

## Znalecký posudek číslo: 039-228/2016

o ocenění obvyklou cenou pozemku parcelní číslo **380** o výměře 6435 m<sup>2</sup> – lesní pozemek, parcely parcelní číslo **386** o výměře 438 m<sup>2</sup> – lesní pozemek, parcelní číslo **412/10** o výměře 3173 m<sup>2</sup> – orná půda, parcely parcelní číslo **640** o výměře 1403 m<sup>2</sup> – lesní pozemek, parcely parcelní číslo **641** o výměře 9456 m<sup>2</sup> – lesní pozemek, parcelní číslo **885/11** o výměře 4035 m<sup>2</sup> – lesní pozemek, parcely parcelní číslo **1024** o výměře 2351 m<sup>2</sup> – lesní pozemek, v obci Velký Vřešťov, katastrální území Velký Vřešťov, okres Trutnov, jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký, Katastrální pracoviště Trutnov na listu vlastnictví 149.

**Objednatel posudku:**

JUDr. Ivo Luhan, Exekutorský úřad Praha 1, se sídlem Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2.

**Účel posudku:**

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti včetně závad a práv, dle exekutorského usnesení Čj. 099 EX 1350/06-36 pro exekuci prodejem

**Oceňovací předpis:**

**Vyhláška č. 345/2015 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., **s účinností od 1. 1. 2016.**

**Oceněno ke dni:**

20. května 2016

**Místní šetření:**

**20. května 2016**, od 16:00 do 19:30 , slunečno +16°C

**Posudek vypracoval:**

Ing. Jindřich Černý, CSc.

IČ: 71733426

Komenského č. p. 113

530 03 Pardubice – Pardubičky

Tel.: 602 44 86 31

email: [jindrich.cerny@email.cz](mailto:jindrich.cerny@email.cz)

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží exekutorský úřad v Praze, včetně jedné elektronické verze, 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce. Celkem posudek obsahuje 13 stran textu, 16 listů Výpisů z katastru nemovitostí, 7 listů Informací o pozemku, 7 kopií katastrální mapy, 1 kus Situaci přehlednou, 7 kusů situací podrobných a 2 listy fotografií.

V Pardubicích dne 23. května 2016

# 1. Nález

## 1.1. Bližší údaje o nemovitosti

Městys Velký Vřešťov se nachází na rozhraní 3 okresů Hradec Králové, Jičín a Trutnov, do kterého patří. Má 238 stálých obyvatel. V letním období se pravidelně rozroste o cca 500 rekreantů v autokempu a v chatách. Velký Vřešťov leží v průměrné výšce 273m nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1348.

Dominantou obce je původní náves s římskokatolickým kostelem a přilehlou farou, hostincem Na podhradí, obchodem se smíšeným zbožím, historickou budovou bývalé školy, ve které sídlí obecní úřad, pošta a kadeřnictví. Součástí návsi je i autobusová zastávka linek směr Hradec Králové (22km) a Dvůr Králové nad Labem (12km). Od roku 2008 je k dispozici i soukromá čerpací stanice s občerstvením. Od roku 1926 má obec druhý kostel církve Československé husitské, který je poslední budovou při výjezdu směrem na Bílé Poličany.

U nedalekého Vřešťovského rybníka se nachází rekreační chatová oblast a autokempink s možností rybolovu, rekreace i zábavy. Nadmořská výška činí 275 m. n. m. v systému Balt po vyrovnání.

Obec je vybavena elektřinou, veřejným vodovodem, veřejnou kanalizací a je plynofikována. Je zde autobusová zastávka místního významu.

- a) Námi oceňované lesní pozemky parcelní číslo **380** o výměře 6435 m<sup>2</sup> a parcelní číslo **386** o výměře 438 m<sup>2</sup> se nachází západně od Velkovřešťovského rybníka, který je obklopen chatovou výstavbou a je u něho velký autokempink. Porosty jsou v těsné blízkosti chat. Parcelní číslo **380** má souřadnice GPS levého dolního rohu jsou 50°20'41.84" N, 15°44'51.51" E. Parcelní číslo **380** má souřadnice GPS levého horního rohu jsou 50°20'46.49" N, 15°44'48.84" E. Parcelní číslo **386** má souřadnice levého dolního rohu 50°20'41.04" N, 15°44'51.84" E. Pravý dolní roh má souřadnice GPS 50°20'41.26" N a 15°44'53.39" E.

