

Ing. Josef Klement, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky,
trvalé porosty a škody na lese
Sadová 9, 679 04 Adamov
tel.č. 603 147 392, e-mail: jo.klement@seznam.cz

Znalecký posudek

Evidenční číslo: 1964-180/2022

Předmět znaleckého posudku: Ocenění pozemků a trvalých porostů p.č.: 693/90, 693/102 v k.ú. Hříškov cenou obvyklou

Účel znaleckého posudku: Insolvenční řízení

Obor, odvětví: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace pozemky, trvalé porosty a škody na lese

Zadavatel znaleckého posudku: Mgr. Tomáš Gartšík, IČO 66249708, sídlem Divadelní 616/4, 602 00 Brno, provozovna Masarykova 750/316, 400 01 Ústí nad Labem

Číslo jednací: KSUL69 INS 12762/2021

Číslo objednávky: ---

Číslo vyhotovení: 1

Celkový počet vyhotovení: 3

Datum vypracování: 10.10.2022

Počet stran: 16 stran

Období platnosti ceny zjištěné: Adekvátní platnosti (účinnosti) oceňovací vyhlášky, případně změnám předmětu ocenění

Období platnosti ceny obvyklé: 12 měsíců za předpokladu, že se podmínky na trhu významně nezmění

Posudek vypracoval: Ing. Josef Klement, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky, trvalé porosty a škody na lese

Přílohy:

Číslo přílohy	Název	Počet stran
1	Výpis z pozemkové evidence na oceňované pozemky	2
2	Katastrální mapa oceňovaných pozemků s podtiskem ortofotomapy	1
3	Porostní mapa oceňovaných pozemků, výpis z LHO na oceňované lesní porosty, typologická mapa lokality	1
4	Územní plán obce (výřez relevantní části), fotodokumentace	1
Celkem		5

1. Úvod

1.1. Označení zadavatele posudku:

Mgr. Tomáš Gartšík, IČO 66249708, sídlem Divadelní 616/4, 602 00 Brno, provozovna Masarykova 750/316, 400 01 Ústí nad Labem.

1.2. Zadání (oborná otázka):

Zadáním je určení ceny obvyklé výše uvedených pozemků pro insolvenční řízení.

Dle § 1c vyhlášky je třeba spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou.

1.3. Speciální požadavky zadavatele:

Ocenění lesního porostu cenou zjištěnou provést dle § 40 – 43 vyhlášky, ocenění cenou obvyklou provést porovnávací metodou.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Údaje o oceňovaném majetku:

Vlastník:

Koudelová Jiřina, č.p. 24, 440 01 Nová Ves

Identifikace (RČ/IČO): 635126/1224

Číslo LV: 329

Okres: Louny

Obec: Hříškov

Katastrální území: Hříškov (649091)

Podíl: 1/1

Oceňované parcely:

<u>Parcela</u>	<u>Výměra (m²)</u>	<u>Druh pozemku</u>
693/90	1 058	lesní pozemek
693/102	1 390	lesní pozemek

1.5. Podklady pro vypracování posudku:

1. Výpis z pozemkové evidence na oceňované pozemky – viz příloha č. 1.
2. Katastrální mapa oceňovaných pozemků s podtiskem ortofotomapy – viz příloha č. 2.
3. Porostní mapa oceňovaných pozemků, výpis z LHO na oceňované lesní porosty, typologická mapa lokality – viz příloha č. 3.
4. Územní plán obce (výřez relevantní části), fotodokumentace – viz příloha č. 4.
5. Výsledky místního šetření ze dne 10.10.2022.

1.6. Cenový předpis, podle něhož se ocenění provádí:

Ocenění cenou zjištěnou provádím podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., a vyhlášky č. 424/2021 Sb.

Ocenění cenou obvyklou provádím metodou porovnávací.

1.7. Datum provedení místního šetření:

10.10.2022.

1.8. Datum k němuž se ocenění provádí:

10. říjen 2022.

2. Nález

2.1. Bližší údaje o nemovitostech:

Soubor oceňovaných pozemků je lokalizovaný jihozápadně od obce Hříškov v komplexu lesa jiných vlastníků. Nejlépe přístupné jsou pozemky z východu od osady Hvíždalka po místní komunikaci třídy 2L přímo k severní hranici parcely č. 693/90 (tato komunikace je součástí oceňované parcely). V KN jsou oba pozemky evidované jako lesní, v platném územním plánu jsou zařazeny do ploch NP – plochy přírodní. Terén pozemků je svažité k jihu, v severní cca polovině parcely č. 693/90 přechází svah v rovinu. Lesní porost tvoří jednak mladší tyčovina v severní části parcely č. 693/90, jednak odrůstající tyčovina s podrostem keřů na zbytku plochy. Porost je pěstebně zanedbaný, s výskytem jednotlivých souší v podúrovni. Taxační charakteristika porostu použitá pro odvození ceny obvyklé viz tabulka níže. Stav porostů k datu ocenění viz přiložená fotopříloha.

