

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6449-69/2021

**o ceně zjištěné a odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2
na nemovité věci zapsané na LV 3 pro katastrální území Petrašovice (kód:719641),
obec Bílá, okres Liberec.**

Objednavatel posudku: Exekutorský úřad Praha 9
JUDr.Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9 - Černý Most

Účel posudku: Cena zjištěná a odhad obvyklé ceny -
098 EX 209/13-213

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno s přihlédnutím
k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb.,
k provedení zákona č.151/1997 Sb.,
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,
ve znění zákona č.237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb.,
č.188/2019 Sb. a č.488/2020 Sb. s účinností od 1.1.2021.

Oceněno ke dni: 13.listopadu 2021

Posudek vypracoval: Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 9 stran a přílohy
V Praze, dne 15.listopadu 2021

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

(Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy předmětem ocenění jsou lesní pozemky lesní, je cena zjištěná určena podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č. 237/2020 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Tvůrce vyhlášky pro určení rozhodných údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovanou nemovitou věc tvoří pozemky zapsané na LV3 v katastrálním území Petrašovice (kód:719641), obec Bílá, okres Liberec. Oceňován je spoluvlastnický podíl na nemovité věci o velikosti 1/2.

Pozemky:

- p.č.835 o výměře 3720 m², lesní pozemek
- p.č.869 o výměře 511 m², lesní pozemek

Lesní pozemky se nachází východně od sídla obce, v jejím extravilánu, mimo zastavitelné území, v lokalitě Podvozy. Dostupné jsou pouze po nezpevněných komunikacích, případně přes pozemky jiných vlastníků. Pozemky jsou podle katastru nemovitostí určeny k plnění funkcí lesa. Ve skutečnosti se nachází na okraji souvislého porostu, přičemž jejich porost je tvořen především neuspořádaným porostem listnatých stromů, vzniklých náletem, kořenovými výmladky, ap. Na porostu není prováděna žádná hospodářská činnost ve smyslu HLP.

Obec Bílá má statut obce a nachází se ve správním obvodu obce Liberec, obce s rozšířenou působností. Pověřený obecní úřad je v Českém Dubu. Podle Malého lexikonu obcí ČR žije k datu ocenění v obci Bílá 969 stálých obyvatel.

Obec Bílá se nachází cca 2 km východně od Českého Dubu a cca 15 km jižně od Liberce. Dopravní dostupnost obce Lidmaň prostředky hromadné dopravy je omezená (autobus), nejbližší železniční zastávka je v Hodkovicích nad Mohelkou (cca 5 km východně od centra obce).

V obci jsou k dispozici pouze některé inženýrské sítě a jen omezená občanská vybavenost.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 9, JUDr. Milan Usnul - soudní exekutor, spisová značka 098 EX 209/13-213.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Petrašovice (kód:719641), obec Bílá, okres Liberec, list vlastnictví č.3, vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec.

Mapa geografického informačního systému, kopie katastrální mapy, vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec.

Ortomapa a mapa širších souvislostí.

Údaje získané na Obecním úřadě obce Bílá.

Místní šetření provedená znalcem v říjnu a listopadu 2021.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.3 pro katastrální území Petrašovice (kód:719641), obec Bílá, okres Liberec zapsáni

1. Jaroslav Bělík

identifikátor 560712/0871

Křelinova 54

463 43 Český Dub

podíl 1/2, a

2. Libuše Běliková

identifikátor 556013/0983

Petrašovice 39

463 42 Bílá

podíl 1/2

4. Přílohy posudku

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Mapa širších souvislostí
- Ortomapa
- Příklady porovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Lesní pozemek
- 2) Trvalé porosty

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Lesní pozemek

Oceněno podle § 7, přílohy č.6 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemky:

- p.č.835 o výměře 3720 m², lesní pozemek.

- p.č.869 o výměře 511 m², lesní pozemek.

Pozemky jsou určeny k plnění funkce lesa.

Podle platné územně plánovací dokumentace se pozemek nachází mimo zastavitelné území obce. Je tedy oceněn podle zařazení v katastru nemovitostí.

1.2 Výměra lesního pozemku

Výměra pozemku 3720+511 = 4231.00 m²

1.3 Výpočet ceny lesního pozemku (§ 7 vyhlášky)

Základní cena za m ² les.pozemku (SLT=3S)	= Kč	6,-
Cena za celou výměru 4231.00 m ²	= Kč	25.386,-
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	25.386,-
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	12.693,-
Lesní pozemek	Cena celkem Kč	12.693,-

2. Trvalé porosty

Oceněno podle § 44 vyhlášky.

Buk lesní

Nelesní porost na pozemcích p.č.835 a p.č.869.

(bonita 1, srovn.bonita 01, souč.srovn.bonity 1.20, cena porostu 33.21 Kč, zastoupení v

porostu 100%, koef.sad.významu Ksv 2.0, koef.typu zeleně Kz 0.25,

koef.veg.pokryv. Kvp 0.60)

70 let, 4231.00 m² x 11,96 Kč = Kč 50.602,76

Započtení spoluhl.podílu 1/2 = Kč 25.301,-

Trvalé porosty	Cena celkem Kč	25.301,-
-----------------------	-----------------------	-----------------

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Lesní pozemek	Kč	12.693,-
2) Trvalé porosty	Kč	25.301,-

Zjištěná výsledná cena	Kč	37.994,-
-------------------------------	-----------	-----------------

Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	37.990,-
--	-----------	-----------------

METODA SROVNÁVACÍ

Oceňovanou nemovitou věcí jsou lesní pozemky v katastrálním území Petrašovice (kód:719641), v obci Bílá, v okrese Liberec. Pozemky jsou podle katastru nemovitostí určeny k plnění funkcí lesa. Ve skutečnosti se nachází na okraji souvislého porostu, přičemž jejich porost je tvořen především neuspořádaným porostem listnatých stromů, vzniklých náletem, kořenovými výmladky, ap. Na porostu není prováděna žádná hospodářská činnost ve smyslu HLP. Přístup je možný pouze přes pozemky jiného vlastníka a nejbližší pozemní komunikace je nezpevněná.

