

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 6116-467/2020

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemků parc.č. 393, 769/40 a 1005/9, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Podvihov, obec Opava, okres Opava (LV č. 200)

Objednatel posudku:

Mgr. Petr Schiller, insolvenční správce
Bezručova 508
742 13 Studénka

Účel posudku:

Odhad ceny obvyklé jako podklad pro přípravu prodeje
v insolvenčním řízení č.j. **KSOS 36 INS 30225/2014**

Podle stavu ke dni 2. 11. 2020 posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
703 00 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 19 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 4. 11. 2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

odhadnout cenu obvyklou pozemků, vč. součástí a příslušenství jako podklad pro přípravu prodeje v insolvenčním řízení

2. Informace o nemovité věci

Název:	Pozemky lesa
Adresa:	Opava-Podvihov
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Podvihov

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 17. 2. 2020 za účasti znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

Informativní výpis z katastru nemovitostí LV č. 200 pro k.ú. Podvihov ze dne 4. 11. 2020

Kopie katastrální mapy.

Doplňující údaje poskytnuté objednatelem.

Lesní hospodářská osnova

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 200 zapsán:

Rišková Sylva, Nad Střelnicí 874/30, 74301 Bílovec

Omezení vlastnického práva:

bez omezení

Jiné zápisy:

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Rišková Sylva

více na LV ve veřejném rejstříku

6. Celkový popis

Oceňované pozemky se nachází ve městě Opava, části Podvihov, mimo souvisle zastavěné území. Pozemek parc.č. 393 se nachází severně od zastavěného území. Pozemky par.č. 769/40 a 1005/9 se nachází jižně od zastavěného území. Jedná se o lesní pozemky porostlé trvalými porosty.

Údaje z Lesní hospodářské osnovy:

Pozemek parc.č. 393 – dub letní a habr obecný

Pozemek parc.č. 769/40 – smrk ztepilý, jedle bělokorá

Pozemek parc.č. 1005/9 – bříza bělokorá, smrk ztepilý, borovice lesní, modřín opadavý

viz příloha č. 2.

Nemovitá věc je tvořena pozemky parc.č. 393, 769/40 a 1005/9, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Podvihov, obec Opava, okres Opava (LV č. 200).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- dostatečná výměra pozemků

Negativa oceňované nemovité věci:

- nebyla shledána

7. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé

Přílohy:

- Mapa širších souvislostí
- Separát LHO Podvihov

B. Posudek

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Odhad ceny obvyklé srovnávací metodou

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji družstevních podílů v družstvech, spojených s obdobnými byty.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných bytů v dané lokalitě za určité období.

Popis pozemků:

<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
393	563	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
769/40	9719	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1005/9	8443	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

Celková výměra pozemků činí 18 725 m².

Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných věcí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota věcí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované věci a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitých věcí.

V současné době se v Opavě a okolí běžně obchoduje s pozemky lesů. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se nabízí k prodeji anebo zobchodovaly obdobné pozemky v rozmezí cca **15 – 40,- Kč/m²** dle umístění v lokalitě, velikosti pozemku, bonity, dalšího využití, apod. Nutno podotknout, že ceny nabídkové, bývají od realizovaných cen vyšší cca o 5 až 10 %. Tyto ceny často navíc zahrnují i provize realitních kanceláří, které se pohybují mezi 4- 7%. Tuto skutečnost znalec zohlednil v koeficientu „*korekce na typ transakce*“.

Příklady obdobných nemovitostí pro srovnání:

1) pozemek lesa, Pustá Polom, výměra 3 685 m²

Realizovaná cena: 73 700,- Kč, tj. 20,- Kč/m²

Pozemek lesa- parc.č. 987/4

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 5/2019

2) pozemky lesa, Vršovice, okr. Opava, výměra 6 132 m²

Cena: 199 000,- Kč, tj. 32,- Kč/m²

Les v katastru obce Vršovice. Příjezd je zajištěn z obecní komunikace.

Zdroj: sreality.cz, listopad 2020

3) pozemky lesa Podvihov, výměra 10 655 m²

Cena: 290 000,- Kč, tj. 27,- Kč/m²

Lesní pozemek, ve svažitém terénu porostlý smíšenými a vzrostlými stromy.