Pozemek č. **380** má zpracovanou kartu v lesní hospodářské osnově platnou do 31. 12. 2017. Hospodářský soubor 255, věk porostu 79 let. Plocha porostu činí 0,65 ha.

Zastoupení:

dub 70%

habr 30%

Pozemek č. **386** má zpracovanou kartu v lesní hospodářské osnově platnou do 31. 12. 2017. Hospodářský soubor 255, věk porostu 79 let. Plocha porostu činí 0,04 ha.

Zastoupení:

dub 70%  
habr 30%

- b) Pozemek parcelní číslo **412/10** o výměře 3173 m<sup>2</sup> – **orná půda** se nachází v klínu mezi komunikací Velký Vřešťov – Čenice a místním potokem, který je levostranným přítokem potoka Jestřábek. Pozemek je intenzivně zemědělsky využíván. BPEJ 31400 na výměře 20 m<sup>2</sup> a BPEJ 51410 na ploše 3153 m<sup>2</sup>. Souřadnice GPS na špici nahoře je 50°20'54.47" N a 15°44'33.11" E. Souřadnice GPS levého dolního rohu u silnice je 50°20'51.34" N a 15°44'34.62" E.
- c) Námi oceňované lesní pozemky parcelní číslo **640** o výměře 1403 m<sup>2</sup> – lesní pozemek, parcely parcelní číslo **641** o výměře 9456 m<sup>2</sup> – lesní pozemek a parcelní číslo **885/11** o výměře 4035 m<sup>2</sup> – lesní pozemek se nachází v lesním celku vpravo od silnice Čenice – Skála.

Parcelní číslo **640** má souřadnice GPS levého horního rohu 50°21'19.68" N a 15°43'51.61" E. Špice pozemku má souřadnice GPS 50°21'18.34" N a 15°43'55.38" E. Pozemek č. **640** má zpracovanou kartu v lesní hospodářské osnově platnou do 31. 12. 2017. Hospodářský soubor 255, věk porostu 79 let. Plocha porostu činí 0,11 ha.

Zastoupení:

dub 70%  
habr 30%

Parcelní číslo **641** má souřadnice GPS levého dolního rohu 50°21'12.41" N a 15°43'46.18" E. Souřadnice pravého dolního rohu jsou 50°21'18.23" N a 15°43'55.22" E. Pozemek č. **641** má zpracovanou kartu v lesní hospodářské osnově platnou do 31. 12. 2017. Část pozemku je porostová skupina 1, hospodářský soubor 437, věk porostu 8 let. Plocha porostu činí 0,30 ha.

Zastoupení dřevin:

Bříza 90%  
Smrk 10%

Část pozemku je porostová skupina 8, hospodářský soubor 451, věk porostu 77 let. Plocha porostu činí 0,65 ha.

Zastoupení dřevin:

Smrk 86%  
Dub 5%  
Bříza 4%  
Modřín 5%

Parcelní číslo **885/11** má souřadnice GPS levého dolního rohu 50°21'18.34" N a 15°43'55.37" E. Souřadnice levého horního rohu jsou 50°21'22.03" N a 15°43'50.87" E. Pozemek č. **885/11** má zpracovanou kartu v lesní hospodářské osnově platnou do 31. 12. 2017.

Porostová skupina 1, hospodářský soubor 451, věk porostu 8 let. Plocha porostu činí 0,44 ha.

Zastoupení dřevin:

Smrk 100%

- d) Oceňovaný lesní pozemek parcelní číslo **1024** o výměře 2351 m<sup>2</sup> – lesní pozemek se nachází na opačné straně dříve oceňovaných pozemků a leží severně od obce Velký Vřešťov na okraji lesního bloku Mladkovec, který leží vlevo od komunikace Velký Vřešťov – Sedlec.

Parcelní číslo **1024** má souřadnice GPS levého dolního rohu 50°21'50.04" N a 15°44'50.74" E. Souřadnice pravého dolního rohu jsou 50°21'50.86" N a 15°44'56.82" E. Pozemek č. **1024** má zpracovanou kartu v lesní hospodářské osnově platnou do 31. 12. 2017. Hospodářský soubor 255, věk porostu 85 let. Plocha porostu činí 0,25 ha.

