

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 57/11/2021

Úkolem znalce je stanovit:

- 1) ceny nemovitosti a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 4987/14-12 ze dne 07.10.2014 – spoluvlastnický podíl povinného o velikosti id. 1/6 na nemovitých věcech (LV 258, k. ú. Merboltice);
- 2) stanovit cenu obvyklou;
- 3) uvést příslušenství nemovitostí,
- 4) uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva;
- 5) stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství.

Zadavatel posudku: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO – MĚSTO
JUDr. Karel Urban, soudní exekutor
Minská 54,
616 00 Brno

Objednávka: Usnesení č.j. 97EX 4987/14-65

Účel posudku: stanovení:

- 1) ceny nemovitosti a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 4987/14-12 ze dne 07.10.2014 – spoluvlastnický podíl povinného o velikosti id. 1/6 na nemovitých věcech (LV 258, k. ú. Merboltice);
- 2) stanovit cenu obvyklou;
- 3) uvést příslušenství nemovitostí,
- 4) uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva;
- 5) stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství.

Posudek vypracoval: Ing. Jakub Skoupý
Dvořákova 1067/4
412 01 Litoměřice

V Litoměřicích dne: 12. 11. 2021

Znalecký posudek obsahuje celkem 44 stran včetně titulní strany a příloh, z toho 23 stran příloh. Posudek je předán ve 2 tištěných vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu.

OBSAH

	Obsah	strana 2
1.	Zadání	strana 3
2.	Podklady	strana 3
3.	Nález	strana 4
4.	Metodika	strana 15
5.	Zpracování dat, analýza dat, výsledky	strana 18
6.	Závěr	strana 20
7.	Znalecká doložka	strana 21
8.	Přílohy	strana 21
	Příloha č. 1 – usnesení č.j. 97EX 4987/14-65 o ustanovení znalce	strana 22
	Příloha č. 2 – výpis z hospodářské knihy	strana 24
	Příloha č. 3 – výpis z katastru nemovitostí	strana 30
	Příloha č. 4 – katastrální mapa	strana 38
	Příloha č. 5 – realizované prodeje	strana 40
	Příloha č. 6 – Příloha Ocenění les. Pozemků § 7	strana 41
	Příloha č. 7 – Příloha Ocenění les. Porostů § 40	strana 42
	Příloha č. 8 – Příloha Ocenění les. Porostů § 45	strana 44

1. ZADÁNÍ

1.1. Zadavatel posudku

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO – MĚSTO, JUDr. Karel Urban, soudní exekutor, Minská 54, 616 00 Brno

1.2. Účel vyhotovení posudku – otázky zadavatele

Úkolem znalce je stanovit:

- 1) ceny nemovitosti a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 4987/14-12 ze dne 07.10.2014 – spoluvlastnický podíl povinného o velikosti id. 1/6 na nemovitých věcech (LV 258, k. ú. Merboltice);
- 2) stanovit cenu obvyklou;
- 3) uvést příslušenství nemovitostí,
- 4) uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva;
- 5) stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství.

1.3. Speciální požadavky zadavatele

Bez speciálních požadavků

2. PODKLADY

2.1. Podklady pro vypracování posudku

- 2.1.1. zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon),
- 2.1.2. zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování)
- 2.1.3. vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),
- 2.1.4. list vlastnictví a katastrální mapa,
- 2.1.5. exekuční příkaz k prodeji nemovitosti s vyznačenou doložkou právní moci,
- 2.1.6. porostní mapa LHO Děčín (404 801),
- 2.1.7. výpis z hospodářské knihy LHO Děčín (404 801) (JPRL 753 A d 8, 753 A d 2, 753 A d 3a, 753 A d 4, 753 A d 8)

2.2. Cenový předpis, podle kterého se stanovení výše škody provádí

Ocenění lesních pozemků a lesních porostů bylo provedeno podle platné právní úpravy, tedy podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

3. NÁLEZ

3.1. Údaje o předmětném lesním pozemku a porostu

pozemek s p. č. 1336

obec:	Merboltice
katastrální území:	Merboltice (693111)
vlastník:	Efler Ludvík Ing., č. p. 124, 405 02 Merboltice, (11/18) Fábera Miroslav, Heřmanice 112, 470 02 Žandov, (1/6) Fábera Radek, Valteřice 103, 471 05 Žandov, (2/9)
list vlastnictví:	258
výměra:	1453 m ²
druh pozemku:	lesní pozemek
způsob ochrany pozemku:	pozemek určený k plnění funkcí lesa

lesní porost

oddělení:	753
dílec:	A
porost:	d
porostní skupina:	8
lesní hospodářský celek:	LHO Děčín, z. o. Děčín
platnost lesního hospodářského plánu:	1. 1. 2015 – 31. 12. 2024

