

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4530-21/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady specializace nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je LV 209 (podíl 1/2) Pozemky pč. 2358, 5490, 5491, lesního porostu, vše v k.ú. Pastviny u Klášterce nad Orlicí, obci Pastviny.

Znalec:	Ing. Milan Nágľ
Adresa:	Dolní Čermná 13, 561 53 Dolní Čermná
IČ: 13563912	telefon: 465 393193 e-mail: naglmilan@tiscali.cz
DIČ: nejsem plátcem	
DPH	

Zadavatel:	Mgr. Jana Filipová, notářka v Ústí nad Orlicí, IČ: 72083581
Adresa:	Komenského 156, 562 01 Ústí nad Orlicí

Číslo jednací:	20D 438/2021-68
-----------------------	-----------------

OBVYKLÁ CENA	145 760 Kč
podíl ½	

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 19.2.2021

Vyhotoveno: V Dolní Čermné 1.12.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení obvyklé ceny pro účely dědického řízení po Evě Mannelové.

1.2. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.11 a 26.11. 2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- usnesení č.j. 20D 438/2021-68 ze dne 18.10. 2021
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 209 pro k.ú. Pastviny u Klášterce nad Orlicí
- odborné vyjádření o tržní hodnotě lesa (Ing. Vratislav Carvan)
- kopie katastrální mapy
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

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

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Pastviny, k.ú. Pastviny u Klášterce nad Orlicí
Adresa nemovité věci: Pastviny, 564 01 Pastviny

Vlastnické a evidenční údaje

Jiří Mannel, Králická 690, 563 01 Lanškroun, LV: 209, podíl: 1 / 4
Luboš Mannel, Králická 591, 563 01 Lanškroun, LV: 209, podíl: 1 / 4
Eva Mannelová, č. p. 55, 561 22 Ostrov, LV: 209, podíl: 1 / 2

Místopis

Přehled nemovitostí:

LV 209 k.ú. Pastviny u Klášterce nad Orlicí

Pozemky pč. 2358 (ostatní plocha - jiná plocha 127 m²), pč. 5490 (lesní pozemek 12 197 m²), pč. 5491 (ostatní plocha - zeleň 1 077 m²).

Celkový popis nemovité věci

Popis lokality: Jižní, okrajově zastavěná část obce, u Pastvinské přehrady.

Popis polohy oceňované nemovitosti: V areálu rekreačního střediska UP Olomouc, rekreační chaty, Pastvinská přehrada.

Dostupové vzdálenosti: Centrální část obce (budova OÚ) 1,9 km, autobusová zastávka 1,5 km, vlakové nádraží (Letohrad) 7 km.

Oceňované pozemky pč. 2358, 5491 se nacházejí v areálu rekreačního střediska UP Olomouc, jsou seskupeny v půdorysu do protáhlého obdélníkového tvaru. Jsou v části rovinné, v části mírně svažité. Na pozemku pč. 5491 se nachází 5 chat (stavby se základy). Na pozemky zasahuje ochranné pásmo lesa. Pozemky jsou oceněny podle § 4 odst.1.

Popis obce: Obec Pastviny se nachází východně 7 km od města Žamberk, podél údolní Pastvinské přehrady, je rekreační obcí. V obci je neúplná občanská vybavenost. Obec není plynofikována a nemá veřejnou kanalizaci.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky § 4 odst. 1

1.2. Lesní pozemek pč. 5490

2. Ocenění trvalých porostů

- 2.1. Lesní porost 370Ce12a
- 2.2. Lesní porost 370Ce12I
- 2.3. Lesní porost 370Ce12II
- 2.4. Lesní porost 370Ce2

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky, lesní porost
Adresa předmětu ocenění: Pastviny
564 01 Pastviny
LV: 209
Kraj: Pardubický
Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Pastviny
Katastrální území: Pastviny u Klášterce nad Orlicí
Počet obyvatel: 364
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 617,00 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: V ostatních případech	VI	0,80
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 79,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku - v převažující části jsou pozemky nezastavěné	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,687$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,02
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,636$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,437$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,674$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky § 4 odst. 1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,636$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,636 = 0,674$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	79,-	0,674		53,25	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	2358	127	53,25	6 762,75
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	5491	1 077	53,25	57 350,25
Stavební pozemky - celkem				1 204	64 113,-
Pozemky § 4 odst. 1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	64 113,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2

Pozemky § 4 odst. 1 - zjištěná cena celkem = 32 056,50 Kč

1.2. Lesní pozemek pč. 5490

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 7

Pásmo ohrožení C:	-20 %
Edafické kategorie B, K, M, S, W (s číslicí 9 na konci):	-20 %
Celková úprava ceny:	-40 %

