

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 020159/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Děčín Mgr. Zdeněk Pánek - soudní exekutor Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín IV
Číslo jednací:	112 EX 11996/13-114
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Předmět ocenění:	Pozemek parc. č. 1411/5, k.ú. Jesenice u Rakovníka, obec Jesenice, okres Rakovník
Zpracováno ke dni:	01.08.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 01.08.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením soudního exekutora Mgr. Zdeňka Pánka, Exekutorský úřad Děčín, ze dne 27.02.2024, č.j. 112 EX 11996/13-114 byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 1411/5, který je zapsaný na listu vlastnictví č. 68, pro katastrální území Jesenice u Rakovníka, obec Jesenice, okres Rakovník.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinnému Miroslavu Spitzerovi, sp. zn. 112 EX 11996/13.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: usnesení č.j. 112 EX 11996/13-114, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodeích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace realitních kanceláří, územní plán obce.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1411/5
Adresa předmětu ocenění:	Jesenice u Rakovníka, Jesenice, okres Rakovník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Rakovník
Obec:	Jesenice
Katastrální území:	Jesenice u Rakovníka
Počet obyvatel:	1 653

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření nebylo provedeno, pozemek je součástí lesa, vozidlem nepřístupný. Pro ocenění není provedení místního šetření nezbytné. Veškeré informace byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů dat (KN, LHO apod.).

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Ladižinská Pavlína, Dvořákova 478, 43942 Postoloprty – podíl 1/4

Rydex, s.r.o., Letohradská 711/10, Holešovice, 17000 Praha 7 – podíl 1/2

Spitzer Miroslav, Třebízského náměstí 516, 43942 Postoloprty – podíl 1/4

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1411/5 zapsaný na listu vlastnictví č. 68, pro katastrální území Jesenice u Rakovníka, obec Jesenice a okres Rakovník.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku:

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1411/5 zapsaný v katastru nemovitostí jako lesní pozemek o celkové výměře 3188 m².

Na pozemku se nachází lesní porosty – identifikace porostů dle LHO (lesní hospodářské osnovy): borovice, modřín, dub, věk porostů dle LHO cca 64 let.

Využití podle územně plánovací dokumentace obce:

Dle územního plánu je pozemek regulován jako NL - plochy lesní.

Širší vztahy:

Pozemek leží v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V obci je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Lokalita je bez spojení - zastávka mimo zastavěné území obce. Obec se středním indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Spitzer Miroslav, zahájení exekuce - Spitzer Miroslav), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 1411/5
	Celková výměra	3188 m ²
	Druh pozemku	lesní pozemek
	Územní plán	NL - plochy lesní
	Trvalé porosty	lesní porosty (identifikováno dle LHO: borovice, modřín, dub)
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup přes obecní pozemky
Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	bez spojení - zastávka mimo zastavěné území obce;
	Sousedé a kriminalita	obec se středním indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Spitzer Miroslav, zahájení exekuce - Spitzer Miroslav), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 01.08.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 prodejích 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

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	1411/5	3s2	3 188	6,00		6,00	19 128,00
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 3 188 m ²							19 128,-

1.2. Porosty lesní

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název				Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtl
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou			Věkový	Opravný
<i>V</i> [m ²]	<i>Z</i> [%]	<i>Au</i> [Kč/m ²]	kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]			faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně } 1/fuv)+c]*Ba*Z$						Cena	
BO - borovice lesní				64	2	7,000	110 let
3 188	60	45,43	28,17			0,888	0,961
$Ha=[(45,43-28,17)*0,888*1/0,961+28,17]*7,00*60 \text{ \%} = 18,5299 \text{ Kč/m}^2$						59 073,32	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) * 0,005]$						*	0,770
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						*	1,000
BO - borovice lesní - celkem						=	45 486,46

Název				Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtl
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou			Věkový	Opravný
<i>V</i> [m ²]	<i>Z</i> [%]	<i>Au</i> [Kč/m ²]	kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]			faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně } 1/fuv)+c]*Ba*Z$						Cena	
MD - modřín evropský				64	1	7,000	110 let
3 188	35	76,99	16,89			0,662	0,908
$Ha=[(76,99-16,89)*0,662*1/0,908+16,89]*7,00*35 \text{ \%} = 14,8733 \text{ Kč/m}^2$						47 416,08	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) * 0,005]$						*	0,770
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						*	1,000
MD - modřín evropský - celkem						=	36 510,38

Název				Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtl
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou			Věkový	Opravný
<i>V</i> [m ²]	<i>Z</i> [%]	<i>Au</i> [Kč/m ²]	kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]			faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně } 1/fuv)+c]*Ba*Z$						Cena	
DB - dub letní				64	2	7,000	110 let
							(min 120)

3 188	5	110,80	23,19	0,461
Ha=[(110,80-23,19)*0,461+23,19]*7,00*5 % = 2,2252 Kč/m ²				7 093,94
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]				* 0,720
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				* 1,000
DB - dub letní - celkem				= 5 107,64
Celkem - lesní porosty				= 87 104,48 Kč

Porosty lesní = **87 104,48 Kč**

Rekapitulace cen dle oceňovacího předpisu

1. Oceňované nemovitosti	106 232,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	19 128,- Kč
1.2. Porosty lesní	87 104,- Kč
	<u>= 106 232,- Kč</u>

Oceňované nemovitosti - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **106 232,48 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem = **26 558,12 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **26 560,- Kč**

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Jesenice u Rakovníka, Jesenice, okres Rakovník				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - porosty
Oceňovaný objekt	Jesenice u Rakovníka, Jesenice, okres Rakovník	3188 m ²	lesní pozemek	borovice, modřín, dub
1	Čistá, okres Rakovník	5614 m ²	lesní pozemek	borovice, smrk, modřín - srovnatelné
2	Senomaty, okres Rakovník	1931 m ²	lesní pozemek	akát - horší
3	Senomaty, okres Rakovník	4776 m ²	lesní pozemek	akáty - horší
4	Šípy, okres Rakovník	2695 m ²	lesní pozemek	smrk - mírně horší
5	Pavlíkov, okres Rakovník	10024 m ²	lesní pozemek	dub, smrk - srovnatelné

