

Znalecký posudek číslo 3396 – 66/07

O ceně nemovitosti:

Lesní pozemek
p.č.1342, 1343, 1344 a 1346
S M I L O V I C E
katastrální území: Smilovice u Třince
bývalý okres: Frýdek-Místek

O B V Y K L Á T R Ž N Í C E N A

Objednatel znaleckého posudku:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ
Poděbradova 41
O S T R A V A

Vlastník nemovitosti:

P A Š A S Petraki
Pražmo 191
P R A Ž M O

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 28.3.2007

Zpracovatel znaleckého posudku:

K Ř E N E K Ladislav
soudní znalec
Kunčice pod Ondřejníkem čp.497
73913

Cenový předpis:

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004Sb. a č. 617/2006.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí je všechen nemovitý majetek, zapsaný na listu vlastnictví číslo 388 pro katastrální území a obec Smilovice v bývalém okrese Frýdek - Místek.

Konkrétně se jedná o čtyři parcely lesního pozemku a to parcelní číslo 1342, 1343, 1344 a 1346 včetně lesního porostu, který je na okraji Těšínských Beskyd pod vrcholem kopce Ropička s přístupem po místní zpevněné komunikaci obce Smilovice.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024EX1373/05 ze dne 7.2.2007 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku z LV č.388, který je ve vlastnictví povinného.

Sestavení posudku:

1) Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem (§30)

- a) Lesní pozemek p.č. 1342
- b) Lesní pozemek p.č. 1343
- c) Lesní pozemek p.č. 1344
- d) Lesní pozemek p.č. 1346

2) Lesní porost na lesním pozemku (§33)

- a) Lesní porost 11
- b) Lesní porost 21
- c) Lesní porost 31
- d) Lesní porost 41

B) Ocenění nemovitosti:

1) Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem (§30)

a) Lesní pozemek p.č. 1342

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 1342 - lesní pozemek o výměře 1 906 m² se SLT (soubor lesních typů) 4B.

Úpravy ceny:

<u>Kategorie lesů a jejich vnitřní členění</u>	<u>srážka %</u>
Lesy ve zvláště chráněných územích	20,00

Celkem: 20,00%

Minimální cena za 1 m² lesního pozemku je 0,70 Kč.

<u>Číslo parcely</u>	<u>plocha</u>	<u>SLT</u>	<u>Kč/m² uprav.</u>	<u>celkem</u>
1342	1906	4B	5,55 4,44	8462,64

Výměra celkem: 1906 m²

Cena celkem: 8 462,64 Kč

b) Lesní pozemek p.č. 1343

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 1343 - lesní pozemek o výměře 255 m² se SLT (soubot lesních typů) 4B.

Úpravy ceny:

<u>Kategorie lesů a jejich vnitřní členění</u>	<u>srážka %</u>
Lesy ve zvláště chráněných územích	20,00

Celkem: 20,00%

Minimální cena za 1 m² lesního pozemku je 0,70 Kč.

<u>Číslo parcely</u>	<u>plocha</u>	<u>SLT</u>	<u>Kč/m²</u>	<u>uprav.</u>	<u>celkem</u>
1343	255	4B	5,55	4,44	1132,20

Výměra celkem: 255 m²

Cena celkem: **1 132,20 Kč**

c) Lesní pozemek p.č. 1344

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 1344 - lesní pozemek o výměře 20 999 m² se SLT (soubor lesních typů) 4B.

Úpravy ceny:

<u>Kategorie lesů a jejich vnitřní členění</u>	<u>srážka %</u>
Lesy ve zvláště chráněných územích	20,00

Celkem: 20,00%

Minimální cena za 1 m² lesního pozemku je 0,70 Kč.

<u>Číslo parcely</u>	<u>plocha</u>	<u>SLT</u>	<u>Kč/m²</u>	<u>uprav.</u>	<u>celkem</u>
1344	20999	4B	5,55	4,44	93235,56

Výměra celkem: 20999 m²

Cena celkem: **93 235,56 Kč**

d) Lesní pozemek p.č. 1346

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 1346 - lesní pozemek o výměře 8 218 m² se SLT (soubor lesních typů) 4B.

Úpravy ceny:

<u>Kategorie lesů a jejich vnitřní členění</u>	<u>srážka %</u>
Lesy ve zvláště chráněných územích	20,00

Celkem: 20,00%

Minimální cena za 1 m² lesního pozemku je 0,70 Kč.

<u>Číslo parcely</u>	<u>plocha</u>	<u>SLT</u>	<u>Kč/m²</u>	<u>uprav.</u>	<u>celkem</u>
1346	8218	4B	5,55	4,44	36487,92

Výměra celkem: 8218 m²

Cena celkem: **36 487,92 Kč**

2) *Lesní porost na lesním pozemku (§33)*

a) Lesní porost 1

Jedná se o lesní porost na oceňovaných pozemcích.

Jde o oddělení 134, díl A, porost - m

porostová skupina - 3/1, etáž - 1, plocha etáže - 2,05 ha

hospodářský soubor - 451, věk - 9 let, zakmenění - 0,5, dřevina - SM

Celková plocha lesního porostu: 20500 m²

Skupina dřevin:	smrk
Zastoupení:	100,00%
Stáří:	9 roků
Bonita:	7
Obmýtí:	100
Stáří je nižší než obmýtí - základní cena se upraví $1 - (100 - 9) \times 0,004 =$	0,6360
Náklady na zajištěnou kulturu:	12,46 Kč
Věkový hodnotový faktor:	0,04
Zakmenění:	0,50
Cena mýtní výtěže:	34,34 Kč
Základní cena za 1 m ² :	6,69 Kč

Úpravy skupiny dřevin (srážky):

Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích (pol. 2.1) 30,00%

Lesy ve zvláště chráněných územích (pol. 3.5) 20,00%

Celkem srážky: 50,00 %

Upravená cena skupiny dřevin: 68 572,50 Kč

Výsledná cena skupiny dřevin: 43 612,11 Kč

Cena lesního porostu celkem: 43 612,11 Kč

b) Lesní porost 21

Jedná se o lesní porost na oceňovaných pozemcích.

Jde o oddělení 134, díl A, porost - m

porostová skupina - 3/1, etáž - 3, plocha etáže - 0,23 ha

hospodářský soubor - 456, věk - 27 let, zakmenění - 0,3, dřevina - KL (90%), JS (10%)

Celková plocha lesního porostu: 2300 m²

Skupina dřevin:	jasan
Zastoupení:	100,00%
Stáří:	27 roků
Bonita:	3
Obmýtí:	120
Stáří je nižší než obmýtí - základní cena se upraví $1 - (120 - 27) \times 0,004 =$	0,6280
Náklady na zajištěnou kulturu:	17,96 Kč
Věkový hodnotový faktor:	0,25
Zakmenění:	0,30
Cena mýtní výtěže:	33,99 Kč
Základní cena za 1 m ² :	6,61 Kč

Úpravy skupiny dřevin (srážky):

Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích (pol. 2.1) 30,00%

Lesy ve zvláště chráněných územích (pol. 3.5) 20,00%

Celkem srážky: 50,00 %

Upravená cena skupiny dřevin: 7 601,50 Kč

Výsledná cena skupiny dřevin: 4 773,74 Kč

Cena lesního porostu celkem: 4 773,74 Kč

c) Lesní porost 31

Jedná se o lesní porost na oceňovaných pozemcích.

Jde o oddělení 134, díl A, porost - m

porostová skupina 6, plocha porostové skupiny - 0,15 ha

hospodářský soubor - 456, věk - 61 let, zakmenění - 0,5, dřevina - KL + JS (95%), OL (5%)

Celková plocha lesního porostu:	1500 m ²
Skupina dřevin:	jasan
Zastoupení:	95,00%
Stáří:	61 rok
Bonita:	2
Obmýtí:	120
Stáří je nižší než obmýtí - základní cena se upraví $1 - (120 - 61) \times 0,004 =$	0,7640
Náklady na zajištěnou kulturu:	17,96 Kč
Věkový hodnotový faktor:	0,63
Zakmenění:	0,50
Cena mýtní výtěže:	44,75 Kč
Základní cena za 1 m ² :	17,35 Kč
Úpravy skupiny dřevin (srážky):	
Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích (pol. 2.1)	30,00%
Lesy ve zvláště chráněných územích (pol. 3.5)	20,00%
Celkem srážky:	50,00 %
Upravená cena skupiny dřevin:	12 361,88 Kč
Výsledná cena skupiny dřevin:	9 444,48 Kč
Cena lesního porostu celkem:	9 444,48 Kč

d) Lesní porost 41

Jedná se o lesní porost na oceňovaných pozemcích.

Jde o oddělení 134, díl A, porost - m

porostová skupina - 10, plocha porostové skupiny - 0,21 ha

hospodářský soubor - 456, věk - 104 let, zakmenění - 0,4, dřevina - SM (45%), KL+JS (35%), BK (15%), DB (5%)

Celková plocha lesního porostu:	2100 m ²
Skupina dřevin:	buk
Zastoupení:	15,00%
Stáří:	104 roky
Bonita:	6
Obmýtí:	120
Stáří je nižší než obmýtí - základní cena se upraví $1 - (120 - 104) \times 0,004 =$	0,9360
Náklady na zajištěnou kulturu:	23,39 Kč
Věkový hodnotový faktor:	0,87
Zakmenění:	0,40
Cena mýtní výtěže:	55,10 Kč
Základní cena za 1 m ² :	20,40 Kč
Úpravy skupiny dřevin (srážky):	
Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích (pol. 2.1)	30,00%
Lesy ve zvláště chráněných územích (pol. 3.5)	20,00%
Celkem srážky:	50,00 %

Upravená cena skupiny dřevin:	3 213,00 Kč
Výsledná cena skupiny dřevin:	3 007,37 Kč
Skupina dřevin:	dub
Zastoupení:	5,00%
Stáří:	104 roky
Bonita:	3
Obmýtí:	120
Stáří je nižší než obmýtí - základní cena se upraví $1 - (120 - 104) \times 0,004 =$	0,9360
Náklady na zajištěnou kulturu:	26,76 Kč
Věkový hodnotový faktor:	0,84
Zakmenění:	0,40
Cena mýtní výtěže:	71,32 Kč
Základní cena za 1 m ² :	25,77 Kč
Cena skupiny dřevin:	2 705,85 Kč
Výsledná cena skupiny dřevin:	2 532,68 Kč
Skupina dřevin:	jasan
Zastoupení:	35,00%
Stáří:	104 roky
Bonita:	3
Obmýtí:	120
Stáří je nižší než obmýtí - základní cena se upraví $1 - (120 - 104) \times 0,004 =$	0,9360
Náklady na zajištěnou kulturu:	17,96 Kč
Věkový hodnotový faktor:	0,91
Zakmenění:	0,40
Cena mýtní výtěže:	33,99 Kč
Základní cena za 1 m ² :	13,01 Kč
Cena skupiny dřevin:	9 562,35 Kč
Výsledná cena skupiny dřevin:	8 950,36 Kč
Skupina dřevin:	smrk
Zastoupení:	45,00%
Stáří:	104 roky
Bonita:	3
Obmýtí:	120
Stáří je nižší než obmýtí - základní cena se upraví $1 - (120 - 104) \times 0,004 =$	0,9360
Náklady na zajištěnou kulturu:	12,46 Kč
Věkový hodnotový faktor:	0,89
Zakmenění:	0,40
Cena mýtní výtěže:	73,17 Kč
Základní cena za 1 m ² :	26,55 Kč
Cena skupiny dřevin:	25 089,75 Kč
Výsledná cena skupiny dřevin:	23 484,01 Kč
Cena lesního porostu celkem:	37 974,42 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

Lesní pozemky

1) Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem (§30)

a) Lesní pozemek p.č. 1342	8 462,64 Kč
b) Lesní pozemek p.č. 1343	1 132,20 Kč
c) Lesní pozemek p.č. 1344	93 235,56 Kč
d) Lesní pozemek p.č. 1346	36 487,92 Kč

Lesní pozemky celkem: 139 318,32 Kč

Lesní porost § 33

2) Lesní porost na lesním pozemku (§33)

a) Lesní porost 11	43 612,11 Kč
b) Lesní porost 21	4 773,74 Kč
c) Lesní porost 31	9 444,48 Kč
d) Lesní porost 41	37 974,42 Kč

Lesní porost § 33 celkem: 95 804,75 Kč

Cena nemovitosti celkem: 235 120,00 Kč

OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA

Při stanovení obvyklé tržní ceny vyjdu především z ceny dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon 151/1997 Sb.

Dle tohoto zákona je cena lesních pozemků a to parcelní číslo 1342, 1343, 1344 a 1346 ve výši - **139 318 Kč** a cena lesních porostů na těchto pozemcích je ve výši – **95 804 Kč**.

Jednoznačně ověřenou skutečností je, že ceny lesních pozemků a jejich porostů se v posledních několika letech pohybují ve výši cca 30%.

V konkrétním případě oceňovaných pozemků a porostů ve vlastnictví pana PAŠASE Petrakiho z Pražma se jedná navíc o lesní porosty, které byly před cca 10 lety vykáceny, nová výsadba se nepodařila a v současné době je porost zaplevelen keři a stromy z náletu semen a je ve špatném stavu.

Při zjišťování skutkové podstaty jsem se kontaktoval na ing. Miloše Míčka, revírníka na odbornou správu lesů z Lesní správy Frýdek – Místek, který mi tyto skutečnosti potvrdil.

Na základě výše uvedených skutečností stanovuji obvyklou tržní cenu lesních pozemků číslo 1342, 1343, 1344 a 1346 spolu s lesními porosty ve výši

= 60 000 Kč =

slovy : šedesát tisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 388 pro katastrální území Smilovice u Třince, vyhotovený k.ú. v Třinci dne 3.1.2006
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024EX1373/05 ze dne 7.2.2007
- separát lesní hospodářské osnovy pro léta 2001 - 2010
- prohlídka porostu dne 28.3.2007 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 28.3.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 8 listů a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

Znalecká doložka

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady (nemovitostí).