Zdeněk M a h r
mob.:(+420) 603 893 525 - Drhovice 49, 391 31 Dražice - e-mail:z.mahr@volny.cz
dat.schr. s7hdzpz IČO:67178791 info@zmahr.cz

Znalecký posudek

číslo:1938 - 063624/2024

o ceně pozemků a lesních porostů v k.ú. Hoděšovice okres Pardubice

Objednavatel posudku:	Mgr. Predrag Kohoutek soudní exekutor Exekutorského úřadu Tábor Čechova 298 391 65 **Bechyně**
Účel posudku:	exekuční řízení č.j. 152 EX 68/20 - 312
Oceňovací předpis:	Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021 Sb., 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (zákon o oceňování majetku) v platném znění.
Oceněno ke dni:	10. srpnu 2024

Posudek obsahuje 5 stran textu

Počet předaných vyhotovení: 2

V Drhovicích 12. srpna 2024

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR
Čechova 298, Bechyně, 391 65
SOUDNÍ EXEKUTOR
Mgr. Predrag KOHOUTEK

Došlo dne: 14.8.2024	Hod. 8	Min. 20	
Počet stejnopisů: 1			
Počet příloh: 0	Podpis:		

0. Úvod

Dnem zadání znaleckého posudku jsem byl přibrán jako znalec oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady pozemků a porostů, jak lesních tak ostatní zeleně rostoucí mimo les, vypracovat znalecký posudek ve věci ocenění v tomto posudku uvedených pozemků a lesních porostů.

0.1 Znalecký úkol - otázka

Stanovení obecné ceny pozemků a lesních porostů pro exekuční řízení

0.2 Použité podklady

- vyhlášky č. 441/2013 Sb., 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2017 Sb. 457/2017 Sb., 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021 Sb., 337/2022 Sb. a 434/2023Sb.
- výpis z katastru nemovitostí LV.č. 48 pro k.ú. Hoděšovice
- snímek porostní a katastrální mapy
- závěry místního šetření

1. Nález

1.1 Vlastnictví

Vlastnické právo :
Jedlička Leoš – č.p. 27, 53851 Zájezdec - 1/2
Velc Petr –Hoděšovice 23, 53401 Býšť - 1/2

1.2 Předmět ocenění a bližší údaje o nemovitosti

Předmětem ocenění jsou pozemky s lesními porosty, zapsané mimo jiné na listu vlastnictví 48, uvedené ve výpise z katastru nemovitostí od Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

V katastru nemovitostí jsou pozemky určeny parcelními čísly:

Parcelní číslo PK	Parcelní číslo KN	Výměra v m²	poznámky
	207/1	2798	
Celkem		**2798**	

Místní šetření na lesní porosty s přeměřením taxačních údajů bylo provedeno dne 10.srpna 2024. Bylo zjištěno, že údaje katastru nemovitostí neodpovídají skutečnosti.
p.č. 207/1 – v LHO není vedena – parcela je v KN vedena jako trvalý travní porost – ve skutečnosti je na cca polovině parcely lesní porost, který navazuje na sousední parcelu, která je vedena jako les. Podíl lesního porostu byl zjištěn vlastním měřením při místním šetření. Porost je tvořen převážně listnatou kmenovinou.

Hranice pozemků byly zjišťovány měřeným odhadem pomocí GPS, srovnáním katastrálních map se skutečností v terénu.

Posudek a ocenění

1.3 Výpočet ceny obecné (obvyklé)

Metody zjištění hodnoty

Cena obvyklá je definována v zákoně o oceňování majetku - „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 ke dni ocenění. Při tom 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."

Pro zjištění obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak i v praxi našich znalců v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**
  jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřenému stáří a skutečnému stavu (časová cena vystihující reálný stav v čase a místě hodnocení)
- **metoda výnosová (příjmová)**
  vyjadřuje schopnost nemovitosti (porostu) vytvářet výnos (příjem). Možný dosažený výnos je charakteristikou užitkovosti.
- **metoda srovnávací (tržně statistická)**
  jedná se o vyhodnocení z dosaženými cenami prodaných porovnatelných nemovitostí (porostů) .

Pro výpočet hodnoty pozemků je použita metoda srovnávací. Pro výpočet hodnoty porostů je použita metoda výnosová s kapitalizací výnosů. Korekce ceny je provedena v případě, že takto vypočtená cena je mimo rozpětí cen z databáze prodejů, pak je upravena srovnávací metodou pro vyloučení nestandardních vlivů.

1.3.1. Výpočet ceny pozemků

p.č.	výměra v m2	Kč/m2	Cena	Druh pozemku
207/1	1300	9,00	11 700,00	les.
	1498	35,00	52 430,00	ttp.
LV 48	**2798**		**64 130,00**	

1.3.2. Výpočet porostů kapitalizací výnosů.

1.3.2.1. Metodický postup

Při tomto způsobu výpočtu obecné hodnoty je použito běžně dosahovaných výnosů produkce lesních porostů v regionu. Jako základ objemu těžeb jsou vzaty lesní hospodářské plány. Výše tržeb za vytěžené dřevo a výše nákladů pro pěstební a těžební činnost je stanovena jako průměrné náklady a výnosy v regionu.

