

Ing. Vladislav Gasnár ek
znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky
(mimo stavebních), trvalé i dočasné lesní porosty
a škody na lesních porostech

690 06 Břeclav 6, ul. Lednická č. 734/158, tel. 728 715 815
e-mail: gasnarekznalec@centrum.cz

Znalecký posudek

č. 1141-051/2019

o ceně obvyklé pozemku a porostu

parc. č. 723 lesní pozemek
lesní porost
v k.ú. Urbanov, obci Urbanov, okr. Jihlava, kraj Vysočina

Oprávněný: BlackBridges a.s., se sídlem Husitská 63/344, Praha

Povinný: **Pevný Viktor**, bytem U Hřiště 384, 675 22 Stařeč

Objednatel posudku: JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha - východ
Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení
č.j. 149 EX 1567/11-46
ev. č. opr. : 3771725863
soudní spis : 9 EXE 2054/2011-9, Okresní soud Třebíč

Posudek vypracoval: Ing. Vladislav Gasnár ek

Datum místního šetření: 17.3.2019

Datum provedení ocenění: 20.3.2019

Použitý oceňovací předpis: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění,
vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku
(oceňovací vyhláška), v platném znění

Posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení + elektronická podoba
posudku obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

0. Obsah

1. NÁLEZ

- 1.0. znalecký úkol
- 1.1. podklady pro vypracování posudku
- 1.2. popis oceňovaných nemovitostí

2. POSUDEK - ocenění nemovitých věcí

- 2.0. předmět ocenění
- 2.1. oceňovací předpis
- 2.2. ocenění - pozemek
- 2.3. ocenění - porost
- 2.4. ocenění - stavba
- 2.5. ocenění - věcné břemeno, příslušenství, práva a závad s nemovitými věcmi spojené
- 2.6. další zjištění
- 2.7. porovnávací metoda - stanovení jednotkové obvyklé ceny pro daný druh pozemku

3. PROHLÁŠENÍ

4. REKAPITULACE

- znalecká doložka
- přílohy

1. NÁLEZ

1.0. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 21.2.2019 vydané Exekutorským úřadem Praha - východ, JUDr. Ivo Erbert, soudní exekutor, č.j. 149 EX 1567/11-46, byl jsem ustanoven jako znalec a to k ocenění nemovité věci :

- pozemek, p.č. 723, druh pozemku lesní pozemek,
- porost – trvalý lesní porost na pozemku p.č. 723

v k.ú. Urbanov, obec Urbanov, okres Jihlava, kraj Vysočina.

Znalci se ukládá, aby v právní věci:

povinného č.1 **Pevný Viktor** r.č. 780706/4529 bytem U Hřiště 384, 675 22 Stařeč

na návrh oprávněného BlackBridges a.s., se sídlem Husitská 63/344, IČ: 28218663, Praha

podal písemně, do 30-ti dnů, od sdělení, že toto usnesení nabylo právní moci, znalecký posudek, ocenil nemovitosti uvedené pod bodem 2) usnesení, jejich příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s těmito nemovitostmi spojená, obvyklou cenou dle ust. § 66 odst. 5, e.ř., ve spojení s ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,

aby nemovité věci ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, aby tyto věci ocenil jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokladují.

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura a znalecké standardy.

V zákoně č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst. 5 uvedeno: "*Při oceňování nemovité věci a jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených se použije obvyklá cena podle zvláštního předpisu*" – odkaz na § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění

V § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována následujícím způsobem :

"Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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. 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."

Pro odhad obvyklé hodnoty bude použita tato oceňovací metoda :

Cena zjištěná - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění. Touto metodou jsou podrobně oceňovány pozemky a trvalé porosty.

Zdůvodnění obvyklé ceny

Pro ocenění cenou obvyklou byla jako rozhodující stanovena hodnota porovnávací a to pro vlastní pozemek, do jehož ceny nejsou zahrnuty žádné venkovní úpravy, ceny staveb, nadzemní nebo podzemní vedení. Na základě výše uvedených zjištění uvažuji cenu pozemků, využívaných jak je výše uvedeno, ve výši porovnávací hodnoty. Ze zjištěných informací, podkladů a cen dle inzerce, bylo zjištěno, že cena za m² je v dané lokalitě rozdílná ve vztahu k pozici a poloze dalších pozemků, pozemek charakteru lesní pozemek se v dané lokalitě k prodeji nabízí a prodává, lze cenu odborně stanovit, ale zde se ve ZP požaduje.

1.1. Podklady pro vypracování posudku

Základní informace

LV: 116
Kraj: Vysočina
Okres: Jihlava
Obec: Urbanov
Katastrální území: Urbanov

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí : **část A: vlastník**

Pevný Viktor, U Hřiště 384, 675 22 Stařeč

vlastnictví: výhradní, vlastnický podíl: 1 / 1

část B: viz posudek

část C: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, nařízení exekuce :
- Pevný Viktor

1.1.2 Katastrální mapa, ISKN, snímky z katastrální mapy ze systému web stránky ČÚZK

1.1.3 Výsledky místního šetření, prohlídka byla provedena bez přítomnosti povinného, tento nebyl vyzván, ani obeslán k účasti na místní šetření. Byla pořízena fotodokumentace, není součástí posudku, je uložena u znalce. EÚ se zasílá v elektronické podobě.