pozemek s p. č. 1350/2

obec:	Merboltice
katastrální území:	Merboltice (693111)
vlastník:	Efler Ludvík Ing., č. p. 124, 405 02 Merboltice, (11/18) Fábera Miroslav, Heřmanice 112, 470 02 Žandov, (1/6) Fábera Radek, Valteřice 103, 471 05 Žandov, (2/9)
list vlastnictví:	258
výměra:	2946 m ²
druh pozemku:	lesní pozemek
způsob ochrany pozemku:	pozemek určený k plnění funkcí lesa

lesní porost

oddělení:	753
dílec:	A
porost:	d
porostní skupina:	2
lesní hospodářský celek:	LHO Děčín, z. o. Děčín
platnost lesního hospodářského plánu:	1. 1. 2015 – 31. 12. 2024

lesní porost

oddělení: 753
dílec: A
porost: d
porostní skupina: 3
lesní hospodářský celek: LHO Děčín, z. o. Děčín
platnost lesního hospodářského plánu: 1. 1. 2015 – 31. 12. 2024

lesní porost

oddělení: 753
dílec: A
porost: d
porostní skupina: 8
lesní hospodářský celek: LHO Děčín, z. o. Děčín
platnost lesního hospodářského plánu: 1. 1. 2015 – 31. 12. 2024

pozemek s p. č. 1351

obec: Merboltice
katastrální území: Merboltice (693111)
vlastník: Efler Ludvík Ing., č. p. 124, 405 02 Merboltice, (11/18)
Fábera Miroslav, Heřmanice 112, 470 02 Žandov, (1/6)
Fábera Radek, Valteřice 103, 471 05 Žandov, (2/9)
list vlastnictví: 258
výměra: 15613 m²
druh pozemku: lesní pozemek
způsob ochrany pozemku: pozemek určený k plnění funkcí lesa

lesní porost

oddělení: 753
dílec: A
porost: d
porostní skupina: 2
lesní hospodářský celek: LHO Děčín, z. o. Děčín
platnost lesního hospodářského plánu: 1. 1. 2015 – 31. 12. 2024

lesní porost

oddělení: 753
dílec: A
porost: d
porostní skupina: 3a
lesní hospodářský celek: LHO Děčín, z. o. Děčín
platnost lesního hospodářského plánu: 1. 1. 2015 – 31. 12. 2024

lesní porost

oddělení:	753
dílec:	A
porost:	d
porostní skupina:	4
lesní hospodářský celek:	LHO Děčín, z. o. Děčín
platnost lesního hospodářského plánu:	1. 1. 2015 – 31. 12. 2024

lesní porost

oddělení:	753
dílec:	A
porost:	d
porostní skupina:	8
lesní hospodářský celek:	LHO Děčín, z. o. Děčín
platnost lesního hospodářského plánu:	1. 1. 2015 – 31. 12. 2024

3.2. Datum provedení místního šetření a jeho účastníci

Místní šetření na pozemcích s p. č. 1336, p. č. 1350/2 a p. č. 1351 v k. ú. Merboltice bylo provedeno Ing. Jakubem Skoupým znalcem v oboru, pochůzkou dne 8. 10. 2021.

3.3. Datum, k němuž se ocenění stanovuje

Stanovení cena lesního pozemku a lesního porostu se provádí ke dni provedení místního šetření, tedy ke dni 8. 10. 2021.

3.4. Bližší údaje o lesních pozemcích a lesních porostech

Pozemek s p. č. 1136

Jedná se pozemek mnohostranný pozemek, sousedící ze severozápadní, západní, jižní a jihovýchodní strany k travnímu porostu (p. č. 1343/10). Severovýchodní hranice přiléhá z části k lesnímu pozemku (p. č. 1314/2) a větrolamu (p. č. 1337, p. č. 1312). Na pozemku se nachází lesní porost 753 A d 8. Dle hospodářské knihy se zde nachází jasan ztepilý (JS) ve věku 87 let se zakmeněním 7 a zastoupením 60 %, dále javor klen (KL) ve věku 87 let se zakmeněním 7 a zastoupením 20 %, dále dub letní (DB) ve věku 87 let se zakmeněním 7 a zastoupením 15 %, a dále bříza bělokorá (BR) ve věku 87 let se zakmeněním 7 a zastoupením 5 %. Tento pozemek je zařízen současně platnou Lesní hospodářskou osnovou (platnost od 1. 1. 2015 – 31. 12. 2024) pro LHC LHO Děčín, z. o. Děčín (kód 404 801). Skutečný stav lesního porostu na lesním pozemku je v souladu s LHO. K pozemku je přístup přes pozemky jiných vlastníků.

