

Znalecký posudek číslo 3755 – 95/08

O ceně nemovitosti:

Lesní pozemky s porosty

BRUŠPERK

katastrální území: Brušperk

bývalý okres: Frýdek-Místek

OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

L O D U H A Jan
Volgogradská 2398/98
O S T R A V A - Zábřeh

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 29.5.2008

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 3/2008 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost jsou dvě parcely lesního pozemku s částečným lesním porostem, které leží na okraji města Brušperk při jeho severní hranici s obcí Krmelín.

Jedná se o problematickou nemovitost, neboť současný vlastník pan Jan LODUHA z Ostravy - Zábřehu tuto koupil v roce 2003 a následně převážnou část lesního porostu vykácel bez povolení. Další problém vznikl tím, že vykácené plochy neosázel novým porostem, čímž vznikl náletový nekontrolovaný porost keřů a stromů. Tato jeho činnost byla dokonce řešena u soudu.

V současné době je na celé ploše zbytek porostu, který má jen minimální tržní hodnotu. Celou situaci jsem konzultoval s pracovníky Městských lesů v Ostravě, na Městském úřadě v Brušperku a na Odboru životního prostředí ve Frýdku - Místku.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ z Ostravy č.j. 024 EX 74/05-50 ze dne 23.10.2007 a bude sloužit pro exekuci majetku povinného Zdeňka SCHEIDLA.

Sestavení posudku:

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

- 2) *Lesní porost zjednodušeným způsobem (§40)*
 - a) Lesní porost 1
 - b) Lesní porost 2

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Lesní pozemek

Jedná se o dvě parcely pozemku v evidenci PK parcelní číslo 2562 - lesní pozemek o výměře 11 344 m² a parcelní číslo 2564 - lesní pozemek o výměře 5 003 m² se SLT 3H.

Nejsou žádné úpravy podle přílohy číslo 25 vyhlášky.

Minimální cena za 1 m² lesního pozemku je 1,00 Kč.

<u>Číslo parcely</u>	<u>plocha</u>	<u>SLT</u>	<u>Kč/m²</u>	<u>uprav.</u>	<u>celkem</u>
2562	11344	3H	5,87	5,87	66589,28
2564	5003	3H	5,87	5,87	29367,61

Výměra celkem:

16347 m²

Cena celkem:

95 956,89 Kč

- 2) *Lesní porost zjednodušeným způsobem (§40)*

a) Lesní porost 1

Jedná se o oddělení - 101, díl - R, porost - f, porostová skupina 1.

Lesní porost na ploše - 7 800 m² ve věku - 10 let a se zakmeněním - 0,9 tvoří:
osika - 40% (3 120 m²), bříza - 30% (2 340 m²), dub - 10% (780 m²), lípa - 10% (780 m²) a
javor - 10% (780 m²).

Cena jednotlivých skupin dřevin v Kč/m² se zjistí podle vztahu:

$$ZCsd = Vsd \times Csd \times Ba \times Kp, \text{ kde}$$

ZCsd - zjištěná cena skupiny dřevin v Kč/m²

Vsd - výměra zastoupené skupiny dřevin v m²

Csd - cena v Kč/m² z přílohy číslo 33

Ba - zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění

Kp - koeficient prodejnosti

Skupina dřevin:	Buk (bez dř. habr), javor
Bonita:	6
Věk:	10
Výměra:	1560
Zakmenění:	1
Cena za 1 m ² :	1,50 Kč
Cena skupiny dřevin:	2 106,00 Kč

Skupina dřevin:	Dub, jasan
Bonita:	6
Věk:	10
Výměra:	780
Zakmenění:	1
Cena za 1 m ² :	0,30 Kč
Cena skupiny dřevin:	210,60 Kč

Skupina dřevin:	Olše, osika, bříza
Bonita:	5
Věk:	10
Výměra:	5460
Zakmenění:	1
Cena za 1 m ² :	0,10 Kč
Cena skupiny dřevin:	491,40 Kč

Cena celkem: 2 808,00 Kč

b) Lesní porost 2

Jedná se o oddělení - 101, díl - R, porost - f, porostová skupina 10.

Lesní porost na ploše - 5 300 m² ve věku - 92 let a se zakmeněním - 0,6 tvoří:

habr - 40% (2 120 m²), bříza - 30% (1 590 m²), dub - 20% (1 060 m²) a lípa - 10% (530 m²).

Cena jednotlivých skupin dřevin v Kč/m² se zjistí podle vztahu:

$$ZCsd = Vsd \times Csd \times Ba \times Kp, \text{ kde}$$

ZCsd - zjištěná cena skupiny dřevin v Kč/m²

Vsd - výměra zastoupené skupiny dřevin v m²

Csd - cena v Kč/m² z přílohy číslo 33

Ba - zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění

Kp - koeficient prodejnosti

Skupina dřevin:	Buk (bez dř. habr), javor
Bonita:	3
Věk:	92

Výměra:	2650
Zakmenění:	1
Cena za 1 m ² :	31,90 Kč
Cena skupiny dřevin:	50 721,00 Kč
Skupina dřevin:	Dub, jasan
Bonita:	6
Věk:	92
Výměra:	1060
Zakmenění:	1
Cena za 1 m ² :	12,80 Kč
Cena skupiny dřevin:	8 140,80 Kč
Skupina dřevin:	Olše, osika, bříza
Bonita:	5
Věk:	92
Výměra:	1590
Zakmenění:	1
Cena za 1 m ² :	3,20 Kč
Cena skupiny dřevin:	3 052,80 Kč
Cena celkem:	61 914,60 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Lesní pozemek 95 956,89 Kč

2) Lesní porost zjednodušeným způsobem (§40)

a) Lesní porost 1 2 808,00 Kč
b) Lesní porost 2 61 914,60 Kč

Cena nemovitosti celkem: 160 680,00 Kč

(Zaokrouhлено na desítky Kč)

Slovy: Jednostošedesáttisícšestsetosmdesát korun českých

OBVYKLÁ CENA RD - zbořeniště

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 1974 pro katastrální území Brušperk v bývalém okrese Frýdek - Místek, který je dle katastru nemovitostí veden ve výlučném vlastnictví Jana LODUHY z Ostravy - Zábřehu, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z tiskové a internetové nabídky obdobných nemovitostí, nabízených k prodeji realitními kancelářemi v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Konkrétně se jedná o dvě rovinaté parcely lesního pozemku v evidenci PK číslo 2562 a 2564 o celkové výměře 16 347 m², které leží na okraji města Brušperk při severní hranici s obcí Krmelín. Na pozemcích je zbytek lesního porostu ve věku 10 a 92 let, který je složen především z osiky, habru a břízy, menší část představuje dub, lípa a javor.

Velmi špatná situace ve stavu lesního porostu nastala v roce 2003, kdy současný vlastník Jan Loduha bez povolení vykácel velké množství vzrostlých stromů, což následně bylo řešeno u soudu, vykácené plochy neosázel novými sazenicemi a tak zavinil situaci, že plochy po vykácených stromech jsou zapleveleny keři a stromy bez hodnoty a jejich likvidace bude vyžadovat značné především finanční náklady.

Tímto zapříčinil skutečnost, že stávající pozemky se zbylými porosty nejsou tržně atraktivní a jejich hodnota je velmi nízká.

Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 1343 nevážou žádné právní povinnosti.

Cena nemovitosti z listu vlastnictví 446, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí u pozemku částku 95 960 Kč, u porostu částku 64 720 Kč – celkem pak 160 680 Kč.

Porovnání z jinými obdobnými lesními pozemky pro specifčnost situace nelze provést, rozhodné však je, že na trhu jsou jen těžce prodejné, neboť zisk ze zbylých porostů stěží nahradí potřebné práce při novém založení lesního porostu.

V daném případě stanovuji obvyklou cenu nemovitosti a to lesního pozemku parcelní číslo 2562 o výměře – 11 344 m² a parcelní číslo 2564 o výměře – 5 003 m² se zbytky lesního porostu ve výši

= 40 000 Kč =

slovy : čtyřicettisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 1974 pro katastrální území a obec BRUŠPERK, vyhotovený KÚ Frýdek - Místek dne 23.8.2007
- kopie katastrální mapy
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 30.4.2008 a konzultace na MÚ Brušperk
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 29.5.2008
- separát lesní hospodářské osnovy pro léta 2008 - 2017

Tento znalecký posudek obsahuje 6 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).