

Ing. Vladislav Gasnár ek
znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky
(mimo stavebních), trvalé i dočasné lesní porosty
a škody na lesních porostech

690 06 Břeclav 6, ul. Lednická č. 734/158, tel. 728 715 815
e-mail: gasnarekznalec@centrum.cz

Znalecký posudek

č. 1437-007/2020



o ceně obvyklé pozemku a porostu

LV 229 lesní pozemek p.č. 117/11
nemovitě věci se nachází
v k.ú. Chlístov u Benešova a obci Chlístov, okr. Benešov, Středočeský kraj

Oprávněný: Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR, Orlická 202/4, Praha
**Povinný/
povinní:** **Drga Martin**, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1 740913/0201

Objednatel posudku: JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha - východ
Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věci pro účely exekučního řízení
č.j. 149 EX 11470/16-45
ev. č. opr. : 10789 EX 19-16
soudní spis : 48 EXE 3131/2016-19, Obvodní soud pro Prahu 1

Posudek vypracoval: Ing. Vladislav Gasnár ek

Datum místního šetření: nebylo realizované

Datum provedení ocenění: 14.2.2020

Použitý oceňovací předpis: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění,
vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku
(oceňovací vyhláška), v platném znění

Posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení + elektronickou podobu posudku
obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

Břeclav dne 14.2.2020

0. OBSAH

1. NÁLEZ

- 1.0. znalecký úkol
- 1.1. podklady pro vypracování posudku
- 1.2. popis oceňovaných nemovitých věcí

2. POSUDEK - ocenění nemovitých věcí

- 2.0. předmět ocenění
- 2.1. oceňovací předpis
- 2.2. ocenění - pozemek
- 2.3. ocenění - porost
- 2.4. ocenění - stavba
- 2.5. ocenění - věcné břemeno, příslušenství, práva a závad s nemovitými věcmi spojené
- 2.6. další zjištění
- 2.7. porovnávací metoda - stanovení jednotkové obvyklé ceny pro daný druh nemovité věci

3. PROHLÁŠENÍ

4. REKAPITULACE

- znalecká doložka
- přílohy

1. NÁLEZ

1.0. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 21.11.2019 vydané Exekutorským úřadem Praha - východ, JUDr. Ivo Erbert, soudní exekutor, č.j. 149 EX 11470/16-45, byl jsem ustanoven jako znalec a to k ocenění nemovité věci :

lesní pozemek p.č. 117/11
pozemek a porost na předmětném pozemku, v k.ú. Chlístov u Benešova, obec Chlístov, okres Benešov, kraj Středočeský,
zapsané v podílu 1/1, pro **Drga Martin**, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1.

Znalci se ukládá, aby v právní věci:

Dlužníka/ **Drga Martin**, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1 740913/0201 podíl : 1/1
dlužníků podíl:

na návrh oprávněného Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR, Orlická 202/4, Praha, podal písemně ve stanovené lhůtě, od sdělení, že toto usnesení nabylo právní moci, znalecký posudek, ocenil nemovité věci uvedené pod bodem 2) usnesení, jejich příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s těmito nemovitými věcmi spojené, obvyklou cenou dle ust. § 66 odst. 5, e.ř. a § 336 občanského soudního řádu, ve spojení s ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, aby nemovité věci ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, aby tyto věci ocenil jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokladují.

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura a znalecké standardy. **V zákoně č. 120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst. 5 uvedeno: *“Při oceňování nemovité věci a jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených se použije obvyklá cena podle zvláštního předpisu”* – odkaz na § 2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění

V § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována následujícím způsobem :

“Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty bude použita tato oceňovací metoda :

Cena zjištěná - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění. Touto metodou jsou podrobně oceňovány pozemky a trvalé porosty.

Zdůvodnění obvyklé ceny

Pro ocenění cenou obvyklou byla jako rozhodující stanovena hodnota porovnávací a to pro vlastní pozemek, do jehož ceny nejsou zahrnuty žádné venkovní úpravy, ceny staveb, nadzemní nebo podzemní vedení. Na základě výše uvedených zjištění uvažuji cenu pozemků, využívaných jak je výše uvedeno, ve výši porovnávací hodnoty. Ze zjištěných informací, podkladů a cen dle inzerce, bylo zjištěno, že cena za m² je v dané lokalitě rozdílná ve vztahu k pozici a poloze dalších pozemků, pozemek charakteru lesní pozemek s lesním pozemkem se v dané lokalitě k prodeji nabízí a prodává, lze cenu odborně stanovit, ale zde se ve ZP požaduje.