Zdroj: sreality.cz, listopad 2020

4) pozemek lesa, Domoradovice, okr. Opava, výměra 1 475 m²

Realizovaná cena: 26 550,- Kč, tj. 18,- Kč/m²

Pozemek lesa – parc.č. 254.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 10/2019

5) pozemky lesa, Mokré Lazce, okr. Opava, výměra 15 132 m²

Realizovaná cena: 215 000,- Kč, tj. 14,- Kč/m²

Pozemky lesa parc.č. 1366/6 a 1367/81

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 7/2020

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena nabídková / realizovaná	korekce ceny na pramen	výměra	redukováná cena za m ²	koefficient velikosti	objektivizační koefficient	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Pustá Polom	73 700	1,00	3 685	20	1,15	1,00	23,00
pozemek 2	Vršovice	199 000	0,85	6 132	28	1,10	1,00	30,34
pozemek 3	Podvihov	290 000	0,85	10 655	23	1,00	1,00	23,13
pozemek 4	Domoradovice	26 550	1,00	1 475	18	1,20	1,00	21,60
pozemek 5	Mokré Lazce	215 000	1,00	15 132	14	1,00	1,00	14,21
průměrná indexovaná hodnota								22,46
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								22,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
18 725	22,00	411 950

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační): 411 950,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním (zaokrouhleno): 412 000,- Kč

C. Rekapitulace

1) Cenu obvyklou: pozemků parc.č. 393, 769/40 a 1005/9, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Podvihov, obec Opava, okres Opava (LV č. 200), odhaduji ve výši

412 000,- Kč

Slovy: čtyři-sta-dvanáct-tisíc-korun-českých

V Ostravě, 4. 11. 2020

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
703 00 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6116-467/2020 znaleckého deníku.

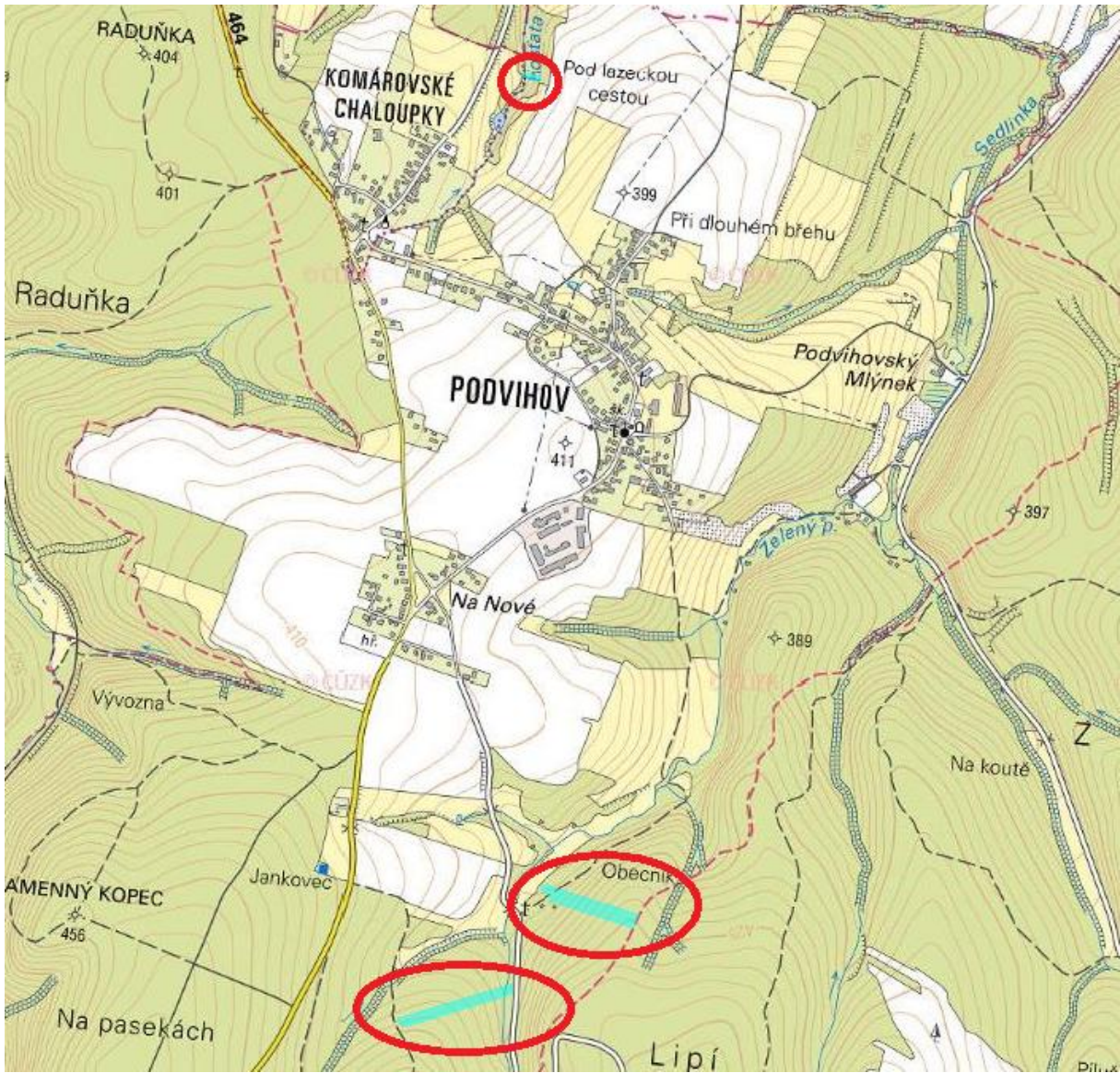
Přílohy:

