

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5828/2017

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky s lesním porostem parc. č. 1087, parc. č. 1088 a parc. č. 1097
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Benešov, obec Soutice, k.ú. Soutice
Adresa nemovité věci:	Štěpánská Lhota, 257 71 Soutice

OBJEDNAVATEL:	JUDr. Jiří Bulvas soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 1
Adresa objednavatele:	Jablonecká 322, 190 00 Praha 9

ZHOTOVITEL :	MONTEKALA, spol. s r.o.
Adresa zhotovitele:	Hálova 34, 190 00 Praha

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení ceny obvyklé na základě exekučního č.j. 146 EX 789/16-41 proti povinnému Aleš Krása (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--



OBVYKLÁ CENA	580 000,- Kč
---------------------	---------------------

Datum místního šetření: 4.5.2017

Stav ke dni :

4.5.2017

Posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních a 1 vyhotovení zůstává v archivu znaleckého ústavu.

V Praze, dne 5.6.2017

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase souboru nemovitých věcí - soubor pozemků s lesním porostem parc. č. 1087, parc. č. 1088 a parc. č. 1097 zapsaném na LV č. 490, k.ú. Soutice, obec Soutice, kraj Středočeský.

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem provedení exekuce prodejem souboru pozemků.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 490, k.ú. Soutice, obec Soutice ze dne 6.4.2017,
- snímek katastrální mapy k.ú. Soutice, obec Soutice,
- lesní hospodářská osnova k.ú. Soutice, obec Soutice 1.1.2011-31.12.2020,
- nabídka na prodej lesů v okolí k.ú. Soutice z realitních serverů,
- skutečnosti zjištěné při místním šetření,
- fotografie při místním šetření,

Vlastnické a evidenční údaje:

Dle listu vlastnictví LV č. 490, k.ú. Soutice, obec Soutice ze dne 6.4.2017 :

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Aleš Krása, V Rybníčkách 431/6, 100 00 Praha 10, RČ: 760426/0114

oddíl B - nemovitosti :

- pozemek parc. č. 1087 o výměře 12473 m², lesní pozemek,
- pozemek parc. č. 1088 o výměře 12711 m², lesní pozemek,
- pozemek parc. č. 1097 o výměře 10693 m², lesní pozemek,

oddíl B1 - jiná práva:

Bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Aleš Krása

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

oddíl D - jiné zápisy:

Bez zápisu

plomby a upozornění :

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost:

Vzhledem k tomu, že znalci byla umožněna prohlídka lesního porostu s pozemkem, neboť je veřejně přístupný, bylo vycházeno pro stanovení ceny obvyklé z dostupných informací při prohlídce a z podkladů lesní hospodářské osnovy platné od 1.1.2011 - 31.12.2020 zjištěné z Ústavu pro hospodářskou úpravu lesů.

Celkový popis

Předmětem ocenění je soubor 3 svažitéch pozemků s lesním porostem svažujících se ke Štěpanovskému potoku o celkové výměře 35877 m².

Jedná se o pozemky západní orientace lesního porostu navazující na ostatní lesní porosty jiných vlastníků svažující se ke Štěpanovskému potoku s velmi obtížným přístupem. Pozemek parc. č. 1087 a parc. č. 1088 navazujíc na sebe a pozemek 1097 je vzdálený. V lesních porostech jsou částečně holiny bez porostů.

Pozemky se nachází na východním vzdáleném okraji obce Štěpanovská Lhota bez občanské vybavenosti náležící k městu Trhový Štěpánov bez možnosti bezproblémového přístupu, který je omezen Štěpanovským potokem.

Skladba lesních porostů je velmi rozmanitá s největším zastoupením ploch smrky, borovice, duby, buky a modříny.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc. 1087 část SLT 3S3
2. Pozemek parc. 1087 část SLT 3k9
3. Pozemek parc. 1088 SLT 3K9
4. Pozemek parc. 1097, SLT 3S2
5. Lesní porost 409Gc8 na parc. 1087
6. Lesní porost 409Gc5 na parc. 1087
7. Lesní porost 409Gc3 na parc. 1087
8. Lesní porost 409Gc1 na parc. 1087
9. Lesní porost 409Gc10 na parc. 1088
10. Lesní porost 409Ff2 na parc. 1097
11. Lesní porost 409Ff5 na parc. 1097
12. Lesní porost 409Ff5a na parc. 1097

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Lesní pozemky s porosty

OCENĚNÍ

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byly však v tomto případě použity tyto metody:

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že v místě a vzdáleném okolí není dostatek lesních pozemků podobných parametrů na srovnání, nebyla z důvodu objektivního odhadu ceny obvyklé použita metoda porovnávací, ale byla použita metoda zjištění ceny dle cenového předpisu, neboť byla vyhledána lesní hospodářská osnova s přesnými parametry tohoto lesa a to druhu porostů, stáří, zakmenění, obmýcí a bonity.