Charakteristika oceňovaného lesního porostu:

ID majetku	K.ú. Hříškov, LV 329	
Výměra oceňovaného majetku celkem (m ²)	2448	
Průměrný věk porostu	35,81	
Výměra holin (m ²)	0	
Průměrné zakmenění porostu	9,24	
Průměrná RB porostu	2,48	
Zastoupení dřevin (%)	BO	75,29
	BR	0,84
	DB	23,87

2.2. Porovnání souladu skutečného stavu s dokumentací:

Údaje KN, ÚP a LHO jsem ověřil na místě, aktualizoval a opravil vlastním měřením – skutečnosti zjištěné vlastním šetřením v terénu uvádím v bodě 2.1 a reflektuji v bodě 3 – Ocenění. Lokalizaci pozemků jsem provedl pomocí ortofota a GPS stanice, vzdálenosti jsem měřil laserovým dálkoměrem Nikon, plochy jsem zjistil z odměr v terénu a ověřil pomocí aplikace měření ploch na www.cuzk.cz. Zakmenění a zastoupení dřevin jsem určil kvalifikovaným odhadem. Výšku porostu jsem změřil výškoměrem Nikon, výčetní tloušťku středního kmene jsem zjistil obvodočným měřidlem. Zařazení pozemků do SLT jsem ověřil dle OPRL na www.uhul.cz.

Pozemky jsem v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů oceňoval dle skutečného stavu v terénu a způsobu jejich využití.

3. Posudek

Ocenění cenou zjištěnou provádím podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004

Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., a vyhlášky č. 424/2021 Sb.

Ocenění cenou obvyklou provádím metodou porovnávací.

3.1. Cena zjištěná

Výměry pozemků dle stavu KN, JPRL a způsobu ocenění cenou zjištěnou:

Stav dle KN					Stav dle JPRL a způsobu ocenění				
K.ú.	LV	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	JPRL	Stavební pozemek § 4, odst. 3 (m ²)	Lesní pozemek § 7 (m ²)	Lesní porost § 40-43 (m ²)	Celkem (m ²)
Hříškov (649091)	329	693/90	1 058	lesní pozemek	528Ah2		600	600	600
					528Ah4		421	421	421
					528Ah-2L	37			37
		<i>Za parcelu</i>				37	1 021	1 021	1 058
		693/102	1 390	lesní pozemek	528Ah4		1390	1390	1 390
		<i>Za parcelu</i>				0	1 390	1 390	1 390
Celkem			2 448			37	2 411	2 411	2 448

Základní cena stavebních pozemků

Základní cena stavebního pozemku v nevyjmenované obci je určena podle vzorce:

$$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6, \text{ kde}$$

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZCv základní cena ZC stavebního pozemku vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází

O1 - O6 hodnoty kvalitativního pásma znaku obce, ve které se stavební pozemek nachází

Obec **Hříškov**, základní cena stavebních pozemků je určena podle okresu Louny: **ZCv = 1 100 Kč/m²**.

O1 Velikost obce	
V. Do 500 obyvatel	0.50
O2 Hospodářsko-správní význam obce	
IV. Ostatní obce	0.60
O3 Poloha obce	
IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1.01
O4 Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	
II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0.85
O5 Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	
III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0.90
O6 Občanská vybavenost v obci	
V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	0.85

Základní cena stavebního pozemku v nevyjmenované obci Hříškov je **217 Kč/m²**.

3.1.1. Ocenění stavebních pozemků dle § 4 odst. 3:

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, včetně jejich součástí a veřejné prostranství, jakož i pozemku, k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena určená podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I, \text{ kde}$$

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = P_s \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3.

Pozemek p.č. 693/90 část v k.ú. Hříškov

Kvalitativní pásma

I	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II.	Místní komunikace (I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 201 m	-0.20
2	Charakter a zastavěnost území	
I.	V kat. území sídelní části obce*	0.05
3	Povrchy	
II.	Komunikace s nezpevněným povrchem	-0.03
4	Vlivy ostatní neuvedené**	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
5	Komerční využití	
I.	Bez možnosti komerčního využití	0.30

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

$$I = P_s \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0.246$$

Cena podle okresu Louny: 1 100 Kč/m², upravená cena: 217 Kč/m²

ZC = 217.00 Kč/m²

ZCU = ZC × IKP = 217.00 × 0.246 = 53.38 Kč/m²

Cena za celou část pozemku: (53.38 Kč/m² × 37 m²) 1 975.13 Kč

3.1.2. Ocenění lesních pozemků a nelesních pozemků s lesním porostem dle § 7:

Lesní pozemky jsou oceňovány podle § 7 a přílohy č. 6 vyhlášky na základě sazeb odpovídajících plošně převládajícím souborům lesních typů (SLT) dle příslušných porostních skupin. Základní cena je pak dále upravena srážkami ceny lesních pozemků podle přílohy č. 7 vyhlášky.

Základní cena lesního pozemku nesmí být nižší než 1,00 Kč za m².

Vlastník: Koudelová Jiřina, č.p. 24, 440 01 Nová Ves

Číslo LV: 329 Katastrální území: Hříškov (649091)

Parcela: 693/90	Výměra: 1 058 m ²			Druh pozemku: lesní pozemek	
Porostní skupina	SLT	Výměra	%sr.	Cena/SLT	Cena
528Ah2	2C	600	0	2,47 Kč	1 482,00 Kč
528Ah4	2C	421	0	2,47 Kč	1 039,87 Kč

Parcela: 693/102	Výměra: 1 390 m ²			Druh pozemku: lesní pozemek	
Porostní skupina	SLT	Výměra	žsr.	Cena/SLT	Cena
528Ah4	2C	1 390	0	2,47 Kč	3 433,30 Kč

3.1.3. Ocenění lesních porostů (výpočet dle § 40 - 43 vyhlášky):

Lesní porosty jsou oceňovány podle § 40, 41 a 42 vyhlášky. Cena lesního porostu je součtem cen jednotlivých skupin dřevin vážených jejich plošným zastoupením v porostu.