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	5490	5K	4 400	4,86	-40,00	2,92	12 848,00
lesní pozemek	5490	5S	7 797	6,71	-40,00	4,03	31 421,91
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 12 197 m ²							44 269,91
Lesní pozemek pč. 5490 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu							= 44 269,91 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem							* 1 / 2
Lesní pozemek pč. 5490 - zjištěná cena celkem							= 22 134,96 Kč

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Lesní porost 370Ce12a

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 5490	4 400,00	124	0,90	1	70 %	77,20	48,64	214 016,00
BK - buk lesní na pozemku p.č.: 5490	4 400,00	124	0,90	3	15 %	66,30	8,95	39 380,00
JD - jedle bělokorá na pozemku p.č.: 5490	4 400,00	124	0,90	2	15 %	69,28	9,35	41 140,00
Cena lesního porostu celkem:								294 536,00

Lesní porost 370Ce12a - celkem: 294 536,- Kč

Lesní porost 370Ce12a - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 294 536,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Lesní porost 370Ce12a - zjištěná cena celkem = 147 268,- Kč

2.2. Lesní porost 370Ce12I

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
BK - buk lesní na pozemku p.č.: 5490	1 000,00	124	0,50	2	100 %	74,22	37,11	37 110,00
Cena lesního porostu celkem:								37 110,00

Lesní porost 370Ce12I - celkem:	37 110,- Kč
Lesní porost 370Ce12I - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 37 110,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 2
Lesní porost 370Ce12I - zjištěná cena celkem	= 18 555,- Kč

2.3. Lesní porost 370Ce12II

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 5490	1 700,00	3	0,90	3	80 %	6,65	4,79	8 143,00
BO - borovice lesní na pozemku p.č.: 5490	1 700,00	3	0,90	3	10 %	4,47	0,40	680,00
BK - buk lesní na pozemku p.č.: 5490	1 700,00	3	0,90	3	10 %	5,51	0,50	850,00
Cena lesního porostu celkem:								9 673,00

Lesní porost 370Ce12II - celkem:	9 673,- Kč
Lesní porost 370Ce12II - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 9 673,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 2
Lesní porost 370Ce12II - zjištěná cena celkem	= 4 836,50 Kč

2.4. Lesní porost 370Ce2

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
BK - buk lesní na pozemku p.č.: 5490	5 097,00	20	1,00	3	70 %	5,51	3,86	19 674,42
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 5490	5 097,00	20	1,00	4	20 %	4,47	0,89	4 536,33
BK - břiza bradavičnatá na pozemku p.č.: 5490								

5 097,00	20	1,00	2	10 %	0,46	0,05	254,85
Cena lesního porostu celkem:							24 465,60
Lesní porost 370Ce2 - celkem:							24 465,60 Kč
Lesní porost 370Ce2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu =							24 465,60 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem *							1 / 2
Lesní porost 370Ce2 - zjištěná cena celkem							= 12 232,80 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnatelné pozemky:

1. Pozemek pč. 3298/31 (178 m²) účelová komunikace, v k.ú. Dolní Čermná obchodován v roce 2021 za 60 Kč/m².
2. Pozemek pč. 4184/2 (184 m²) ve funkčním celku k BD, v k.ú. Dolní Čermná obchodován v roce 2021 za 105 Kč/m².
3. Pozemek pč. 4184/2 (154 m²) a pozemek pč. 3216/49 (107 m²) ve funkčním celku k rodinným domům, v k.ú. Dolní Čermná obchodovány v roce 2020 za 70 Kč/m².
4. Pozemek pč. 4134/2 (84 m²) v k.ú. Dolní Čermná obchodován v roce 2020 za 100 Kč/m². Pozemek je v centrální části obce, vedený dle ÚP v plochách smíšených obytných v centrech.
5. Pozemek pč. 667/46 (186 m²) ve funkčním celku k rodinnému domu, v k.ú. Černovír u Ústí nad Orlicí obchodován v roce 2019 za 90 Kč/m².
6. Pozemky pč. 547/3 (223 m²) a pč. 6064 (59 m²) ve funkčním celku k rodinným domům, v k.ú. Ostrov u Lanškrouna obchodovány v roce 2019 za 30 Kč/m².

Obvyklá cena pozemků je stanovena s ohledem na zjištěné skutečnosti, lokalitu, polohu v lokalitě, velikost, tvar a svažitost pozemků, možnosti (složitosti) napojení na IS, současné situaci na trhu, zjištěným hodnotám.