Z těchto důvodů byla použita metoda zjištění administrativní ceny, která dle realitního trhu s pozemky s lesními porosty je oproti ceně obvyklé převážně vyšší o cca 5 – 20%. V případě takto druhově staršího porostu se cena obvyklá k ceně zjištěné přibližuje, a proto odhaduji cenu obvyklou ve výši ceny zjištěné.

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parc. 1087 část SLT 3S3

Jedná se o část svažitého pozemku parc. 1087 rozdělený pro ocenění dle lesního typu SLT – 3S3 o výměře 5600 m², který navazuje na pozemek parc. č. 1088.

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1087	3S3	5 600,00	6,00		6,00	33 600,00
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 5 600,00 m ²							33 600,-

Pozemek parc. 1087 část SLT 3S3 - zjištěná cena = 33 600,- Kč

2. Pozemek parc. 1087 část SLT 3k9

Jedná se o část svažitého pozemku parc. 1087 rozdělený pro ocenění dle lesního typu SLT – 3K9 o výměře 5600 m², který navazuje na pozemek parc. č. 1088.

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1087	3K9	6 873,00	2,66		2,66	18 282,18
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 6 873,00 m ²							18 282,18

Pozemek parc. 1087 část SLT 3k9 - zjištěná cena = 18 282,18 Kč

3. Pozemek parc. 1088 SLT 3K9

Jedná se o svažitý pozemek parc. 1088 dle lesního typu SLT – 3K9 o výměře 12711 m², který navazuje na pozemek parc. č. 1087.

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1088	3K9	12 711,00	2,66		2,66	33 811,26
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 12 711,00 m ²							33 811,26

Pozemek parc. 1088 SLT 3K9 - zjištěná cena = 33 811,26 Kč

4. Pozemek parc. 1097, SLT 3S2

Jedná se o svažitý pozemek parc. 1088 dle lesního typu SLT – 3K9 o výměře 12711 m², který je vzdálený od pozemků parc. č. 1087 a parc. č. 1088.

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1097	3S2	10 693,00	6,00		6,00	64 158,00
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 10 693,00 m ²							64 158,-

Pozemek parc. 1097, SLT 3S2 - zjištěná cena = 64 158,- Kč

5. Lesní porost 409Gc8 na parc. 1087

Při ocenění bylo vycházeno z lesní hospodářské osnovy s platností 1.1.2011.- 31.12.2020 vyhledanou v Ústavu pro hospodářskou úpravu lesů. Jedná se o porost aktuálního stáří 83 roků s rozmanitým druhovým zastoupením tvořící souvislý lesní porost obklopený dalšími lesními porosty ve vlastnictví jiného vlastníka.

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]
dub letní na pozemku p.č.: 1087	5 100,00	83	7,00	2	40 %	29,59	8,28	42 228,00
jedle bělokorá na pozemku p.č.: 1087	5 100,00	83	7,00	3	25 %	41,64	7,29	37 179,00
borovice lesní na pozemku p.č.: 1087	5 100,00	83	7,00	2	10 %	25,35	1,78	9 078,00
bříza bradavičnatá na pozemku p.č.: 1087	5 100,00	83	7,00	2	10 %	7,69	0,54	2 754,00
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 1087	5 100,00	83	7,00	2	10 %	47,26	3,31	16 881,00
modřín evropský na pozemku p.č.: 1087	5 100,00	83	7,00	1	5 %	28,22	0,99	5 049,00
Cena lesního porostu celkem:								113 169,00

Lesní porost 409Gc8 na parc. 1087 - zjištěná cena = 113 169,- Kč

6. Lesní porost 409Gc5 na parc. 1087

Při ocenění bylo vycházeno z lesní hospodářské osnovy s platností 1.1.2011.- 31.12.2020 vyhledanou v Ústavu pro hospodářskou úpravu lesů. Jedná se o porost aktuálního stáří 50 roků s jednodruhovým zastoupením tvořící souvislý lesní porost obklopený dalšími lesními porosty ve vlastnictví jiného vlastníka.