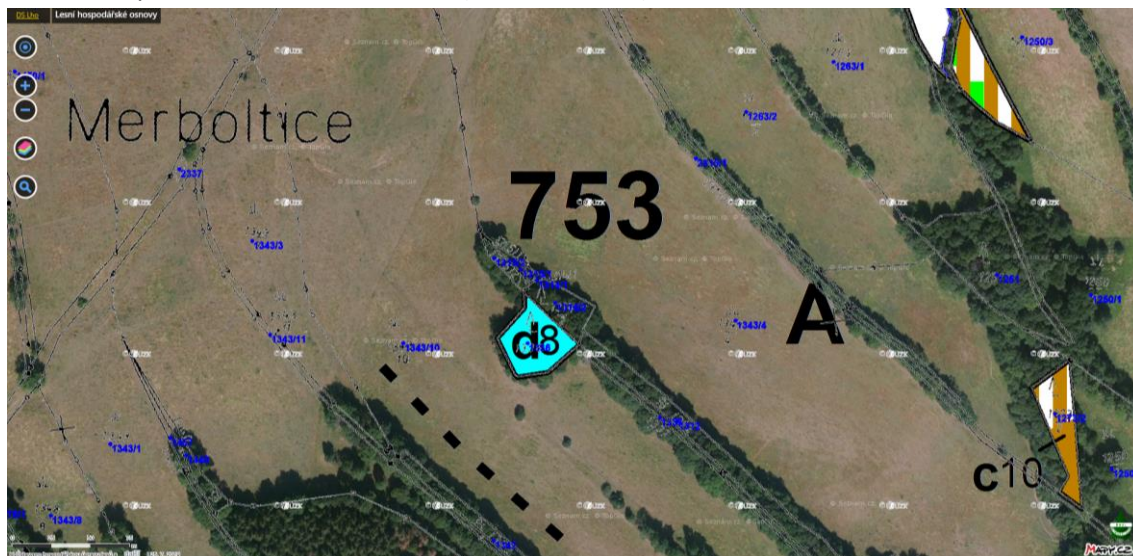
Obr. č. 1 – p. č. 1136, k. ú. Merboltice (pohled na pozemek)



Obr. č. 2 – p. č. 1136, k. ú. Merboltice (pohled na pozemek)



Obr. č. 3 – p. č. 1136, k. ú. Merboltice (JPRL 753 A d 8)



Pozemek s p. č. 1350/2

Jedná se pozemek mnohostranný, podlouhlý pozemek, nacházející se v lesním komplexu. Hranice pozemku je v terénu částečně znatelná (převážně je tvořena kamennými snosy a terénními zlomy). Na pozemku se nachází lesní porost 753 A d 2, 753 A d 3, 753 A d 8. Dle hospodářské knihy se na 753 A d 2 nachází smrk ztepilý (SM) ve věku 25 let se zakmeněním 9 a zastoupením 70 %, buk lesní (BK) ve věku 25 let se zakmeněním 9 a zastoupením 10 %, jasan ztepilý (JS) ve věku 25 let se zakmeněním 9 a zastoupením 10 %, a dále bříza bělokorá (BR) ve věku 25 let se zakmeněním 9 a zastoupením 10 %. Dle hospodářské knihy se na 753 A d 3 nachází modřín opadavý (MD) ve věku 32 let se zakmeněním 9 a zastoupením 70 %, jasan ztepilý (JS) ve věku 32 let se zakmeněním 9 a zastoupením 15 %, a dále bříza bělokorá (BR) ve věku 32 let se zakmeněním 9 a zastoupením 15 %. Dle hospodářské knihy se na 753 A d 8 nachází jasan ztepilý (JS) ve věku 87 let se zakmeněním 7 a zastoupením 60 %, javor klen (KL) ve věku 87 let se zakmeněním 7 a zastoupením 20 %, dále dub letní (DB) ve věku 87 let se zakmeněním 7 a zastoupením 15 %, a dále bříza bělokorá (BR) ve věku 87 let se zakmeněním 7 a zastoupením 5 %. Tento pozemek je zařízen současně platnou Lesní hospodářskou osnovou (platnost od 1. 1. 2015 – 31. 12. 2024) pro LHC LHO Děčín, z. o. Děčín (kód 404 801). Skutečný stav lesního porostu na lesním pozemku je v souladu s LHO. V porostu se nacházejí řádové jednotky uschlých stromů. K pozemku je přístup přes pozemky jiných vlastníků.