Cena lesního porostu včetně pozemku pč. 5490 o výměře 12 197 m² je stanovena na základě odborného vyjádření konzultanta Ing. Vratislava Carvana na 243 818 Kč. Z toho spoluvlastnický podíl 1/2 Mannelová Eva na 122 000 Kč. Odborné vyjádření je uvedeno v příloze.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2358	127	100,00	1 / 2	6 350
ostatní plocha - zeleň	5491	1 077	100,00	1 / 2	53 850
Celková výměra pozemků		1 204	Hodnota pozemků celkem		60 200

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemky § 4 odst. 1	32 056,50 Kč
1.2. Lesní pozemek pč. 5490	22 135,- Kč
1. Ocenění pozemků - celkem:	54 191,50 Kč
2. Ocenění trvalých porostů	
2.1. Lesní porost 370Ce12a	147 268,- Kč
2.2. Lesní porost 370Ce12I	18 555,- Kč
2.3. Lesní porost 370Ce12II	4 836,50 Kč
2.4. Lesní porost 370Ce2	12 232,80 Kč
2. Ocenění trvalých porostů - celkem:	182 892,30 Kč
Výsledná cena - celkem:	237 083,80 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	237 080,- Kč

slovy: Dvěstětřicetsedmtisícosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

237 080 Kč

slovy: Dvěstětřicetsedmtisícosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemky	60 200,- Kč

Hodnota pozemku 60 200 Kč

**Hodnota lesního porostu + pozemek
pč. 5490 122 000 Kč**

Při ocenění spoluvlastnického podílu je dle metodického pokynu Asociace znalců a odhadců ČR doporučeno snížit aritmetický podíl o 20 %.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu 1/2 Mannelová Eva na LV č. 209 činí celkem (122 000 Kč lesní porost s pozemkem pč. 5490 + 60 200 Kč pozemky pč. 2358, 5491) = 182 200 Kč x 0,8 = 145 760 Kč.

Obvyklá cena podíl ½

145 760 Kč

slovy: Jednstočtyřicetpěttisícsešdesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Meziročně došlo v lokalitě k nárůstu cen standardních stavebních pozemků. V lokalitě je nedostatek stavebních pozemků.

V souladu s § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. je určena i cena zjištěná, která je u pozemků pč. 2358 a 5491 výrazně nižší než obvyklá cena (z důvodu situací na trhu s pozemky), u lesního porostu je zjištěná cena výrazně vyšší než obvyklá cena (z důvodu situací na trhu s lesním porostem).

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

podíl ½

145 760 Kč

slovy: Jednstočtyřicetpěttisícsešdesát Kč

Při ocenění spoluvlastnického podílu je dle metodického pokynu Asociace znalců a odhadců ČR doporučeno snížit aritmetický podíl o 20 %.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu 1/2 Mannelová Eva na LV č. 209 činí celkem (122 000 Kč lesní porost s pozemkem pč. 5490 + 60 200 Kč pozemky pč. 2358, 5491) = 182 200 Kč x 0,8 = 145 760 Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Usnesení 20 D 438/2021-68 ze dne 18.10. 2021	2
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 209 ze dne 18.10. 2021	2
Odborné vyjádření	8
Katastrální mapa	1
Mapa oblasti I a II	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 17.11. 1995, č.j. Spr. 2040/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady specializace nemovitostí s rozšířením o obor stavebnictví, odvětví stavby zemědělské ze dne 13.1. 1997, č.j. Spr. 77/97, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové. Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4530 evidence posudků.

V Dolní Čermné 1.12.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Milan Nágl
Dolní Čermná 13
561 53 Dolní Čermná

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.11.

Odborné vyjádření

Odborné vyjádření

o tržní hodnotě lesního majetku v k. ú. Pastviny u Klášterce nad Orlicí

Objednavatel ocenění:

Ing. Milan Nágl
Dolní Čermná 13, 561 53

Předmět vyjádření: Určení tržní hodnoty nemovité věci - lesní pozemek zapsaný na LV č. 209 pro katastrální území Pastviny u Klášterce nad Orlicí (obec Pastviny) o celkové výměře 12.197 m²

Účel ocenění:

Ocenění lesního majetku tržní hodnotou - pro dědické řízení po paní Evě Mannelové, zemřelé dne 19.2.2021, dědické řízení čj. 20D 438/2021

Podle stavu ke dni 21.2.2021 ocenění vypracoval:

Ing. Vratislav Carvan
Wolkerova 448
563 01 Lanškroun
mob: 603582439
e-mail: vcarvan@seznam.cz

Počet stran: 5 včetně titulního listu a 4 strany příloh.
Objednavateli byl zaslán v elektronické podobě.