Základní cena za m² jednotlivých skupin dřevin se zjistí podle vzorce:

$$H_a = ((A_u - c) \cdot f_a + c) \cdot B_a,$$

kde

H_a = základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění

A_u = cena mýtní výtěže skupiny dřevin věku obmýti u pro příslušný bonitní stupeň

c = náklady na zajištěnou kulturu v Kč za m²

f_a = věkový hodnotový faktor pro obmýti u , věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň

B_a = zakmenění ve věku ke dni ocenění

u = obmýti - je převzato z LHP nebo LHO. Pokud je v nich uvedeno obmýti nižší (resp. vyšší) než nejnižší (resp. nejvyšší) obmýti pro danou skupinu dřevin stanovené v příloze č. 30, použije se pro ocenění toto nejnižší (resp. nejvyšší) obmýti

Základní cena skupiny dřevin je pak dále upravena srážkami či přírážkami (max. snížení o 75% základní ceny) podle tabulek č.1 až 3 přílohy č.33.

Je-li věk dřevin oceňované skupiny lesních dřevin nižší než její obmýti, sníží se základní cena koeficientem K_v , který se vypočte podle vzorce:

$$K_v = 1 - (u - a) \cdot 0,005,$$

kde

u = obmýti skupiny dřevin

a = věk skupiny dřevin

Vlastník: Koudelová Jiřina, č.p. 24, 440 01 Nová Ves

Číslo LV: 329 Katastrální území: Hříškov (649091)

Parcela: 693/90	Výměra: 1 058 m ²			Druh pozemku: lesní pozemek	
Porostní skupina	Etáž	Výměra	Věk	Zakm.	Obm.
Dř. Zas. AVB RVB	A_u	C	F_a	$H_a/Kč$	K_v žúpr.
528Ah2	2	600	19	8	100
DB 100 0 4	73,020	30,70	0,1040	28,0810	0,495 0,00
Cena za porostní skupinu					8 340,06 Kč

528Ah4	4	421	39	9	120
BO 80 0 2	43,020	19,43	0,6740	31,7967	0,595 0,00
BR 5 0 2	8,590	4,32	0,4700	5,6942	0,795 0,00
DB 15 0 4	73,020	30,70	0,2430	36,8854	0,595 0,00
Cena za porostní skupinu					7 853,16 Kč

Parcela: 693/102	Výměra: 1 390 m ²			Druh pozemku: lesní pozemek	
Porostní skupina	Etáž	Výměra	Věk	Zakm.	Obm.
Dř. Zas. AVB RVB	A_u	C	F_a	$H_a/Kč$	K_v žúpr.
528Ah4	4	1 390	39	10	120
BO 100 0 2	43,020	19,43	0,6740	35,3297	0,595 0,00
Cena za porostní skupinu					29 219,40 Kč

3.1.4. Ocenění cenou zjištěnou celkem:

Stav dle KN					Stav dle způsobu ocenění			
K.ú.	LV	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Stavební pozemek § 4, odst. 3 (Kč)	Lesní pozemek § 7 (Kč)	Lesní porost § 40-43 (Kč)	Celkem (Kč)
Hřiškov (649091)	329	693/90	1 058	lesní pozemek	1 975,13	2 521,87	16 193,22	20 690,22
Hřiškov (649091)	329	693/102	1 390	lesní pozemek		3 433,30	29 219,40	32 652,70
Celkem			2 448		1 975,13	5 955,17	45 412,62	53 342,92

Celková cena zjištěná pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 693/90, 693/102 v k.ú. Hřiškov, (zaokrouhlená na desítky Kč), činí celkem..... 53 040,00 Kč,- (slovy: Padesáttřítisícečtyřicet korun českých, 00 hal.)

3.2. Cena v čase a místě obvyklá

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona 237/2020 Sb. se majetek oceňuje obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Podle vyhlášky ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., a vyhlášky č. 424/2021 Sb., § 1a, odst. 1) se obvyklá cena 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 obliby.

Dle odst. 2) vyhlášky 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 odlehklých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. Dle odst. 3) údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený. Dle odst. 4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Pro ocenění nemovitostí cenou obvyklou resp. tržní hodnotou se obecně používá metoda nákladová, výnosová a porovnávací, případně jejich kombinace.

Výsledkem výnosové metody je výnosová hodnota majetku (také „kapitalizovaný zisk“ resp. „kapitalizovaná míra zisku“). Při předpokladu pravidelných, dlouhodobě stabilizovaných příjmů z nemovitosti je možné výnosovou hodnotu přirovnat k jistíně, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako výnos z nemovitosti.

Značnou nevýhodou výnosové metody je skutečnost, že 1) pracuje s velmi dlouhým a proto relativně nejistým výnosovým horizontem, 2) je značně citlivá na správně zvolenou úrokovou míru, která má podstatný vliv na ocenění majetku, 3) vazba na tržní data je méně přímá než u porovnávací metody, proto je výnosová metoda podstatně více spekulativní a manipulovatelná.

