

# **Znalecký posudek číslo 3242 - 132/06**

**O ceně nemovitosti:**                    **Lesní pozemek p.č.527/3**  
**O S T R A V A**  
katastrální území: Michálkovice

## **Objednatel znaleckého posudku:**

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

## **Vlastník nemovitosti:**

Ř E H Á Č E K Jan ing.	1/2
Mojmírovců 1246/34	
O S T R A V A - Mariánské	
S R O K A Lumír	1/2
Newtonova 293/28	
O S T R A V A - Přívoz	

## **Účel posudku:**

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 19.6.2006**

## **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. a č. 640/2004Sb.

## **A) Nález - celkový popis nemovitosti:**

Oceňovanou nemovitostí je spoluvlastnický podíl pana Lumíra Sroky o velikosti 1/2 na nemovitém majetku z listu vlastnictví číslo 1424 pro katastrální území Michálkovice obce Ostrava, který je dle katastru nemovitostí veden ve spoluvlastnictví ing. Jana Řeháčka, bytem Mojmírovců 1246/34 v Ostravě - Mariánských Horách a pana Lumíra Sroky, bytem Newtonova 293/28 v Ostravě Přívoze.

Konkrétně se jedná o jednu parcelu lesního pozemku parcelní číslo 527/3 - lesní pozemek o výměře 4 032 m<sup>2</sup> s neudržovaným lesním porostem olše a vrby, který na pozemku vyrostl z náletu semen po úplném vytěžení původního lesního porostu před 10 lety.

V posledních letech se o les nikdo nestará, neboť ing. Řeháček je plně invalidní a povinný Lumír Sroka je nezvěstný.

Dle evidence katastru nemovitostí v Ostravě a informace spoluvlastníka ing. Jana Řeháčka se k oceňovanému nemovitému majetku na LV číslo 1424 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na jeho výslednou cenu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 1388/04-33 ze dne 10.5.2006 a bude sloužit jako podklad při exekuci spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2, který je ve vlastnictví povinného Lumíra Sroky.

### **Sestavení posudku:**

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

a) Lesní pozemek p.č.527/3

#### *2) Lesní porost do 1 ha (§ 37)*

a) Lesní porost

## **B) Ocenění nemovitosti:**

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

##### **a) Lesní pozemek p.č.527/3**

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 527/3 - lesní pozemek o výměře 4 032 m<sup>2</sup> se souborem lesních typů 3H.

Nejsou žádné úpravy podle přílohy číslo 22 vyhlášky.  
Minimální cena za 1 m<sup>2</sup> lesního pozemku je 0,70 Kč.

<u>Číslo parcely</u>	<u>plocha</u>	<u>SLT</u>	<u>Kč/m<sup>2</sup></u>	<u>uprav.</u>	<u>celkem</u>
527/3	4032	3H	4,92	4,92	19837,44

Výměra celkem: 4032 m<sup>2</sup>

**Cena celkem: 19 837,44 Kč**

## 2) Lesní porost do 1 ha (§ 37)

### a) Lesní porost

Lesní porost na pozemku tvoří náletové křoviny olše a vrby, které samovolně narostly po úplném vytěžení vzrostlého lesa před 10 lety a nejsou vůbec ošetřovány.

Cena jednotlivých skupin dřevin se určí podle vztahu:  $C_{sd} = V_{lp} \times P_{sd} \times Z_{lp} \times C_{lp} \times SSB_{sd} \times K_v \times K_p$ ,  
kde

$C_{sd}$  - cena skupiny dřevin  
 $V_{lp}$  - výměra lesního porostu  
 $P_{sd}$  - podíl skupiny dřevin v lesním porostu  
 $Z_{lp}$  - zakmenění lesního porostu  
 $C_{lp}$  - cena lesního porostu v Kč/m<sup>2</sup>  
 $SSB_{sd}$  - součinitel srovnávací bonity  
 $K_v$  - věkový koeficient lesního porostu

Celková plocha lesního porostu:	4032 m <sup>2</sup>
Skupina dřevin:	vrba, olše
Zastoupení:	100,00%
Stáří:	10 roků
Bonita:	3
Obmýtí:	80
Stáří je nižší než obmýtí - základní cena se upraví věkovým koeficientem:	
$1 - (80 - 10) \times 0,004 =$	0,7200
Zakmenění:	1,00
Součinitel srovnávací bonity:	0,60
Základní cena za 1 m <sup>2</sup> :	14,05 Kč
Cena skupiny dřevin:	33 989,76 Kč
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	1,0000
$4032 \text{ m}^2 \times 100,00\% \times 1,00 \times 14,05 \text{ Kč} \times 0,60 \times 0,7200 =$	24 472,63 Kč
Výsledná cena skupiny dřevin:	24 472,63 Kč
<b>Cena lesního porostu celkem:</b>	<b>24 472,63 Kč</b>

## **C) Rekapitulace zjištěných cen**

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

a) Lesní pozemek p.č.527/3: 19 837,44 Kč - podíl 1/2 9 918,72 Kč

### 2) Lesní porost do 1 ha (§ 37)

a) Lesní porost: 24 472,63 Kč - podíl 1/2 12 236,31 Kč

**Cena podílu 1/2 nemovitosti celkem: 22 160,00 Kč**

# OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 1424 pro katastrální území Michálkovice obce Ostrava, který je dle katastru nemovitostí veden ve spoluvlastnictví ing. Jana Řeháčka z Ostravy – Mariánských Hor z ½ a povinného Lumíra Sroky z Ostravy – Přívozu z ½, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb. a dále z informací, získaných pátráním po tržních cenách obdobných nemovitostí v místě a u Českých Lesů v Šenově.

Oceňovanou nemovitostí je jedna parcela lesního pozemku parcelní číslo 527/3 o výměře 4 032 m<sup>2</sup> a lesní porost na tomto pozemku. Pozemek leží na okraji městské části Michálkovice na hranici s obcí Petřvald.

Původní vzrostlý porost byl cca před deseti lety zcela vykácen a k osazení parcely nedošlo. Na pozemku vyrostl porost olše a vrby z náletu okolních stromů bez jakéhokoliv vnějšího zásahu a je nutno jej ošetřit.

Jelikož povinný Lumír Sroka je nezvěstný a spoluvlastník ing. Jan Řeháček při svém věku 72 let má plnou invaliditu, nemá se kdo o pozemek a porost starat.

Cena pozemku parcelní číslo 527/3 s neudržovaným mladým porostem, vypočtená dle oceňovacího předpisu činí 44 320 Kč, **podíl Lumíra Sroky ve výši ½ tak činí 22 160 Kč.**

Pro stanovení obvyklé ceny jsem pátral jednak v realitní inzerci a také u Lesního závodu Lesů ČR v Šenově. Dle zjištění se v místě nemovitosti a ani v jeho blízkém okolí podobné pozemky neobchodují.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovaným zemědělským parcelám nevážou žádná práva nebo věcná břemena.

**S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu nemovitého majetku z LV číslo 1424 pro katastrální území Michálkovice statutárního města Ostravy, tj. ½ lesního pozemku parcelní číslo 527/3 o výměře 4 032 m<sup>2</sup> s neudržovaným náletovým porostem ve výši :**

**= 20 000 Kč =**  
slovy : dvacetisícikorunčeských

## **Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z KN - LV číslo 1424 pro katastrální území Michálkovice obce Ostrava, vyhotovený KÚ v Ostravě 9.9.2005
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1388/04-33 ze dne 10.5.2006
- studium podkladů u Lesů ČR v Šenově
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 19.6.2006 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 19.6.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 4 listy 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 ).