V Lanškrouně 22.11.2021

1. Znalecký úkol

Ocenění nemovitosti tržní hodnotou:

- pozemek evidovaný jako pozemková parcela zapsaná na LV č. 209 katastru nemovitostí pro kat. území Pastviny u Klášterce nad Orlicí, obec Pastviny:
 - ppč. 5490 o výměře 12197 m²,
jehož je zůstavitel podílovým spoluvlastníkem s podílem ve výši 1/2
 - druh pozemku: „lesní pozemek“ - PUPFL

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Lesní pozemky a porosty v kat. území Pastviny u Klášterce n.O,
Kraj: Pardubický
Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Pastviny
Katastrální území: Pastviny Klášterce nad Orlicí

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:	Mannel Jiří, Králická 690, 56301 Lanškroun	1/4
	Mannel Luboš, Králická 591, 56301 Lanškroun	1/4
	Mannelová Eva, čp. 55, 56122 Ostrov	1/2

2. Metodika

Důvody pro neurčení obvyklé ceny a ocenění tržní hodnotou (§ 2 odst. 3 zák. o oceň. majetku):

- vliv mimořádných okolností trhu (kůrovcová kalamita a hluboký propad cen surového dříví + prudký růst cen dříví koncem roku 2020 a v roce 2021)
 - databáze kupních cen co do počtu srovnatelných případů nevyhovuje legislativním požadavkům
- Tržní hodnotou se rozumí (podle zákona o oceňování majetku, volně citováno) odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Při určení tržní hodnoty se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na trhu.

Situace na trhu:

- poptávka vysoká, ale přetrvává nejistota a opatrnost potencionálních prodávajících a kupujících
- v současném nestabilním prostředí na trhu roste počet nestandardních případů, jeví se snížený počet kvalitních (ideálních) porovnávacích případů
- na většině stanovišť přetrvává vlivem dlouhodobého sucha snížená vitalita a odolnost porostů, smrk nadále ohrožen kůrovcem (ale jedná se pouze o jeden z faktorů, navíc působící periodicky)
- situace na trhu smrkového dříví se po drastickém propadu cen dříví již koncem minulého roku začala měnit, ceny smrkového dříví výrazně vzrostly a prudký růst cen pokračuje i nadále
- roste oblíba lesa coby depozitivního aktiva
- průměrné ceny lesa se pohybují nejčastěji v rozmezí 15 – 20 Kč/m², přičemž spodní hranici tvoří cena holin (1 – 5 Kč/m²) a horní hranici cena nejkvalitnějších mýtních porostů (50 – 55 Kč/m²)

Tržní hodnotu lesního majetku (pozemky včetně porostů) jsem odhadl ve výši porovnávací hodnoty na základě porovnání s kupními cenami dosaženými při prodeji obdobných lesních majetků. Jejich průměrnou kupní cenu jsem vynásobil koeficientem vyjadřujícím vliv inflace a vliv změn cen surového dříví (oba údaje ČSÚ+aktuální vývoj) a dále koeficientem podobnosti. Koeficient podobnosti K_p vyjadřuje odlišnost oceňovaného majetku od průměru porovnávacích majetků - výběr hodnototvorných faktorů a výše přírůžek/srážek jsou objektivizovaným názorem oceňovatele.

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.11.2021.

4. Podklady pro vypracování ocenění

- a) Informace o pozemku (WWW:cuzk.cz)
- b) kopie katastrální mapy a ortosnímek
- c) Územní plán obce Pastviny
- d) Lesní hospodářská osnova (LHC 510820) s platností 2017-2026, včetně porostní mapy
- e) vlastní databáze kupních cen lesních majetků, vlastní poznatky a konzultace
- f) skutečnosti zjištěné při místním šetření

5. Dokumentace a skutečnost

Oceňovaný pozemek je v KN vedený v druhu pozemku „lesní“ (PUPFL) a takto je i užíván. Pozemek leží v nezastavěném území obce a nenachází se na něm žádná stavba. Oceňovaný pozemek není podle ÚP obce určen k zastavění či k jinému využití („plochy lesní“). V KN není evidováno žádné věcné břemeno. Pro účel tohoto ocenění byly plochy jednotlivých částí lesa vyrovnány na údaj výměry dle KN. Taxační údaje jsou převzaty z uvedené lesní hospodářské osnovy a byly při místním šetření aktualizovány podle stavu ke dni ocenění. Konstatuji nesoulad mezi údaji uvedené LHO a typologickou mapou OPRL (SLT a HS) a v tomto ocenění -ve smyslu vyhlášky- uvádím údaje, které jsou součástí lesní hospodářské osnovy vlastníků lesa.

