení dřevin na ploše 421 m²:
- HB 100, bon. stupeň 06, cena za m² 4,54 Kč
- vtr. TR, KR

Zakmenění: 8

Věk: 65

Cena porostu celkem: 1 529,- Kč

Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 883 a 888 v k.ú. Otinoves, okr. Prostějov, ke dni místního šetření, tj. k 8.2. 2025

t a k t o :

- lesní pozemek.....	33 672,- Kč
<u>- lesní porosty.....</u>	<u>48 329,- Kč</u>
Celkem:	82 001,- Kč
Zaokrouhleno:	82 000,- Kč
<u>Z toho 1/18 zaokrouhleno:</u>	<u>4 560,- Kč</u>

Slovy: osmdesátdvatisíckorunčeských,
Z toho 1/18 = čtyřtisícepětsetšedesátkorunčeských

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. Budětsko, okr. Prostějov, na celkové ploše 0,5078 ha. Po těžbě v r. 2014-2015, nálet 1-5 let. Nabídková cena: 177 730,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Hamry, okr. Prostějov, na celkové ploše 0,2406 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 82 563,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Otínoves, okr. Prostějov, na celkové ploše 0,8854 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 309 890,- Kč.
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Vícemilice, okr. Vyškov, na celkové ploše 0,3027 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 58 536,- 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. Budětsko = 350 000,- Kč/ha
2. k.ú. Hamry = 343 160,- Kč/ha
3. k.ú. Otínoves = 350 000,- Kč/ha
4. k.ú. Vícemilice = 193 380,- 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 a umístění
- 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

Na základě těchto kladných a záporných stránek v porovnání s oceňovanou nemovitostí stanovím porovnávací hodnotu na **255 000 Kč/ha**.

Cena obvyklá lesních pozemků s lesními porosty na p.č. 883 a 888 v k.ú. Otínoves, okr. Prostějov, ke dni místního šetření, tj. k 8:2. 2025

je v tomto případě stanovena na výši.....134 790,- Kč

Další úprava ceny:

Výslednou porovnávací hodnotu dále ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního minoritního spoluvlastnického podílu = 1/18 k výše uvedené nemovitosti. 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 redukci k celku o 35 %.

Cena id. podílu 1/18 po této úpravě (zaokrouhleno):.....4 870,- 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 předmět ocenění, vzhledem k výše popsanému, považovat za poměrně špatně 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 id. 1/18 k lesnímu pozemku s lesními porosty na p.č. 883 a 888 v k.ú. Otinoves, okr. Prostějov, ke dni místního šetření, tj. k 8.2. 2025

je v tomto případě stanovena na výši.....4 870,- Kč
slovy: čtyřtisíceosmdesátkorunčeských.

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, jejich cena je tedy rovna 0,- Kč.

Poslední strana:

Konzultant: Nepřibrán.

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

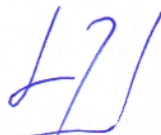
Znalecká doložka: Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 10.3.1994 č.j. Spr. 1605/94 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady lesů.

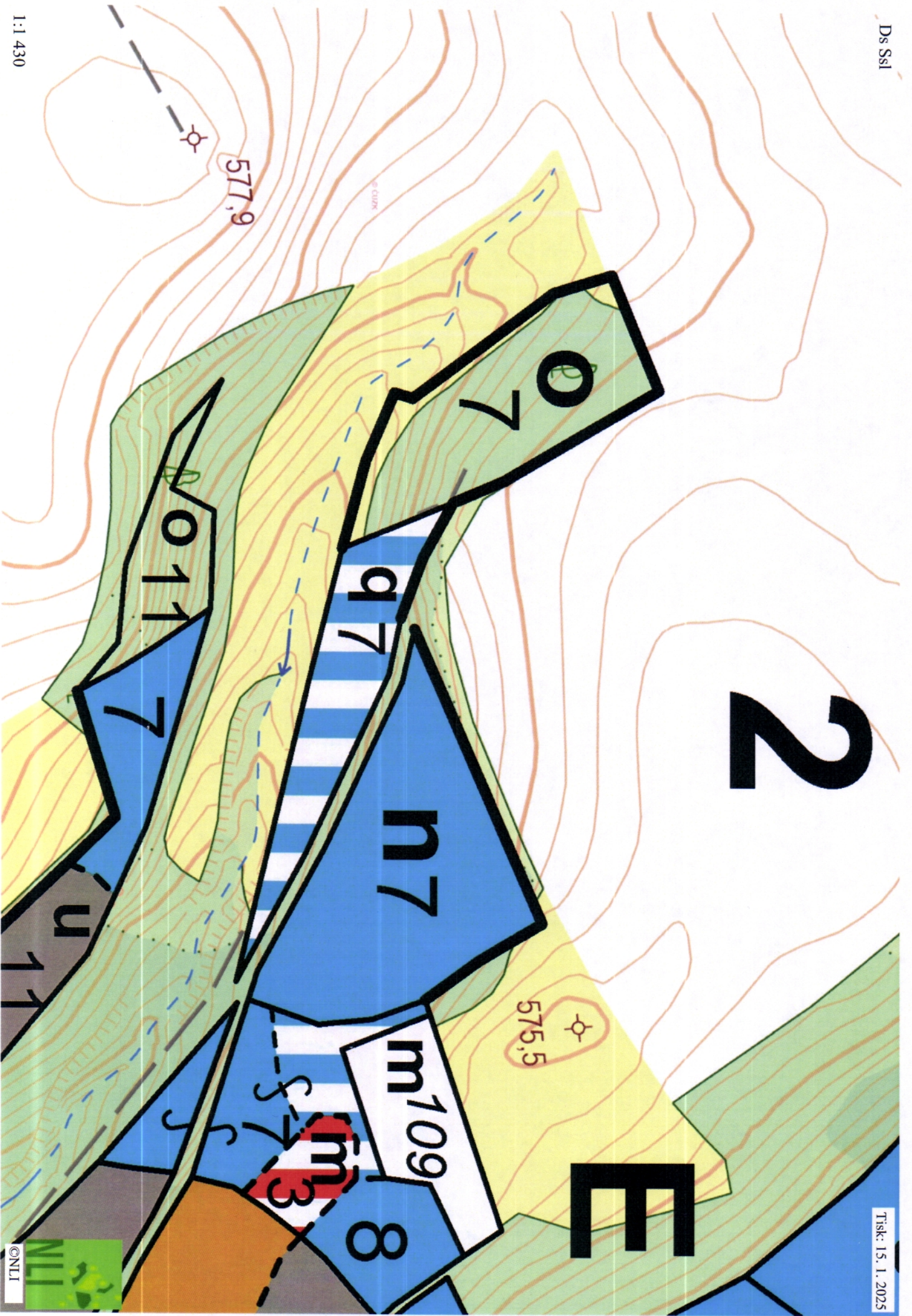
Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1809/2025 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1809/2025.

V Přerově 11.2. 2025




.....
podpis znalce



1:1 430



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

Dokument o vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **7472910-000-250218151041**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **9**

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

Konverzi provedl subjekt: Kocián Petr, JUDr. - soudní exekutor, IČ: 60531355

Datum vyhotovení: **18.02.2025**

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>.



7472910-000-250218151041