

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 213/37-2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně lesních pozemků parc.č. 149/1, 150/2, 320/1, 692/1 a pozemků par.č. 693/1, 693/2 ostatní plocha v k.ú. Malinová, obec Malinová, Středočeský kraj.

Znalec: Ing. Kristina Řezníčková
K Padesátníku 162
164 00 Praha 6
telefon: 777 569 553
e-mail: kristina.reznickova@gmail.com
IČ: 02213478 datová schránka: grvsk5h

Zadavatel: insolvenční správce, RČ/IČO: 66230934, JUDr. Jiří Z O U B E K
Jenišovská 1163/23

158 00 Praha 5

OBVYKLÁ CENA	142 865 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 14

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.11.2022

Vyhotoveno: V Praze 21.12.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně lesních pozemků parc.č. 149/1, 150/2, 320/1, 692/1 a pozemků par.č. 693/1, 693/2 ostatní plocha v k.ú. Malinová, obec Malinová, Středočeský kraj.

1.2. Účel znaleckého posudku

vypracovat znalecký posudek za účelem stanovení obvyklé ceny pozemků pro účely insolvenčního řízení sp. zn. KSPH 71 INS 14120/2022, dlužnice Anna Štulcová

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.11.2022 za přítomnosti zástupce zadavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při získávání dat se použily standardní zdroje viz níže.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Rakovník LV č. 136
- snímek katastrální mapy
- data, údaje a informace sdělené zadavatelem
- poznatky získané při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Údaje o pozemcích sdělené zadavatelem odpovídají jejich skutečnému stavu zjištěnému při prohlídce a zaměření nemovitosti a jsou zcela věrohodné.

Ostatní použitá data jsou z věrohodných zdrojů.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu (administrativní cena)

Ocenění se provede 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena (tržní hodnota)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací), **Metoda věcné hodnoty** a **Metoda výnosová**.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při sběru a tvorbě dat byly použity standardní postupy pro určení ceny zjištěné a tržní u oceňovaných nemovitostí, a to:

- prohlídka pozemků za účasti zadavatele
- pořízení výpisu z KN formou dálkového přístupu
- pořízení podkladů z internetu pro získání srovnatelných nemovitostí

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována standardním postupem.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Malinová, k.ú. Malinová
Adresa nemovité věci: Malinová, 270 35 Malinová

Vlastnické a evidenční údaje

Anna Štulcová, Mírová 465, 273 02 Tuchlovice, LV: 136, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Data byla zpracována standardním postupem.

Místopis

Lesní pozemky se nachází v mimosídelské části obce Malinová.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. lesní pozemky
2. lesní porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. tržní ocenění lesních pozemků včetně porostů

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	lesní pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Malinová 270 35 Malinová
LV:	136
Kraj:	Středočeský
Okres:	Rakovník
Obec:	Malinová
Katastrální území:	Malinová
Počet obyvatel:	97
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 506,00 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 191,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. lesní pozemky

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	692/1	3K1	4 811	2,66		2,66	12 797,26
lesní pozemek	320/1	3S4	3 117	6,00		6,00	18 702,00

lesní pozemek	150/2	3S4	911	6,00	6,00	5 466,00
lesní pozemek	149/1	3S4	3 858	6,00	6,00	23 148,00
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 12 697 m ²						60 113,26

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	---------------------------------	-------------	---------	---------	--------	--------------------------------

§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné

§ 9 odst. 6	191,-	0,04				7,64
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	693/2	207	7,64		2 070,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	693/1	239	7,64		2 390,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-
Jiné pozemky - celkem			446		4 460,-	

Lesní pozemky - zjištěná cena celkem = 64 573,26 Kč

2. lesní porosty

Lesní porosty byly oceněny dle Lesních hospodářských osnov UHUL. Při místním šetření bylo zjištěno, že lesní porosty jsou převážně vykáceny a na lesních pozemcích se nachází náletové dřeviny.

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí [roků]	Opravný faktor fuv	Cena
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris na pozemku p.č.: 149/1, 150/2	4 769	40	30,49	26	20	8,000	120		
Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z				19,43		0,457			37 365,11
Ha=[(30,49-19,43)*0,457+19,43]*8,00*40 % = 7,8350 Kč/m ²									
Úprava ceny - příloha č. 33:									
Stupeň poškození IV:				o	-80,00 %				
Úpravy celkem:				o	-80,00 %				
Maximální srážka dle § 42:				o	75,00 %				-28 023,83
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]				*					0,530
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*					1,000
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris - celkem						=			4 950,88

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí [roků]	
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$					
(DB) dub letní-Quercus robur na pozemku p.č.: 149/1, 150/2					
4 769	30	59,12	30,70	0,126	120
$Ha = [(59,12 - 30,70) * 0,126 + 30,70] * 8,00 * 30 \% = 8,2274 \text{ Kč/m}^2$				Cena 39 236,47	
Úprava ceny - příloha č. 33:					
Stupeň poškození IV: o -80,00 %					
Úpravy celkem: o -80,00 %					
Maximální srážka dle § 42: o 75,00 % -29 427,35					
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtí} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,530
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000
(DB) dub letní-Quercus robur - celkem				=	5 198,83