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 porosty	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	22,00 Kč	1	22,00 Kč	1	1	1	1	1	22,00 Kč
2	31,07 Kč	1	31,07 Kč	1	1	1	0.95	0.95	32,71 Kč
3	41,88 Kč	1	41,88 Kč	1	1	1	1	1	41,88 Kč
4	31,54 Kč	1	31,54 Kč	1	1	1	0.97	0.97	32,52 Kč
5	26,64 Kč	1	26,64 Kč	1	1	1	0.99	0.99	26,91 Kč
Celkem průměr						31,20 Kč			
Minimum						22,00 Kč			
Maximum						41,88 Kč			
Směrodatná odchylka - s						7,43 Kč			
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s						23,77 Kč			
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s						38,64 Kč			
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší									
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje případné rozdíly v možnostech využití pozemku. K4 diferencuje rozdíly v kvalitě porostů.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$31,20 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 3188 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 99\,465,60 \text{ Kč}$$

$$\text{Úprava ceny spoluvlastnickým podílem} \quad \quad \quad * 1/4$$

$$= 24\,866,40 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$25\,000 \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **26.560,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **25.000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením soudního exekutora Mgr. Zdeňka Pánka,. Exekutorský úřad Děčín, ze dne 27.02.2024, č.j. 112 EX 11996/13-114 byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 1411/5, který je zapsaný na listu vlastnictví č. 68, pro katastrální území Jesenice u Rakovníka, obec Jesenice, okres Rakovník.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 předmětného pozemku určuje k rozhodnému datu po zaokrouhlení částkou ve výši

25.000,- Kč

Slovy: Dvacetpět tisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 01.08.2024



.....
Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna podle zákona.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 020159/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

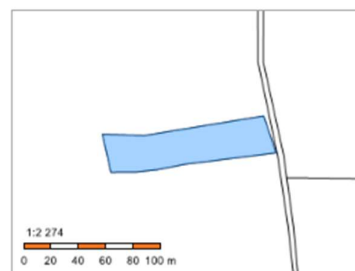
- Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- Situační mapa
- Výřez z územního plánu
- Výřez z LHO
- Fotodokumentace
- Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1411/5
Obec:	Jesenice [541834]
Katastrální území:	Jesenice u Rakovníka [658693]
Číslo LV:	68
Výměra [m ²]:	3188
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ladižinská Pavlína, Dvořákova 478, 43942 Postoloprty	1/4
Rydex, s.r.o., Letohradská 711/10, Holešovice, 17000 Praha 7	1/2
Spitzer Miroslav, Třebízského náměstí 516, 43942 Postoloprty	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

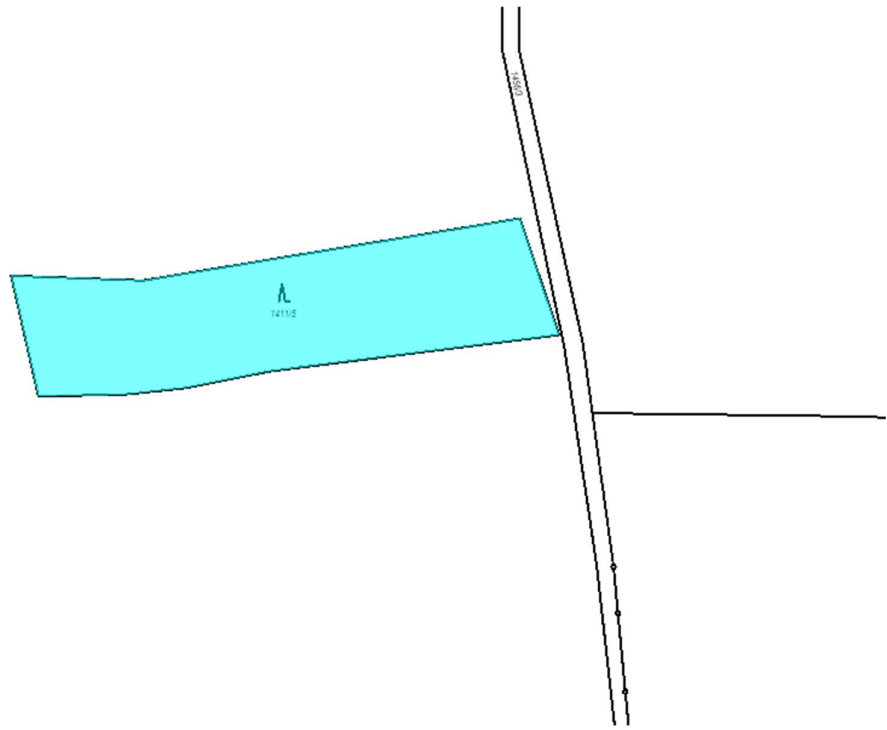
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

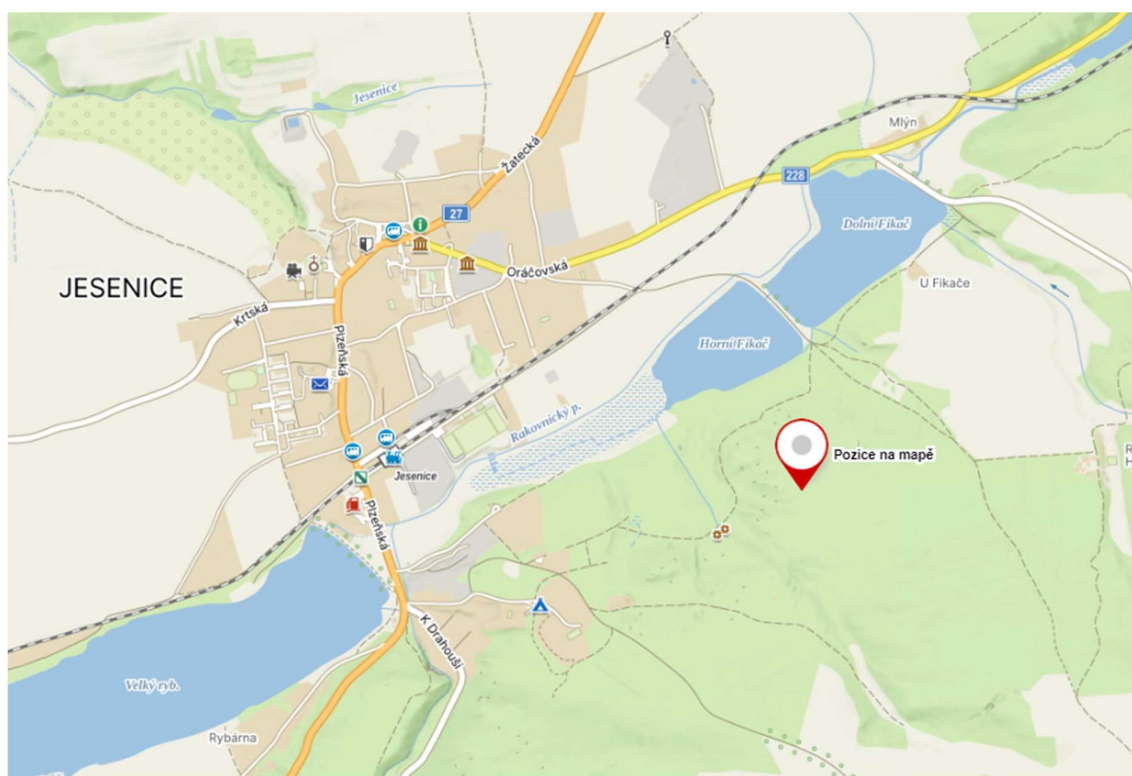
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nañžení exekuce - Spitzer Miroslav
Zahájení exekuce - Spitzer Miroslav