Výsledkem porovnávací metody je porovnávací hodnota majetku, která udává, za jakou cenu se podobné majetky na trhu skutečně prodávají.

K ocenění výše uvedeného pozemku používám porovnávací metodu ve smyslu § 1a vyhlášky ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., a vyhlášky č. 424/2021 Sb.

Metoda porovnávací stojí na předpokladu, že pokud jsou základní cenotvorné charakteristiky majetku oceňovaného shodné či podobné jako základní cenotvorné charakteristiky majetků již prodaných, dá se soudit, že podobné budou i jejich ceny v čase a místě obvyklé (tržní).

Při aplikaci porovnávacího způsobu ocenění jsem použil metodiku indexů odlišnosti.

U oceňované nemovitosti, právě tak jako u srovnávacích nemovitostí, je vytyčeno celkem 7 (u pozemků vodních ploch 5) dále popsaných charakteristik (a, b, c, d, e, f, g) majících vliv na cenu. Každá charakteristika se naplní konkrétním obsahem, tj. popisem, nejprve u oceňovaného objektu a poté u srovnávacích objektů. Následně se u každé charakteristiky stanoví koeficient K_x , který se snaží „připodobnit“ srovnávací objekty objektu oceňovanému. Srovnávací objekt lépe umístěný, lépe vybavený apod. má hodnotu K_x menší než 1, objekt hůře umístěný a vybavený pak K_x větší než 1. Totéž jinak řečeno: Srovnávací objekt lépe umístěný či lépe vybavený bude dražší než objekt oceňovaný, a proto se jeho cena přiměřeně sníží tak, aby lépe vyjadřovala srovnání s cenou objektu oceňovaného. A naopak.

Prvotním a hlavním přínosem tohoto řešení je možnost fiktivního přizpůsobení cen srovnávacích objektů objektu oceňovanému. Odvozenou výhodou je, že řešení je obecně použitelné na všechny nemovitosti. Závěrečná úprava porovnávací databáze spočívala v přiřazení váhy jednotlivým pozemkům – vyšší váhu jsem určil pozemkům, jejichž lokalizace a způsob využití je shodný či nejvíce podobný pozemku oceňovanému.

Při sestavování porovnávací databáze jsem využil jednak poznatky získané detailním místním šetřením (pro určení segmentu a podsegmentu trhu), následně potom údajů KN o realizovaných prodeích pozemků v odpovídajícím tržním segmentu v okolí lokality.

Porovnávací databáze byla sestavena výhradně z již uskutečněných obchodních případů; do porovnávací databáze nebyly zařazeny nabídky realitních kanceláří, které odrážejí spíše očekávání prodávajících než reálné ceny dosahované v lokalitě.

Potřebné charakteristiky oceňovaných objektů jsou popsány v bodě 2 resp. 3.1.

Charakteristika vybraných porovnávacích objektů:

Poř. č.	Datum prodeje	Lokalita	Kultura, zp. využití	Výměra (m ²)	Popis	Zdroj informace o ceně	Cena (Kč)
1	25.11.2021	Hřiškov	lesní pozemky	5 080	Soubor dvou parcel lokalizovaný jihozápadně od hranice zastavěného území obce, přístupný jednak ze severu přímo ze sousední účelové komunikace, jednak z jihu z vyklizovací linky oddělující parcely. Věk porostu k datu prodeje byl 38 let, v dřevinné skladbě byla zastoupena BO.	V-3990/2021-507	23,62
2	8.9.2020	Brodec	lesní pozemek 7080 m ² , ostat. Plocha 1607 m ²	8 687	Soubor dvou nesousedících parcel porostlých lesním porostem, lokalizovaných mimo zastavěné území obce. Pozemky jsou dobře přístupné ze sousedících účelových komunikací, lesní porost k datu prodeje tvořila smíšená kmenovina, místy proředená.	V-2248/2020-507	30,00
3	17.5.2022	Úlovice	lesní pozemky	7 118	Soubor dvou nesousedících lesních pozemků jihovýchodně od obce v komplexu lesa jiných vlastníků. Parcely jsou dobře přístupné přímo z místní komunikace. Lesní porost k datu prodeje tvořila p.sk. 3 a 4 (průměrný věk porostu byl cca 30 let), v dřevinné skladbě převažovala BO; zastoupení DB cca 30 %.	V-1296/2022-507	11,24
4	31.8.2021	Úlovice	lesní pozemek	22 686	Lesní parcela lokalizovaná jižně od obce na svahu severozápadní expozice, dobře přístupná přímo ze sousední místní komunikace. Lesní porost k datu prodeje tvořila p.sk. 2 a 8 (průměrný věk k datu prodeje byl cca 40 let (v dřevinné skladbě mírně převažovaly jehličnany (MD, BO). Porost byl průměrné kvality.	V-2881/2021-507	14,02

Odvození jednotkové porovnávací ceny:

Objekt č.		1	2	3	4	Celkem
	Koef.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	
Výměra	Ka	1,00	1,00	1,00	0,95	
Průměrný věk porostu	Kb	1,00	0,95	1,00	1,00	
Podíl holin na výměře	Kc	1,00	1,00	1,00	1,00	
Zastoupení dřevin	Kd	1,00	1,00	1,00	1,00	
Průměrná relativní bonita	Ke	1,00	1,00	1,00	1,00	
Průměrné zakmenění porostu	Kf	1,00	1,00	1,00	1,00	
Ostatní (koncentrace majetku, přístupnost, kvalita produkce apod.)	Kg	1,00	1,00	1,00	1,00	
Ka x Kb x Kc x Kd x Ke x Kf x Kg		1,00	0,95	1,00	0,95	
Jednotková cena realizovaná (Kč/m ²)		23,62	30,00	11,24	14,02	
Váha (%)		25,00	25,00	25,00	25,00	100,00
Jednotková cena porovnávací (Kč/m²)						19,17

Celková cena obvyklá se určí jako násobek jednotkové ceny obvyklé plochou pozemků:

K.ú.	LV	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Cena obvyklá celkem (Kč)
Hřiškov (649091)	329	693/90	1 058	lesní pozemek	2 448	19,17	46 928,16
Hřiškov (649091)	329	693/102	1 390	lesní pozemek			
Celkem			2 448		2 448		46 928,16

Na jednotlivé parcely se obvyklá cena formálně rozdělí dle podílu jejich ceny zjištěné na celkové ceně zjištěné:

Stav dle KN					Stav dle ocenění		
K.ú.	LV	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Cena zjištěná celkem (Kč)	Podíl na ceně zjištěné (%)	Cena obvyklá celkem (Kč)
Hřiškov (649091)	329	693/90	1 058	lesní pozemek	20 690,22	0,3878719	18 202,11
Hřiškov (649091)	329	693/102	1 390	lesní pozemek	32 652,70	0,6121281	28 726,05
Celkem					53 342,92	1,0000000	46 928,16

Celková cena obvyklá pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 693/90, 693/102 v k.ú. Hřiškov (zaokrouhlená na desítky Kč), činí celkem..... 46 930,00 Kč,- (slovy: Čtyřicetšesttisícdevěttřicet korun českých, 00 hal.)

4. Závěr

Zadání (oborná otázka):

Zadáním je určení ceny obvyklé výše uvedených pozemků pro insolvenční řízení.

Dle § 1c vyhlášky je třeba spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou.

4.1. Cena zjištěná dle parcel a majetku :

Stav dle KN					Stav dle způsobu ocenění			
K.ú.	LV	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Stavební pozemek § 4, odst. 3 (Kč)	Lesní pozemek § 7 (Kč)	Lesní porost § 40-43 (Kč)	Celkem (Kč)
Hříškov (649091)	329	693/90	1 058	lesní pozemek	1 975,13	2 521,87	16 193,22	20 690,22
Hříškov (649091)	329	693/102	1 390	lesní pozemek		3 433,30	29 219,40	32 652,70
Celkem			2 448		1 975,13	5 955,17	45 412,62	53 342,92

Celková cena zjištěná pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 693/90, 693/102 v k.ú. Hříškov, (zaokrouhlená na desítky Kč), činí

celkem..... 53 040,00 Kč,-

(slovy: Padesátřítisícečtyřicet korun českých, 00 hal.)

4.2. Cena obvyklá dle parcel a majetku:

Stav dle KN					Stav dle ocenění		
K.ú.	LV	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Cena zjištěná celkem (Kč)	Podíl na ceně zjištěné (%)	Cena obvyklá celkem (Kč)
Hříškov (649091)	329	693/90	1 058	lesní pozemek	20 690,22	0,3878719	18 202,11
Hříškov (649091)	329	693/102	1 390	lesní pozemek	32 652,70	0,6121281	28 726,05
Celkem					53 342,92	1,0000000	46 928,16

Celková cena obvyklá pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 693/90, 693/102 v k.ú. Hříškov (zaokrouhlená na desítky Kč), činí

celkem..... 46 930,00 Kč,-

(slovy: Čtyřicetšesttisícdevěttřicet korun českých, 00 hal.)

Posudek byl vypracován dne 10.10.2022

Posudek vypracoval: Ing. Josef Klement

Sadová 9, 679 04 Adamov

tel.: 603147392, e-mail: jo.klement@seznam.cz

Tento posudek je vypracován ve 4 vyhotoveních, z toho 3 obdrží objednatel – Mgr. Tomáš Gartšík, IČO 66249708, sídlem Divadelní 616/4, 602 00 Brno, provozovna Masarykova 750/316, 400 01 Ústí nad Labem, objednávka č.: 22/2205/0006, jedno vyhotovení zůstává založeno u znalce.

Prohlašuji, že jsem si dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Veškeré ceny ve znaleckém posudku jsou uvedeny v Kč bez DPH.

Konzultant nebyl přizván.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce: Byla sjednána smluvní odměna.




.....
Otisk kulaté pečete, podpis znalce

5. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 19.11.2001, č.j. 1266/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky, trvalé porosty a škody na lese.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. **1964-180/2022** znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle připojené likvidace.

Adamov, 10.10.2022

Ing. Josef Klement

Sadová 9

679 04 Adamov




Příloha č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2021 07:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 69 INS 12762/2021 pro Tomáš Gartšík, Mgr.