6. Celkový popis

Oceňovaný pozemek leží jižně od obce u hranice katastrálního území na svahu ke Studenskému potoku (levýstranný přítok Divoké Orlice) v blízkosti vodní nádrže Pastviny. Kategorie lesa: „lesy hospodářské“
Pásmo „C“ ohrožení imísemi
Hospodářský soubor a soubor lesních typů:
HS (dle LHO): „51“ = exponovaná stanoviště vyšších poloh,
SLT (dle LHO): „5K“ a „5S“ = kyselé a svěží jedlové bučiny
Podíl bezlesí a nelesních pozemků: *nejsou*
Střední věk porostů (ČR: 64 r.): *průměrný*
Podíl holin: *nejsou*
Podíl nezajištěných kultur (ČR: 4%): *mírně nadprůměrný (část por.sk.370Ce12/2)*
Podíl porostů 80 let a starších: *mírně nadprůměrný*
Podíl komerčně cennějších dřevin (smrk, modřín, dub): *podprůměrný*
Dopravní přístupnost: *velmi dobrá*
Terén: *průměrně náročný*
Přibližovací vzdálenost: *podprůměrně dlouhá*
Nutnost využívat cizí pozemky: *ano*
Očekávané zhoršení růstových podmínek pro smrk:
- v 5. lesním vegetačním stupni není pěstování smrku ztepilého jako základní cílové dřeviny přímo rizikové, ale je třeba důsledně dodržovat opatření k ochraně lesa (ve 4. lvs je již rizikovitost vyšší)
Zdravotní stav dřevin: *aktuálně dobrý*
- *snížená vitalita (oslabená odolnost) smrku a stále velmi vysoký kůrovcový kalamitní základ znamenají trvalé ohrožení smrkových porostů*
Možnosti přirozené obnovy: *ano, významný potenciál (buk, smrk, jedle ad)*
Jakost dřevin (ovlivňující sortimentaci): *mírně nadprůměrná*
Bonita dřevin (vliv na zásobu): *u smrku nadprůměrná*
Podíl dřevin s výrazně nižší produkční schopností a nižším zpeněžením (jetáb, jíva, habr, babyka ad): *podprůměrný*

Popis porostních skupin:

370Ce12a = mýtní smrková kmenovina s příměsí buku a jedle, 124 r., zásoba dle LHO: 275 m³, tzn. nadprůměrná zásoba (626 m³/ha !)
370Ce12/2 = dvouetážový porost
horní etáž = mýtní buková kmenovina, 124 r., ředina v horní části svahu (213 m³/ha), v dolní části smýceno a nyní dosud nezajištěná smrková kultura s bukem, borovicí ad
dolní etáž = mlazina buku, smrku a břízy, +modřín, 20 r.
(po těžbě v dolní části svahu: zčásti nová kultura – viz výše)

7. Vlastní ocenění

Vlastní ocenění tržní hodnotou porovnávací metodou je uvedeno v příloze.
Výše tržní hodnoty 1/2 podílu činí 122.000,00 Kč.

8. REKAPITULACE

Tržní hodnota celkem (12.197 m ²):	243.818,00 Kč
Tržní hodnota celkem (12.197 m ²) 1/2 podílu – zaokr.:	<u>122.000,00 Kč</u>

Slovy: =JednostodvacetdvatisícKorunčeských=

Tržní hodnotu 1/2 podílu uvedené nemovitosti (lesní pozemek včetně lesních porostů)
ve stavu ke dni 19.2.2021 odhadují na 122.000,00 Kč.

Přílohy: Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Porostní mapa (LHO)
Ocenění obvyklou cenou porovnávací metodou

V Lanškrouně 22.11.2021

Ing. Vratislav Carvan
Wolkerova 448
563 01 Lanškroun
mob: 603582439
e-mail: vcarvan@seznam.cz