1.1.4 Porovnání skutečného stavu s dokumentací, Dle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění, pro oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. Toto nebylo v daném případě využito.

1.1.5 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška v platném znění.

1.1.6 Jiné informace, objednavatelem nebo povinným nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. Dle LV nebylo zjištěno věcné břemeno.

1.1.7 Další podklady, informace o cenách získaných z web stránek realitních kanceláří, pro odhad ceny obvyklé.

1.2. Popis oceňovaných nemovitých věcí

Veškeré informace a údaje o nemovitostech byly zjištěny z předložených písemných podkladů, podkladů a zdrojů veřejných rejstříků a serverů a místního šetření. Bylo zjištěno, že předmětné nemovité věci se nachází ve východní části katastru obce Urbanov, v extravilánu obce, mimo zastavěnou část obce.

Oceňovaný pozemek se nachází mimo bytovou zástavbu, nacházející se na mírném svahu, v nadmořské výšce cca 640 metrů nad mořem. Oceňovaný pozemek je ve vlastnictví jednoho vlastníka. Dle platného územního plánu obce z 1/2012, nebyla zjištěna žádná omezení či jiné zařazení oceňovaných pozemků, jedná se o plochu nezastavěnou a nezastavitelnou, plochy lesní (NL), část pozemku v západní části oceňovaného pozemku se nachází v systému LBK (lokální biokoridor). Pozemek není zařazený do systému LPIS.

Nemovitá věc a to lesní pozemek s trvalým porostem lesních dřevin, byly v terénu identifikovány dle sousedních parcel jiných vlastníků, vyznačených bodů v terénu a existující komunikační sítě. Lesní dřeviny jsou pěstebně udržované. Lesní porost obsahuje keře (10%).

Pozemek má nepravidelný podlouhlý obdélníkový tvar a je na mírném svahu. Orientace pozemku ke světovým stranám je severní.

Pozemek není oplocený, ani se na pozemku nenachází žádná dočasná, ani trvalá stavba, ani komunikace, pozemky neprotéká žádný vodní zdroj.

Předmětná oceňovaná nemovitá věc v době místního šetření je využívána a to jako lesní pozemek s lesním porostem.

Dle LV nebyla zjištěna existence věcného břemene (služebnosti).

2. POSUDEK - ocenění nemovitých věcí

2.0. Předmět ocenění

Základní definice některých pojmů jsou uvedeny v znaleckém posudku.

Jedná se o ocenění pozemku – lesní pozemek, s dřevinami lesním porostem.

Rozsah ocenění uvedeným v tomto posudku je pro účely :

- exekuční řízení
- dražba nemovitých věcí

S odkazem na platné oceňovací právní předpisy, odbornou literaturu a odborné názory a informace, vlastních poznatků a podkladů z místního šetření, podkladů na trhu s nemovitými věcmi lze stanovit cenu obvyklou, jak je uvedena v tabulce v části rekapitulace, znaleckého posudku.

2.1. 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. 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., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2.2. Ocenění – pozemky / cena zjištěná

Pozemek byl zjištěn, cena zjištěná se zde v posudku neuvádí.

2.3. Ocenění – porostů / cena zjištěná

Porost byl zjištěn, cena zjištěná se zde v posudku neuvádí.

LESNÍ POZEMEK (PUPFL)

TRVALÝ POROST

Lesní porost

Popis Lesní pozemek – pozemek určený k plnění funkcí lesa (PUPFL) s lesním porostem

Rámcová směrnice hospodaření

Lesní oblast č. 16 (Českomoravská vrchovina) se rozkládá převážně v kraji Vysočina. Klimaticky leží v chladné oblasti (CH7) s charakteristickým velmi krátkým až krátkým, mírně chladným a vlhkým létem. Dlouhé přechodné období mírně chladného jara a mírného podzimu. Zima je většinou dlouhá, mírná s dlouhou sněhovou pokrývkou (průměrně 100 dnů). Je zde prameniště řeky Sázavy, Oslavy, Svratky, Doubravy. Většinou se jedná o oblasti povrchové akumulace vod. V lesních porostech jsou zastoupeny jehličnaté dřeviny SM, BO, MD, JD (97%) a listnaté dřeviny (7%) BK, JV, OL.

porostní skupina	č.	210 F y 1						
LHC/LHO	č.	614803	Telč č. 2					
pozemek katastr nemovitostí	p.č.	723						
druh pozemku		lesní pozemek s lesním porostem						bezlesí
ocenění dle	§	7						
aktualizovaný věk		14						0
zastoupený dřevinou		BR, SM, KR						
popis porostu		komplex lesa drobných vlastníků, porost na mírně svažitém terénu po nepřilíživé povaze obnově						
lesní typ	5S	svěží jedlová bučina						
lesní typ								
hospodářský soubor	557	hospodářství oglejených stanovišť vyšších poloh						
hospodářský soubor								
kategorie lesa		les hospodářský						
zvláštní statut		-						
hospodářský tvar		les vysoký						
mimoprodukční funkce		funkční potenciál průměrný, ekologická stabilita průměrná						
ÚSES		ne						
poznámka		platnost LHP 1.1.2015 – 31.12.2024						

Vysvětlivky: charakteristika lesního porostu je uvedena v Lesním hospodářském plánu, platném pro dané období.