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566195 Hříškov

Kat.území: 649091 Hříškov

List vlastnictví: 329

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Koudelová Jiřina, č.p. 24, 44001 Nová Ves	635126/1224	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
693/90	1058	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
693/102	1390	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky v celkové výši 719 996,13 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Parcela: 693/102, Parcela: 693/90

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Lounech, č.j.: -2387418/2017 /2509-00540-506693 ze dne 21.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2017 15:22:13. Zápis proveden dne 14.12.2017; uloženo na prac. Louny

V-4445/2017-507

Pořadí k 21.11.2017 15:22

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Lounech, č.j.: -2387418/2017 /2509-00540-506693 ze dne 21.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2017 15:22:13. Zápis proveden dne 14.12.2017; uloženo na prac. Louny

V-4445/2017-507

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Lounech, č.j.: -2387418/2017 /2509-00540-506693 ze dne 21.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2017 15:22:13. Zápis proveden dne 14.12.2017; uloženo na prac. Louny

V-4445/2017-507

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.
strana 1

112

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2021 07:55:03

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566195 Hříškov

Kat.území: 649091 Hříškov

List vlastnictví: 329

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 693/102, Parcela: 693/90

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finančního úřadu pro Ústecký kraj, Úzp v Lounech, č.j.: -2202568/2018 /2509-00540-506693 ze dne 11.10.2018. Právní moc ke dni 15.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2018 14:26:35. Zápis proveden dne 15.10.2018.

Z-3504/2018-507

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finančního úřadu pro Ústecký kraj, Úzp v Lounech, č.j.: -2234106/2018 /2509-00540-506693 ze dne 17.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2018 16:53:37. Zápis proveden dne 19.10.2018.

Z-3572/2018-507

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 418/1986 darovací ze dne 5.8.1986, reg.dne 22.9.1986.

POLVZ:4/1987

Z-2700004/1987-507

Pro: Koudelová Jiřina, č.p. 24, 44001 Nová Ves

RČ/IČO: 635126/1224

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví v Lounech, 35 D-770/2014 -381 ze dne 30.03.2016. Právní moc ke dni 30.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2016 15:12:56. Zápis proveden dne 21.04.2016.

V-1263/2016-507

Pro: Koudelová Jiřina, č.p. 24, 44001 Nová Ves

RČ/IČO: 635126/1224

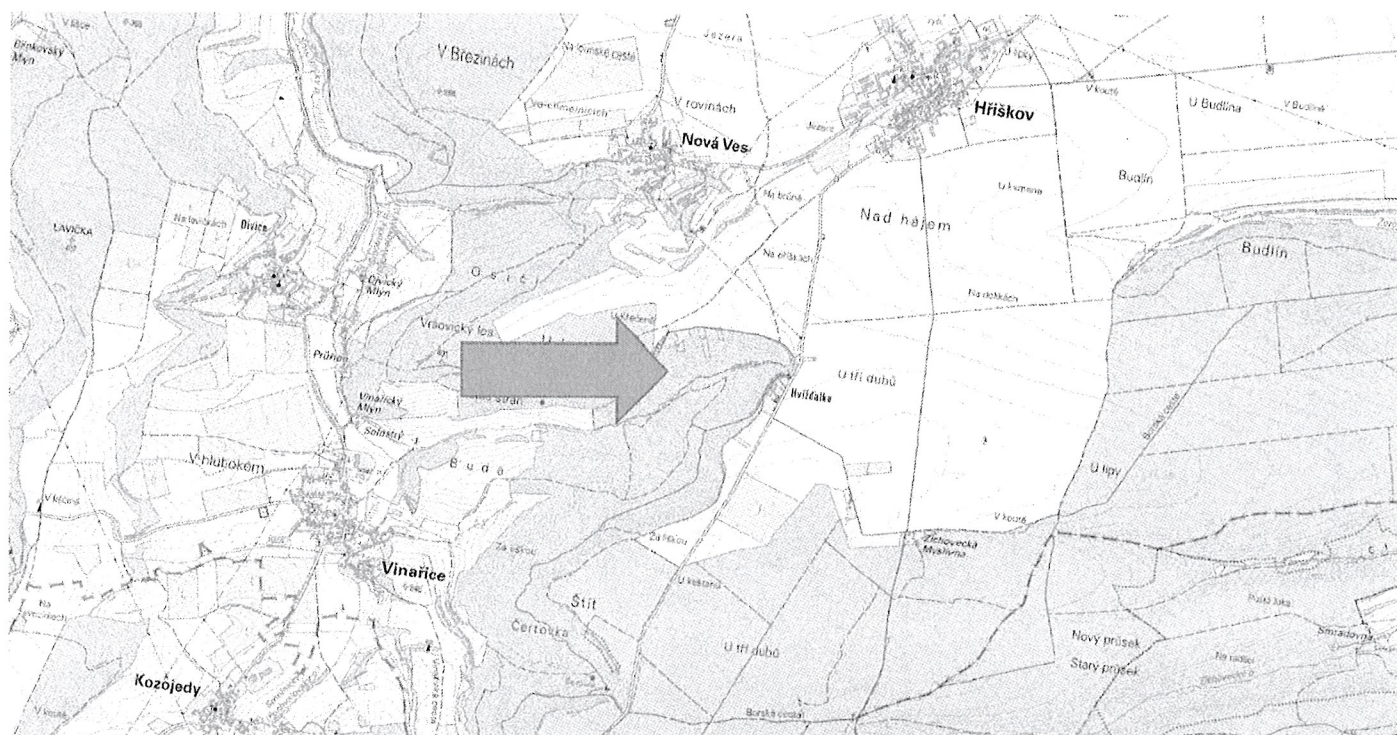
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

