



Ing. Václav Bárta

**znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, pozemky, škody, v oboru
lesní hospodářství, odvětví myslivost, dříví, těžba a v oboru ochrana
přírody**

Znalecký posudek č. L – 42/490/2018

**o ceně pozemků a lesních porostů v katastrálním území Horní Cerekev, okres
Pelhřimov, za účelem insolvenčního řízení.**

1. Ú v o d

1.1. Základní identifikační údaje o nemovitostech:

Okres:	Pelhřimov
Katastrální území:	Horní Cerekev (642681)
Obec:	Horní Cerekev
List vlastnictví:	č. 1175 pro k. ú. Horní Cerekev
Pozemky:	dle KN č. 2328/2 o vým. 0,0117 ha – trvalý trav. porost (TTP) č. 2329/1 o výměře 0,5705 ha - lesní pozemek č. 2360/23 o vým. 0,0024 ha – orná půda č. 2360/24 o vým. 0,0042 ha – orná půda
LHC/LHO:	Lesní hosp. celek Pelhřimov 205808, LHO Pelhřimov I. platné od 1.1. 2009 - 31. 12. 2018
Lesní porosty:	168 Ao
Zem. pozemky:	BPEJ č. 83404
Vlastnické právo:	Bečica Daniel, Sportovní 359, 394 03 Horní Cerekev - vlastnický podíl 1/1 2015-vloženo zástavní právo z rozhodnutí FÚ pro kraj Vysočina 2018 - zahájení exekučního řízení.

1.2. Označení zadavatele posudku:

CURATORES v.o.s., insolvenční správci, Sokolská 1802/32, 1200 Praha 2.

1.3. Účel posudku:

Ocenění nemovitostí zjednodušeným způsobem za účelem insolvenčního řízení.

1.4. Zadání posudku:

Provést ocenění pozemků a lesních porostů zjednodušeným způsobem pro účely insolvenčního řízení.

1.5. Datum zadání posudku:

Znalci doručeno dne 5. 10. 2018.

1.6. Podklady pro vypracování posudku:

- elektron. objednávka zadavatele ze dne 5. 9. 2018,
- informace o parcelách dle výpisu z KN ze dne 14. 8. 2018.

Zajištěné znalcem:

- snímky z mapy KN + ortofotomapy,
- porostní mapa LHO (lesní hosp. osnovy),
- výpis taxačních údajů z hosp. knihy LHO o lesních porostech a pozemcích,
- výsledky místního šetření dne 23. září 2018 + fotodokumentace do spisu znalce.

1.7. Datum místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno znalcem dne 23. 9. 2018 samostatně.

1.8. Datum, k němuž se ocenění provádí:

Zadavatelem nebylo přesně specifikováno, tzn. k datu místního šetření.

1.9. Právní předpisy a metodické podklady, podle nichž se ocenění provádí:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů;
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. (prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku), ve znění Vyhlášky č. 199/2014 Sb., Vyhlášky č. 345/2015 Sb., Vyhlášky č. 53/2016 Sb., Vyhlášky č. 443/2016 Sb. a Vyhlášky č. 457/2017 Sb. (dále jen "vyhláška").

2. Nález

2.1. Přírodní poměry, lokalizace a stav oceňovaných pozemků a porostů:

Z textových a grafických údajů o pozemcích dle KN, fotokopie porostní mapy, taxačních údajů hospodářské knihy LHO a provedeného místního šetření vyplývá, že oceňované pozemky se nacházejí západně od obce Horní Cerekev při silnici H. Cerekev – Hřibčíc v lokalitě jižně od obecní skládky odpadů.

Lesní pozemek parc. č. 2329/1 tvoří tvarově nepravidelný pruh podél státní silnice, který severně přechází v rozšířenou část. Terén pozemku je nerovný, ve střední části (pod elektrovodem) s terénní depresí, která nad terénní hranou severně přechází v plochou a později balvanitou část pozemku. Lesní porost je tvořen cca 3 skupinkami dřevin, v J skupině převládá SM tyčovina, ve skupině podél silnice pak DB, LP a JS. V plošně největší skupině západně od elektrovodu je věkově i tloušťkově diferencovaná směs dřevin BR, LP, SM, MD, BK, OS včetně několika starších BO a DB. Severní část pozemku oddělená pomyslnou spojnicí z rohu parcely 2330/6 na parcelu 2360/24 je nezalesněnou holinou zarostlou plevelnou vegetací po vytěžení dospělého porostu v minulých letech.

Pozemek parc. č. 2328/2 přímo navazuje na severní okraj pozemku č. 2329/1, má podobný charakter se zbytky pařezů po smýcení porostu v předchozích letech.

