

Znalecký posudek

Evidenční č. 316-10-19

***Ocenění pozemku a trvalých lesních porostů na p.p.č. 1071/48 v k.ú. Dolany u
Klatov, obci Dolany, okres Klatovy.***

Zpracoval: Ing. Klasna Pavel

Datum: 14. 7. 2019

Posudek obsahuje včetně titulního listu 7 stran textu a 0 stran příloh.

Zadavateli je předán ve 2 vyhotoveních.

Posudek byl vypracován programem Ocenění, verze 3.8 od firmy Foresta SG, a.s., Vsetín.

1. Úvod

1.1. Označení zadavatele posudku:

JUDr. Urban Karel - soudní exekutor
Minská 3193/54
616 00 Brno

1.2. Účel posudku:

- podle zadání zadavatele posudku: výpočet obvyklé ceny pozemku a trvalých lesních porostů na něm rostoucích pro účel exekučního řízení.

1.3. Speciální požadavky zadavatele:

Ocenit nemovitost ke dni místního šetření.

1.4. Údaje o oceňovaném majetku:

Vlastník:

Hošková Blažena, Svatoplukova 3386/68, 796 01 Prostějov

Identifikace (RČ/IČO): 576215/0515

Číslo LV: 729

Okres: Klatovy

Obec: Dolany

Katastrální území: Dolany u Klatov (628344)

Podíl: 1/2

Oceňované parcely:

<u>Parcela</u>	<u>Výměra (m²)</u>	<u>Druh pozemku</u>
1071/48	1 328	lesní pozemek

1.5. Podklady pro vypracování posudku:

a/ dodané zadavatelem: - exekuční příkaz
- kopie LV

b/ zajišťované znalcem: - prohlídka pozemku
- identifikace pozemku a trvalých lesních porostů dle katastrální a lesnické mapy
- LHO Klatovy - Chudenice 1 platné pro období 2013 - 2022
- lesnická mapa pro LHO Klatovy - Chudenice 1

1.6. Cenový předpis, podle něhož se ocenění provádí:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb..

1.7. Datum provedení místního šetření:

10. 7. 2019

1.8. Datum k němuž se ocenění provádí:

10. 7. 2019

2. Nález

2.1. Bližší údaje o nemovitostech:

Za základ pro ocenění pozemku a trvalých lesních porostů na něm rostoucích v době ocenění jsou brány údaje LHO Klatovy - Chudenice 1 platných pro období 2013 - 2022 aktualizováním na skutečný stav v době ocenění.

P.p.č. 1071/48 se nachází mezi chatami na mírném S svahu při okraji lesního komplexu pod hradištěm Komošín. Na poz. parcele se nachází trvalý lesní porost tvořený mezernatou kmenovinou dubu a borovice.

2.2. Porovnání souladu skutečného stavu s dokumentací:

Terénním šetřením byly ověřeny nebo zjištěny taxační údaje porostů a plochy potřebné pro ocenění. Zároveň byly zjištěny podmínky pro uplatnění případných srážek či přírážek dle vyhlášky.

Údaje LHO souhlasí se skutečností.

3. Ocenění

Pro výpočet celkové ceny lesa je použita vyhláška č. 457/2017 Sb., s využitím zejména výpisu z lesní hospodářské knihy daného lesního hospodářského plánu nebo lesních hospodářských osnov, dále pak výsledků místního šetření provedeného za účelem zjištění současného stavu oceňovaných lesních porostů (lesních porostních skupin), retrospektivně upraveného k době ocenění.

3.1. Ocenění lesních pozemků:

Lesní pozemky jsou oceňovány podle § 7 a přílohy č. 6 vyhlášky na základě sazeb odpovídajících plošně převládajícím souborům lesních typů (SLT) dle příslušných porostních skupin. Základní cena je pak dále upravena srážkami ceny lesních pozemků podle přílohy č. 7 vyhlášky.

Základní cena lesního pozemku nesmí být nižší než 1,00 Kč za m².

Vlastník: Hošková Blažena, Svatoplukova 3386/68, 796 01 Prostějov

Číslo LV: 729 Katastrální území: Dolany u Klatov (628344)

Parcela: 1071/48	Výměra: 1 328 m ²			Druh pozemku: lesní pozemek	
Porostní skupina	SLT	Výměra	%sr.	Cena/SLT	Cena
610Bk10	3K	1 328	0	2,66 Kč	3 532,48 Kč

3.2. Ocenění lesních porostů:

Lesní porosty jsou oceňovány podle § 40, 41 a 42 vyhlášky. Cena lesního porostu je součtem cen jednotlivých skupin dřevin vážených jejich plošným zastoupením v porostu.

Základní cena za m² jednotlivých skupin dřevin se určí podle vzorce:

$$H_a = ((A_u - c) * f_a + c) * B_a$$

kde

H_a = základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění

A_u = cena mýtní výtěžky skupiny dřevin věku obmýti u pro příslušný bonitní stupeň

c = náklady na zajištěnou kulturu

f_a = věkový hodnotový faktor pro obmýti u , věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň

B_a = zakmenění ve věku ke dni ocenění

u = obmýti - je převzato z LHP nebo LHO. Pokud je v nich uvedeno obmýti nižší (resp. vyšší) než nejnižší (resp. nejvyšší) obmýti pro danou skupinu dřevin stanovené v příloze č. 30, použije se pro ocenění toto nejnižší (resp. nejvyšší) obmýti

Základní cena skupiny dřevin je pak dále upravena srážkami či přírážkami (max. snížení o 75% základní ceny) podle tabulek č.1 až 3 přílohy č.33.

Je-li věk dřevin oceňované skupiny lesních dřevin nižší než její obmýtí, sníží se základní cena věkovým koeficientem lesního porostu

K_v , který se vypočte podle vzorce:

$$K_v = 1 - (u - a) * 0,005$$

kde

u = obmýtí skupiny dřevin

a = věk skupiny dřevin

Vlastník: Hošková Blažena, Svatoplukova 3386/68, 796 01 Prostějov

Číslo LV: 729 Katastrální území: Dolany u Klatov (628344)

Parcela: 1071/48

Výměra: 1 328 m²

Druh pozemku: lesní pozemek

LHC: 301808

Porostní skupina			Etáž	Výměra	Věk	Zakm.	Obm.			Cena
Dř.	Zas.	AVB RVB	A_u	C	F_a	$H_a/Kč$	K_v	%úpr.		
610Bk10			10	1 328	103	7	150			
BO	30	24 4	34,970	19,43	0,9680	24,1309	0,915	0,00		8 796,58 Kč
DB	70	24 4	88,075	30,70	0,5690	44,3425	0,765	0,00		31 533,88 Kč
Cena za porostní skupinu										40 330,46 Kč

4. Rekapitulace

4.1. Cena dle parcel:

Číslo LV: 729	Katastrální území: Dolany u Klatov (628344)	
Parcela: 1071/48	Výměra: 1 328 m ²	Druh pozemku: lesní pozemek
Cena lesních pozemků		3 532,48 Kč
Cena lesních porostů		40 330,46 Kč
Cena celkem		43 862,94 Kč

4.2. Cena dle majetku:

Vlastník: Hošková Blažena, Svatoplukova 3386/68, 796 01 Prostějov

Katastrální území: Dolany u Klatov (628344)

Číslo LV: 729	Podíl: 1/2	
Cena lesních pozemků		1 766,24 Kč
Cena lesních porostů		20 165,23 Kč
Cena celkem		21 931,47 Kč

4.3. Cena výsledná:

Cena lesních pozemků	1 766,24 Kč
Cena lesních porostů	20 165,23 Kč
Zjištěná výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50	21 930,00 Kč

Slovy: dvacetjedentisícdevěttřicet Kč

4.4. Cena obvyklá:

Odhad obvyklé ceny je proveden kombinací metod výnosového (diskontace příjmů), hodnotového (bilance nákladů) a porovnávacího způsobu (tržní hodnoty). Pro ocenění lesních porostů a pozemků je tato kombinace v závislosti na výpočtu základní ceny podle platné prováděcí vyhlášky MF vyjádřena tržně metodikou modifikace věkových hodnotových faktorů K_{th} – upravená metodika LČR. Tržní hodnota lesního majetku je vypočtena jako výsledek součtu tržní hodnoty pozemku a tržní hodnoty lesního porostu zjištěné modifikací věkových hodnotových faktorů.

$$THM = \frac{(CSLP \times K_{th} \times KF_j) + (TCLP \times K_d)}{K_{F_v} \times K_{F_{sp}}} - N_p$$

TCLP – tržní hodnota pozemku (rovná se úřední ceně pozemku dle skupin lesních typů upravená koeficientem dostupnosti K_d)

CSLP – úřední cena porostů

K_{th} - koeficient tržní hodnoty dřevin

KF_j - korekční faktor zastoupení jehličnatých dřevin

KF_{sp} - korekční faktor spoluvlastnictví

KF_v - korekční faktor velikosti majetku

N_p - náklad v Kč na přípravu holin k zalesnění

Výpočet tržní hodnoty:

$$\text{THM} = / (20\,165 \times 0,54 \times 1,00) + (1\,766 \times 1,00) / \times 1,00 \times 0,90 - 0 = \underline{\underline{11\,390,- \text{ Kč}}}$$

Slovy: jedenácttisícřístadevadesátKč

Tržní hodnotu lesa na p.p.č. 1071/48 v k.ú Dolany u Klatov o výměře 1 328 m² a spoluvlastnickém podílu ½ odhaduji na

11 390,- Kč

5. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 4. 5. 1993, č.j. Spr. 227/93 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady lesních pozemků a porostů.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. **316-10-19** znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle připojené likvidace.

Janovice nad Úhlavou, 14. 7. 2019

Ing. Klasna Pavel
Loreta 1
34021 Janovice nad Úhlavou