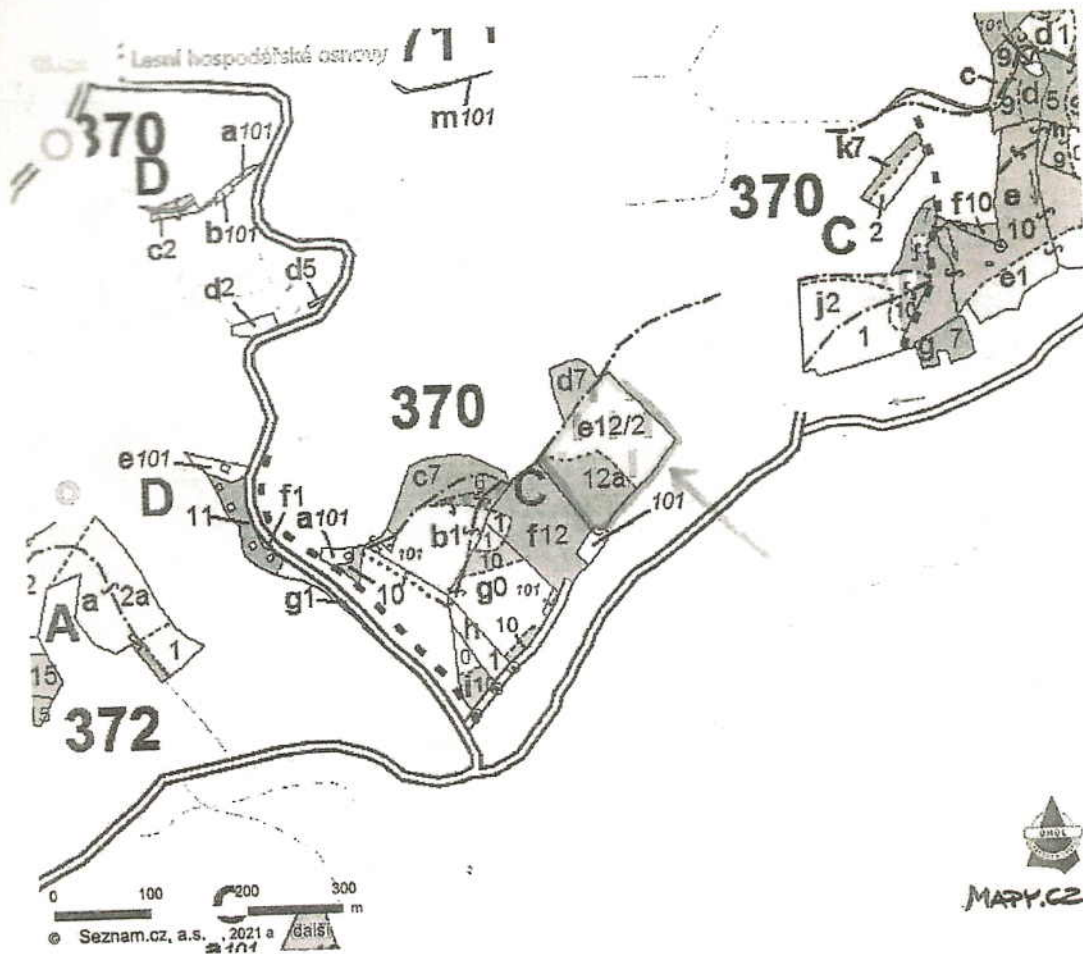


Ing. Vratislav CARVAN
LESNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
Wolkerova 448, 563 01 Lanškroun
IČ: 464 47 547, mob.: 603 582 439
e-mail: vcarvan@seznam.cz