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

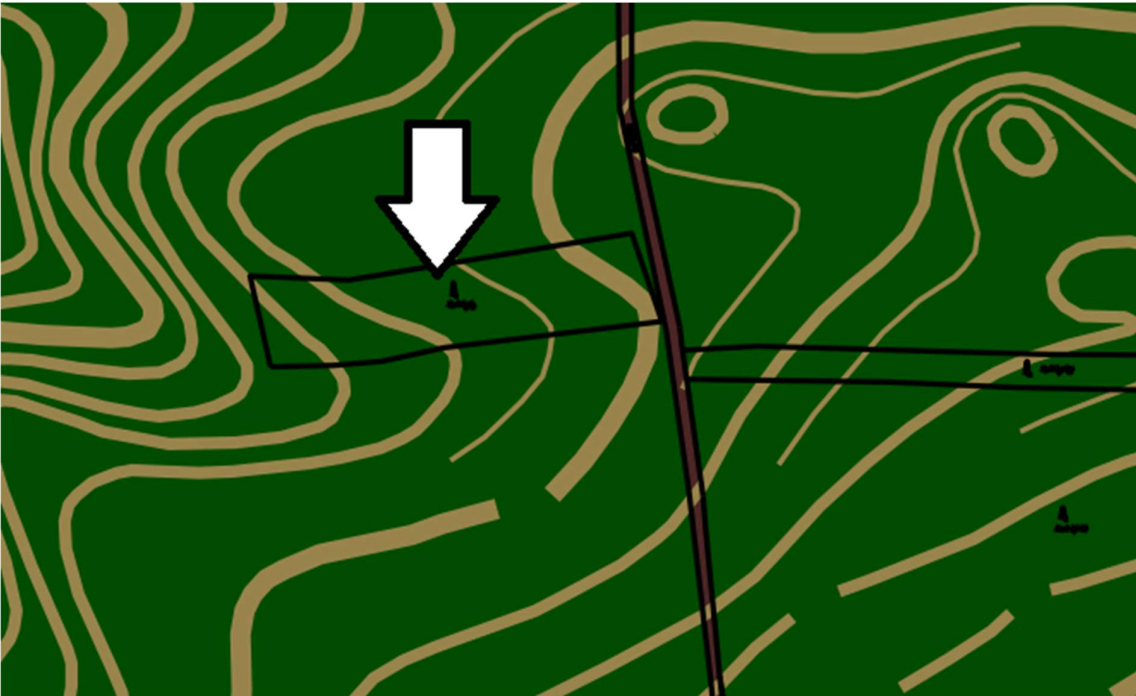
Nemovitost je v územní oblasti, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník](#)



Situační mapa



Výřez z územního plánu



PLOCHY LESNÍ:



Výřez z LHO

100 %

Oddělení: 262

Plocha: 8.47

LHC: 406809

Platnost: 01.01.2018-31.12.2027

Majitel:

Dílec: D

Plocha: 0.32

Název: LHO RAKOVNÍK

LS(LZ): LHO Rakovník

Porost: a

Plocha: 0.32

Kategorie/překryv: 10

Zvlst.:

LO: 9

Pásmo ohrožení: D

OLH:

Úsek: 1

Popis porostu: Rovina. Přírodní park Jeseníčko.

Porost sk.: 6

Plocha: 0.32

LT: 3S2

Lesní úřad:

Kód k.ú.: 658693

Název k.ú.: Jesenice u Rakovníka

Popis porostní skupiny: Ředina, na části podrost. Bez opalování.

Etáž: 6

Parc. plocha etáže: 0.32

Skut. plocha etáže: 0.32

Kód majetku: 65869368

Model těž. %: 0

Obmýtlí/obnovní doba: 110/30

% MZD:

HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem st. kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. Mas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	nat.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Těžba obnovní Plocha (ha)	Objem (m³)	Prořezávky nat.	nas.	Plocha (ha)	Zalesnění Druh	Dřevina	ha
453	58	7	BO	60	28	22	0.54	26	2				0	139	45				0		0						
			MD	35	29	24	0.67	30	1				0	99	32				0		0						
			DB	5	26	21	0.50	26	2				0	9	3				0		0						
			Celkem:	100										247	80	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00				