1.1. Podklady pro vypracování posudku

Základní informace

LV:	229
Kraj:	Středočeský
Okres:	Benešov
Obec:	Chlístov
Katastrální území:	Chlístov u Benešova
Počet obyvatel:	377

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 081,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{344,00 \text{ Kč/m}^2}$

1.1.1 **Výpis z katastru nemovitostí :**

část A: vlastník

Drga Martin, Vodičkova 681/18, Nové Město, Nové Město, 11000 Praha 1

vlastnictví: výhradní, vlastnický podíl: 1 / 1

část B: viz posudek

část C: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, zahájení exekuce:

- Drga Martin.

1.1.2 **Katastrální mapa**, ISKN, snímky z katastrální mapy ze systému web stránky ČÚZK

1.1.3 **Výsledky místního šetření**, místní šetřená a prohlídka nebyly provedeny, (foto lesa v el. příloze)

1.1.4 **Porovnání skutečného stavu s dokumentací**, Dle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění, pro oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. Toto bylo v daném případě využito. Předmětný lesní pozemek je zahrnutý v zastavěné části obce, tedy oceněn bude jako zastavěná plocha.

- 1.1.5 **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**, vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška v platném znění.
- 1.1.6 **Jiné informace**, objednavatelem nebo povinným nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. Dle LV nebylo zjištěno věcné břemeno.
- 1.1.7 **Další podklady**, informace o cenách získaných z web stránek realitních kanceláří, pro odhad ceny obvyklé.

1.2. Popis oceňovaných nemovitých věcí

Veškeré informace a údaje o nemovitostech byly zjištěny z předložených písemných podkladů, podkladů a zdrojů veřejných rejstříků a serverů. Bylo zjištěno, že předmětné nemovité věci se nachází v severovýchodní části katastru obce Chlístov, v části Racek, v intravilánu obce, v zastavěné části obce.

Oceňovaný pozemek se nachází mimo bytovou zástavbu, nacházející se na rovině, až mírném svahu, v nadmořské výšce cca 470 až 490 metrů nad mořem. Oceňovaný pozemek je ve vlastnictví jednoho vlastníka.

Dle platného územního plánu obce z 4/2013, nebyla zjištěna žádná omezení či jiné zařazení oceňovaných pozemků, jedná se o plochu nezastavěnou a nezastavitelnou, plochy lesní (L), plochy smíšené, nezastavěného území (S*).

Pozemek není zařazený do systému LPIS.

Nemovitá věc a to lesní pozemek s trvalým porostem lesních dřevin, byly v terénu identifikovány dle sousedních parcel jiných vlastníků, vyznačených bodů v terénu a existující komunikační sítě. Lesní dřeviny jsou pěstebně udržované. Lesní porost obsahuje keře (10%).

Pozemek má nepravidelný podlouhlý obdélníkový tvar a je na mírném svahu. Orientace pozemku ke světovým stranám je východní.

Pozemek není oplocený, ani se na pozemku nenachází žádná dočasná, ani trvalá stavba, ani komunikace, pozemky neprotéká žádný vodní zdroj.

Předmětná oceňovaná nemovitá věc v době místního šetření je využívána a to jako lesní pozemek s lesním porostem.

Dle LV nebyla zjištěna existence věcného břemene (služebnosti).

2. POSUDEK - ocenění nemovitých věcí

2.0. Předmět ocenění

Základní definice některých pojmů jsou uvedeny v znaleckém posudku.

Jedná se o ocenění pozemku – lesní pozemek, s dřevinami lesním porostem.

Rozsah ocenění uvedeným v tomto posudku je pro účely :

- exekuční řízení
- dražba nemovitých věcí

S odkazem na platné oceňovací právní předpisy, odbornou literaturu a odborné názory a informace, vlastních poznatků a podkladů z místního šetření, podkladů na trhu s nemovitými věcmi lze stanovit cenu obvyklou, jak je uvedena v tabulce v části rekapitulace, znaleckého posudku.

2.1. Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2.2. Ocenění – pozemky / cena zjištěná

Pozemek byl zjištěn, cena zjištěná se zde v posudku neuvádí.

2.3. Ocenění – porostů / cena zjištěná

Porost byl zjištěn, cena zjištěná se zde v posudku neuvádí.

LESNÍ POZEMEK (PUPFL) TRVALÝ POROST Lesní porost

Popis Lesní pozemek – pozemek určený k plnění funkcí lesa (PUPFL) s lesním porostem

Rámcová směrnice hospodaření

Lesní oblast č. 10 (Středočeská pahorkatina) podoblast 10a Středočeský pluton, podoblast 10b Předhoří Brd a Hřebení, podoblast 10c Železné hory. Charakteristický je pahorkatinný reliéf, většinou mírně zvlňený, zde se nachází toky Vltava, Lužnice, Otava, Sázava.

Geologické podloží tvoří převážně intruzivní těleso středočeského plutonu, lemovanou krystalickými břidlicemi.