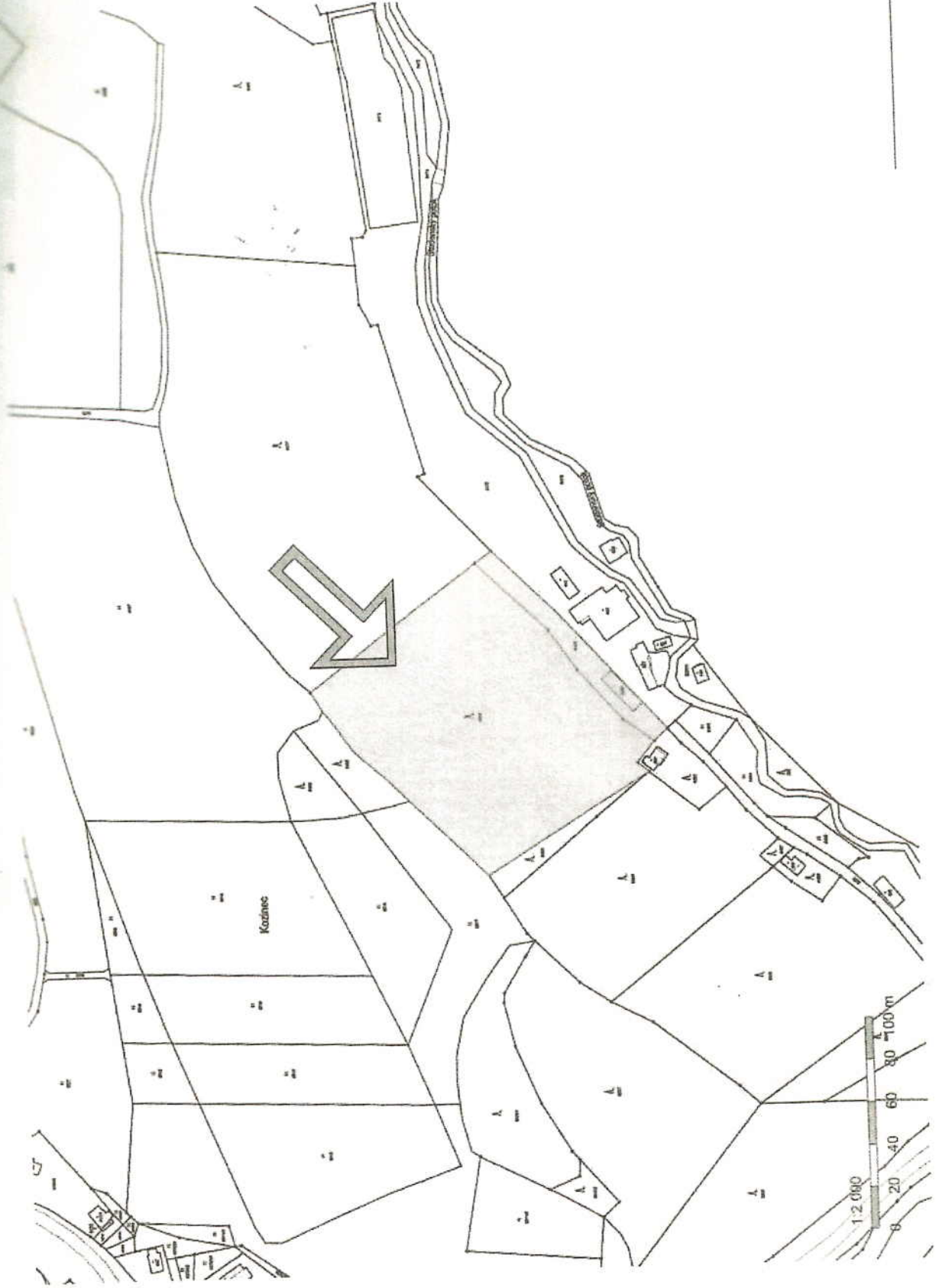
Obvyklá cena lesního majetku porovnávací metodou

Obvyklá cena lesního majetku porovnávací metodou										
Oceňovaný majetek										
							stav k	19.02.2021	Pozn.:	
1	výměra celkem, ř.4+5 (m2)							12 197		
2	porosty (m2)							12 197		
3	holiny (m2)							0		
4	porostní půda, ř.2+3 (m2)							12 197		
5	bezlesí a nelesní pozemky, ř.5a+5b+5c (m2)							0		
5a	typ a) (m2):	produktivní - např. cesty, skládky apod							0	
5b	typ b) (m2):	neproduktivní - např. nevyužitá plochy, ochranná pásma apod							0	
5c	typ c) (m2):	jiné - např. pozemky zemědělského charakteru							0	
Porovnávací majetky										
č.	kat.území / okres	rok	výměra celkem (ha)	prům. věk porostů	% 80let+ (obecně těž.zralých)	% cennějších dřevin (sm,md, db)	přístupnost (1=nejlepší, 5=nejhorší)	kupní cena (Kč/m2)	Pozn.:	
1	Bystřec/ÚO	XI 2020	0,67	48	43	100	2,0	12,24		
2	Výprachtice/ÚO	XI 2018	5,06	60	37	50	4,0	12,61		
3	Vysoké Mýto /ÚO	XI 2019	1,82	67	100	5	1,5	28,52	těž.zralý+ríz.SM	
Porovnání majetků										
ř.č.							oceňovaný	x	průměr porovnávacích	Pozn.:
6	výměra celkem m2						12 197		75 500	
7	podíl bezlesí a nelesních pozemků na výměře celkem						0		1	
8	střední věk porostů						64		61	ČR: 64 r.
9	podíl holin na výměře porostní půdy %						0		1	
10	podíl porostů do 5 let včetně (obecně nezajistěné kultury) %						11		2	ČR: 4 %
11	podíl porostů 80 let a starších (obecně těžebně zralých) %						44		53	ČR: 35 %
12	podíl trhem ceněnějších dřevin (smrk, modřín, dub) %						46		44	ČR: 62 %
13	přístupnost (1=nejlepší, 5=nejhorší)						1,0		3,2	