Příloha č. 1: Mapa širších souvislostí

Příloha č. 2: Separát LHO Podvihov

Příloha č. 1: Mapa širších souvislostí





Příloha č. 2: Separát LHO Podvihov

Protokol o předání a převzetí vlastnického separátu lesní hospodářské osnovy

Obec pověřená správou : 8117 - Opava Čj. ORP

Údaje o vlastníkově lesa

Rodné číslo fyzické osoby	Vlastník Rišková Silva	IČO právnické osoby
---------------------------	---------------------------	---------------------

Obchodní jméno právnické osoby	Příjmení, jméno, titul zástupce právnické osoby
--------------------------------	---

Jméno a adresa osoby zmocněné k převzetí vlastnického separátu^{1),2)}

Příjmení, jméno, titul			
PSČ	Obec	Ulice	Č. domu
E_mail	Telefon	Fax	

Údaje o lese

Č.LV	Obec	Katastrální území	
Platnost od 1.1.2009	do 31.12.2018		
Výměra pozemků určených k plnění funkcí lesa v ha	1,86	724637	Podvihov
z toho lesní pozemky v ha	1,86		

Závazná ustanovení lesní hospodářské osnovy²⁾

Celková výše těžeb v m3 b.k. m	147
--------------------------------	-----

Seznam předaných a převzatých částí vlastnického separátu²⁾

Výpis podrobných údajů pro porosty, porostní skupiny a etáže	Čís.maj.: 1895
Část plochové tabulky	
Část lesnické mapy	

Ostatní

Poučení: (§25 odst.3 zák.č.289/1995 Sb.) Pro vlastníka lesa o výměře větší než 3 ha, který má zájem využít osnovu pro hospodaření v lese a protokolem o převzetí ji převezme, stává se závaznou celková výše těžeb, která je nepřekročitelná a podíl melioračních a zpevňujících dřevin při obnově porostů. Pro vlastníka lesa o výměře do 3 ha, který osnovu protokolem převezme, se stává závaznou celková výše těžeb, která je nepřekročitelná. Údaje LHO byly poskytnuty za podmínky vyloučení jejich komerčního využití, a to bezúplatně.

V	Dne	Počet příloh
---	-----	--------------

Podpis vlastníka lesa nebo zmocněné osoby	Příjmení, jméno, titul a podpis zástupce ORP
---	--

Razítko vlastníka lesa (u právnické osoby vždy)	Razítko obecního úřadu
---	------------------------

1) K tomuto protokolu je třeba přiložit plnou moc
3) Pro hospodářské soubory: 455, 456, 451, 453, 457

2) Nehodící se škrtněte nebo odstraňte text

Majitel	7/1895	LD: 29	Miky Jasmik	LHC: 705801	Platnost: 1.1.2009-31.12.2018	Strana: 2	Plocha: 1,86	Oddělení: 171
Kategorie/plátek	10	Zvl.Sl.		Přímý obraz: D	LS(LZ)	• OLH: Ing.J. Víček	Plocha: 0,98	Díl: J
Popis parcely:	Popis parcely: Tyčovina a mezernaté nastávající kmenoviny na středně prudkém svahu Z expozice.							