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí [roků]	
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$					
(BR) bříza bělokorá-Betula pendula na pozemku p.č.: 149/1, 150/2					
4 769	20	5,71	4,32	0,709	120 (max 80)
$Ha = [(5,71 - 4,32) * 0,709 + 4,32] * 8,00 * 20 \% = 0,8489 \text{ Kč/m}^2$				Cena 4 048,40	
Úprava ceny - příloha č. 33:					
Stupeň poškození IV: o -80,00 %					
Úpravy celkem: o -80,00 %					
Maximální srážka dle § 42: o 75,00 % -3 036,30					
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtí} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,730
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000
(BR) bříza bělokorá-Betula pendula - celkem				=	738,83

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí [roků]	
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$					
(OS) topol osika-Populus tremula na pozemku p.č.: 149/1, 150/2					
4 769	10	5,05	3,67	0,419	120 (max 80)
$Ha = [(5,05 - 3,67) * 0,419 + 3,67] * 8,00 * 10 \% = 0,3399 \text{ Kč/m}^2$				Cena 1 620,98	
Úprava ceny - příloha č. 33:					
Stupeň poškození IV: o -80,00 %					
Úpravy celkem: o -80,00 %					
Maximální srážka dle § 42: o 75,00 % -1 215,73					

Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]	*	0,730
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):	*	1,000
(OS) topol osika-Populus tremula - celkem	=	295,83

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Zakmen. Ba	Obmýtí [roků]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv	Cena
-------	------------------	----------------	---------------------------------	-----------------	--------	--	---------------	---------------	--------------------------------	-----------------------	------

Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně} * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$

(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris na pozemku p.č.: 692/1

4 811 80 23,56 19,43 9,000 120 1,000

$Ha = [(23,56 - 19,43) * 1,000 + 19,43] * 9,00 * 80 \% = 16,9632 \text{ Kč/m}^2$ 81 609,96

Úprava ceny - příloha č. 33:

Stupeň poškození IV: o -80,00 %

Úpravy celkem: o -80,00 %

Maximální srážka dle § 42: o 75,00 % -61 207,47

(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris - celkem = 20 402,49

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Zakmen. Ba	Obmýtí [roků]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv	Cena
-------	------------------	----------------	---------------------------------	-----------------	--------	--	---------------	---------------	--------------------------------	-----------------------	------

Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně} * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$

(MD) modřín evropský-Larix decidua na pozemku p.č.: 692/1

4 811 10 35,39 17,77 9,000 120 1,000

$Ha = [(35,39 - 17,77) * 1,000 + 17,77] * 9,00 * 10 \% = 3,1851 \text{ Kč/m}^2$ 15 323,52

Úprava ceny - příloha č. 33:

Stupeň poškození IV: o -80,00 %

Úpravy celkem: o -80,00 %

Maximální srážka dle § 42: o 75,00 % -11 492,64

(MD) modřín evropský-Larix decidua - celkem = 3 830,88

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Zakmen. Ba	Obmýtí [roků]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv	Cena
-------	------------------	----------------	---------------------------------	-----------------	--------	--	---------------	---------------	--------------------------------	-----------------------	------

Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně} * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$

(SM) smrk ztepilý-Picea abies na pozemku p.č.: 692/1

4 811 10 52,11 14,29 9,000 120 1,000

$Ha = [(52,11 - 14,29) * 1,000 + 14,29] * 9,00 * 10 \% = 4,6899 \text{ Kč/m}^2$ 22 563,11

Úprava ceny - příloha č. 33:

Stupeň poškození IV: o -80,00 %

Úpravy celkem: o -80,00 %

Maximální srážka dle § 42: o 75,00 % -16 922,33

(SM) smrk ztepilý-Picea abies - celkem = 5 640,78

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]		
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$						
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris na pozemku p.č.: 320/1	120	18	9,000	120		
3 117	69	22,47	19,43	1,000		
Ha=[(22,47-19,43)*1,000+19,43]*9,00*69 % = 13,9539 Kč/m ²					43 494,31	
Úprava ceny - příloha č. 33:						
Stupeň poškození IV: o -80,00 %						
Úpravy celkem: o -80,00 %						
Maximální srážka dle § 42: o 75,00 %						
					-32 620,73	
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris - celkem					=	10 873,58