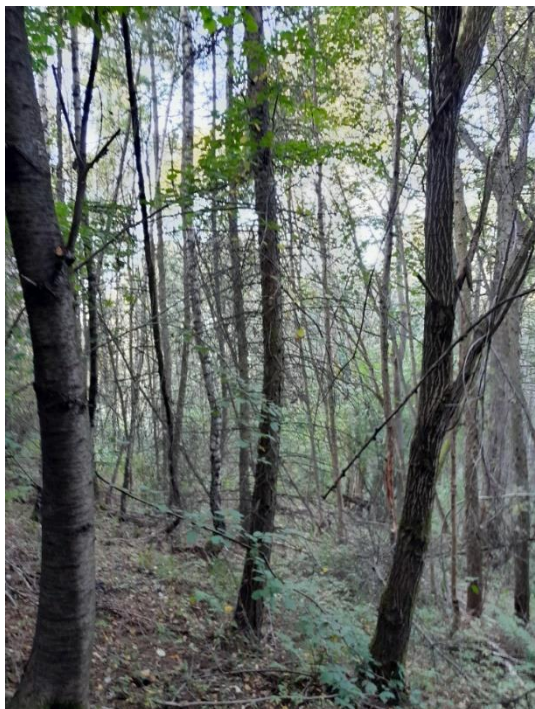
Obr. č. 4 – p. č. 1350/2, k. ú. Merboltice (pohled na severní část pozemku)



Obr. č. 5 – p. č. p. č. 1350/2, k. ú. Merboltice (pohled na severní část pozemku)



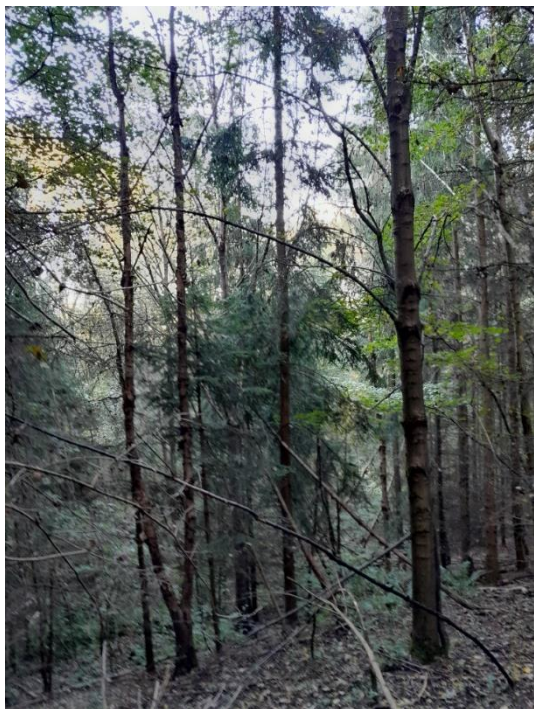
Obr. č. 6 – 7 – p. č. p. č. 1350/2, k. ú. Merboltice (pohled na pozemek)



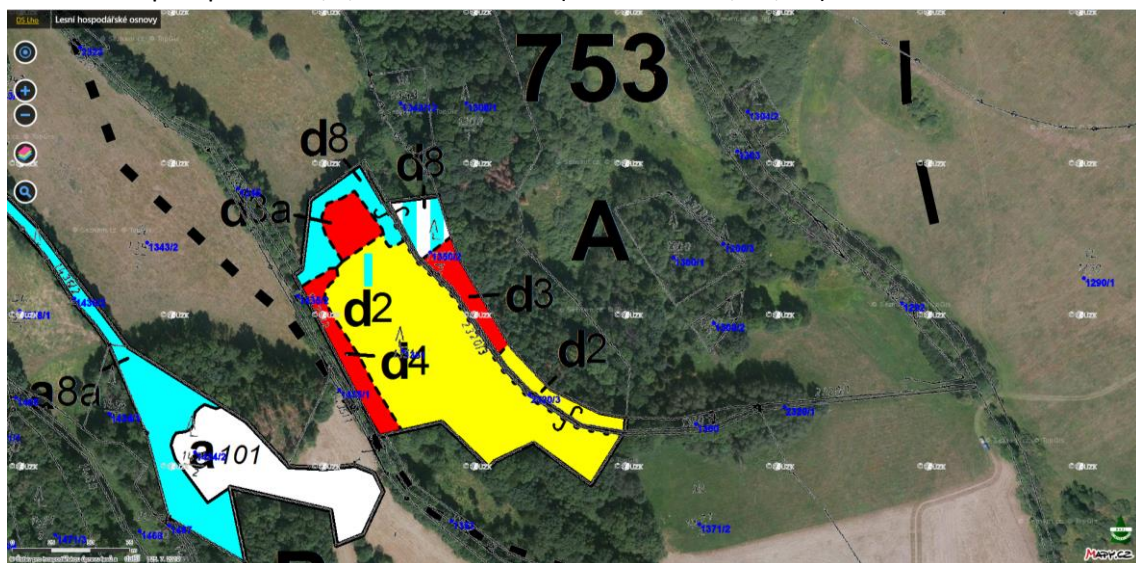
Obr. č. 8 – p. č. p. č. 1350/2, k. ú. Merboltice (pohled na hranici s pozemkem p. č. 2320/3)