Poměry klimatické – A teplá oblast – počet letních dnů nad 50, B – mírně teplá oblast, počet letních dnů pod 50, nachází se zde okrsek B2, B3, B5, B8. Průměrná roční teplota se pohybuje v rozmezí 7,0 – 7,5 °C, ve vegetační době až 13,8 °C

Výskyt dřevin – duby, lípy, břízy, javory, jasany a další.

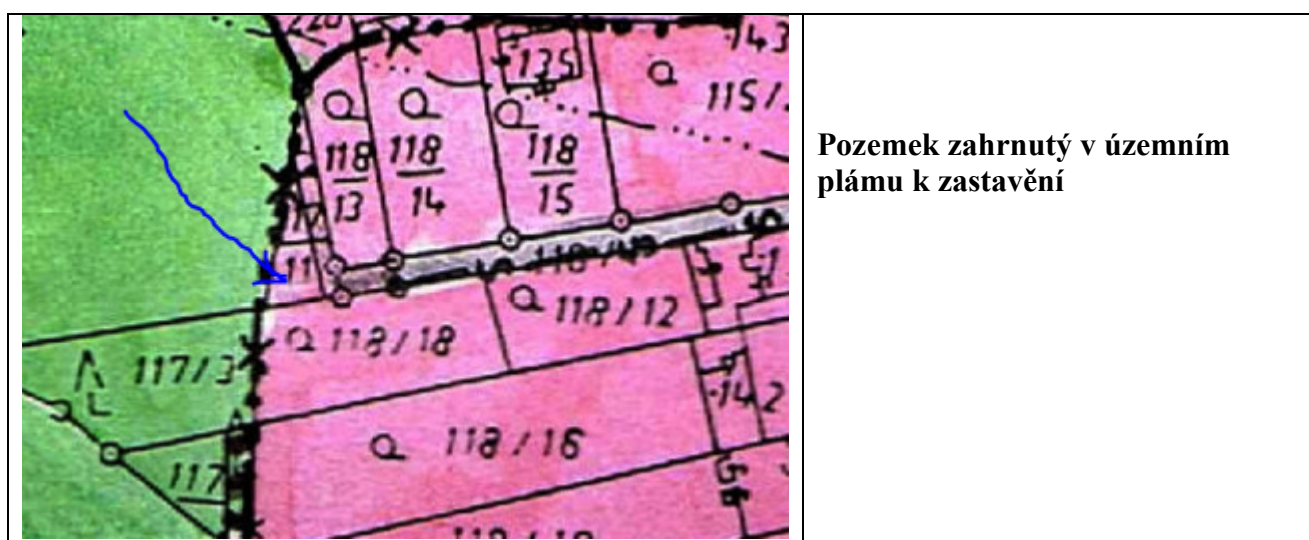
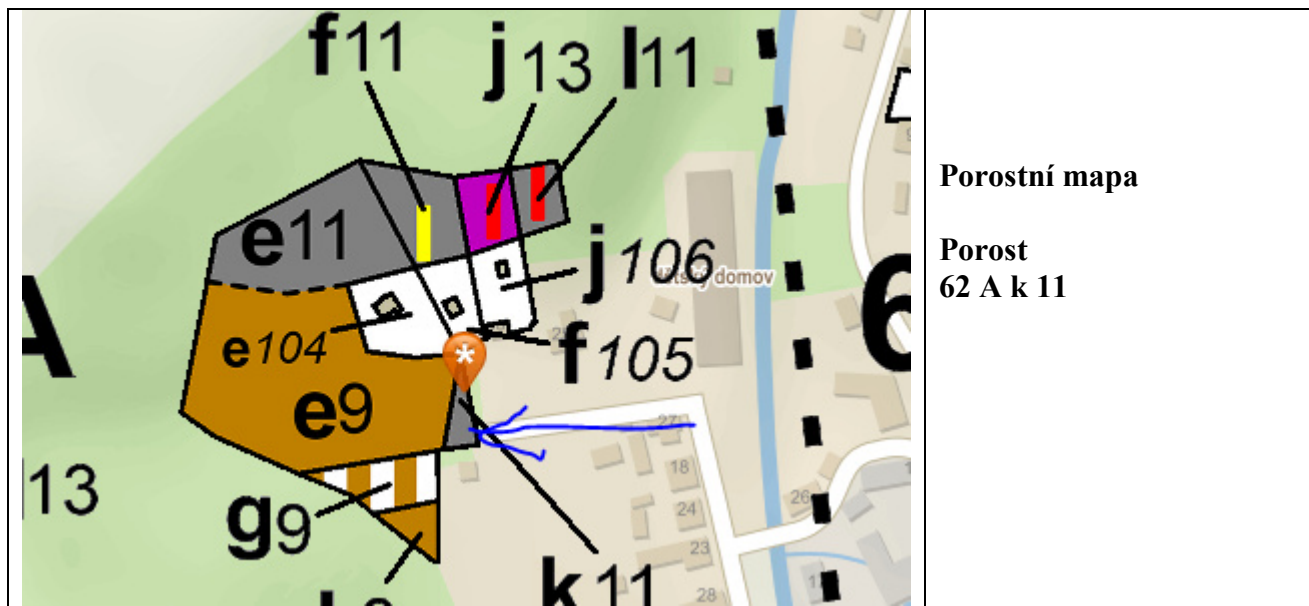
porostní skupina	č.	62 A k 11							
LHC/LHO	č.	108802 Benešov, z.o. Konopiště							
pozemek katastr nemovitostí	p.č.	117/11							
druh pozemku		lesní pozemek s lesním porostem						bezlesí	
ocenění dle	§	7							
aktualizovaný věk									
zastoupený dřevinou		DB							
popis porostu		komplex lesa drobných vlastníků, porost na rovině, porost prořídilý a to po celé ploše, porost mezi obcemi Racek a Chlístov, pozemek a porost je ve vlastnictví jedné osoby							
lesní typ	3S	svěží dubová bučina							
lesní typ									
hospodářský soubor	455	hospodářství živných stanovišť středních poloh							
hospodářský soubor									
kategorie lesa		les hospodářský							
zvláštní statut		-							
hospodářský tvar		les vysoký							
mimoprodukční funkce		funkční potenciál průměrný, ekologická stabilita průměrná							
ÚSES		ne							
poznámka		platnost LHP 1.1.2015 – 31.12.2024							