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]
buk lesní na pozemku p.č.: 1087	600,00	50	10,00	4	100 %	11,93	11,93	7 158,00
Cena lesního porostu celkem:								7 158,00

Lesní porost 409Gc5 na parc. 1087 - zjištěná cena = 7 158,- Kč

7. Lesní porost 409Gc3 na parc. 1087

Při ocenění bylo vycházeno z lesní hospodářské osnovy s platností 1.1.2011.- 31.12.2020 vyhledanou v Ústavu pro hospodářskou úpravu lesů. Jedná se o porost aktuálního stáří 29 roků s rozmanitým druhovým zastoupením tvořící souvislý lesní porost obklopený dalšími lesními porosty ve vlastnictví jiného vlastníka.

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]
bříza bradavičnatá na pozemku p.č.: 1087	5 900,00	29	9,00	1	40 %	3,67	1,32	7 788,00
borovice lesní na pozemku p.č.: 1087	5 900,00	29	9,00	1	35 %	9,41	2,96	17 464,00
modřín evropský na pozemku p.č.: 1087	5 900,00	29	9,00	1	10 %	9,41	0,85	5 015,00
osika na pozemku p.č.: 1087	5 900,00	29	9,00	1	10 %	3,67	0,33	1 947,00
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 1087	5 900,00	29	9,00	3	5 %	9,64	0,43	2 537,00
Cena lesního porostu celkem:								34 751,00

Lesní porost 409Gc3 na parc. 1087 - zjištěná cena = 34 751,- Kč

8. Lesní porost 409Gc1 na parc. 1087

Při ocenění bylo vycházeno z lesní hospodářské osnovy s platností 1.1.2011.- 31.12.2020 vyhledanou v Ústavu pro hospodářskou úpravu lesů. Jedná se o porost aktuálního stáří 10 roků s omezeným druhovým zastoupením tvořící souvislý lesní porost obklopený dalšími lesními porosty ve vlastnictví jiného vlastníka.

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]
-------	--------------------------	-------------	----------------	--------	-----------------	--------------------------------------	----------------------	-----------

smrk ztepilý na pozemku p.č.: 1087	500,00	10	9,00	3	80 %	6,65	4,79	2 395,00
modřín evropský na pozemku p.č.: 1087	500,00	10	9,00	1	20 %	7,23	1,30	650,00
Cena lesního porostu celkem:								<u>3 045,00</u>

Lesní porost 409Gc1 na parc. 1087 - zjištěná cena = 3 045,- Kč

9. Lesní porost 409Gc10 na parc. 1088

Při ocenění bylo vycházeno z lesní hospodářské osnovy s platností 1.1.2011.- 31.12.2020 vyhledanou v Ústavu pro hospodářskou úpravu lesů. Jedná se o porost aktuálního stáří 100 roků s rozmanitým druhovým zastoupením tvořící souvislý lesní porost obklopený dalšími lesními porosty ve vlastnictví jiného vlastníka.

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]
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 1088	6 300,00	100	10,00	3	60 %	41,64	24,98	157 374,00
borovice lesní na pozemku p.č.: 1088	6 300,00	100	10,00	1	30 %	28,22	8,47	53 361,00
dub letní na pozemku p.č.: 1088	6 300,00	100	10,00	5	5 %	17,55	0,88	5 544,00
modřín evropský na pozemku p.č.: 1088	6 300,00	100	10,00	1	5 %	28,22	1,41	8 883,00
Cena lesního porostu celkem:								<u>225 162,00</u>

Lesní porost 409Gc10 na parc. 1088 - zjištěná cena = 225 162,- Kč

10. Lesní porost 409Ff2 na parc. 1097

Při ocenění bylo vycházeno z lesní hospodářské osnovy s platností 1.1.2011.- 31.12.2020 vyhledanou v Ústavu pro hospodářskou úpravu lesů. Jedná se o porost aktuálního stáří 24 roků s rozmanitým druhovým zastoupením tvořící souvislý lesní porost obklopený dalšími lesními porosty ve vlastnictví jiného vlastníka.