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]		
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$						
(DB) dub letní-Quercus robur na pozemku p.č.: 320/1	120	18	9,000	120		
3 117	31	52,39	30,70	1,000		
Ha=[(52,39-30,70)*1,000+30,70]*9,00*31 % = 14,6168 Kč/m ²					45 560,57	
Úprava ceny - příloha č. 33:						
Stupeň poškození IV: o -80,00 %						
Úpravy celkem: o -80,00 %						
Maximální srážka dle § 42: o 75,00 %						
					-34 170,43	
(DB) dub letní-Quercus robur - celkem					=	11 390,14
Celkem - lesní porosty					=	63 322,24 Kč
Lesní porosty - zjištěná cena celkem					=	63 322,24 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. tržní ocenění lesních pozemků včetně porostů

Porovnávací metoda

Předmětem tržního porovnání jsou lesní pozemky včetně lesních porostů. Při místním šetření bylo zjištěno, že lesní porosty jsou převážně vykáceny a na lesních pozemcích se nachází náletové dřeviny.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro zjištění obvyklé (tržní) ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především realizovanými prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

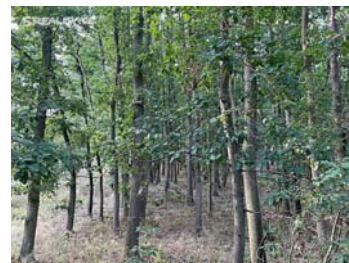
Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, a to především z hlediska velikosti, druhu, místa a času.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kancelářemi a nahlížením na realitní servery.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej lesa 1 860 m²			
Lokalita:	Velká Chmelištná, okres Rakovník			
Popis:	Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Velká Chmelištná, v okrese Rakovník, výměře 1860 m ² . Parcela č. 258/2 - o výměře 5556 m ² (Les) Parcela č. 372/4 - o výměře 5604 m ² (Les)			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,70
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				0,82
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,60
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
55 801	1 860	30,00	0,34	10,20

Název:	Prodej lesa 3 262 m²			
Lokalita:	Krupá, okres Rakovník			
Popis:	Prodám lesní pozemek na k.ú. Krupá, p.č. 2703 o celkové výměře 3262 m ² . Jedná se o les stářím do 80 let. Hlavní zastoupení dřeviny dub.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,70		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,82		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		0,60		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
120 000	3 262	36,79	0,34	12,51



Název:	Prodej lesa 930 m²			
Lokalita:	Pavlíkov - Chlum, okres Rakovník			
Popis:	Nabízíme Vám ke koupi lesní pozemky v katastrálním území Chlum u Rakovníka, v okrese Rakovník			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,70		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,82		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		0,60		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
27 108	930	29,15	0,34	9,91

Minimální jednotková porovnávací cena	9,91 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10,87 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12,51 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Z provedeného srovnání vyplývá, že porovnávané lesní pozemky včetně porostů v této lokalitě a ke dni vyhotovení ocenění jsou obchodovatelné v rozmezí minimální a maximální ceny.

V porovnávacích koeficientech je zohledněna zejména lokalita a stav lesa a jeho porostů. Především bylo vzato v úvahu, že na lesních pozemcích se nachází pouze náletové dřeviny.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	692/1	4 811	10,87		52 296
lesní pozemek	320/1	3 117	10,87		33 882
lesní pozemek	150/2	911	10,87		9 903
lesní pozemek	149/1	3 858	10,87		41 936
ostatní plocha	693/2	207	10,87		2 250
ostatní plocha	693/1	239	10,87		2 598
Celková výměra pozemků		13 143	Hodnota pozemků celkem		142 865

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. lesní pozemky	64 573,30 Kč
2. lesní porosty	63 322,20 Kč

Výsledná cena - celkem: 127 895,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 127 900,- Kč

slovy: Jednostodvacetsedmtisícdevětset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

127 900 Kč

slovy: Jednostodvacetsedmtisícdevětset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. tržní ocenění lesních pozemků včetně porostů	142 865,- Kč
---	--------------

Hodnota pozemku	142 865 Kč
-----------------	------------

Obvyklá cena

142 865 Kč

slovy: Jednostočtyřicetdvatisícosmsetšedesátpět Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně lesních pozemků parc.č. 149/1, 150/2, 320/1, 692/1 a pozemků par.č. 693/1, 693/2 ostatní plocha v k.ú. Malinová, obec Malinová, Středočeský kraj.

OBVYKLÁ CENA

142 865 Kč

slovy: Jednostočtyřicetdvatisícsmsetšedesátpět Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podle §1c oceňovací vyhlášky byla určena cena obvyklá a cena zjištěná. Rozdíl těchto cen je způsoben především mimořádně výhodnou situací na trhu s nemovitostmi posledních několika let, která udržuje prodejní ceny nemovitostí na vysoké úrovni.

Obvyklá cena je definována Zákonem o oceňování majetku č.151/1997 Sb. „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.,,

Znalecký posudek je bez příloh.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 37/2022.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 31.5.2016 pod č.j. 2047/z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

V souladu s §127a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, znalkyně prohlašuje, že si je vědoma následků nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 213/37-2022 evidence posudků.

V Praze 21.12.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kristina Řezníčková
K Padesátníku 162
164 00 Praha 6

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.0.