Por skupina	0	Plocha por skup.	0,11	Les typ:	4B1	Les úřad	8117 - Opava	Kód KÚ:	724637	Název KÚ:	Podvihov
Popis por skup:											

Hosp. soubor	Věk	Zakmenění	Dřevina	% Zastoupení	Výš. listička	Výška	Objem střed. kmene	Bont. k. k. m. b. k.	Bont. re. 84/90/95	Gen. klasifikace	Podkosení	Zásoba v m3 b. k. Na 1 ha	Těžba výchovná		Těžba obnovní	Prořezávkový		Zalesnění				
													Násl. Plocha ha	Objem m3		Násl. Plocha ha	Objem m3	Druh	Zast. v %	Plocha ha	Objem m3	Druh
456	0																		BK	100	0,11	
Per sk celkem:																1		100				

Por skupina	1	Plocha por skup.	0,06	Les typ:	4B1	Les úřad	8117 - Opava	Kód KÚ:	724637	Název KÚ:	Podvihov
Popis por skup:											

Hosp. soubor	Věk	Zakmenění	Dřevina	% Zastoupení	Výš. listička	Výška	Objem střed. kmene	Bont. k. k. m. b. k.	Bont. re. 84/90/95	Gen. klasifikace	Podkosení	Zásoba v m3 b. k. Na 1 ha	Těžba výchovná		Těžba obnovní	Prořezávkový		Zalesnění										
													Násl. Plocha ha	Objem m3		Násl. Plocha ha	Objem m3	Druh	Zast. v %	Plocha ha	Objem m3	Druh	Zast. v %					
451	8	9	SM	100		1	30	3																				
Per sk celkem:																0								1	1	0,06		

Majitel:	7/1895	LC:	29	Nizký Jezeřík	LHC:	705801	Platnost:	1.1.2009-31.12.2018	Strana:	4	Plocha:	1,86	Orodění:	171
Kategorie/prův.:	10	Zvl.SL:			Pásmo ohrož:	D	LS(LZ):		* OUH:	ing.J. Víček	Plocha:	0,98	Díl:	J
Por. skupina:	8	Plocha por. skup.:	0,21	Les. typ:	4B1	Les. úřad:	8117 - Opava	Kód KÚ:	724637	Název KÚ:	Podvihov			
Pops. por. skup.:	DTC:Težba dle HS.													

Hosp. soubor	Věk	Zakrmení	Dřevna	Zastoupení %	Výš. cm	Výš. m	Ověř. střed. m	m ³ b. k.	Bontá. klas.	Bontá. vyř. 8/9/95	Klasif. Druh %	Poškození	Kód majetku		Zásoba v m ³ b. k.	Množ. les. %	50%	Obn. díla:	80/30	% med. a zpevn. dřev.	25%			
													Na 1 ha	Celkem								Na 1 ha	Celkem	Na 1 ha
451 77 8	JD	85	36	28	1,48	32	3	C	0	410	86	0	410	86	0	410	86	0	410	86	0	410	86	
	SM	15	29	25	0,79	28	4	C	0	57	12	0	57	12	0	57	12	0	57	12	0	57	12	
Por. sk. celkem:										467	98		467	98		467	98		467	98		467	98	
																0,10	46		0,10	46		3	100	0,10

Majitel:	7/1896	LO: 29	Názy Jevanik	LHC:	705801	Flanost:	1.1.2009-31.12.2018	Strana:	3	Plocha:	1,86	Ocešeni:	171
Kategorie/lezyv:	10	Zvl.St:		Pásmo ohnož:	D	LS(LZ):		ing.J. Viček		Plocha:	0,84	Dil:	L
								OLH:				Por.:	a

Por. skupina:	11	Plocha por skup:	0,23	Les typ:	4S1	Les úřad:	8117 - Opava	Kód KÚ:	724637	Název KÚ:	Podvihov	
Popis por skup:												