Vysvětlivky: charakteristika lesního porostu je uvedena v Lesním hospodářském plánu, platném pro dané období.

ÚSES – územní systém ekologické stability, který je složen z řady lokálních biocenter, druhová i prostorová výstavba lesních porostů umožňuje bezbariérové plnění všech funkcí liniového biokoridoru, zde u předmětného porostu není ÚSES realizován.

Pro výpočet byly použity podklady z platného Lesního hospodářského plánu, informace z lesní hospodářské evidence, výpis lesní hospodářské osnovy a mapové podklady a porostní mapa. Informace a údaje byly aktualizovány na skutečný stav porostu a věk porostu.

V případě změny zde uvedeného využití lesního pozemku, nelze tento výpočet použít pro předmětný výpočet jiné újmy, omezení nebo jiné škody.



2.4. Ocenění staveb

Stavby nebyly zjištěny a zde v posudku se nestanovuje cena obvyklá, viz čl. 2.6..

2.5. Ocenění věcných břemen a závad

Na LV č. 229, pro obec Chlístov a katastrální území Chlístov u Benešov, okres Benešov, kraj Středočeský, není zapsáno věcné břemeno.

Závadami jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Znalec ve znaleckém posudku oceňuje jednotlivě všechna práva a závady spojené s nemovitostí. Práva spojená s nemovitostí jsou věcná břemena zapsaná v katastru nemovitostí ve prospěch nemovitosti, nájemní práva nebo jiná práva (např. výpůjčka), která budou (mohou) přinášet i po prodeji nemovitosti prospěch. Závadami jsou věcná břemena a nájemní práva, která zatěžují nemovitost a snižují její obvyklou cenu. Závadami nejsou práva, která vážnou na nemovitosti pro zajištění pohledávek věřitelů povinného nebo jiných osob – např. zástavní právo. Za účelem zjištění, zda jsou s nemovitostí spojena práva a závady, nařídí soud (soudní exekutor) ohledání nemovitosti a jejího příslušenství, ledaže by bylo zřejmé z obsahu spisu, že s nemovitostí nemohou být žádná práva ani závady spojeny a že je nepochybně zjištěno, jaké příslušenství k nemovitosti patří.

Žádné závady, nájemní smlouvy nejsou povinným, exekutorem, ani nijak znalci předloženy. V případě pozdějšího zjištění těchto práv a závad budou samostatně oceněny a odečteny od ceny nemovitých věcí.

2.6. Další zjištění

Dle veřejného přístupu z ISKN a LV bylo zjištěno:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, zahájení exekuce:

Tato řízení nejsou předmětem ocenění, jako závady.