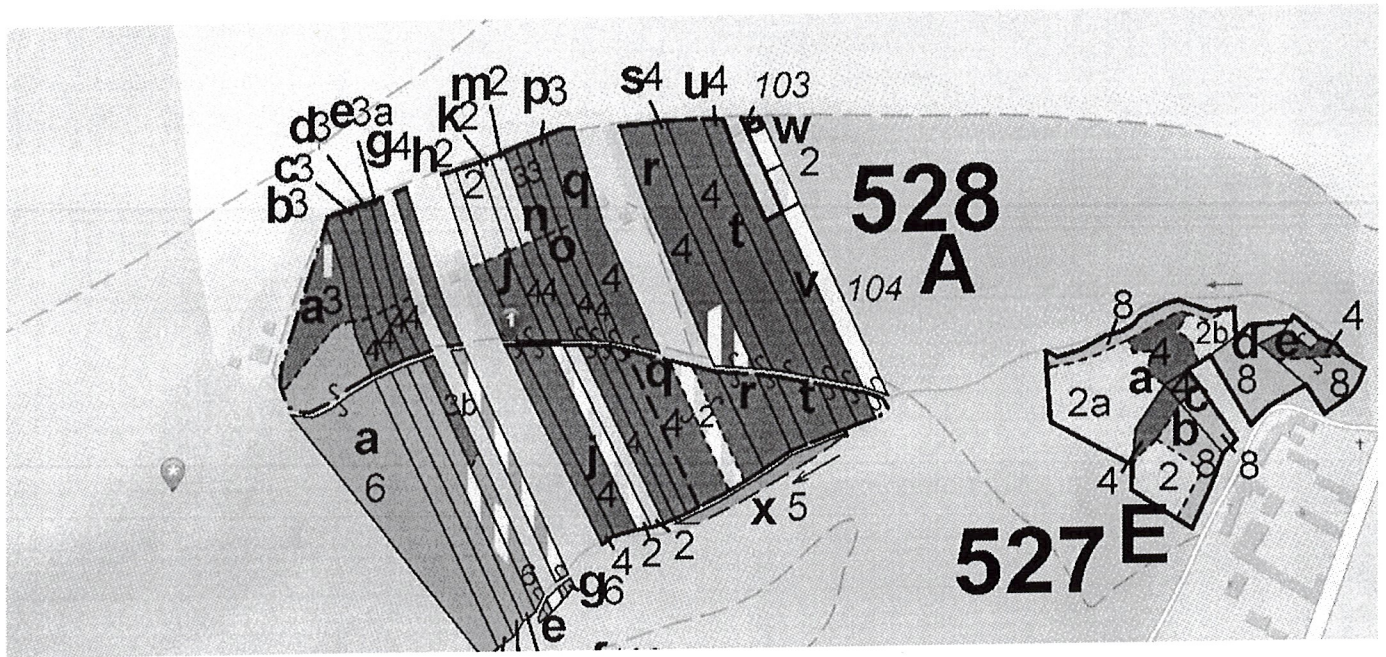
Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