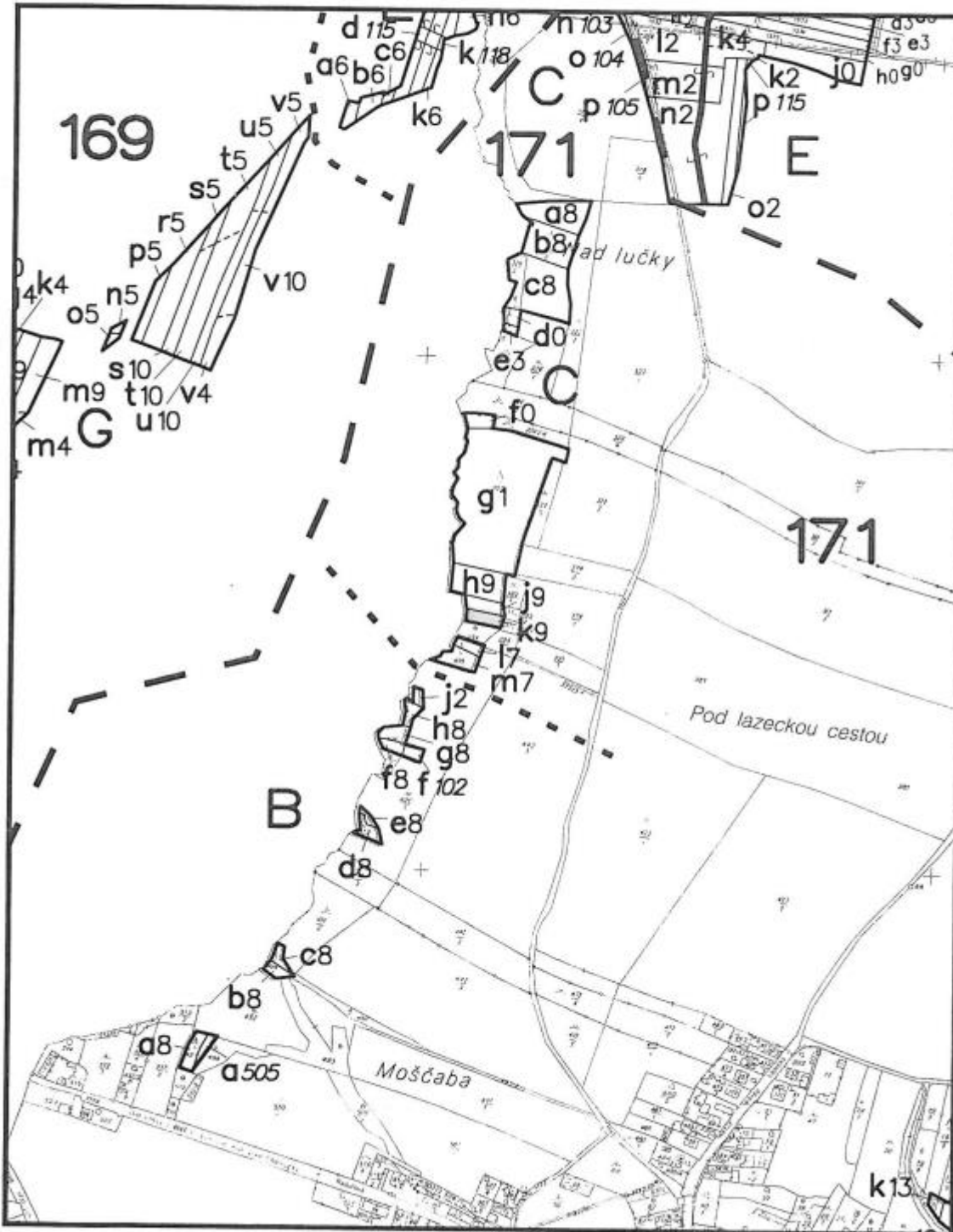
Hosp soubor	Věk Zakmenění	Dřevina	Zastou- pení %	Výč použitá	cm	Výška m	Objem střed kmenů m3 b.k.	Bontá abs	Bontá rel	Gen klasifka- ce	Poškození Druh %	Imse ha	Zasoba v m3 b.k.		Kód maji- ku	Model lesť %	Olemyř / Obn.obdob	% mel. a zpevň dřevin:	Zalesnění						
													Na 1 ha	Soúše Celkem ha						Těšba výchovná Plocha ha	Objem m3	Těšba obnovil Plocha ha	Objem m3	Prořezávek Plocha ha	Dře- vina
451 108	3	SM	95	36	28	1,30	28	4	C		0	161	37		11	100%	80/30	25%	BO 75	0,17					
		MD	5	35	29	1,33	28	3	C		0	8	2						DB 25	0,06					
Por. sk. celkem:													100				169	39			0,23	39	3	100	0,23

Mapa vlastnického separátu
LHO Opava, LHC: 705801

platnost : od 1.1.2009 do 31.12.2018

oddělení : 171

Vlastník 1895 : Rišková Silva



M 1 : 5000

Mapa vlastnického separátu
LHO Opava, LHC: 705801

platnost : od 1.1.2009 do 31.12.2018

oddělení : 171

Vlastník 1886 : Foltisová Hedvika