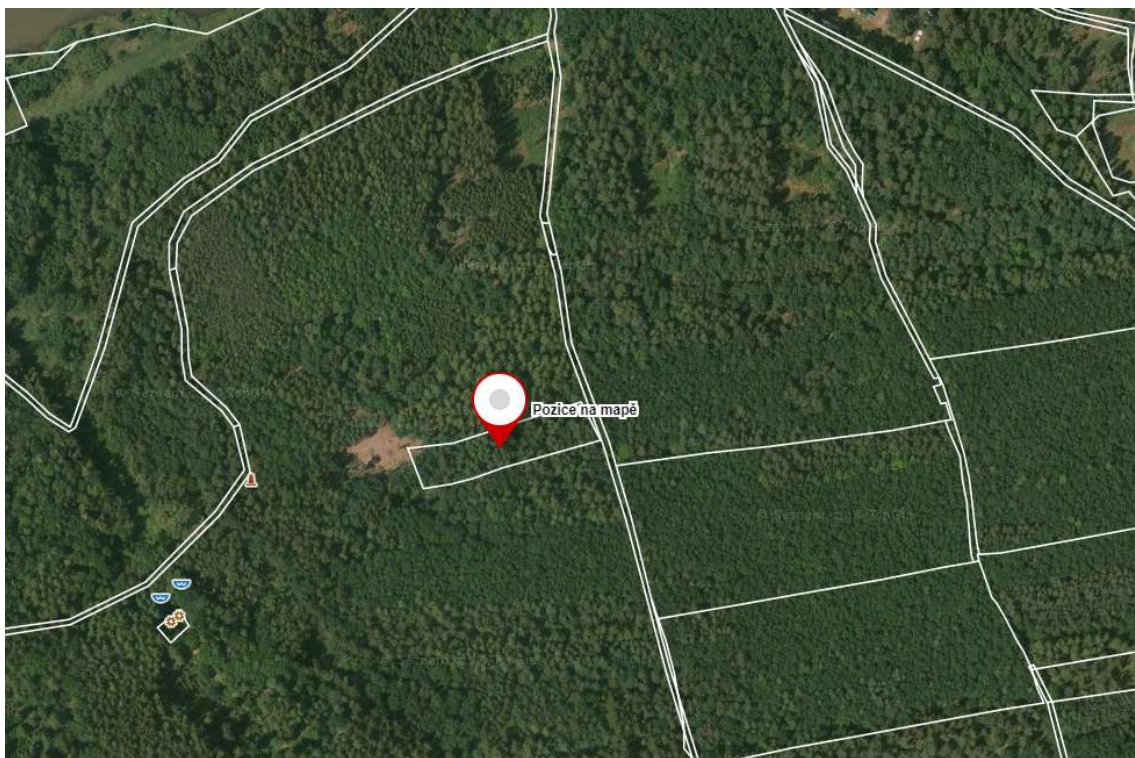
a

6

6b

Fotodokumentace

Fotodokumentace je provedena snímkem ortofotomapy.



Srovnávané nemovitosti

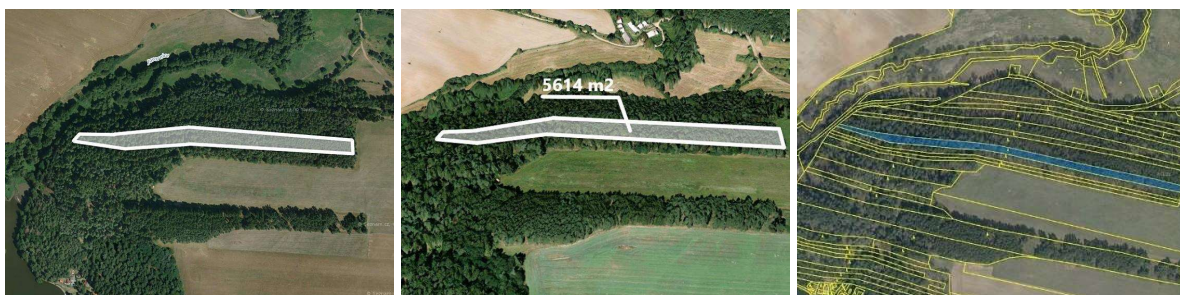
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

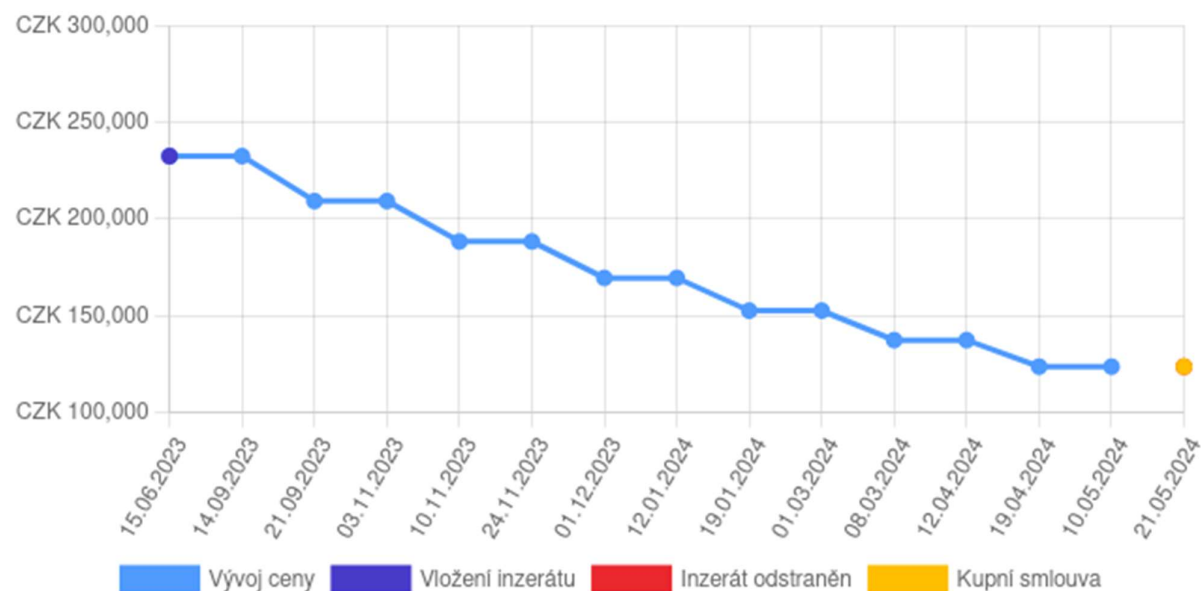
Lokalita	Čistá, okres Rakovník	Cena dle KS	123 518 Kč
Právní účinky ke dni	21.05.2024	Číslo řízení	V-2361/2024-212
Plocha pozemku	5614 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Čistá u Rakovníka v okrese Rakovník vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 727 s parcelním číslem 2314 o celkové výměře 5614 m². Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailem. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