Výnos je stanovena modelově pro období následujících 30 let. Pro jednotlivé porostní skupiny jsou modelovány pěstební a těžební náklady se stanovením cen za provedení prací. Tržby jsou stanoveny jako součin objemu možné těžby a běžně dosahované ceny dřevní hmoty na lokalitě OM. Pěstební náklady jsou kalkulovány v cenách na 1 ha a přepočteny na skutečnou výměru porostu. Náklady těžební činnosti jsou kalkulovány na 1 m^3. Pokud při stanovení produkce na 30 let je zahrnuta obnovní doba, jsou do nákladů zahrnuty náklady na obnovu a výchovu porostu.

Obecná hodnota je stanovena pro celý lesní majetek, připouští se proto i záporné hodnoty jednotlivých částí.

Kalkulace jsou stanoveny pro obmýtí 110 let s obnovní dobou 30 let, což je nejobvyklejší v zájmové oblasti. Kalkulační vzorce jsou členěny podle bonitních stupňů, které jsou pro zjednodušení sloučeny do skupin. Skupiny bonitních stupňů jsou vytvořeny takto:

skupina A	**BS 1 a 2**
skupina B	**BS 3, 4, 5 a 6**
skupina C	**BS 7, 8 a 9**

Kalkulační vzorce jsou konstruovány pro převažující jehličnaté dřeviny. V případě, že podíl listnatých dřevin nepřesahuje 15% nemá tento výskyt vliv na cenu a není s ním uvažováno. V případě výskytu cennějších sortimentů nebo méně hodnotných dřevin je provedena úprava procentní přirážkou nebo srážkou.

Celkem vypočtené výnosy a náklady jsou přepočteny na 1 rok.

Takto zjištění výnosy jsou dosazeny do vzorce pro kapitalizaci – **Cl = (V-N)x100/p** kde:

Cl = hodnota lesa v roce ocenění

V = roční výnosy z lesa v Kč

N = roční náklady na les v Kč

p = obvyklá úroková míra v lese v %

1.3.2.2 Výpočet

1.3.2.2.1. Kalkulace

Výměra A dle VT v m2							
p.č.	207/1	0	0	0	0	0	**Celkem**
9	1300						1300
Celkem	**1300**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1300**

1.3.2.2.3. Výměra dle VT

Skupina A - Výpočet hodnoty porostů							
VT	207/1	0	0	0	0	0	**Celkem**
9	84 383	0	0	0	0	0	**84 383**
Celkem	**84 383**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**84 383**

1.3.2.2.4. Suma nákladů a výnosů

Skupina A - Výpočet hodnoty porostů							
VT	207/1	0	0	0	0	0	**Celkem**
9	84 383	0	0	0	0	0	**84 383**
Celkem	**84 383**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**84 383**

1.3.3. Kapitalizace - Cl=(V-N)*100/p

p.č.	207/1	0	0	0	0	0	
Sa:par. rok	2 813	0	0	0	0	0	2 813
Kapitalizace **Cl=O*100/p** Cl= hodnota lesa v roce ocenění v Kč O= trvalé pravidelné výnosy z lesa v Kč - trvalé pravidelné náklady na les v Kč p= obvyklá úroková míra pro les v %							
p.č.	207/1	0	0	0	0	0	
O	2 813	0	0	0	0	0	2 813
p %	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50

Cl	**80 365**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**80 365**
zakmen	0,800	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Sa:	**64 292**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**64 292**

2.1. Sumář

p.č.	pozemek	porost	Celkem	Cena obecná navržená
207/1	64 130,00	62 292,00	126 422,00	126 400,00
Celkem	**64 130,00**	**62 292,00**	**126 422,00**	

3.0 Závěr

Cílem předloženého znaleckého posudku je vypracovat návrh obecné ceny (obvyklé ceny) pozemků a trvalých porostů ke dni místního šetření tj. k 10. srpnu 2024

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh obecné hodnoty (obvyklé ceny), jejich porovnáním s databází tržních cen k uvedenému datu, stanovil znalec tuto cenu na

126 400,- Kč

Obecná cena posuzovaných pozemků a lesních porostů činí: **126 400.- Kč**
Slovy: **Jednostodvacetšesttisícčtyřistakorunčeských**

4.0 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 16. prosince 1991, č.j. 2712/91 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady pozemků a porostů jak lesních, tak ostatní zeleně rostoucí mimo les. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§127a OSŘ).

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 1938 - 063624/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

Podpis znalce

MAHR ZDENĚK znalec v oboru ekonomika ceny a odhady pozemků a porostů jak lesních, tak ostatní zeleně mimo les