Pozemky parc. č. 2360/23 a 2360/24 tvoří 2 malé trojúhelníkovité plochy podél jižního okraje lesního pozemku a jsou součástí stávajícího travního porostu.

2.2. Soulad stavu skutečného s taxačními údaji LHO (lesních hosp. osnov):

Věk lesních porostů byl upraven, tj. LHO + 9 let.

Podle současného stavu byly v terénu a kontrolně planimetráží z ortofotosnímku vylišeny plochy porostů a holin.

Podle skutečného stavu bylo upřesněno zastoupení dřevin.

Kromě stávajících cca 3 skupin s mladším porostem dřevin došlo v minulosti ke smýcení veškerého staršího porostu. Plochy po těžbě zůstaly nezalesněny.

U pozemku parc. č. 2328/2 evidenčního stavu druhu pozemku vedený v KN jako trvalý travní porost neodpovídá stavu skutečnému – pozemek prokazatelně má charakter lesa s ponechanými pařezy po těžbě lesního porostu v předchozích letech. Z toho důvodu bude oceněn jako pozemek lesní, v současné době holina.

3. Ocenění:

3.1. Ocenění pozemků cenou zjištěnou (dle vyhlášky):

3.1.1. Lesní pozemky:

Cenou zjištěnou se rozumí cena lesního pozemku určená výpočtem podle platného oceňovací vyhlášky, tj. podle vzorce:

$$C_p = P \times C/m^2 \times SP, \quad \text{kde} \quad \begin{array}{l} C_p \dots \text{cena pozemku} \\ P \dots \text{plocha} \\ C \dots \text{cena } 1 \text{ m}^2 \\ SP \dots \text{srážky, přírážky} \end{array}$$

Základní ceny pozemků jsou stanoveny podle § 7 (lesní pozemky) vyhlášky a mohou být upraveny podle přílohy č. 7.

SLT = soubor lesních typů

3.1.2. Zemědělské pozemky:

Cena zjištěná je odvozena z příslušné BPEJ podle přílohy č. 4 vyhlášky a upravena podle přílohy č. 5 vyhlášky (pro Horní Cerekev činí úprava ZC podle bodu 1.6.2. přírážkou + 60%).

BPEJ = bonitovaná půdně ekologická jednotka

Tab. č. 1

Pozemek č.	Druh (skutečný)	Porost	SLT (BPEJ) (kód)	Výměra m ²	Zákl. cena Kč/m ²	Přírážky, srážky	Celková cena pozemků Kč
2328/2	lesní p.	168 Ao	5K	117	4,86	- 10 % ¹⁾	512,-
2329/1	lesní p.	168 Ao	5K	5.705	4,86	- 20 % ²⁾	22.182,-
2360/23	TTP (ZPF)	-	83404	24	2,97	+ 60%	114,-
2360/24	¶TTP (ZPF)	-	83404	42	2,97	+ 60%	200,-
Celkem:				5.888			23.008,-

Dle vyhlášky byla provedena úprava ZC:

¹⁾ U pozemku č. 2328/2 byla dle přílohy č. 7, bodu 3. (velmi malé lesní pozemky), provedena srážka = - 10 %.

²⁾ U pozemku č. 2329/1 byla dle přílohy č. 7, bodu 7. (rokle, terénní propadliny), provedena srážka = - 20 %.

Zjištěná cena pozemků činí celkem 23.008,- Kč.

Cp.z. = 23.008,- Kč

3.2. Cena porostů zjištěná zjednodušeným způsobem (§ 45 vyhlášky):

Cena lesních porostů se zjistí podle § 45 vyhlášky podle vzorce:

$$C_{SD} = V_{SD} \times C_{SD} \times B_a \quad \text{kde:} \quad \begin{array}{l} C_{SD} = \text{cena skupiny dřevin} \\ V_{SD} = \text{plocha zastoupené dřeviny (m}^2\text{)} \\ C_{SD} = \text{tab. cena pro skupinu dřevin} \\ B_a = \text{zakmenění} \end{array}$$

Cena je vypočtena pomocí programu Znalec 4.4.1. se vstupními taxačními údaji o porostech – viz. tab. č. 2.

Tabulka č. 2

ozemek č.	Porost	Dřevina	Zakm	Věk	Bonita AVB/RVB/obmýti	Zastoupení %	Plocha dřeviny m ²	Cena porostů dle § 45 vyhlášky Kč	
2328/2	168 Ao	holina						117	0
2329/1	168 Ao	holina						3.505	0
		SM	0,9	30	26/3/110	30	660	13.236,-	
		BR			24/1/70	30	660		
		LP			24/4/100	20	440		
		MD			26/2/110	5	110		
		BK			26/3/110	5	110		
		JS			26/2/110	5	110		
		DB			26/2/140	3	66		
		BO		100	24/4/110	2	44		
Celkem:							5.822	13.236,-	

Ha = 13.236,- Kč

Cena lesních porostů podle § 45 vyhlášky celkem 13.236,- Kč

Rekapitulace

V souladu se zadáním posudku, podle příložených grafických a textových dokladů o pozemcích a lesních porostech a po posouzení jejich skutečného stavu v terénu

oceňují

pozemky a lesní porosty zapsané na LV č. 1175 v k. ú. Horní Cerekev a uvedené v oddílu 1.1. tohoto posudku cenou podle § 45 vyhlášky upravenou podle § 50 téhož předpisu v celkové výši

36.240,- Kč.

(slovy: třicetšesttisícdevětčtyřicetkorun českých).

Specifikace ceny podle jednotlivých pozemků:

Pozemek č.	Výměra m ²	Les/zem./ost.	Cena pozemků Kč	Cena porostů Kč	Cena celkem Kč
2328/2	117	lesní p.	512,-	0	512,-
2329/2	5.705	lesní p.	22.182,-	13.236,-	35.418,-
2360/23	24	TTP	114,-	0	114,-
2360/24	42	TTP	200,-	0	200,-
Celkem:	5.888		23.008	13.236,-	36.244,-

Posudek vypracován dne 24. 9. 2018



Ing. Václav Barta
znalec

Přílohy:

č. 1 - výstup PC se zjednodušeným výpočtem ocenění lesního porostu

Výpočet byl proveden programem Znalec, podle platné verze 4.4.1. PC výstupy jsou v příloze č. 1 tohoto posudku. Pořízená fotodokumentace je založena ve spisu znalce.

Znalecká doložka

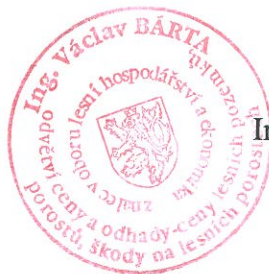
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 26. 1. 1996 pod č.j. ZT 637/96 pro obor lesní hospodářství, odvětví myslivost a pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady a obor ochrana přírody.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., (Občanský soudní řád) ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem č. L – 42/490/2018 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Tento posudek byl vypracován ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží zadavatel posudku, tj. společnost CURATORES v.o.s., insolvenční správci, Sokolská 1802/32, 1200 Praha 2 a jedno zůstává založeno u znalce.

V Pelhřimově dne 24. 9. 2018




Ing. Václav Bárta

Vlastník/objednatel: Bečica Daniel
Okres: 642681

IČ: Bečica

Obec: 330404301

Katastr.území: HORNÍ CEREKEV

Druh pozemku	Číslo parcely	Oddělení Porost Skupina	Etáž	Dřevina	Výměra dřeviny m2	Věk		Bonita		Sazba Kč / m2	Zakmenění	Cena porostu Kč
						LHP/LHO	Skutečný	AVB	RB			
Lesní pozemek	2328 / 2	168 - A - o		HOL	117	0	0	0	0	0.00	10.0	
PS:												
Oddělení:												
	<u>2328 / 2</u>											
Lesní pozemek	2329 / 1	168 - A - o		HOL	3505	0	0	0	0	0.00	10.0	5 726
Lesní pozemek	2329 / 1	168 - A - o		SM	660	30	30	26	3	9.64	9.00	2 180
Lesní pozemek	2329 / 1	168 - A - o		BR	660	30	30	24	1	3.67	9.00	2 451
Lesní pozemek	2329 / 1	168 - A - o		LP	440	30	30	24	4	6.19	9.00	783
Lesní pozemek	2329 / 1	168 - A - o		MD	110	30	30	26	2	7.91	9.00	772
Lesní pozemek	2329 / 1	168 - A - o		BK	110	30	30	26	3	7.80	9.00	159
Lesní pozemek	2329 / 1	168 - A - o		JS	110	30	30	26	2	1.61	9.00	388
Lesní pozemek	2329 / 1	168 - A - o		DB	66	30	30	26	2	6.54	9.00	777
Lesní pozemek	2329 / 1	168 - A - o		BO	44	100	100	24	4	19.62	9.00	
PS:												
Oddělení:												
	<u>2329 / 1</u>				5705							13 236
Lesní pozemek		168 - A - o			5705							13 236
- parcela:												
		168			5705							13 236
Kú: HORNÍ CEREKEV					5822							13 236
CELKEM:					5822							13 236