Obr. č. 9 – 10 – p. č. p. č. 1350/2, k. ú. Merboltice (pohled na pozemek)



Obr. č. 11 – p. č. p. č. 1350/2, k. ú. Merboltice (JPRL 753 A d2, d3, d8)



Pozemek s p. č. 1351

Jedná se pozemek mnohostranný pozemek, nacházející se v lesním komplexu. Hranice pozemku je v terénu částečně znatelná (převážně je tvořena kamennými snosy a terénními zlomy). Na pozemku se nachází lesní porost 753 A d 2, 753 A d 3a, 753 A d 8. Dle hospodářské knihy se na 753 A d 2 nachází smrk ztepilý (SM) ve věku 25 let se zakmeněním 9 a zastoupením 70 %, buk lesní (BK) ve věku 25 let se zakmeněním 9 a zastoupením 10 %, jasan ztepilý (JS) ve věku 25 let se zakmeněním 9 a zastoupením 10 %, a dále bříza bělokorá (BR) ve věku 25 let se zakmeněním 9 a zastoupením 10 %. Dle hospodářské knihy se na 753 A d 3a nachází buk lesní (BK) ve věku 30 let se zakmeněním 10 a zastoupením 100 %. Dle

hospodářské knihy se na 753 A d 8 nachází jasan ztepilý (JS) ve věku 47 let se zakmeněním 8 a zastoupením 100 %. Dle hospodářské knihy se na 753 A d 8 nachází jasan ztepilý (JS) ve věku 87 let se zakmeněním 7 a zastoupením 60 %, javor klen (KL) ve věku 87 let se zakmeněním 7 a zastoupením 20 %, dále dub letní (DB) ve věku 87 let se zakmeněním 7 a zastoupením 15 %, a dále bříza bělokorá (BR) ve věku 87 let se zakmeněním 7 a zastoupením 5 %. Tento pozemek je zařízen současně platnou Lesní hospodářskou osnovou (platnost od 1. 1. 2015 – 31. 12. 2024) pro LHC LHO Děčín, z. o. Děčín (kód 404 801). Skutečný stav lesního porostu na lesním pozemku je v souladu s LHO. V porostu se nacházejí řádově jednotky uschlých stromů. K pozemku je přístup přes pozemky jiných vlastníků.

Obr. č. 12 – p. č. p. č. 1351, k. ú. Merboltice (pohled na západní hranici pozemku)



Obr. č. 13 – p. č. p. č. 1351, k. ú. Merboltice (pohled na západní hranici pozemku)



Obr. č. 14 – p. č. p. č. 1351, k. ú. Merboltice (pohled na severozápadní hranici pozemku)



Obr. č. 15 – p. č. p. č. 1351, k. ú. Merboltice (pohled na pozemek)



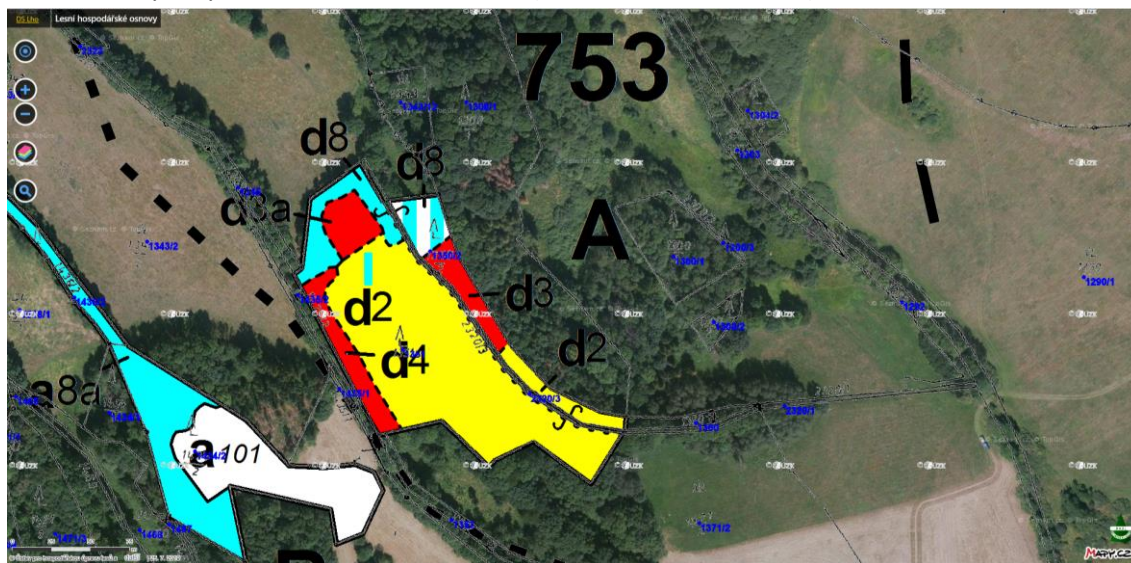
Obr. č. 16 – p. č. p. č. 1351, k. ú. Merboltice (pohled na pozemek)