ÚSES – územní systém ekologické stability, který je složen z řady lokálních biocenter, druhová i prostorová výstavba lesních porostů umožňuje bezbariérové plnění všech funkcí liniového biokoridoru, zde u předmětného porostu není ÚSES realizován.

Pro výpočet byly použity podklady z platného Lesního hospodářského plánu, informace z lesní hospodářské evidence, výpis lesní hospodářské osnovy a mapové podklady a porostní mapa. Informace a údaje byly aktualizovány na skutečný stav porostu a věk porostu.

V případě změny zde uvedeného využití lesního pozemku, nelze tento výpočet použít pro předmětný výpočet jiné újmy, omezení nebo jiné škody.

2.4. Ocenění staveb

Stavby nebyly zjištěny a zde v posudku se nestanovuje cena obvyklá, viz čl. 2.6..

2.5. Ocenění věcných břemen a závad

Na LV č. 116, pro obec Urbanov a katastrální území Urbanov, okres Jihlava, kraj Vysočina 18, není zapsáno věcné břemeno.

Závadami jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Znalec ve znaleckém posudku oceňuje jednotlivě všechna práva a závady spojené s nemovitostí. Práva spojená s nemovitostí jsou věcná břemena zapsaná v katastru nemovitostí ve prospěch nemovitosti, nájemní práva nebo jiná práva (např. výpůjčka), která budou (mohou) přinášet i po prodeji nemovitosti prospěch. Závadami jsou věcná břemena a nájemní práva, která zatěžují nemovitost a snižují její obvyklou cenu. Závadami nejsou práva, která vážnou na nemovitosti pro zajištění pohledávek věřitelů povinného nebo jiných osob – např. zástavní právo. Za účelem zjištění, zda jsou s nemovitostí spojena práva a závady, nařídí soud (soudní exekutor) ohledání nemovitosti a jejího příslušenství, ledaže by bylo zřejmé z obsahu spisu, že s nemovitostí nemohou být žádná práva ani závady spojeny a že je nepochybně zjištěno, jaké příslušenství k nemovitosti patří.

Žádné závady, nájemní smlouvy nejsou povinným, exekutorem, ani nijak znalci předloženy. V případě pozdějšího zjištění těchto práv a závad budou samostatně oceněny a odečteny od ceny nemovitých věcí.

2.6. Další zjištění

Dle veřejného přístupu z ISKN a LV bylo zjištěno:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí

Nařízení exekuce

Tato řízení nejsou předmětem ocenění, jako závady.

2.7. Porovnávací metoda - stanovení jednotkové obvyklé ceny pro daný druh pozemku a pro daný druh porostu

V průběhu roku 2018 cena zemědělské půdy v celé ČR stoupala velmi mírně. K mírnému nárůstu u došlo v prvním pololetí, do konce roku 2018 jsme zaznamenali stagnaci. Docházelo k mírnému lokálnímu nárůstu ceny půdy, zpravidla jde pouze o ornou, nejvíce v Západních Čechách. Celkově lze cenovou situaci hodnotit tak, že po několikaletém meziročním nárůstu cen půdy nastala stagnace. Někteří investoři do půdy z tohoto důvodu přistupují k jejímu prodeji. Tato skutečnost zvyšuje nabídku zejména větších celků a nastoluje rovnováhu mezi nabídkou a poptávkou. Cenu si drží, případně mírně rostou již pouze příhraničí a vyhlášené zemědělské lokality s dobrou bonitou.

Cenu lesa v roce 2018 ovlivnila významněji kalamitní situace a přebytek kulatiny na trhu snížil ceny kůrovcem napadeného dřeva o více jak tisíc Kč/m³ kulatiny i přes to, že je napadené dřevo je zpracovatelné na řezivo. Tato tendence se v roce 2019 dále prohlubuje. Pokles výkupních cen dřeva, proto nejvýrazněji ovlivnil ceny menších lesů v mýtním věku. Vyrovnaná věková skladba lesa a diverzita dřevin je nejlepší zárukou pro stabilitu lesa a tím i stability jeho ceny. Poptávka po lese s převahou porostů v mýtním věku oproti 2016 a 2017 významně poklesla. Cenu si drží zejména lesy větších výměr. Pokud se nejedná o smrkovou monokulturu, je možné přes všechny kalamitní vlivy les hodnotit jako poměrně stabilní dlouhodobou investici. Paradoxně jistotou pro investory do lesního majetku je i minimální závislost na zemědělských dotacích. I v případě poklesu dotací EU po roce 2020 si lesy podrží na rozdíl od méně kvalitní zemědělské půdy, zejména některých pastvin svoji cenu.