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]
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 1097	4 300,00	24	7,00	6	40 %	3,21	0,90	3 870,00
borovice lesní na pozemku p.č.: 1097	4 300,00	24	7,00	2	20 %	7,91	1,11	4 773,00
buk lesní na pozemku p.č.: 1097	4 300,00	24	7,00	3	10 %	7,80	0,55	2 365,00
dub letní na pozemku p.č.: 1097	4 300,00	24	7,00	4	10 %	3,44	0,24	1 032,00
jeřáb ptačí na pozemku p.č.: 1097	4 300,00	24	7,00	3	10 %	0,23	0,02	86,00

modřín evropský na pozemku p.č.: 1097

4 300,00	24	7,00	1	10 %	9,41	0,66	2 838,00
Cena lesního porostu celkem:							14 964,00

Lesní porost 409Ff2 na parc. 1097 - zjištěná cena = 14 964,- Kč

11. Lesní porost 409Ff5 na parc. 1097

Při ocenění bylo vycházeno z lesní hospodářské osnovy s platností 1.1.2011.- 31.12.2020 vyhledanou v Ústavu pro hospodářskou úpravu lesů. Jedná se o porost aktuálního stáří 50 roků s jednodruhovým zastoupením tvořící souvislý lesní porost obklopený dalšími lesními porosty ve vlastnictví jiného vlastníka.

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakmenění	Bonita	Zastoupení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
buk lesní na pozemku p.č.: 1097	2 000,00	50	10,00	3	100 %	14,57	14,57	29 140,00
Cena lesního porostu celkem:								29 140,00

Lesní porost 409Ff5 na parc. 1097 - zjištěná cena = 29 140,- Kč

12. Lesní porost 409Ff5a na parc. 1097

Při ocenění bylo vycházeno z lesní hospodářské osnovy s platností 1.1.2011.- 31.12.2020 vyhledanou v Ústavu pro hospodářskou úpravu lesů. Jedná se o porost aktuálního stáří 50 roků s jednodruhovým zastoupením tvořící souvislý lesní porost obklopený dalšími lesními porosty ve vlastnictví jiného vlastníka.

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakmenění	Bonita	Zastoupení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
dub letní na pozemku p.č.: 1097	900,00	50	10,00	5	100 %	5,16	5,16	4 644,00
Cena lesního porostu celkem:								4 644,00

Lesní porost 409Ff5a na parc. 1097 - zjištěná cena = 4 644,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Lesní pozemky s porosty (celkem)

Vzhledem k tomu, že v místě a vzdáleném okolí není dostatek lesních pozemků s porosty podobných parametrů ke srovnání s oceňovanými lesními pozemky, nebyla, z důvodu objektivního odhadu ceny obvyklé, použita metoda porovnávací, ale byla použita metoda zjištění ceny dle cenového předpisu. Vzhledem k tomu, že byla vyhledána z Ústavu pro hospodářskou úpravu lesů lesní hospodářská osnova s přesnými parametry tohoto lesa a to do druhu porostů, stáří, zakmenění, obmýti a bonity mohl být mnohem přesněji oceněn pozemek s porosty zjištěnou administrativní cenou než porovnáním.

Z těchto důvodů byla použita metoda zjištění administrativní ceny, která dle realitního trhu s lesy bývá oproti ceně obvyklé většinou vyšší o cca 5 – 20%.

V případě takovýchto porostů, převážně již vyššího stáří, odhaduji cenu obvyklou ve výši ceny zjištěné.

V tomto případě se v ceně zjištěné promítá přesněji nejen zastoupení porostů různého druhu a stáří, ale také svažitost pozemku, ztížený přístup ve svažitém území a část holin s nutností výsadby porostů v budoucnosti než při porovnání lesních pozemků s minimálními informacemi ohledně těchto výše jmenovaných parametrů.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parc. 1087 část SLT 3S3	33 600,- Kč
2. Pozemek parc. 1087 část SLT 3k9	18 282,20 Kč
3. Pozemek parc. 1088 SLT 3K9	33 811,30 Kč
4. Pozemek parc. 1097, SLT 3S2	64 158,- Kč
5. Lesní porost 409Gc8 na parc. 1087	113 169,- Kč
6. Lesní porost 409Gc5 na parc. 1087	7 158,- Kč
7. Lesní porost 409Gc3 na parc. 1087	34 751,- Kč
8. Lesní porost 409Gc1 na parc. 1087	3 045,- Kč
9. Lesní porost 409Gc10 na parc. 1088	225 162,- Kč
10. Lesní porost 409Ff2 na parc. 1097	14 964,- Kč
11. Lesní porost 409Ff5 na parc. 1097	29 140,- Kč
12. Lesní porost 409Ff5a na parc. 1097	4 644,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

581 880,- Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Lesní pozemky s porosty	580 000,- Kč
------------------------------	--------------

Závěrečná analýza dílčích hodnot pro odhad ceny obvyklé:

Posouzením jednotlivých dílčích hodnot je zřejmé, že cena zjištěná je hodnotou pro odhad ceny obvyklé důležitou, neboť vychází z předložené lesní hospodářské osnovy, která přesnými parametry tohoto lesa a to do druhu porostů, stáří, zakmenění, obmýcí a bonity vystihuje současné možnosti využití lesa a tím i prodejnosti.