Obr. č. 17 – 19 p. č. p. č. 1351, k. ú. Merboltice (pohled na pozemek)



Obr. č. 20 – p. č. p. č. 1351, k. ú. Merboltice (JPRL 753 A d2, d3a, d8)



4. METODIKA

4.1. Ocenění lesních pozemků - § 7 oceňovací vyhlášky

Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem

Cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m², pokud u tohoto pozemku není:

a) územním plánem předpokládáno jeho jiné využití, kromě lesního pozemku, který je alespoň částečně součástí vymezené plochy koridoru veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, nebo

b) regulačním plánem, který nahrazuje územní rozhodnutí, územním rozhodnutím, územním souhlasem, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí předpokládáno jeho jiné využití.

Základní cena lesního pozemku se určí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které jsou na něm vymezeny. Ceny v Kč za m² pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v příloze č. 6 vyhlášky.

Základní cena podle odstavce 2 se upraví srážkami se zdůvodněním podle přílohy č. 7 vyhlášky.

Je-li na pozemku více porostních skupin s různými plošně převládajícími soubory lesních typů, ocenění se části pozemku se stejnou základní cenou samostatně a cena pozemku je součtem cen jeho dílčích částí.

Cena určená podle odstavce 3 činí nejméně 1 Kč za m².

4.2. Ocenění lesních porostů (§ 40 oceňovací vyhlášky)

Základní cena jednotlivých skupin dřevin se určí podle vzorce

$$H_a = [(A_u - c) \times f_a + c] \times B_a$$

- H_a základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění v Kč za m²,
 A_u cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýtlí u pro příslušný bonitní stupeň v Kč za m²,
 c náklady na zajištěnou kulturu v Kč za m²,
 f_a věkový hodnotový faktor pro obmýtlí u, věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň,
 B_a zakmenění ve věku ke dni ocenění.

Pro obmýtlí neuvedené v příloze č. 32 vyhlášky, pokud je v rámci rozpětí obmýtlí přiřazeného skupinám dřevin v příloze č. 28 vyhlášky, se základní cena za m² skupiny dřevin vypočte podle vzorce

$$H_a = [(A_u - c) \times f_a + \frac{1}{f_{uv}} + c] \times B_a,$$

- H_a základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění v Kč za m²,
 A_u cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýtlí u pro příslušný bonitní stupeň,
 c náklady na zajištěnou kulturu v Kč,
 B_a zakmenění ve věku ke dni ocenění.
 f_a se převezme z přílohy č. 32 k této vyhlášce pro nejbližší vyšší tabulkové obmýtlí,
 $1/f_{uv}$ je opravný faktor pro obmýtlí, kde číselná hodnota f se převezme z přílohy č. 32 vyhlášky pro věk odpovídající hledanému obmýtlí ze stejného sloupce jako hodnota f_a .

Je-li skutečný věk dřevin vyšší než obmýtlí pro danou skupinu dřevin uvedené v příloze č. 32 vyhlášky, má věkový hodnotový faktor f_a hodnotu jedna a základní cena za m² skupiny dřevin se vypočte podle vzorce

$$H_a = A_u \times B_a$$

- A_u cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýtlí u pro příslušný bonitní stupeň,
 B_a zakmenění ve věku ke dni ocenění.

Je-li skutečný věk dřeviny vyšší než obmýtlí stanovené v lesním hospodářském plánu nebo lesní hospodářské osnově a skutečný věk dřeviny se přitom nachází v rozpětí cen mýtní výtěže A_a přiřazené skupinám dřevin v příloze č. 30 vyhlášky, má věkový hodnotový faktor f_a hodnotu jedna a základní cena za m² skupiny dřevin se vypočte podle vzorce kde

$$H_a = A_a \times B_a$$

- Aa cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku a, to znamená skutečný věk skupiny dřevin, pro příslušný bonitní stupeň určený interpolací z cen mýtní výtěže uvedených v příloze č. 30 vyhlášky,
Ba zakmenění ve věku ke dni ocenění.