Lesní pozemky

Stanovení průměrné tržní ceny lesa je podstatně náročnější, než určení ceny zemědělské půdy. V posledních letech narostl zájem investorů zejména o větší výměry lesů nad 250 ha. Obecně však platí, že u velkých lesních celků nad 50 ha, kde lze předpokládat rovnoměrné vyrovnané hospodářství, se cena lesa nejčastěji pohybuje mezi 12 a 25 Kč/m². U menších porostů než 50 ha, kde není předpoklad zastoupení všech věkových stupňů jako je tomu u větších majetků, se cena lesa může pohybovat v podstatně širším rozptýlu a to mezi 1 Kč a 55 Kč/m². Cenu vždy určuje zejména kvalita a druhová skladba porostů, dále pak velikost holin. Pokud zde jsou větší podíly nezalesněných holin, cena jde výrazněji dolů. Kromě těchto základních veličin je nutno vzít v úvahu mnoho dalších údajů, které vypovídají o stabilitě lesa, kvalitě provedených výchovných zásahů a výhledu nákladů spojených s pěstební činností. Cena na kupní smlouvě (určená trhem) vychází v praxi u lesních pozemků zpravidla nižší než cena vyhlásková, tedy opačně, než je to bývá pravidlem u zemědělské půdy.

Obecné vlivy na tržní cenu pozemku

Cenu pozemku negativně ovlivňují tyto faktory:

velký počet spoluvlastníků,
malá výměra,
nízká bonita (BPEJ),
roztříštěnost parcel,
právně nejistá přístupnost k pozemku,
zjednodušená evidence parcel,
nájemní smlouvy, zejména finančně nevýhodné a s výpovědní lhůtou delší než jeden rok.

Cenu pozemku pozitivně ovlivňují tyto faktory:

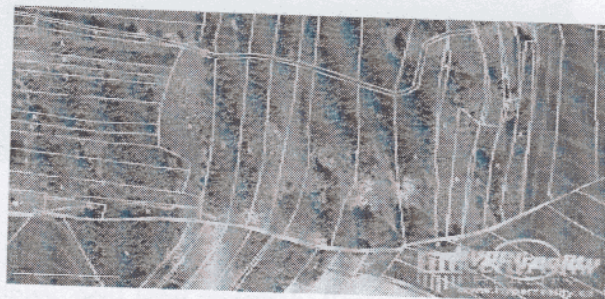
výměra nad 10 ha,
nadprůměrná bonita (BPEJ),
pravidelný tvar pozemku,
realizované pozemkové úpravy,
evidence parcel v KN,
absence nájemní smlouvy nebo smlouva s krátkou výpovědní lhůtou.

Stanovení obvyklé ceny dle inzerce :

Dle dostupné inzerce byly zjištěny různé ceny pozemků a lesních porostů.

1)

Prodej pozemku:	2019	
Cena celkem :	649 000	Kč
Číslo nabídky :	7136341	
Obec :	Radkov	
Okres :	Jihlava	
Výměra :	28 936	m ²
Cena	22	Kč/ m ²

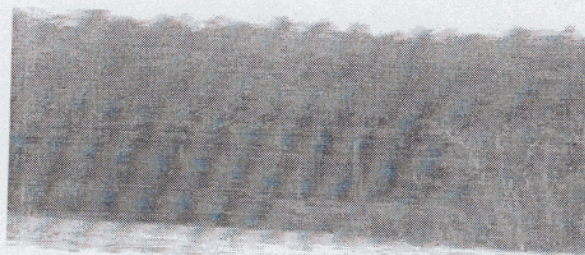


Popis nemovitosti

Ve výhradním zastoupení nabízíme ke koupi osm lesních pozemků v Radkově u Telče o celkové výměře 28936 m. Jedná se smrkový porost ve stáří do 40 let.

2)

Prodej pozemku:	2019	
Cena celkem :	73 660	Kč
Číslo nabídky :	7416520	
Obec :	Francův Zhořec	
Okres :	Žďár n/ Sázavou	
Výměra :	3683	m ²
Cena	20	Kč/ m ²

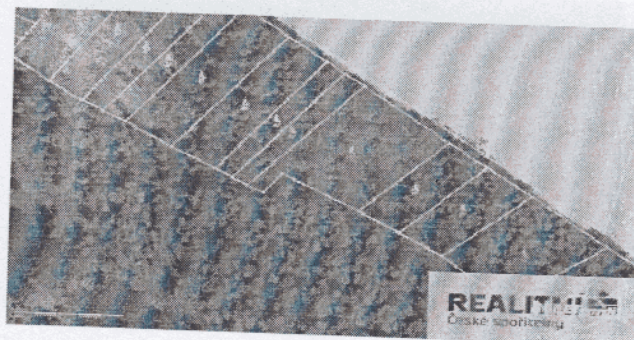


Popis nemovitosti

Prodej lesního pozemku k těžbě v katastru Francův Zhořec, parc. číslo 193. Na pozemku se nachází převážně borovice ve věku 125 let v množství 155 m3. Výměra pozemku je 3683m2. Přístup po cestě až k pozemku. Pozemek ve středním svahu. Cena je 20,-Kč/m2.

3)

Prodej pozemku:	2019	
Cena celkem :	320 000	Kč
Číslo nabídky :	7414235	
Obec :	Račice	
Okres	Třebíč	
Výměra :	23 230	m ²
Cena	20	Kč/ m ²

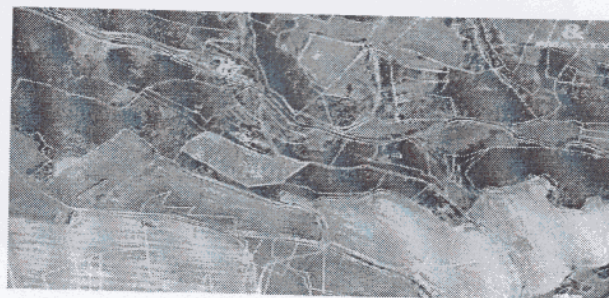


Popis nemovitosti

Prodej pozemků 23230m2 Exkluzivní nabídka - prodej několika pozemků o celkové výměře 23230m2, nacházející se v katastrálním území Odunec a Račice u Hrotovic. Jedná se především o lesní pozemky - celková výměra je 22561m2. Některé pozemky jsou porostlé smíšeným porostem, jiné jehličnatými stromy. Ostatní plocha pak tvoří 227m2 a vodní plocha 195m2.

4)

Prodej pozemku: 2019
Cena celkem : 829 426 Kč
Číslo nabídky : 7412198
Obec : Panská Lhota
Okres : Jihlava
Výměra : 21 827 m²
Cena 38 Kč/ m²

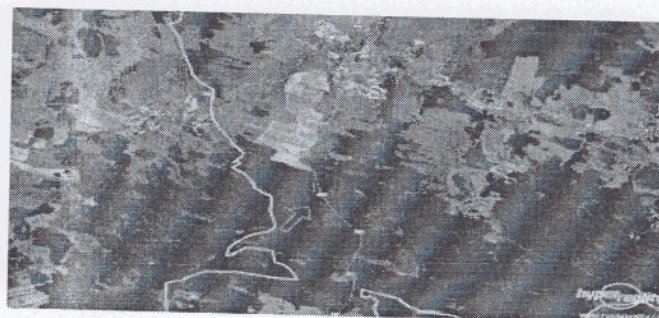


Popis nemovitosti

Prodej pozemku o výměře 21827 m² v katastru obce Brtnice-Panská Lhota. Jedná se o ostatní plochu porostlou různými stromy, možno těžit v souladu s předpisy, není lesní pozemek. Pozemek je dostupný z obecní cesty, ke které jednou stranou přiléhá.

5)

Prodej pozemku : 2019
Cena celkem : 150 667 Kč
Číslo nabídky : 6612982
Obec : Kunžak
Okres : J. Hradec
Výměra : 6025 m²
Cena 25 Kč/ m²



Popis nemovitosti

Předmětem prodeje je ideální třetina lesního pozemku (18.080 m²) o výměře 6.026 m², nacházející se dva kilometry jižně od obce Kunžak v Jihočeském kraji. Předmětem prodeje je ideální třetina lesního pozemku (18.080 m²) o výměře 6.026 m², nacházející se dva kilometry jižně od obce Kunžak v Jihočeském kraji

6)

Prodej : 2019
Cena celkem : 45 000 Kč
Číslo nabídky : MK-5365
Obec : Borovná
Okres : Jihlava
Výměra : 4 272 m²
Cena 11 Kč/ m²



Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji lesní pozemek v katastrálním území Borovná, okres Jihlava. K prodeji je pozemek ve výlučném vlastnictví o výměře 4.272 m². Druhá skladba porostů s převahou smrku, věková skladba 15-50 let, zásoba cca 70 m³.

7)

Prodej :	2019	
Cena celkem :	239 000	Kč
Číslo nabídky :	VS-5371	
Obec :	Volfířov	
Okres :	Jihlava	
Výměra :	10 317	m ²
Cena	23	Kč/ m ²



Popis nemovitosti

V katastrálním území Radlice u Volfířova nabízíme k prodeji lesní pozemky o celkové výměře 1 ha. Všechny pozemky jsou ve výlučném vlastnictví a jsou situovány do jednoho samostatného celku. Z porostů se zde nachází hlavně Smrk s příměsí Borovice. Věk cca 27 - 146 let a zásoba cca 409 m³. Mýtní zásoba cca 86 m³. K pozemku je umožněn přístup z lesní cesty. Skutečná výměra činí 10.317 m².

8)

Prodej :	2019	
Cena celkem :	154 460	Kč
Číslo nabídky :	0073-16	
Obec :	Naloučany	
Okres :	Třebíč	
Výměra :	6 723	m ²
Cena	23	Kč/ m ²



Popis nemovitosti

Nabídka prodeje lesního pozemku, obec Naloučany, okr. Třebíč. Nabízíme Vám ke koupi lesní pozemek v osobním vlastnictví v katastrálním území Naloučany, okres Třebíč. Pozemek se nachází severovýchodně od obce Naloučany směrem na vedlejší obec Jasenice. Výměra nabízeného pozemku je 6.723 m². Parcela, je v katastru nemovitostí zapsána jako lesní pozemek a pozemek je určený k plnění funkcí lesa. Rozměry pozemku jsou cca 225 x 30 m. Příjezd k pozemku je po krásné, nově vybudované asfaltové cestě, která vede z obce Jasenice.

9)

Prodej :	2019	
Cena celkem :	649 840	Kč
Číslo nabídky :	697077	
Obec :	Bezděčín	
Okres :	Svitavy	
Výměra :	81 230	m ²
Cena	8	Kč/ m ²

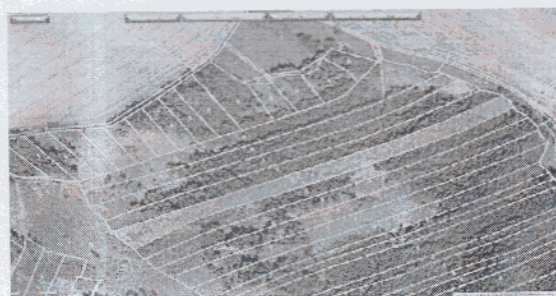


Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji lesní celek s velkou rozlohou 81 230 m². Zastoupen je smrk i borovice. Proběhla zde částečná těžba. Les se nachází v katastrálním území Bezděčín u Trnávky.

10)

Prodej : 2019
 Cena celkem : 69 000 Kč
 Číslo nabídky : VS5501
 Obec : Vilímeč
 Okres : Jihlava
 Výměra : 11 206 m²
 Cena : 6 Kč/ m²

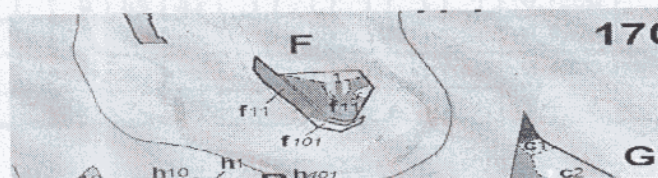


Popis nemovitosti

Nedaleko obce Dolní Vilímeč nabízíme k prodeji lesní pozemek po těžbě. Rozloha činí 11.206 m² a je ve vlastnictví jednoho majitele. Les je z větší části vykácen po kůrovci a není nově osázen. Zbývá zásoba cca 40 m³. Nachází se tam 30-ti leté a minimum 116-ti letých stromů. Oboje napadené lýkožroutem smrkovým. Je zde zastoupen hlavně Smrk. K pozemku je umožněn přístup po lesní cestě.

11)

Prodej : 2019
 Cena celkem : 93 000 Kč
 Číslo nabídky : 19101
 Obec : Moravské Pavlovice
 Okres : Žďár
 Výměra : 10 980 m²
 Cena : 8 Kč/ m²



Popis nemovitosti

Realitka Green ® vám zprostředkuje prodej lesních pozemků v katastrálním území Habří, okres Žďár nad Sázavou. Celková plocha je 10 980 m², z toho je 151 m² trvalý travní porost. Jedná se o soubor 5 parcel, které tvoří celek. Pozemky se nabízí vytěženy, úklid klesu zajištěn. V případě zájmu zašlu LHO + porostní mapu.

12)

Prodej : 2019
 Cena celkem : 350 000 Kč
 Číslo nabídky : 5496
 Obec : Okřešice
 Okres : Třebíč
 Výměra : 68 976 m²
 Cena : 6 Kč/ m²



Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji lesní pozemky v katastrálním území Okřešice na Třebíčsku. Prodávají se pozemky ve vlastnictví jednoho majitele o celkové rozloze 6,8 ha. Les má různověkou skladbu smíšených porostů. Druhová skladba s převahou SM a BO s příměsí MD, BK a DB. Věk cca 3-138 let. Celková zásoba cca 875 m³. Z toho cca 200 m³ zásoba mýtní. Celková výměra pozemků je 68.976 m².

č.	ID	datum	výměra m ²	Cena Kč	Spoluvlastnický podíl	Jednotková cena	K1 Redukce pramené ceny	K2 Velikosti objektu	K3 Poloha	K4 dostupnost	K5 Celkový stav	K6 Vliv pozemku	K7 Úvaha zpracovatele ocenění	KC koeficient celkový	Porovnávací hodnota Kč/m ²
1.	7136341	2019	28 936	649 000	1	6	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	5
2.	7416520	2019	3 683	73 660	1	20	0,9	0,8	1	1	1	1	1	0,7200	14
3.	7414235	2019	23 230	320 000	1	20	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	18
4.	7412198	2019	21 827	829 426	1	38	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	34
5.	6612982	2019	6025	150 667	1	25	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	22
6.	MK-5365	2018	4 272	45 000	1	11	0,9	0,8	1	1	1	1	1	0,7200	8
7.	VS-5371	2019	10 317	239 000	1	6	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	5
8.	0076-13	2019	6 72	154 460	1	23	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	21
9.	697077	2019	81 230	649 840	1	8	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	7
10.	S5501	2019	11 206	69 000	1	6	0,9	0,8	1	1	1	1	1	0,7200	4
11.	19101	2019	10 980	93 000	1	8	0,9	0,8	1	1	1	1	1	0,7200	6
12.	5496	2019	68 976	350 000	1	6	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	5
x				průměr										x	12

Na základě výsledků porovnávací metody prodávaných nemovitých věcí stanovuji jednotkovou obvyklou cenu pro daný druh pozemku :

Orná půda		Kč/m ²
Orná půda s keři nebo porostem dřevin		Kč/m ²
Orná půda ležící ladem		Kč/m ²
Zahrada bez trvalého porostu dřevin		Kč/m ²
Zahrada s trvalým porostem dřevin		Kč/m ²
Ostatní plocha – komunikace		Kč/m ²
Trvalý travní porost		Kč/m ²
Vodní plocha		Kč/m ²
Lesní pozemek s lesním porostem	12	Kč/m ²
Lesní pozemek bez porostu		Kč/m ²
Nelesní pozemek s porostem dřevin		Kč/m ²
Porost – trvalé lesní dřeviny		Kč/m ²
Stavba - rodinný dům		Kč
Stavba – vedlejší stavby		Kč

Stanovení ceny obvyklé :	výměra v m ²	x	jednotková obvyklá cena v Kč/ m ²	=	Kč
	2967	x	12	=	35 604

3. PROHLÁŠENÍ

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady, obecně uznávanými profesními a etickými pravidly pro oceňování a odhad majetku a omezujícími podmínkami, kdy znalec :

- 1) vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů a neodpovídá zejména :
 - za pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňované nemovité věci
 - za pravost a platnost práv nájemních vztahů k předmětným nemovitým věcem, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na vypracovaný znalecký posudek
- 2) vycházel z toho, že informace získané z předložených podkladů pro vypracování znaleckého posudku jsou věrohodné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány a předpokládá se, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužeností
- 3) vypracoval znalecký posudek podle podmínek platných v době vypracování znaleckého posudku a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání znaleckého posudku
- 4) nebere žádnou odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému byl znalecký posudek zpracován
- 5) tento znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době, ke které je znalecký posudek vypracováván
- 6) není přímo a ani nepřímo finančně nebo jinak zainteresován na osobě klienta nebo naopak
- 7) nesmí oceňovat současně stejný majetek v režimech různých zákonů (jako znalec a jako odhadce majetku v režimu živnostenského zákona) nebo pod různou právní formou (jako podnikající fyzická osoba a jako společník právnické osoby s omezeným ručením)
- 8) nesmí být přímo a ani nepřímo zainteresován na oceňovaném majetku, na změnách jeho hodnoty v souvislosti s oceněním, na jeho koupi či prodeji (zejména nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem)
- 9) zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty

4. REKAPITULACE

Na základě podkladů a místního šetření oceňuji nemovité věci, jak je uvedeno ve znaleckém posudku takto :

1) Cena zjištěná

předmět ocenění	označení	Kč
pozemek	723	nezjišťováno
trvalý porost	***	nezjišťováno
věcné břemeno	***	nezjišťováno
stavby	***	nezjišťováno
celkem	***	nezjišťováno

Dle § 50 vyhlášky, se zjištěná cena zaokrouhluje na desetikoruny.

<i>na základě oceňovací vyhlášky je výsledná</i>		
zjištěná cena nemovitých věcí celkem (bez stavby)	Kč	nezjišťováno
slovy : 00 korun českých.		

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

1. Pevný Viktor, bytem U Hřiště 384, 675 22 Stařeč **nezjišťováno**
vlastnictví: výhradní, vlastnický podíl: 1 / 1

2) Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených

- jednotlivá práva a závady nebyly zjištěny, nebylo provedeno ocenění věcného břemene (viz část 2.5. ZP)

3) Další zjištění

- bylo zjištěno, že je vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz část 2.6. ZP)

4) Cena obvyklá (tržní hodnota) stanovená pro účely exekučního řízení

<i>na základě provedené analýzy trhu s nemovitostmi, nabídkou a poptávkou a s použitím uvedené metody ocenění pro stanovení ceny obvyklé k uvedenému datu, je stanovena (tržní hodnota)</i>		
obvyklá cena nemovitých věcí celkem	Kč	35 604,00
slovy: třicet pět tisíc šest set čtyři korun českých.		

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

1. Pevný Viktor, bytem U Hřiště 384, 675 22 Stařeč **35 604,- Kč**
vlastnictví: výhradní, vlastnický podíl: 1 / 1

Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, ze dne 5.12.2012, č.j. Spr 4242/2011 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky (mimo stavebních), trvalé i dočasné lesní porosty a škody na lesních porostech.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1141-051/2019, znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Tento znalecký posudek je vypracován ve třech vyhotoveních (+ 1x elektronická podoba), z toho dvě obdrží zadavatel a jedno zůstává založeno u zhotovitele.