Porovnávací hodnota, vzhledem k chybějící nabídce prodejů srovnatelných v místě a vzdáleného okolí by nebyla dostatečně objektivní a proto z pohledu aktuální prodejnosti na trhu s lesy se vychází z aktuálních parametrů prodejních cen, které se pohybují na realitním trhu oproti ceně zjištěné v úrovni o 5% - 20% nižší a z tohoto důvodu se jeví tento výpočet ceny jako hlavní - neobjektivnější.

Z těchto důvodů odhadujeme cenu obvyklou vycházející z hodnoty zjištěné s parametrem prodejnosti dle porovnávací hodnoty, ve které se promítají zvyšující i snižující parametry ceny.

Cena obvyklá (tržní hodnota) lesního pozemku s porosty (celek)

580 000,- Kč

Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka prodeje lesních pozemků těchto parametrů lesa v místě a okolí je nízká
- b) parametry povyšující cenu - druhová rozmanitost v části pozemků vyššího stáří a zakmenění
- c) parametry ponižující cenu - přístup na pozemek obtížný přes pozemky jiného vlastníka bez smluvního řešení přístupu
 - svažitě pozemky
 - v části mladý lesní porost
 - v části holiny s nutností obnovy

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 490, k.ú. Soutice, obec Soutice ze dne 6.4.2017.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 4.5.2017 cenu obvyklou ve výši 580.000,- Kč.

**Obvyklá cena:
580 000,- Kč**

V Praze 5.6.2017

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova 34
190 00 Praha 9

Znalecká doložka

Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování movitých věcí, nemovitostí, motorových vozidel, nehmotného investičního majetku, cenných papírů, podniků a obchodních společností.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5828/2017 znaleckého deníku.
Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru LV č. 490, k.ú. Soutice, obec Soutice ze dne 6.4.2017,
- 2) snímek katastrální a pozemkové mapy pro k.ú. Soutice, obec Soutice
- 3) fotopříloha
- 4) lesní hospodářská osnova

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2017 19:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 789/16 pro JUDr. Jiří Bulvas
Exekutorský úřad Praha 1

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 599387 Soutice

Kat.území: 752576 Soutice

List vlastnictví: 490

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Krása Aleš, V Rybníčkách 431/6, Strašnice, 10000 Praha 10	760426/0114	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1087	12473	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1088	12711	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1097	10693	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 42.033,-Kč s příslušenstvím
povinný: Krása Aleš r.č. 760426/0114

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: 1087	V-11975/2015-201
001, vykonává: Pražská správa	Parcela: 1088	V-11975/2015-201
sociálního zabezpečení, územní	Parcela: 1097	V-11975/2015-201
pracoviště pro Prahu 10, V Korytech 1536/8, Strašnice, 10000 Praha		

Listina Rozhodnutí pražské správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 42513-050/8030/27.11.2015-03641/Syp - 1 ze dne 27.11.2015.
Právní účinky zápisu ke dni 03.12.2015. Zápis proveden dne 11.01.2016.

V-11975/2015-201

Pořadí k 03.12.2015 19:56

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 26.261,-Kč s příslušenstvím
povinný: Krása Aleš r.č. 760426/0114

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: 1087	V-11977/2015-201
001, vykonává: Pražská správa	Parcela: 1088	V-11977/2015-201
sociálního zabezpečení, územní	Parcela: 1097	V-11977/2015-201
pracoviště pro Prahu 10, V Korytech 1536/8, Strašnice, 10000 Praha		

Listina Rozhodnutí pražské správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 42513-050/8030/27.11.2015-03644/Syp - 1 ze dne 27.11.2015.
Právní účinky zápisu ke dni 03.12.2015. Zápis proveden dne 11.01.2016.