2.7. Porovnávací metoda - stanovení jednotkové obvyklé ceny pro daný druh pozemku a pro daný druh porostu

Cenu lesa v roce 2018 ovlivnila významněji kalamitní situace a přebytek kulatiny na trhu snížil ceny kůrovcem napadaného dřeva o více jak tisíc Kč/m³ kulatiny i přes to, že je napadené dřevo je zpracovatelné na řezivo. Tato tendence se v roce 2019 dále prohlubuje. Pokles výkupních cen dřeva, proto nejvýrazněji ovlivnil ceny menších lesů v mýtním věku. Vyrovnaná věková skladba lesa a diverzita dřevin je nejlepší zárukou pro stabilitu lesa a tím i stability jeho ceny. Poptávka po lese s převahou porostů v mýtním věku oproti 2016 a 2017 významně poklesla. Cenu si drží zejména lesy větších výměr. Pokud se nejedná o smrkovou monokulturu, je možné přes všechny kalamitní vlivy les hodnotit jako poměrně stabilní dlouhodobou investici. Paradoxně jistotou pro investory do lesního majetku je i minimální závislost na zemědělských dotacích. I v případě poklesu dotací EU po roce 2020 si lesy podrží na rozdíl od méně kvalitní zemědělské půdy, zejména některých pastvin svoji cenu.

Lesní pozemky

Stanovení průměrné tržní ceny lesa je podstatně náročnější, než určení ceny zemědělské půdy. V posledních letech narostl zájem investorů zejména o větší výměry lesů nad 250 ha. Obecně však platí, že u velkých lesních celků nad 50 ha, kde lze předpokládat rovnoměrné vyrovnané hospodářství, se cena lesa nejčastěji pohybuje mezi 12 až 25 Kč/m². U menších porostů než 50 ha, kde není předpoklad zastoupení všech věkových stupňů jako je tomu u větších majetků, se cena lesa může pohybovat v podstatně širším rozptylu a to mezi 1 Kč a 45 Kč/m². Cenu vždy určuje zejména kvalita a druhová skladba porostů, dále pak velikost holin. Pokud zde jsou větší podíly nezalesněných holin, cena jde výrazněji dolů. Kromě těchto základních veličin je nutno vzít v úvahu mnoho dalších údajů, které vypovídají o stabilitě lesa, kvalitě provedených výchovných zásahů a výhledu nákladů spojených s pěstební činností. Cena na kupní smlouvě (určená trhem) vychází v praxi u lesních pozemků zpravidla nižší než cena vyhlásková, tedy opačně, než je to bývá pravidlem u zemědělské půdy.

Obecné vlivy na tržní cenu pozemku

Cenu pozemku negativně ovlivňují tyto faktory:

velký počet spoluvlastníků,
malá výměra,
nízká bonita (BPEJ),
roztržitost parcel,
právně nejistá přístupnost k pozemku,
zjednodušená evidence parcel,
nájemní smlouvy, zejména finančně nevýhodné a s výpovědní lhůtou delší než jeden rok.

Cenu pozemku pozitivně ovlivňují tyto faktory:

výměra nad 10 ha,
nadprůměrná bonita (BPEJ),
pravidelný tvar pozemku,
realizované pozemkové úpravy,
evidence parcel v KN,
absence nájemní smlouvy nebo smlouva s krátkou výpovědní lhůtou.

Stanovení obvyklé ceny dle inzerce :

Dle dostupné inzerce byly zjištěny různé ceny pozemků a lesních porostů.

Z důvodu zjištěného malého reprezentativního vzoru prodejů daného druhu pozemku a lesního porostu a pozemku zahrnutého do zastavění, byly použity informace z oblastní inzerce.

1)

Prodej pozemku:

Cena celkem :	35 000	Kč
Číslo nabídky :	5841	
Obec :	Chocerady	
Okres :	Benešov	
Výměra :	4800	m ²
Cena	7	Kč/ m ²



Popis nemovitosti

Nedaleko obce Samechov na Benešovsku nabízíme k prodeji borovicový les o celkové výměře 4.642 m². K tomuto pozemku přiléhá menší pozemek vedený jako ostatní plocha. Dohromady tvoří jeden funkční celek o výměře 4.800 m². Jsou ve vlastnictví jednoho majitele. Z dřevin je zastoupena hlavně Borovice ve věku cca 33 let a zásobě cca 66 m³. LHP platné od 1.1.2015 do 31.12.2024. K lesnímu pozemku je umožněn přístup pomocí lesní cesty.

2)

Prodej pozemku:

Cena celkem :	350 000	Kč
Číslo nabídky :	623596	
Obec :	Křižany	
Okres :	Liberec	
Výměra :	14657	m ²
Cena	23	Kč/ m ²



Popis nemovitosti

Dumrealit. cz Vám zprostředkuje prodej lesního pozemku v obci Křižany. K pozemkům je dobrý přístup ze silnice. Porost je převážně listnatý buk, bříza, osika. Zbytek tvoří smrk a borovice. Většina porostu je ve stáří 32 - 49 let, v němž se nachází ojediněle stromy starší 120 let. Část pozemku o ploše cca 1900 m² je nově zalesněna. Na malé ploše (400 m²) se nachází stromy smrky stáří 70 let a na ploše cca 1000 m² listnatý porost stáří víc jak 100 let.