4.3. Cenové přírážky, srážky a koeficienty při oceňování

Základní ceny skupin dřevin určené podle § 40 a 41 se upraví přírážkami a srážkami uvedenými v tabulkách č. 1 až 3 v příloze č. 33 vyhlášky se zdůvodněním. Je-li věk dřevin oceňované skupiny lesních dřevin nižší než její obmýtí, sníží se její základní cena koeficientem K_v vypočteným jako hodnota 1,00 snížená o rozdíl obmýtí a věku oceňované skupiny lesních dřevin násobený hodnotou 0,005/rok [dále jen „věkový koeficient lesního porostu“ $K_v = 1 - (u - a) \times 0,005$]. Jsou-li splněny podmínky pro uplatnění více druhů srážek, lze základní cenu snížit až o 75 %, nebo v případě plošně odumírajících nebo plošně odumřelých lesních porostů až o 85 %.

4.4. Ocenění lesních porostů (§ 45 oceňovací vyhlášky) zjednodušeným způsobem

Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí se cena lesního porostu určí zjednodušeným postupem. Pokud se jedná o ocenění plošně odumírajících nebo plošně odumřelých lesních porostů, lze je ocenit podle § 40 až 42. Cena lesního porostu podle odstavce 1 je součtem dílčích cen jednotlivých skupin dřevin v poměru jejich plošného zastoupení v oceňovaném lesním porostu. Cena jednotlivých skupin dřevin se určí podle vzorce:

$$ZC_{SD} = V_{SD} \times C_{SD} \times B_a$$

- ZC_{SD} určená cena skupiny dřevin v Kč,
 V_{SD} výměra zastoupené skupiny dřevin v m^2 ,
 C_{SD} cena v Kč za m^2 pro příslušnou skupinu dřevin, věk, bonitní stupeň a zakmenění 1,0 uvedená v tabulkách č. 1 až 6 v příloze č. 35 vyhlášky,
 B_a zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění.

Údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, bonitním stupni a zakmenění se určí z lesního hospodářského plánu nebo lesní hospodářské osnovy a ověří se, popřípadě upraví podle skutečného stavu. Převodní tabulky bonitních stupňů lesních dřevin jsou uvedeny v příloze č. 29 vyhlášky.

4.5. Stanovení ceny obvyklé dle § 1a oceňovací vyhlášky

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

5. ZPRACOVÁNÍ DAT, ANALÝZA DAT, VÝSLEDKY

5.1. Ocenění lesních pozemků - § 7 oceňovací vyhlášky (100%)

Viz. Příloha Ocenění les. pozemků ke znaleckému posudku ev.č. 57_11_2021

Cena lesních pozemků (§ 7) je 140 284,12,-Kč

5.2. Ocenění lesních porostů (§ 40 oceňovací vyhlášky) (100%)

Viz. Příloha Ocenění les. porostů ke znaleckému posudku ev.č. 57_11_2021_§ 40

Cena lesních porostů (§ 40) je 356 204,62,-Kč

5.3. Ocenění lesních porostů (§ 45 oceňovací vyhlášky) zjednodušeným způsobem (100%)

Viz. Příloha Ocenění les. porostů ke znaleckému posudku ev.č. 57_11_2021

Cena lesních porostů (§ 45) je 179 769,02,-Kč

5.4. Použité srážky a přirážky při oceňování

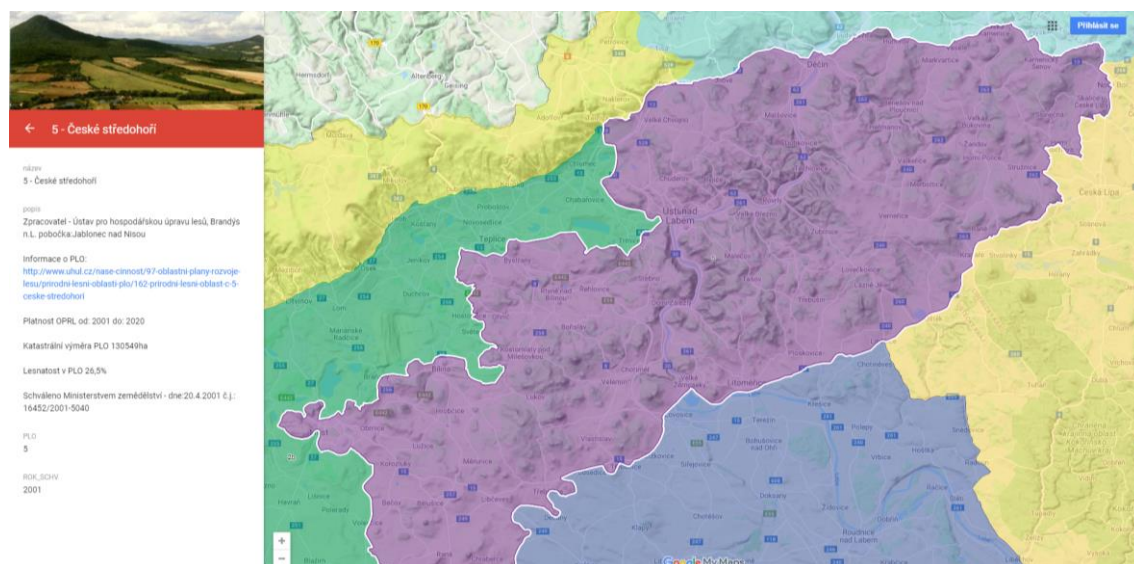
Při ocenění nebyla použita žádná srážka.