Tento znalecký posudek obsahuje -16 stran a obsahuje přílohu.

Znalecký posudek vypracován dne 19.5.2019.

znalecká pečť

Ing. Vladislav Gasnárek
Lednická č. 734/158
690 06 Břeclav 6



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.18.1

Přílohy : kopie

- usnesení

© **Copyright:** Znalecký posudek je duševním vlastnictvím zhotovitele.

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele díla. Znalecký posudek lze použít jen pro účel, pro který byl vyhotoven.

Usnesení

Soudní exekutor JUDr. Ivo Erbert, Exekutorský úřad Praha – východ se sídlem Milešovská 1326/4, Praha 3, PSČ 130 00, pověřený provedením exekuce na základě pověření Okresního soudu v Třebíči ze dne 30.08.2011, č.j. 9 EXE 2054/2011-9, rozhodl ve věci exekuce oprávněného: BlackBridges a.s., se sídlem Husitská 63/344, Praha, IČ: 28218663, práv. zast. advokátem Mgr. Šimona Mašková, advokátka, se sídlem Boušova 792, Praha - Klánovice, PSČ: 190 14, IČ: 40572366, proti povinnému: Viktor Pevný, bytem U Hřiště č.p. 384, Stařeč, RČ: 780706/4529, pro peněžitou pohledávku s příslušenstvím a úhradou nákladů exekuce

takto:

- 1) Znalcem se ustanovuje: Ing. Vladislav Gasnárek, IČ: 72499541, se sídlem Lednická 734/158, 690 06 Břeclav, znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitých věcí.
- 2) Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu a s § 336 občanského soudního řádu ve lhůtě do 30 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení ocenil níže uvedené nemovité věci povinného a jejich příslušenství a aby zjistil a ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojená, a to obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění):

Okres: CZ0632 Jihlava		Obec: 588067 Urbanov	
Kat.území: 774693 Urbanov		List vlastnictví: 116	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Pevný Viktor, U Hřiště 384, 67522 Stařeč		780706/4529	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
723	2967	lesní pozemek	Způsob ochrany
			pozemek určený k plnění funkcí lesa

- 3) Znalci se ukládá, aby nemovité věci ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovité věci ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.
- 4) Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovité věci nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
 - umožnit znalci prohlídku nemovité věci a jejího příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovité věci, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky a do budov,
 - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovité věci, zejména předložit nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňované nemovité věci,
 - zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

Odůvodnění:

Exekučním příkazem soudního exekutora č.j. 149 EX 1567/11-12 ze dne 21.09.2011, který nabyl právní moci dne 23.11.2011, byla nařízena exekuce prodejem výše uvedených nemovitých věcí povinného. K určení ceny nemovitých věcí je třeba podle § 336 občanského soudního řádu ustanovit znalce.

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitých věcí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovité věci se všemi jejich součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovité věci; slouží-li k využití nemovité věci i věc v přidatném spoluvlastnictví, vztahuje se nařízení výkonu rozhodnutí i na podíl na této věci v přidatném spoluvlastnictví.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 3 ex. řádu ustanoví soudní exekutor po nabytí právní moci usnesení o nařízení exekuce nebo po zapsání doložky provedení exekuce do rejstříku zahájených exekucí a po právní moci exekučního příkazu prodejem nemovitých věcí znalce z oboru ekonomiky, kterému uloží, aby ocenil nemovité věci a její příslušenství. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovité věci a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítky podjatosti proti osobě znalce je možno podat ve lhůtě 8 dnů od doručení tohoto usnesení k soudnímu

exekutorovi, který znalece ustanovil, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost, může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitých věcí a nelze-li bez ohledání cenu určit je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovité věci povinného přístup.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

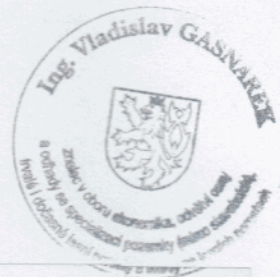
Na písemnou žádost účastníka řízení, jemuž byly doručeny listinné stejnopisy vyhotovené za součinnosti poskytovatele poštovních služeb, zašle soudní exekutor účastníkovi řízení elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti účastníka písemnosti vyhotovené v elektronické podobě a podepsané uznávaným elektronickým podpisem exekutora nebo jeho zaměstnance, nebo tyto písemnosti předá účastníkovi řízení v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

V Praze dne 21.02.2019

JUDr. Ivo Erbert v.r.
soudní exekutor

za správnost vyhotovení: JUDr. Tereza Tomková, exekutorská kandidátka,
pověřená soudním exekutorem

toto usnesení se doručuje: oprávněný, povinný, znalec



Ověrovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 120432139-49731-190712142113 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 19 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: IVO ERBERT

Vystavil: Erbert Ivo, JUDr. - soudní exekutor

V Praze dne 12.07.2019



120432139-49731-190712142113