3)

Prodej pozemku:

Cena celkem : 160 000 Kč
Číslo nabídky : RZ31
Obec : Tehov
Okres : Benešov
Výměra : 18195 m²
Cena 9 Kč/ m²



Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji lesní pozemek p.č. 733/9 o celkové výměře 18 195 m² v k.ú. Tehov.

4)

Prodej pozemku:

Cena celkem : 35 000 Kč
Číslo nabídky : RZ22
Obec : Trhový Štěpánov
Okres : Benešov
Výměra : 3503 m²
Cena 10 Kč/ m²



Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji lesní pozemek v k.ú. Trhový Štěpánov p.č. 1551/2 o rozloze 3503m². Přístup je možný přes cizí pozemky.

5)

Prodej pozemku :

Cena celkem : 2 402 676 Kč
Číslo nabídky : 584
Obec : Liberec
Okres : Liberec
Výměra : 200223 m²
Cena 12 Kč/ m²



Popis nemovitosti

Exkluzivně nabízíme k prodeji soubor pozemků, který se nachází v KP Liberec. Celková rozloha souboru pozemků je o výměře cca 20 ha. Pozemky jsou dostupné a je možné si je individuálně prohlédnout. Podrobnější informace zašleme na vyžádání.

6)

Prodej :
Cena celkem : 310 000 Kč
Číslo nabídky : 5800
Obec : Nový Knín
Okres : Příbram
Výměra : 28116 m²
Cena 11 Kč/ m²



Popis nemovitosti

Nedaleko obce Libčice prodáváme lesní pozemek, který se nachází ve vlastnictví jednoho majitele a tvoří jeden celek. Celková výměra činí 28.116 m². Z dřevin je zde hlavně zastoupen Smrk a Borovice s příměsí HB, MD a BR. Věk cca 23 - 125 let a celková zásoba cca 393 m³. Mýtná zásoba je cca 175 m³. K pozemku vede lesní cesta.

7)

Prodej :
Cena celkem : 1 390 000 Kč
Číslo nabídky : 721152
Obec : Pravotín
Okres : Benešov
Výměra : 10596 m²
Cena 131 Kč/ m²



Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji pozemek o rozloze 10 596 m² v obci Křížov u Pravonína v okrese Benešov. Pozemek je dle územního plánu vhodný k výstavbě zemědělského objektu s chovem zvířat a pěstitelskou činností a možností trvalého bydlení. Dalším využitím jsou objekty pro výrobu a skladování. Vodovod a elektřina jsou na hranici pozemku. Veškerá občanská vybavenost v Pravoníně vzdáleném 4 km a nebo Vlašimi 9 km.

8)

Prodej :
Cena celkem : 1 389 050 Kč
Číslo nabídky : 173395
Obec : Postupice
Okres : Benešov
Výměra : 2137 m²
Cena 650 Kč/ m²

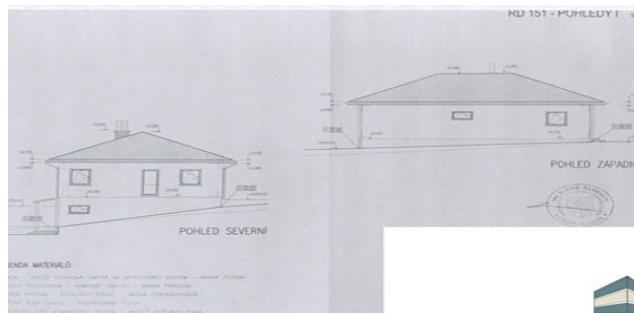


Popis nemovitosti

Pozemek určený k výstavbě RD územním plánem (SBV, ZS, DS - plocha pro rozvoj smíšeného bydlení venkovského typu; zastavitelná plocha domem 25% výměry pozemku, 60% podíl zeleně, 2NP, výška hřebene 9 m, šikmá střecha). Na pozemek je zavedena elektřina zakončená v pilířku (již s osazením měření). Zásobování pitnou vodou je uvažováno z vrtu - hladiny podzemní vody 18 m a 26 m, zdroje detekovány proutkařem. Odkanalizování do DČOV s následnou akumulací s využitím na závlahu. Obec přispívá na ČOV účelovou dotací ve výši 30.000,-Kč. K pozemku je vybudována účelová komunikace (šíře až 6 m) se zpevněným povrchem, jejíž ideální 1/2 je předmětem prodeje.