Koeficient podobnosti		
Zohledňuje hodnototvorné rozdíly mezi oceňovaným majetkem a průměrem porovnávacích majetků pomocí procentických		
změn a srážek k průměrné kupní ceně porovnávacích majetků.		
Všechny faktory a výše přírůstek a srážek jsou objektivizovaným názorem oceňovatele.		
1.04	rozdílka a postávka v místě-blízkost velkých sídel (=větší kupní síla), blízkost velké pily, západní a jižní (převládá) (=obchodní výhoda), max + - 10% (odhad)	0,0%
1.05	rozdílka a postávka v čase-vliv změn cen dříví, úvaha: max + - 10 % - odhad (Index cen sur. dříví dle ČSÚ)	-4,0%
1.06	rozdílka a postávka v čase-vliv změny oblíbenosti lesa coby depozitního aktiva, úvaha: max. + - 10%, odhad	1,0%
1.07	obekávané zhoršení růstových podmínek pro smrk-odhad, max 10% při smrk = 100%	0,0%
1.08	plněnost (vliv technologické náročnosti), úvaha: 1 stupeň rozdílu = + - 3%	6,6%
1.09	plněnost (vliv nutnosti využívat cizí pozemky)	-1,0%
1.10	rozdíl dřevin s významně nižší produkční schopností a nižším zpeněžením (habr, babyka, jeřáb, jiva ad)	3,0%
1.11	průměrný věk porostů, 1 rok rozdílu = + - 0,5%	1,5%
1.12	zastoupení holin, 1% rozdílu = + - 0,8%, úvaha: obvyklá cena holiny = 20% ceny průměrného lesa	0,8%
1.13	zastoupení porostů do 5 let věku (obecně nezajištěných kultur), 1% rozdílu = + - 0,6%, úvaha: obvyklá cena	
	neobtěžných kultur = 40% ceny průměrného lesního pozemku	-5,4%
1.14	zastoupení porostů 80 let a starších (obecně těžebně zralých), 1% rozdílu = + - 0,5%, úvaha: obvyklá cena	
	střednětržního porostu = 50% ceny mýtného)	-4,5%
1.15	komerční hodnota druhů dřevin, 1% rozdílu zastoupení cennějších dřevin = + - 0,35%, úvaha: obvyklá cena	
	pozemků s převážně bukem = 2/3 s převážně smrkem	0,7%
1.16	vliv dřevin ovlivňující sortimentaci (tvar kmene, zavětenost, poškození, ...) do 30%	5,0%
1.17	stav dřevin (ovlivňující dožití obv. mýtného věku), úvaha do 20%, u potřeby rekonstrukcí do 50 %)	0,0%
1.18	zastoupení přednostně mýtných porostů - vliv na zásobu, průměr ČR = 0,89, 10% rozdílu = + - do 5%	4,0%
1.19	rozdílka dřevin - vliv na zásobu, 1. bonitní stupeň rozdílu = + - do 5%	8,0%
1.20	srážky a srážky celkem - zaokr.	16%
Odhadovaná cena, popř. tržní hodnota porovnávací metodou nebo porovnávací hodnota		
1.21	průměrná kupní cena porovnávacích majetků (Kč/m ²)	16,41
1.22	koeficient inflace od prodeje porovnávacích majetků	1,05
1.23	koeficient podobnosti (1 + f.30)	1,16
1.24	odhadovaná cena porostní půdy (Kč/m ²) = f.31 x 32 x 33	19,99
1.25	odhadovaná cena porostní půdy (Kč) = f.4 x 34	243818
1.26	odhadovaná cena lesních a nelesních pozemků, typ a), odhad (Kč/m ²)	0
1.27	odhadovaná cena lesních a nelesních pozemků, typ a), (Kč) = f.5a x 36	0
1.28	odhadovaná cena lesních a nelesních pozemků, typ b), odhad (Kč/m ²)	0
1.29	odhadovaná cena lesních a nelesních pozemků, typ b), (Kč) = f.5b x 38	0
1.30	odhadovaná cena lesních a nelesních pozemků, typ c), odhad (Kč/m ²)	0
1.31	odhadovaná cena lesních a nelesních pozemků, typ c), (Kč) = f.5c x 40	0
1.32	odhadovaná cena celkem, f.35 + 37 + 39 + 41	243818
1.33	odhadovaná cena	1/2
1.34	odhadovaná hodnota podílu	121909
1.35	odhadovaná na volném trhu prodejnost podílu na volném trhu	0
1.36	odhadovaná cena rozloženého podílu	121909
1.37	odhadovaná cena	122000



Katastrální mapa



Mapa oblasti I a II

Klášterec nad Orlicí