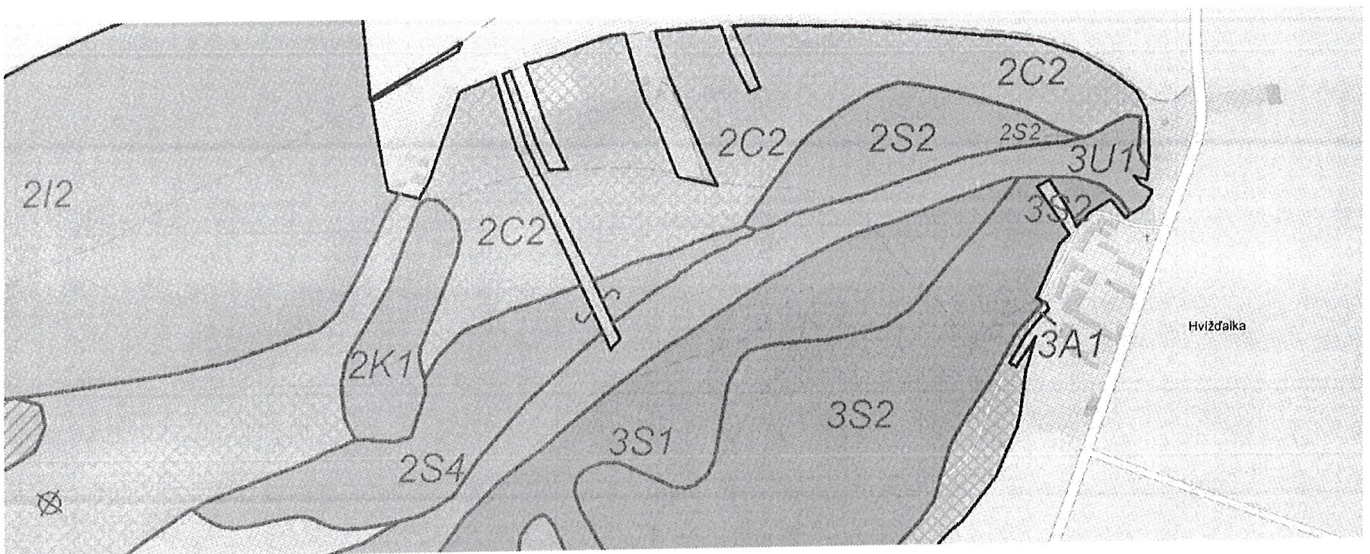
Vyhotoveno: 27.10.2021 08:15:02

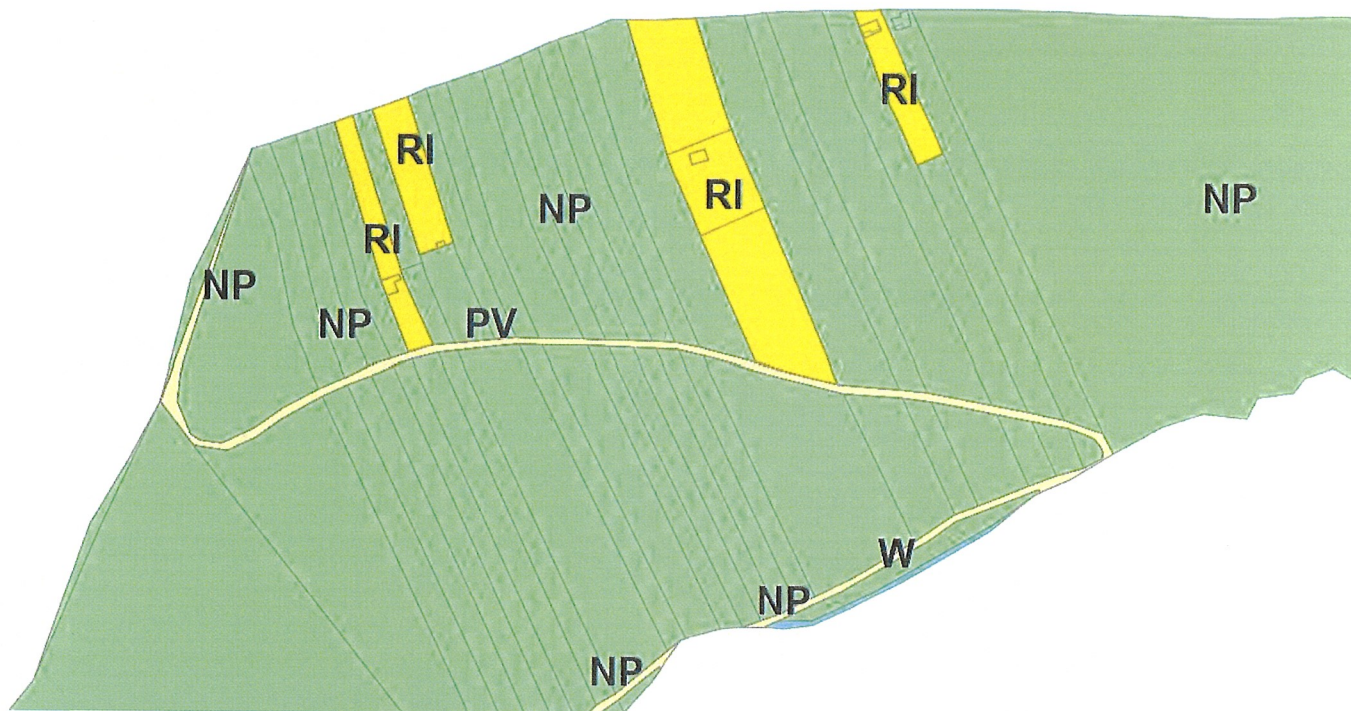


Průběh 3

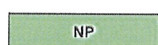


Oddělení:	528	Plocha:	7.36	LHC:	406811	Platnost:	01.01.2018-31.12.2027	Majitel:																		
Dílec:	A	Plocha:	7.36	Název:	LHO Louny II	LS(LZ):	LHO Louny																			
Porost:	h	Plocha:	0.24	Kategorie/překryv:	10	Zvl.st.:	22	LO:	9																	
								Pásmo ohrožení:	D																	
								OLH:																		
								Úsek:	1																	
Popis porostu: Par: 693/90,693/102																										
Porost:	4	Plocha:	0.18	LT:	2C1	Lesní úřad:	Kód k.ú.:	649091	Název k.ú.:	Hříškov																
Popis porostní skupiny: 2 části, Další LT: 2H1, 3U1, Vitroušené dřeviny: DB, BR																										
Etáž:	4	Parc. plocha etáže:	0.18	Skut. plocha etáže:	0.18	Kód majetku:	185	Model těž. %:	0	Obmýtlí/obnovní doba:	120/30	% MZD:														
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stromové hmotnosti (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození druh 10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná				Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění			
													na 1 ha	Celkem	na	nas	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	na	nas	Plocha (ha)	Druh	Dřevina	
213	35	9	BO	100	16	16	0.13	26	2			0	182	33			0.18	2	0.00	0		0	0.00			Celkem:
Celkem:				100									182	33	1	1	0.18	2	0.00	0		0	0.00			





NP - Plochy přírodní



Parcela č.: 693/90



Parcela č.: 693/102