9)

Prodej :
Cena celkem : 810 000 Kč
Číslo nabídky : 40519
Obec : Polánka
Okres : Benešov
Výměra : 1238 m²
Cena 654 Kč/ m²



Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 1238 m² v obci Polánka u Vlašimi. Pozemek je trojúhelníkového tvaru, mírně svažité k severovýchodu a nalézá se v intravilánu obce. Z pozemku je výhled do okolní krajiny a na město Vlašim. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Z inženýrských sítí není k dispozici plyn. Na pozemku je elektřina, vrtaná studna, obecní vodovod je veden v přílehlé komunikaci. Odpad je nutné řešit vlastní jímkou nebo ČOV, které projekt je součástí prodeje. Součástí prodeje je vypracovaný projekt na stavbu RD, který je možné použít. Občanská vybavenost v nedaleké Vlašimi (mateřská škola, základní škola, obecní úřad, zdravotní středisko, obchody). Dobrá dopravní dostupnost.

10)

Prodej :
Cena celkem : 1 050 000 Kč
Číslo nabídky : 826204
Obec : Maršovice
Okres : Benešov
Výměra : 2432 m²
Cena 432 Kč/ m²

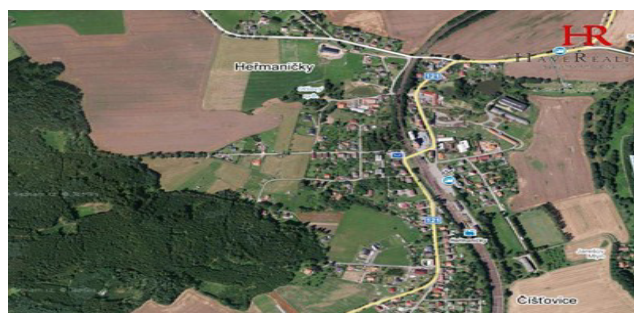


Popis nemovitosti

Pozemek je rovinný, přibližně má tvar obdélníku. Přístup na pozemek je zajištěn z veřejné asfaltové komunikace. IS: elektřina na hranici pozemku, studna (k rekonstrukci), obecní kanalizace. Na pozemku se nachází objekt s č.p., jeho stav vyžaduje rekonstrukci, popř. demolicí. V blízkém okolí pozemku je malý potok, fotbalové hřiště a zástavba rodinnými domky. Lokalita: 16 km jihozápadně od Benešova. V Maršovicích je obchod, lékárník, restaurace, školka a škola je v nedalekém Neveklově (5km). Autobusové spojení do Benešova a okolních obcí je velmi dobré.

11)

Prodej :
Cena celkem : 2 133 720 Kč
Číslo nabídky : 30268
Obec : Heřmaničky
Okres : Benešov
Výměra : 5927 m²
Cena 360 Kč/ m²



Popis nemovitosti

Možnost zakoupení velmi pěkného stavebního pozemku, v klidné lokalitě. Pozemek je jen mírně svažité, nachází se na okraji obce. Má tvar přibližně obdélníku, skládá se ze dvou parcel o výměrách 2.963 m² a 2.964 m² (lze koupit i jednu parcelu). Na pozemku je možné postavit rodinný dům, nebo rekreační stavbu. IS: elektřina na hranici pozemku. V blízkém okolí je rozlehlý les, louky, pole a několik domů. Prostředí je velice příjemné a klidné, s nádherným výhledem na okolní krajinu. V místě je obecní úřad, pošta, obchod, restaurace, další občanská vybavenost je v nedalekých Voticích. K dispozici je vlakové i autobusové spojení. Lokalita: obec Heřmaničky se nachází 6 km od Votic a 65 km jižně od Prahy, s velmi dobrým spojením po D1 a silnici č.3.

12)

Prodej :
Cena celkem : 898 000 Kč
Číslo nabídky : 2330702
Obec : Křečovice
Okres : Benešov
Výměra : 1202 m²
Cena 748 Kč/ m²



Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji velký slunný pozemek o rozměrech 1202 m². Pozemek se nachází kousek od vody. Není oplocen.

č.	ID	datum	výměra m ²	cena Kč	Spoluvlastnický podíl	Jednotková cena	K1 Redukce pramene ceny	K2 Velikosti objektu	K3 Poloha	K4 dostupnost	K5 Celkový stav	K6 Vliv pozemku	K7 Úvaha zpracovatele ocenění	KC koeficient celkový	Porovnávací hodnota Kč/m ²
1.	5841	2019	4800	35 000	1	7	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	6
2.	623596	2019	14657	350 000	1	23	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	21
3.	RZ31	2019	18195	160 000	1	9	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	8
4.	RZ22	2019	3503	35 000	1	10	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	9
5.	584	2019	200223	2 402 676	1	12	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	11
6.	5800	2019	28116	310 000	1	11	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	10
7.	721152	2019	10596	1 390 000	1	131	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	118
8.	173395	2019	2137	1 389 050	1	650	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	585
9.	40519	2019	1238	810 000	1	654	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	589
10.	82604	2019	2432	1 050 000	1	432	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	389
11.	30268	2019	5927	2 133 720	1	360	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	324
12.	233702	2019	1202	898 000	1	748	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	673
x				xx	x	x								x	