5.5. Stanovení ceny obvyklé dle § 1a oceňovací vyhlášky

Pro stanovení ceny obvyklé byly použity ceny z realizovaných prodejů PUPFL v k. ú. Libochovany, Hlinná, Stebno u Dubice, Chvalov a Čeřeniště. V rámci tohoto posudku bylo použito 6 PUPFL s přibližně podobnými charakteristikami lesních porostů nacházejících se ve stejné přírodní lesní oblasti – Přírodní

lesní oblast PLO č. 5 České středohoří. Na těchto pozemcích se nacházejí lesní porosty, které jsou svými charakteristikami podobné s lesními porosty nacházejícími se na oceňovaných PUPFL.

Obr. č. 21 – Přírodní lesní oblast PLO č. 5 České středohoří



Tab. č. 1 – stanovení ceny

kód k. ú.	k. ú.	p.č.		výměra m ²	vklad	cena dle SML	Ø cena / m ²
683108	Libochovany	378	1	20578	V-9392/2018-506	250000	12,15
639257	Hlinná	672	1	10010	V-3991/2018-506	180000	17,98
755419	Stebno u Dubice	1006	2	8635	V-7576/2019-510	250000	28,95
755419	Stebno u Dubice	1603		5327			
630373	Chvalov	69		2194	V-3912/2020-510	13720	6,25
765139	Čeřeniště	823		1663	V-2020/2021-509	110000	66,15
							26,30

Porovnáním realizovaných cen shora uvedených pozemků bylo zjištěno, že obvyklá cena pozemků v lokalitě a časovém horizontu je 26,30,-Kč/m². Cena obvyklá pro oceňované pozemky (100 %) s celkovou výměrou 20 012 m² může být tedy min. 526 315,60,-Kč. Vzhledem ke skutečnosti, že oceňovaný majetek je v podílovém vlastnictví 1/6, může být cena podílu stanovena na 87 719,27,- Kč. Lze však očekávat, že právě vzhledem k podílovému vlastnictví oceňovaných PUPFL může být obvyklá cena nižší než shora uvedená.

6. ZÁVĚR

Odpověď č. 1

Cena nemovitostí a jejich příslušenství zjištěná dle platného oceňovacího předpisu

VARIANTA I.

Cena lesního pozemku a porostu (§ 7 + § 40)	podílové vlastnictví 1/6	82 748,12,-Kč
---	--------------------------	---------------

VARIANTA II.

Cena lesního pozemku a porostu (§ 7 + § 45)	podílové vlastnictví 1/6	53 342,19,-Kč
---	--------------------------	---------------

Odpověď č. 2

Stanovení ceny v čase a místě obvyklé (metodou porovnávací)

VARIANTA III.

Cena lesních porostů (§ 1a)	podílové vlastnictví 1/6	87 719,27,-Kč
-----------------------------	--------------------------	---------------

Odpověď č. 3

Na oceňovaných nemovitostech se nenalézá žádné příslušenství.

Odpověď č. 4

Na oceňovaných nemovitostech nejsou vyjma zástavních práv exekutorských (viz. výpis z KN) známa žádné věcné břemeno, výměnky, nájemní, pachtovní či předkupní práva.

Odpověď č. 5

Výsledná cena nemovitostí je uvedena pod odpovědí č. 1 a č. 2

„Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, závazně prohlašuji, že jsem si vědom/a následků vědomě nepravdivého posudku.“

Posudek vypracován v Litoměřicích dne 12. 11. 2021

Posudek vypracoval: Ing. Jakub Skoupý
Dvořákova 1067/4
412 01 Litoměřice

7. ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem č. j. Spr 2906/2016-73 ze dne 4. 7. 2017 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace lesní pozemky, lesní porosty a škody na lesních porostech.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 57/11/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

podpis znalce

8. PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – usnesení č.j. 97EX 4987/14-65 o ustanovení znalce	strana 22
Příloha č. 2 – výpis z hospodářské knihy	strana 24
Příloha č. 3 – výpis z katastru nemovitostí	strana 30
Příloha č. 4 – katastrální mapa	strana 38
Příloha č. 5 – realizované prodeje	strana 40
Příloha č. 6 – Příloha Ocenění les. Pozemků § 7	strana 41
Příloha č. 7 – Příloha Ocenění les. Porostů § 40	strana 42
Příloha č. 8 – Příloha Ocenění les. Porostů § 45	strana 44