



mob.:(+420) 603 893 525 -
dat.schr. s7hdzpz

Zdeněk M a h r

Drhovice 49, 391 31 Dražice -

IČO:67178791

e-mail:z.mahr@volny.cz

info@zmahr.cz

Znalecký posudek

číslo:1943 - 086215/2024

o ceně pozemků a lesních porostů

v k.ú. Bezděkov u Libice nad Doubravou a Lány u Libice nad
Doubravou
okres Havlíčkův Brod

Objednavatel posudku:

Mgr. Predrag Kohoutek
soudní exekutor Exekutorského úřadu Tábor
Čechova 298
391 65 Bechyně

Účel posudku:

exekuční řízení č.j. 152 EX 54/24 - 172

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:

4. listopadu 2024

Posudek obsahuje 4 stran textu

Počet předaných vyhotovení: 2

V Drhovicích 5. listopadu 2024

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR

Čechova 298, Bechyně 391 65

SOUDNÍ EXEKUTOR

Mgr. Predrag KOHOUTEK

Došlo dne: 6. 11. 2024	Hoď. 11	Min. 46
Počet stejnopisů: 2		
Počet příloh: 0	Podpis:	

0. Úvod

Dnem zadání znaleckého posudku jsem byl přiřazen 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 pro exekuční řízení č.j. 152 EX 54/24 - 172

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 434/2023 Sb.
- výpis z katastru nemovitostí LV.č. 1036 pro k.ú. Bezděkov u Libice nad Doubravou a LV č. 493 pro k.ú. Lány u Libice nad Doubravou
- snímek katastrální mapy
- závěry místního šetření

1. Nález

1.1 Vlastnictví

Vlastnické právo u LV č. 1036:

Čermák Michal, č.p. 10, 58301 Bezděkov

Vlastnické právo u LV č. 493:

Bačovský Michal Ing., Libická Lhoka 11, 58301 Libice

5/64

Čermák Michal, č.p. 10, 58301 Bezděkov

221/320

DVPM Slavíkov. č.p. 55, 58265 Slavíkov

41/320

Jindra Milan, Demokratické mládeže 1305, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

33/320

1.2 Předmět ocenění a bližší údaje o nemovitosti

Předmětem ocenění jsou pozemky, zapsané na listech vlastnictví 1036 a 493, uvedené ve výpisu z katastru nemovitostí od Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod.

V katastru nemovitostí jsou pozemky určeny parcelními čísly:

Parcelní číslo PK	Parcelní číslo KN	Výměra v m ²	poznámky
	1164	33545	LV č.1036
	1293	41994	
	1296	11330	
	1407	5540	
	201/7	25624	LV č. 493
	201/15	14396	
	201/24	4865	
Celkem		137294	

Místní šetření bylo provedeno dne 4. listopadu 2024. Bylo zjištěno, že údaje katastru nemovitostí neodpovídají skutečnosti.

Jedná se o ornou půdu a ttp. V okruhu 10 km se ceny pohybovaly v rozmezí 45.- Kč/m² orná půda v k.ú. Horní Bradlo, a 32.- Kč/m² k.ú. Chotěboř, 33.- Kč/m² v k.ú. Vilémov. Nejvíce zjištěných cen se pohybuje okolo 40.- Kč/m² u orné půdy. U trvalých travních porostů je cena o cca 15% nižší. U pozemků vedených na LV č. 493, je použita nižší cena o 10% - jedná se o podíl – pozemky jsou v spoluvlastnictví několika vlastníků.

p.č. 1164 – orná půda – součást většího lánu orné půdy

p.č. 1293 – orná půda – součást velkého lánu orné půdy v současnosti oseté řepkou

p.č. 1296 a 1407 – trvalý travní porost – loky v nivě vodního toku

p.č. 201/7 – orná půda – součást velkého pole osetého řepkou

p.č. 201/15 a 201/24 – orná půda – součást pole kde je čerstvě pokosen jetel.

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 prodeji 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 užítkovosti.

- **metoda srovnávací (tržně statistická)**

jedná se o vyhodnocení z dosaženými cenami prodaných porovnatelných nemovitostí (porostů).

Pro výpočet hodnoty pozemků je použita metoda srovnávací.

1.3.1. Výpočet ceny pozemků

p.č.	výměra v m ²	Kč/m ²	Cena	Druh pozemku
1164	33545	40,00	1 341 800,00	orná
1293	41994	40,00	1 679 760,00	orná
1296	11330	36,00	407 880,00	ttp
1407	5540	36,00	199 440,00	ttp
LV 1036	92409		3 628 880,00	

201/7	25624	36,00	922 464,00	orná
201/15	14396	36,00	518 256,00	orná
201/24	4865	36,00	175 140,00	orná
LV 493	44885		1 615 860,00	
Volary	137294		5 244 740,00	

2.1. Sumář

p.č.	pozemek	podíl povinného
1164	1 341 800,00	1 341 800,00
1293	1 679 760,00	1 679 760,00
1296	407 880,00	407 880,00
1407	199 440,00	199 440,00
201/7	922 464,00	637 077,00
201/15	518 256,00	357 920,00
201/24	175 140,00	120 956,00
Celkem	5 244 740,00	4 744 833,00

3.0 Závěr

Cílem předloženého znaleckého posudku je vypracovat návrh obecné ceny (obvyklé ceny) pozemků ke dni místního šetření tj. k 4. listopadu 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

5 244 740.- Kč

Obecná cena posuzovaných pozemků činí: **5 244 740.- Kč**

Slovy: **Pětmilionůdvěstěčtyřicetčtyřitisícsepmsetčtyřicekorunčeských**

z toho podíl povinného činí 4 744 830.- Kč

Slovy: **Čtyřimilionysepmsetčtyřicetčtyřitisícosemsetřicetkorunčeských**

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. 1943 - 086215/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.



Podpis znalce

[Handwritten signature]



252 484,00	38,00	252 484,00	38,00
518 258,00	38,00	1 436	38,00
175 140,00	38,00	4885	38,00
1 618 880,00		4885	
2 244 760,00		137284	

3.1. Účet

č.ú.	pozemek	pozemek
1184	1 241 800,00	1 241 800,00
1203	1 878 780,00	1 878 780,00
1286	407 880,00	407 880,00
1407	189 440,00	189 440,00
2017	822 484,00	822 484,00
28128	518 258,00	518 258,00
20128	175 140,00	175 140,00
celkem	2 244 760,00	4 244 833,00

3.0 Závěť

Členní předloženého znaleckého posudku je vypracován návrh obecní ceny (obvyklé ceny) pozemků ke dni vzniku šetření tj. k 1. listopadu 2024.

Na základě provedené měřičky a použitím uvedených metod ocenění pro návrh obecní hodnoty (obvyklé ceny) jejich porovnáním s dalšími daty cen k uvedenému datu stanovil znalec tato ceny na

2 244 760,- Kč

Obecní cena pozemkových pozemků čísel 1184 - Kč
 Slovo: Přírodní národní památková rezervace

s této pozemkové čísel 1407 - Kč
 Slovo: Čtvrtmiliónová památková rezervace

4.0 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 10. prosince 1991, č. 2712/91 pro oblasť obor ekonomika - odvětví ceny a odhady pozemků a pozemků jak lesních, tak ostatní zelené rostoucí mimo les. Jsem si vědom následků vědomé nepravdivého znaleckého posudku (§127a OSŘ).

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 1943 - 0862152024 znaleckého deníku.

Znalec s natusou nakuže oční podle příložené živěšce.

Podpis znalce