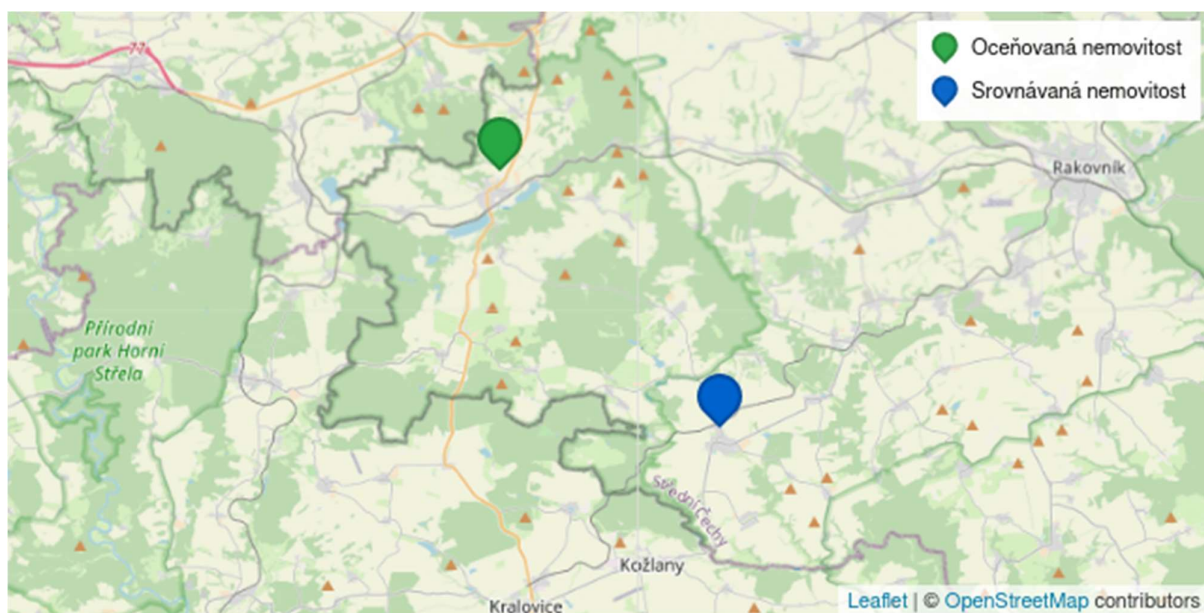
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



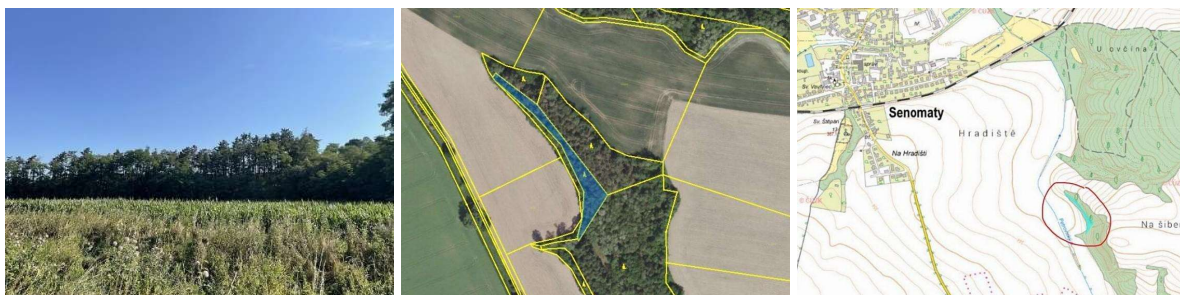
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

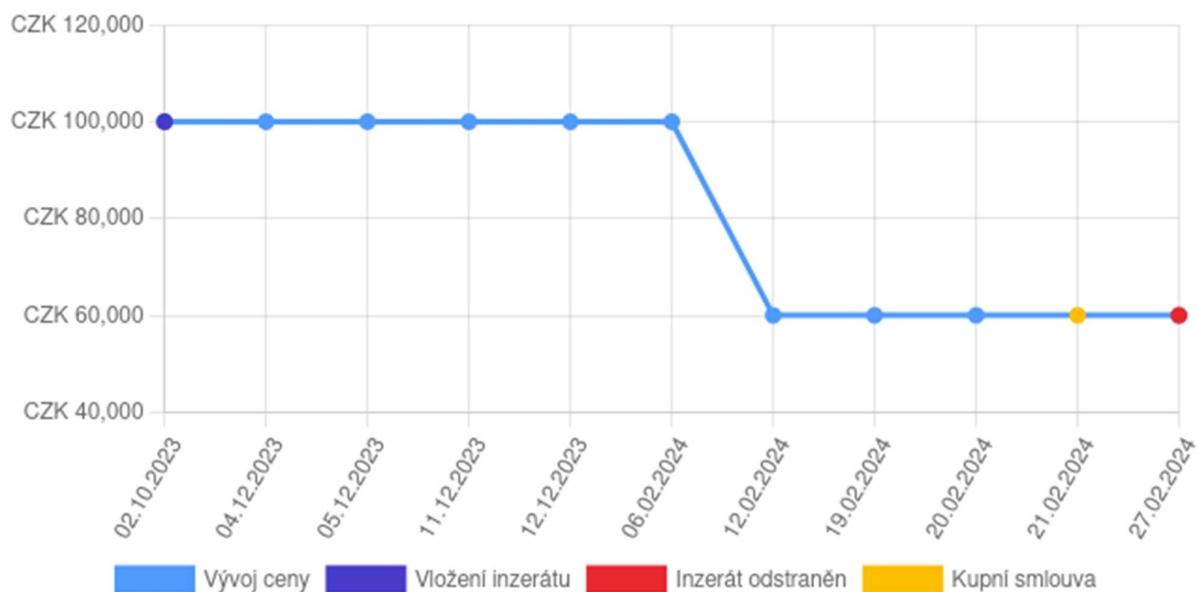
Lokalita	Senomaty, okres Rakovník	Cena dle KS	60 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.02.2024	Číslo řízení	V-837/2024-212
Poznámka k ceně	za nemovitost	Plocha pozemku	1931 m ²
Druh pozemku	Lesní pozemek		

Prodám lesní pozemek v k. ú. Senomaty. Jedná se o p. č. 1100 o celkové výměře 1931 m². Hlavní zastoupení dřevin dle LHO akát. Les stářím nad 100 let.