V-11977/2015-201

Pořadí k 03.12.2015 20:49

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka 21.654,- Kč včetně příslušenství
povinný: Krása Aleš, r.č. 760426/0114

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2017 19:15:02

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 599387 Soutice

Kat.území: 752576 Soutice

List vlastnictví: 490

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- 001, vykonává: Pražská správa sociálního zabezpečení, územní pracoviště pro Prahu 10, V Korytech 1536/8, Strašnice, 10000 Praha	Parcela: 1087 Parcela: 1088 Parcela: 1097	V-11979/2015-201 V-11979/2015-201 V-11979/2015-201
--	---	--

Listina Rozhodnutí pražské správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 42513-050/8030/27.11.2015-03649/Syp - 1 ze dne 27.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.12.2015. Zápis proveden dne 11.01.2016.

V-11979/2015-201

Pořadí k 03.12.2015 21:18

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 41.783,- Kč včetně příslušenství
povinný: Krása Aleš, r.č. 760426/0114

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- 001, vykonává: Pražská správa sociálního zabezpečení, územní pracoviště pro Prahu 10, V Korytech 1536/8, Strašnice, 10000 Praha	Parcela: 1087 Parcela: 1088 Parcela: 1097	V-11980/2015-201 V-11980/2015-201 V-11980/2015-201
--	---	--

Listina Rozhodnutí pražské správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 42513-050/8030/01.12.2015-03700/Syp - 1 ze dne 01.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.12.2015. Zápis proveden dne 11.01.2016.

V-11980/2015-201

Pořadí k 03.12.2015 21:19

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 42.618,- Kč včetně příslušenství
povinný: Krása Aleš, r.č. 760426/0114

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- 001, vykonává: Pražská správa sociálního zabezpečení, územní pracoviště pro Prahu 10, V Korytech 1536/8, Strašnice, 10000 Praha	Parcela: 1087 Parcela: 1088 Parcela: 1097	V-11981/2015-201 V-11981/2015-201 V-11981/2015-201
--	---	--

Listina Rozhodnutí pražské správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 42513-050/8030/30.11.2015-03663/Syp - 1 ze dne 30.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.12.2015. Zápis proveden dne 11.01.2016.

V-11981/2015-201

Pořadí k 03.12.2015 21:19

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 48.303,- Kč s příslušenstvím
povinný: Krása Aleš r.č. 760426/0114

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- 001, vykonává: Pražská správa sociálního zabezpečení, územní pracoviště pro Prahu 10, V Korytech 1536/8, Strašnice, 10000 Praha	Parcela: 1087 Parcela: 1088 Parcela: 1097	V-1985/2017-201 V-1985/2017-201 V-1985/2017-201
--	---	---

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.: 42513-005/8030/07.03.2017-01398/Syp - 1 ze dne 07.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 08.03.2017. Zápis proveden dne 04.04.2017.

V-1985/2017-201

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2017 19:15:02

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 599387 Soutice

Kat.území: 752576 Soutice

List vlastnictví: 490

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k 08.03.2017 18:36

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Bulvas, Jablonecká 322, 19000 Praha 9

Krása Aleš, V Rybníčkách 431/6, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: 760426/0114

Z-4712/2016-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 146 EX 789/16-9 ze dne 03.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.08.2016. Zápis proveden dne 09.08.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-4712/2016-201

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Krása Aleš, r.č. 760426/0114

Parcela: 1087

Z-4712/2016-201

Parcela: 1088

Z-4712/2016-201

Parcela: 1097

Z-4712/2016-201

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Jiří Bulvas, soudní exekutor 146 EX-789/2016 -15 ze dne 05.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.08.2016. Zápis proveden dne 09.08.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-4712/2016-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 146 EX-789/2016 -15. Právní moc ke dni 05.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.10.2016. Zápis proveden dne 04.11.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-6142/2016-201

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 15.02.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.02.2005.

V-698/2005-201

Pro: Krása Aleš, V Rybníčkách 431/6, Strašnice, 10000 Praha 10

RČ/IČO: 760426/0114

- o Smlouva kupní NZ-11/2006 ze dne 14.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.02.2006.

V-825/2006-201

Pro: Krása Aleš, V Rybníčkách 431/6, Strašnice, 10000 Praha 10

RČ/IČO: 760426/0114

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2017 19:15:02

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 599387 Soutice

Kat.území: 752576 Soutice

List vlastnictví: 490

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.04.2017 19:27:05



1:5 000