Zastoupení:

|             |     |
|-------------|-----|
| Dub         | 30% |
| Jasan       | 20% |
| Modřín      | 15% |
| Habr        | 30% |
| Dub červený | 5%  |

## 1. 2. Podklady pro vypracování posudku

a) Usnesení Soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana, Exekutorský úřad Praha 1, se sídlem Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2, jednací číslo 99 EX 1350/06 - 36 ze dne 6. 5. 2016.

b) Místní šetření znalce 20. května 2016 od 16:00 do 19:30 hodin bez účasti vlastníka nemovitosti. Bylo provedeno za pomoci paní Ing. Jaroslavy Černé vyhledání parcel pomocí souřadnic GPS – okrajů parcely - a pořízena fotodokumentace. Kontrolní měření parcel bylo provedeno dálkovým laserovým měřičem Hilti PD 30 a kompasem Travel.

c) [www.exdrazby.cz/online dražby/pozemky/ukončené/okres Trutnov](http://www.exdrazby.cz/online dražby/pozemky/ukončené/okres Trutnov) - květen 2016

d) [www.exdrazby.cz/dražby/pozemky/ukončené/okres Trutnov](http://www.exdrazby.cz/dražby/pozemky/ukončené/okres Trutnov) - květen 2016

e) [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

f) [www.realityeu.com](http://www.realityeu.com)

g) [www.reality.cz](http://www.reality.cz)

h) Internetová databáze z května 2016 Asociace realitních kanceláří České republiky <http://reality.arkcr.cz> cen nemovitostí v okrese Trutnov.

i) Realitní magazíny Asociace realitních kanceláří České republiky [www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz)

j) Čtrnáctideníky REAL – CITY, časopis profesionálů v oblasti nemovitostí <http://www.realcity.cz>

k) Porovnávací hodnota nemovitostí, Zbyněk Zazvonil, EKOPRESS 2006

l) Výnosová hodnota nemovitostí, Zbyněk Zazvonil, CEDUK 2004

m) Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Bradáč, DrSc., Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 2009.

n) Taxační údaje o lesních pozemcích v k. ú. Velký Vřešťov zapsaných na LV 148.

### 1. 3. Vlastnictví

a) Podle údajů z Výpisu z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Trutnov, ze dne 6. 5. 2016, jsou pozemek parcelní číslo **380** o výměře 6435 m<sup>2</sup> – lesní pozemek, parcela parcelní číslo **386** o výměře 438 m<sup>2</sup> – lesní pozemek, parcelní číslo **412/10** o výměře 3173 m<sup>2</sup> – orná půda, parcela parcelní číslo **640** o výměře 1403 m<sup>2</sup> – lesní pozemek, parcela parcelní číslo **641** o výměře 9456 m<sup>2</sup> – lesní pozemek, parcelní číslo **885/11** o výměře 4035 m<sup>2</sup> – lesní pozemek a parcela parcelní číslo **1024** o výměře 2351 m<sup>2</sup> – lesní pozemek, v obci Velký Vřešťov, katastrální území Velký Vřešťov, okres Trutnov, jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov na listu vlastnictví 149 v podílovém vlastnictví:

|                                                      |                  |           |
|------------------------------------------------------|------------------|-----------|
| Bouzová Marie, č.p. 269, 54223 Mladé Buky            | nar. 7. 9. 1925  | podíl ½   |
| Havrda Jaroslav, č.p. 78, 54454 Velký Vřešťov        | nar. 18. 5. 1945 | podíl 1/6 |
| Havrda Jiří, Zborovská 2576, 54401 Dvůr Králové n.L. | nar. 26. 3. 1956 | podíl 1/6 |
| Havrda Zdeněk, Okružní 2308, 54401 Dvůr Králové n.L. | nar. 4. 4. 1951  | podíl 1/6 |

b) Vlastnická práva jsou omezena Zástavním právem exekutorským a nařízením exekuce.

### 1. 4. Velikost obce

Obec Velký Vřešťov má dle Malého lexikonu obyvatel k 1. 2. 2016 celkem 238 obyvatel.

### 1.5. Předmětem ocenění jsou:

Zemědělský pozemek  
Lesní pozemky  
Lesní porosty

## 2. Posudek a ocenění

Úkolem je stanovit cenu podle platného cenového předpisu (zjištěná cena) a obvyklou cenu předmětných nemovitostí, včetně jejich součástí a příslušenství, a práva a závady s nemovitostmi spojené.