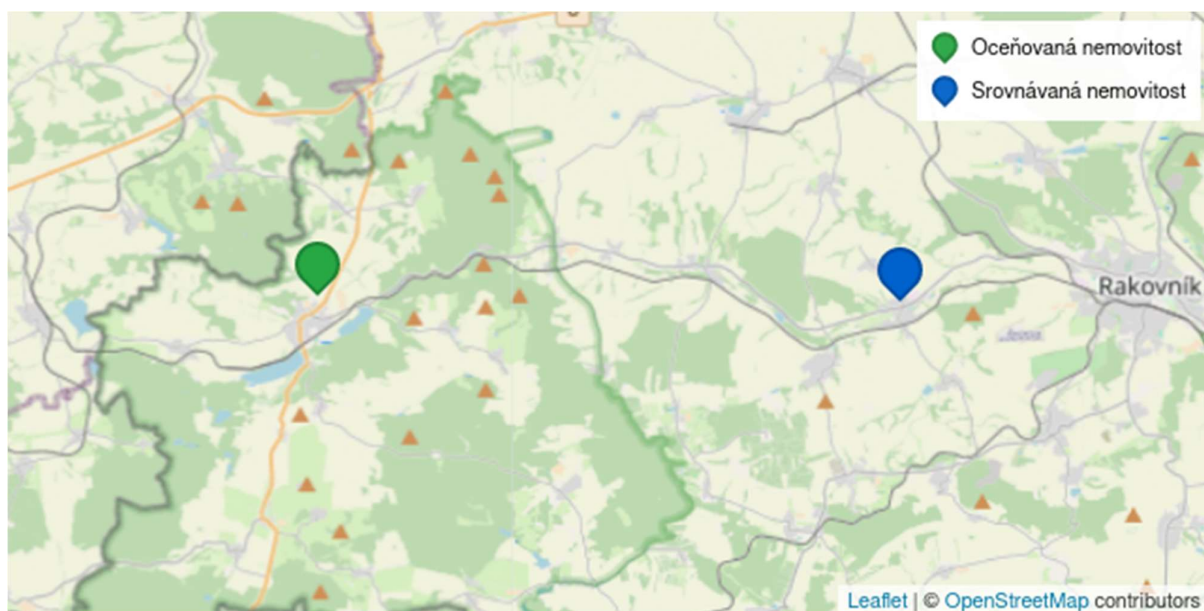
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



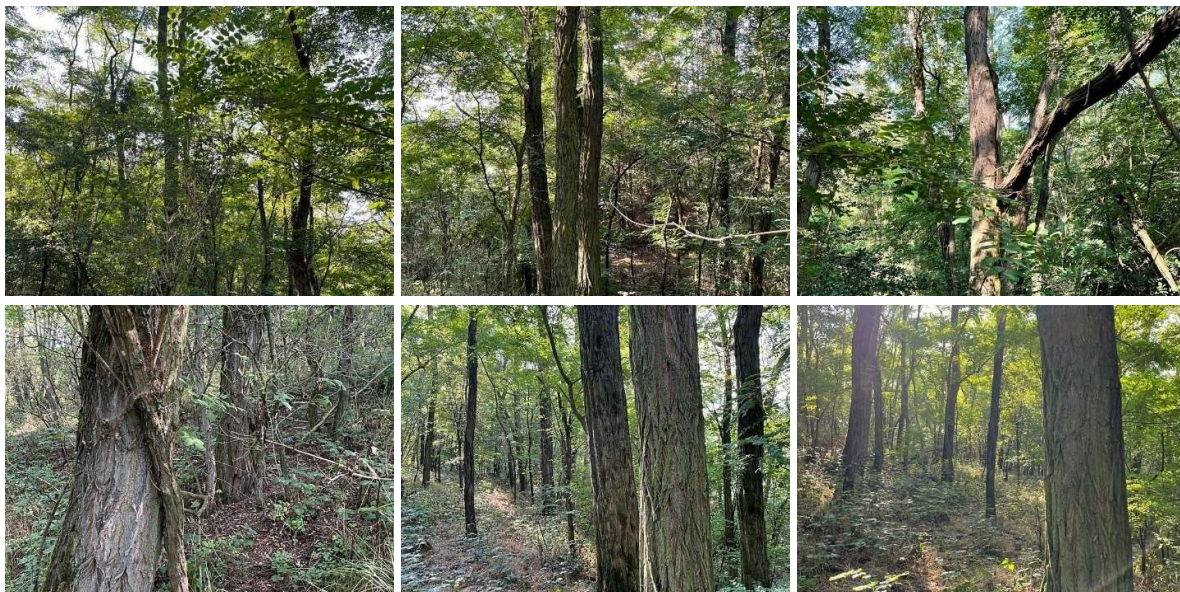
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