Oceňován je spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovité věci.

Metoda srovnávací je statistické vyhodnocení cen porovnatelných nemovitých věcí, tj. věci srovnatelných svým charakterem a lokalitou. Z důvodů zohlednění současné situace na trhu a omezené vypovídací schopnosti nejsou ceny porovnatelných nemovitých věcí, příp. další informace o cenách, starší než půl roku. Statistické vyhodnocení je provedeno na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vlastní databáze a veřejných informací uveřejněných na internetových portálech. Závěrem tohoto vyhodnocení je odhadovaná jednotková cena.

Obecně platí, že typ hodnocené nemovité věci se v lokalitě, případně širší lokalitě, je k datu ocenění běžně obchodován, resp. inzerován k prodeji. Jedná se o případy, jejichž četnost lze ale vyjádřit pouze v jednotkách. Poptávka je s nabídkou v rovnováze, případně ji mírně převyšuje.

Porovnatelné nemovité věci

Za standardní nemovité věci jsou v tomto případě považovány nabídky lesních pozemků. V posudku jsou uvedené porovnatelné nemovité věci lokalizovány v širším okruhu obce Bílá.

Byl vybrán statistický vzorek sedmi porovnatelných nemovitých věcí s výměrou od 5894 m² do 89063 m² plochy. Inzerované ceny (obecně) ploch v objektech a lokalitě srovnatelných s oceňovanou nemovitostí jsou nevyrovnané, ve velkém rozpětí od 34 Kč/m² do 86 Kč/m². Ceny reflektují konkrétní možnosti nemovité věci, např. způsob využití, velikost plochy, další rozvojové možnosti a zejména dostupnost.

Minimální hodnota: 34 Kč/m²

Maximální hodnota: 86 Kč/m²

Průměrná hodnota: 55 Kč/m²

Směrodatná odchylka SO: 16

Průměr mínus SO: 39 Kč/m²

Průměr plus SO: 71 Kč/m²

Ze sedmi uvedených případů porovnatelných nemovitých věcí, jich čtyři vytváří relevantní vzorek. Za předpokladu, že inzerované nemovité věci nejsou zatíženy věcným břemenem nebo jiným omezujícím právem, pak podle názoru znalec je průměrná obvyklá jednotková cena, jak je výše uvedeno.

Metodou srovnávací je stanovena:

Průměrná jednotková cena (viz inzerované ceny)

Kč

55,-

Je třeba ale zdůraznit, že inzerovaná cena je zatížena minimálně o odměny makléřů a mnohdy ještě o „právní pomoc“. Ze statistických podkladů z veřejných zdrojů vyplývá, že toto zatížení u nemovitých věcí uvedeného typu je průměrně 10%. Dalším zatížením negativně ovlivňujícím obvyklou cenu bude jistě celkově malá výměra (cca 0,4 ha), skutečnost, že pozemky netvoří jeden celek, nevhodný tvar menšího z pozemku a tzv. „nelesní“ porost (viz předchozí kapitoly). Toto zatížení lze odhadnout na 15%.

Lze tedy předpokládat, že obvyklá jednotková cena oceňované nemovité věci bude spíše atakovat spodní hranici relevantního rozpětí jednotkové ceny nemovitých věcí, určené k jednání ($55 \cdot 0,90 \cdot 0,85 = 42$).

Po provedené analýze srovnatelných údajů a při zvážení všech dostupných informací znalec odhaduje, že současná jednotková srovnatelná cena oceňované nemovité věci je

**Nemovitá věc zapsaná na LV3, pozemky p.č.835 a p.č.869
katastrální území Petrašovice (kód:719641):**

jednotková cena	Kč	42,-
- cena za celou výměru ($4231 \cdot 42$)	Kč	177.702,-
- spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$	Kč	88.851,-

REKAPITULACE

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ½ na nemovité věci
na nemovité věci zapsané na LV 3 pro katastrální území Petrašovice (kód:719641),
obec Bílá, okres Liberec,
je po zaokrouhlení:**

88.900,- Kč

Slovy: osmdesát osm tisíc devět set Kč

**Uvedená obvyklá cena nájmu nemovitosti
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika

- pozemky se nenachází v území, kde je nutné uvažovat s možností přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zástavní právo exekutorské, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji).
- v části C výpisu z KN je dále zapsáno věcné břemeno chůze a jízdy – ze své podstaty nemá na cenu obvyklou žádný vliv.
- spoluvlastnický podíly k nemovité věci

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 37.990,- Kč
2. Cena obvyklá, za kterou je spoluvlastnický podíl o velikosti ½ na nemovité věci prodejný, po zaokrouhlení je: 88.900,- Kč
3. Na nemovité věci neváznou žádná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 15.listopadu 2021

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6449-69/2021.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz