

Znalecký posudek číslo 3858 – 198/08

O ceně nemovitosti:

Lesní pozemek s porostem

OSTRAVA

katastrální území: Nová Bělá
statutární město Ostrava

OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA

Objednatel znaleckého posudku:

EX. ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČKOVÁ
Slévarenská 410/14 , OSTRAVA - Mariánské Hory

Vlastník nemovitosti:

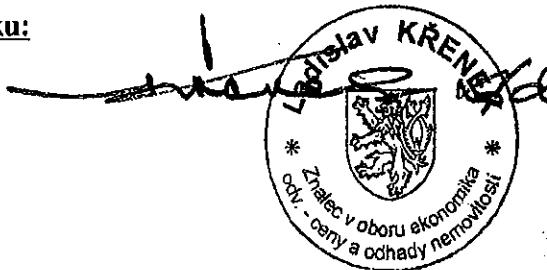
BECK Petr
PRAŽMO čp. 151

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 13.10.2008

Zpracovatel znaleckého posudku:

KŘENEK 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 je jedna parcela lesního pozemku parcelní číslo 1558 o výměře 10 521 m², který leží na okraji většího lesního celku v obci Nová Bělá u Ostravy.

Ve skutečnosti se jedná o již dřívě vytěžený lesní pozemek, na jehož ploše zbylo pouze 1 000 m² mladého neudržovaného smrkového porostu bez valné kvality a 300 m² stoletého porostu dubu a břízy. Zbýlých 9 000 m² tvoří bezlesí, na kterém navíc vyrůstají plevelné keře.

Dle listu vlastnictví na uvedeném pozemku nevážnou žádné právní závady, které by měly vliv na cenu nemovitosti.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ, Slévárenská 410/14 v Ostravě - Mariánských Horách čj. 024 EX 2145/07-46 ze dne 2.7.2008 a bude sloužit k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku pana Petra BECKA z PRAŽMA.

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 jednu parcelu pozemku parcelní číslo 1558 - lesní pozemek o výměře 10 521 m² se SLT 30.

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. celkem</u>
1558	10521	30	3,90	3,90
	41031,90			

Výměra celkem: 10521 m²

Cena celkem: 41 031,90 Kč

2) Lesní porost zjednodušeným způsobem (§40)

a) Lesní porost 1

Lesní porost - 1 je porostová skupina 9 o výměře 300 m² s porostem dubu se zastoupením 50% a břízy - 50%. Věk - 90 let, zakmenění 0,1.

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

$ZCsd = Vsd \times Csd \times Ba \times Kp$, 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
 K_p - koeficient prodejnosti

Skupina dřevin:	Dub, jasan
Bonita:	1
Věk:	90
Výměra:	150
Zakmenění:	0
Cena za 1 m ² :	28,20 Kč
Cena skupiny dřevin:	423,00 Kč
Skupina dřevin:	Olše, osika, bříza
Bonita:	2
Věk:	90
Výměra:	150
Zakmenění:	0
Cena za 1 m ² :	8,70 Kč
Cena skupiny dřevin:	130,50 Kč
Cena celkem:	553,50 Kč

b) Lesní porost 2

Lesní porost - 2 je porostová skupina 3 o výměře 1 121 m² s porostem pouze smrku. Věk - 28 let, zakmenění 1.

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

$ZCsd = Vsd \times Csd \times Ba \times K_p$, 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

K_p - koeficient prodejnosti

Skupina dřevin:	Smrk, jedle, douglaska
Bonita:	7
Věk:	28
Výměra:	1121
Zakmenění:	1
Cena za 1 m ² :	1,30 Kč
Cena skupiny dřevin:	1 457,30 Kč
Cena celkem:	1 457,30 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Lesní pozemek 41 031,90 Kč

2) Lesní porost zjednodušeným způsobem (§40)

a) Lesní porost 1 553,50 Kč

b) Lesní porost 2 1 457,30 Kč

Cena nemovitosti celkem: 43 040,00 Kč

OBVYKLÁ CENA POZEMKU

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 811 pro katastrální území Nová Bělá ve statutárním městě Ostravě, který je dle katastru nemovitostí veden ve výlučném vlastnictví pana Petra BECKA z PRAŽMA 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 jednu parcelu lesního pozemku o výměře 10 521 m², který je součástí většího lesního komplexu na okraji katastrálního území v Nové Bělé u bývalé výdušné jámy dolu Staříč.

Dle schváleného lesního operátu i dle prohlídky na místě samém jsem zjistil, že na hektarovém lesním pozemku zůstal lesní porost dubu a břízy pouze na 300 m² a to ještě pouze s 1/10 zakmenění a na ploše 1 121 m² se vyskytuje zanedbaný neudržovaný porost smrku ve věku 28 let. Na zbývajících ploše pozemku o výměře 9 000 m² je bezlesí, na kterém rostou keře a stromy pouze z náletu okolních keřů a stromů.

Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 811 nevážou žádné právní povinnosti.

Cena lesního pozemku parcelní číslo 1558 v celkové výměře 10 521 m², vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí částku 41 000 Kč, zbylý lesní porost ve výši 2 000 Kč.

V daném případě stanovuji obvyklou cenu lesního pozemku parcelní číslo 1558 o výměře 10 521 m² se zbylým lesním porostem ve výši cca 2/3 vypočtené ceny, což při celkové částce 43 040 Kč činí částku

= 30 000 Kč =
slovy : třicettisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 811 pro katastrální území Nová Bělá statutárního města OSTRAVA, vyhotovený KÚ v Ostravě dne 13.5.2008
- kopie katastrální mapy
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 2145/07-46 ze dne 2.7.2008
- separát lesní hospodářské osnovy pro léta 2008 – 2017
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 13.10.2008 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 13.10.2008

Tento znalecký posudek obsahuje 5 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).