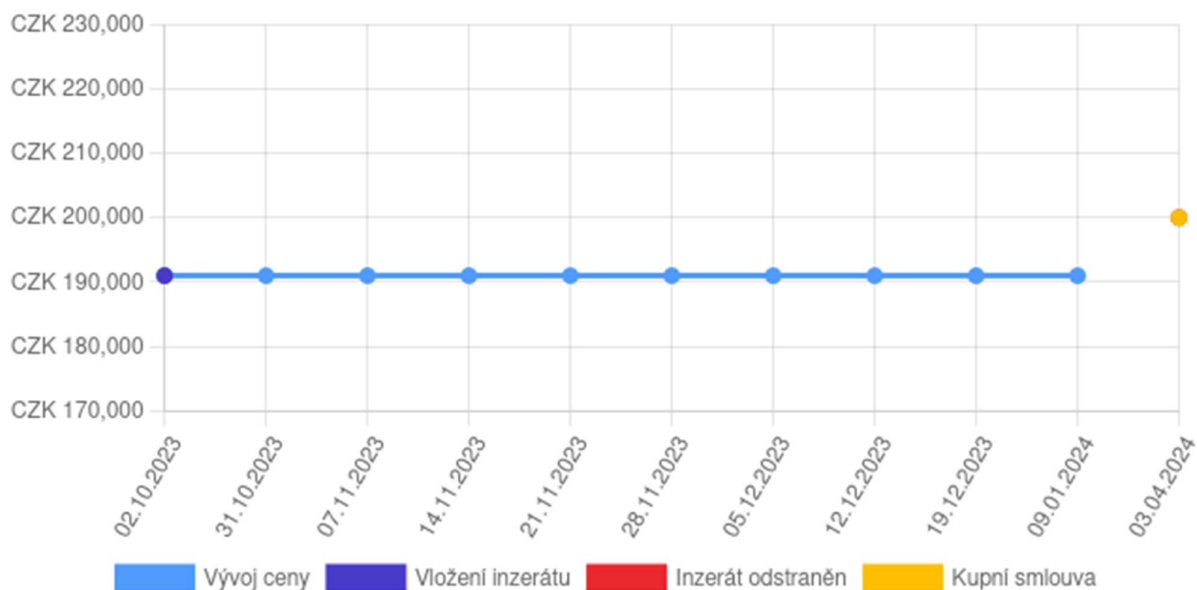
Lokalita	Senomaty, okres Rakovník	Cena dle KS	200 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.04.2024	Číslo řízení	V-1493/2024-212
Plocha pozemku	4776 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Prodám lesní pozemek v k.ú. Senomaty. Jedná se o p.č. 307 o celkové výměře 4776 m². Hlavní zastoupení dřevin dle LHO akát. Les stářím nad 80 let.

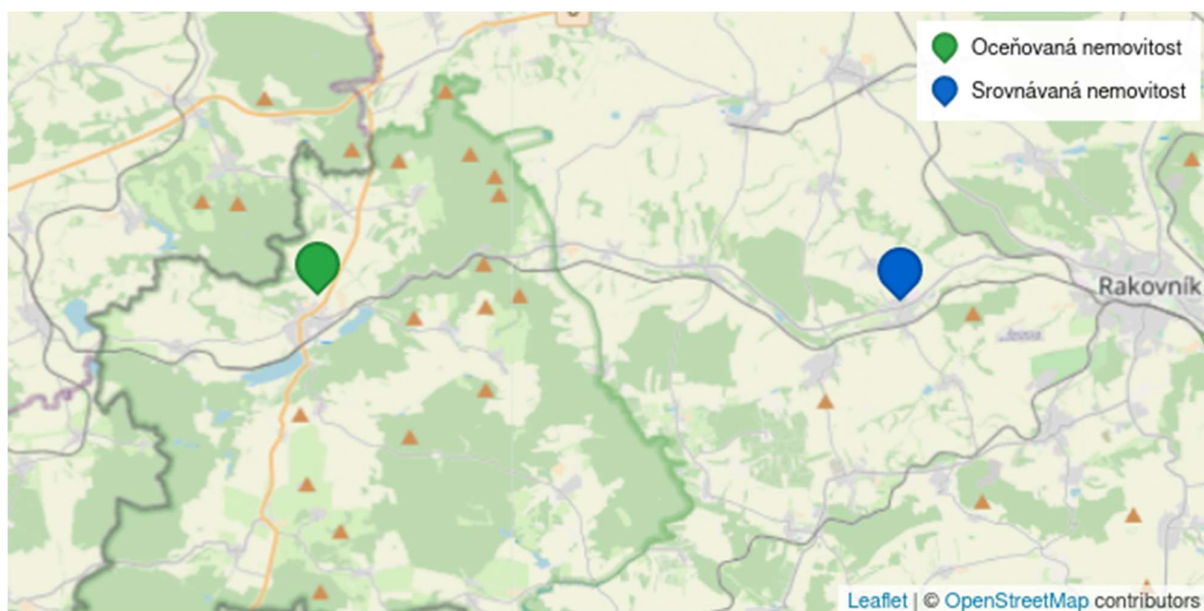
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

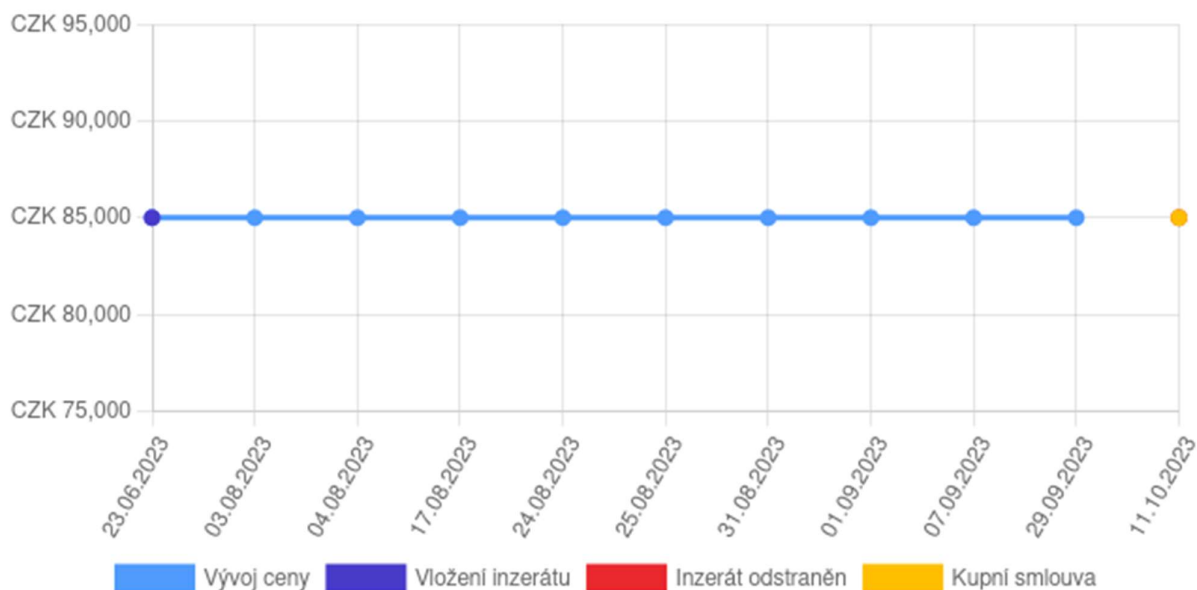
Lokalita	Šípy, okres Rakovník	Cena dle KS	85 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.10.2023	Číslo řízení	V-4151/2023-212
Plocha pozemku	2695 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Prodám lesní pozemek v k.ú. Šípy. Jedná se o parcelu číslo 227/21 o výměře 2695m2. Jedná se o mladý les. Hlavní zastoupení dřevin dle LHO smrk.