Na základě výsledků porovnávací metody prodávaných nemovitých věcí stanovují jednotkovou obvyklou cenu pro daný druh pozemku :

Orná půda		Kč/m ²
Orná půda s porostem dřevin nebo vinné révy		Kč/m ²
Orná půda ležící ladem		Kč/m ²
Zastavěná plocha a nádvoří bez stavby RD	420	Kč/m ²
Trvalý travní porost		Kč/m ²
Vodní plocha		Kč/m ²
Lesní pozemek s lesním porostem		Kč/m ²
Lesní pozemek bez porostu	(6)	Kč/m ²
Porost – trvalé lesní dřeviny	11	Kč/m ²
Garáž		Kč
Ostatní stavby		Kč

Stanovení ceny obvyklé :	výměra v m ²	x	jednotková obvyklá cena v Kč/ m ²	=	Kč
zastavěná plocha	236	x	420	=	99 120
lesní porost	236		11	=	2 596
	--		celkem		101 716

3. PROHLÁŠENÍ

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady, obecně uznávanými profesními a etickými pravidly pro oceňování a odhad majetku a omezujícími podmínkami, kdy znalec :

- 1) vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů a neodpovídá zejména :
 - za pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňované nemovité věci
 - za pravost a platnost práv nájemních vztahů k předmětným nemovitým věcem, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na vypracovaný znalecký posudek
- 2) vycházel z toho, že informace získané z předložených podkladů pro vypracování znaleckého posudku jsou věrohodné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány a předpokládá se, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužeností
- 3) vypracoval znalecký posudek podle podmínek platných v době vypracování znaleckého posudku a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání znaleckého posudku
- 4) nebere žádnou odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému byl znalecký posudek zpracován
- 5) tento znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době, ke které je znalecký posudek vypracováván
- 6) není přímo a ani nepřímo finančně nebo jinak zainteresován na osobě klienta nebo naopak
- 7) nesmí oceňovat současně stejný majetek v režimech různých zákonů (jako znalec a jako odhadce majetku v režimu živnostenského zákona) nebo pod různou právní formou (jako podnikající fyzická osoba a jako společník právnické osoby s omezeným ručením)
- 8) nesmí být přímo a ani nepřímo zainteresován na oceňovaném majetku, na změnách jeho hodnoty v souvislosti s oceněním, na jeho koupi či prodeji (zejména nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem)
- 9) zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty

4. REKAPITULACE

Na základě podkladů a místního šetření oceňuji nemovité věci, jak je uvedeno ve znaleckém posudku takto :

1. Cena obvyklá (tržní hodnota) stanovená pro účely exekučního řízení

předmět ocenění	označení	Kč
pozemek	viz ZP	99 120
trvalý porost	***	2 596
věcné břemeno	***	
stavba	č.p. 318	
celkem	***	101 716

na základě provedené analýzy trhu s nemovitostmi, nabídkou a poptávkou a s použitím uvedené metody ocenění pro stanovení ceny obvyklé k uvedenému datu, je stanovena (tržní hodnota) – zaokrouhlena

obvyklá cena nemovitých věcí celkem	Kč	101 720
slovy : sto jeden tisíc sedm set dvacet korun českých.		

Vyčíslení podílů dlužníka: = 1/1

1.	Drga Martin, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1 740913/0201	
celkem Kč (po zaokrouhlení)		101 720
Slovy: sto jeden tisíc sedm set dvacet korun českých.		

2) Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených

- jednotlivá práva a závady nebyly zjištěny, nebylo provedeno ocenění věcného břemene (viz část 2.5. ZP)

3) Další zjištění

- bylo zjištěno, že je vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz část 2.6. ZP)

Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, ze dne 5.12.2012, č.j. Spr 4242/2011 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky (mimo stavebních), trvalé i dočasné lesní porosty a škody na lesních porostech.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1437-007/2020, znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Tento znalecký posudek je vypracován ve třech vyhotoveních (+ 1x elektronická podoba), z toho dvě obdrží zadavatel a jedno zůstává založeno u zhotovitele.

Tento znalecký posudek obsahuje -16 stran a obsahuje přílohu.

Znalecký posudek vypracován dne 14.2.2020.

znalecká pečeť

Ing. Vladislav Gasnárek
Lednická č. 734/158
690 06 Břeclav 6

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

Přílohy : kopie
- *usnesení*

© Copyright: Znalecký posudek je duševním vlastnictvím zhotovitele.

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele díla. Znalecký posudek lze použít jen pro účel, pro který byl vyhotoven.