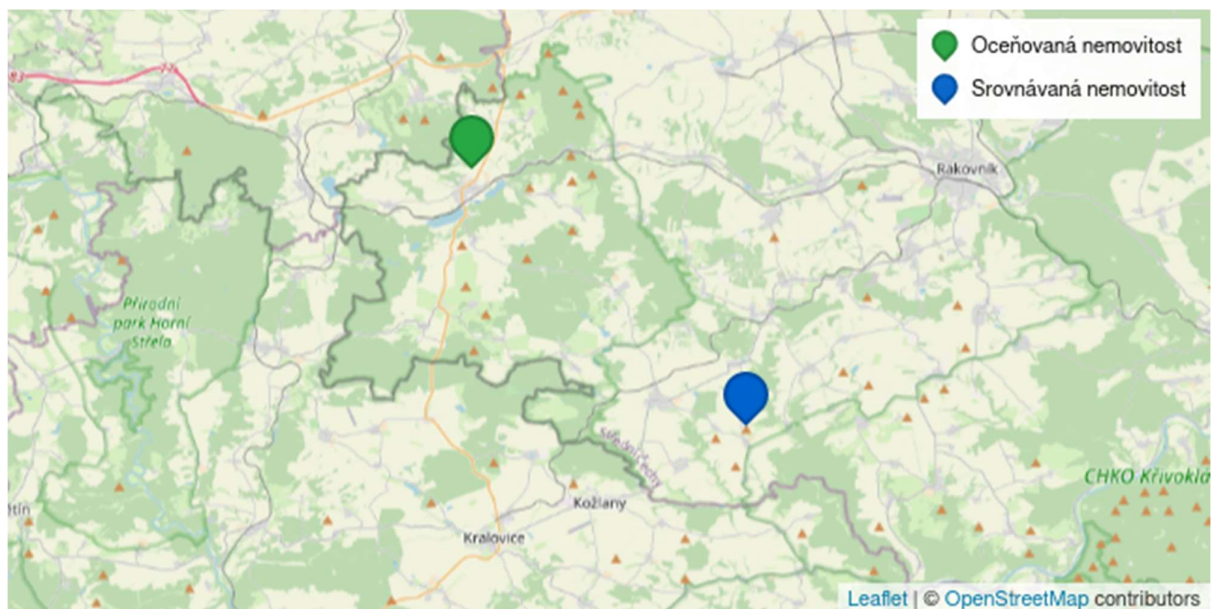
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

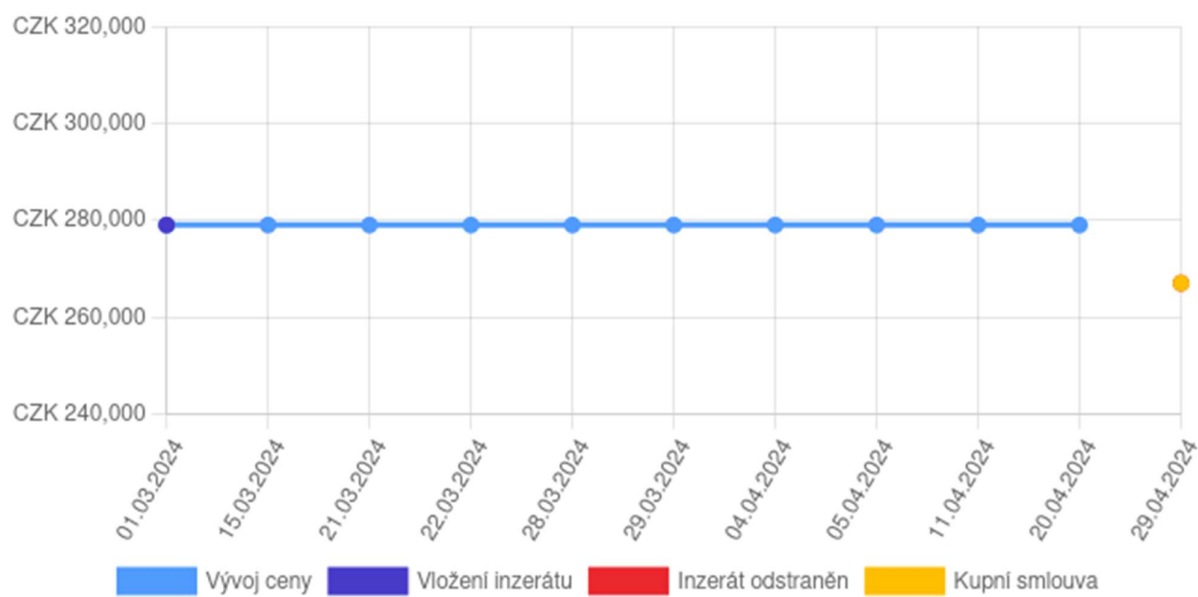
Lokalita	Pavlíkov, okres Rakovník	Cena dle KS	267 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.04.2024	Číslo řízení	V-1989/2024-212
Poznámka k ceně	27,83 Kč/m ²	Plocha pozemku	10024 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Lesní pozemek
Plyn	Ne		

Severně od městyse Pavlíkov nabízíme k prodeji lesní pozemek pravidelného tvaru a o celkové rozloze 1 h, který tvoří jeden funkční celek a nachází se ve vlastnictví pouze jednoho majitele. Dle LHP v lese dominuje z listnatých dřevin dub (50 %) a z jehličnanů smrk (50 %), když věková skladba obou skupin je 70 let a dřevní zásoba cca 260 m³. Díky dřevní zásobě se jedná o vhodnou střednědobou investici a výhodné uložení finančních prostředků. Celková výměra prodáváného lesa činí 10.024 m² a katastrální území, v němž se les nachází, se jmenuje Pavlíkov. Zájemcům doporučujeme osobní prohlídku. Součástí ceny není správní poplatek za podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Doplnující informace Vám rádi sdělíme na níže uvedených kontaktech.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