### 2.1. Pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,818$

**Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

|                                                       |      |
|-------------------------------------------------------|------|
| Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km: | -3 % |
|-------------------------------------------------------|------|

zemědělské využití je sníženo lokalizací v chráněných územích: -10 %

Celková úprava ceny: -13,00 %

| Název                              | Parcelní číslo | BPEJ  | Výměra [m <sup>2</sup> ] | JC [Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava [%] | UC [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]        |
|------------------------------------|----------------|-------|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|------------------|
| orná půda                          | 412/10         | 31400 | 20,00                    | 15,60                   | -13,00     | 13,57                   | 271,40           |
| orná půda                          | 412/010        | 51410 | 3 153,00                 | 10,90                   | -13,00     | 9,48                    | 29 890,44        |
| Zemědělské pozemky oceněné dle § 6 |                |       |                          |                         |            |                         |                  |
| Celkem:                            |                |       | 3 173,00 m <sup>2</sup>  |                         |            |                         | <b>30 161,84</b> |

### Lesní pozemky oceněné dle § 7

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 7

Lesy ve zvláště chráněných územích -10 %

Celková úprava ceny: -10 %

| Název                                  | Parcelní číslo | SLT | Výměra [m <sup>2</sup> ] | JC [Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava [%] | UC [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]         |
|----------------------------------------|----------------|-----|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|-------------------|
| lesní pozemek                          | 380            | 2B4 | 6 435,00                 | 4,65                    | -10,00     | 4,19                    | 26 962,65         |
| lesní pozemek                          | 386            | 2B4 | 438,00                   | 4,65                    | -10,00     | 4,19                    | 1 835,22          |
| lesní pozemek                          | 640            | 3S1 | 1 403,00                 | 6,00                    | -10,00     | 5,40                    | 7 576,20          |
| lesní pozemek                          | 641            | 3S1 | 9 456,00                 | 6,00                    | -10,00     | 5,40                    | 51 062,40         |
| lesní pozemek                          | 885/11         | 3S1 | 4 035,00                 | 6,00                    | -10,00     | 5,40                    | 21 789,00         |
| lesní pozemek                          | 1024           | 2H7 | 2 351,00                 | 4,81                    | -10,00     | 4,33                    | 10 179,83         |
| Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem |                |     | 24 118,00 m <sup>2</sup> |                         |            |                         | <b>119 405,30</b> |

Ocenění orná půda a lesní pozemky - zjištěná cena = **149 567,14 Kč**

## 2.2. Lesní porosty

2.2.1. Pozemková parcela **380**- plocha porostové skupiny 6435 m<sup>2</sup>, zastoupení dřevin na ploše: Dub 70% tj.4.505 m<sup>2</sup>, habr 30% tj.1.930 m<sup>2</sup>, stáří 79 let, zakmenění 8, obmýtlí 150 let , relativní výšková bonita: DB - 5  
HB – 8

2.2.2. Pozemková parcela **386** – plocha porostové skupiny 438 m<sup>2</sup>, zastoupení dřevin na ploše: Dub 70% tj.307 m<sup>2</sup>, Habr 30% tj.131 m<sup>2</sup>, stáří 79 let, zakmenění 8, obmýtlí 150 let , relativní výšková bonita: DB - 5  
HB – 6

2.2.3. Pozemková parcela **640** – plocha porostové skupiny 1100 m<sup>2</sup>, zastoupení dřevin na ploše: Smrk 80% tj. 880 m<sup>2</sup>, Modřín 3% tj.33 m<sup>2</sup>, Bříza 7% tj. 77 m<sup>2</sup>, Dub 10% tj. 110 m<sup>2</sup>, stáří 77 let, zakmenění 8, obmýtlí 100 let , relativní výšková bonita:



SM – 5  
MD – 2  
BR – 2  
DB – 5

#### 2.2.4. Pozemková parcela **641**:

**Porostová skupina 641 část 1)** – plocha porostové skupiny 3.000 m<sup>2</sup>, zastoupení dřevin na ploše: Smrk 10% tj. 300 m<sup>2</sup>, Bříza 90% tj. 2700 m<sup>2</sup>, stáří 8 let, zakmenění 10, obmýtlí 70 let, relativní výšková bonita:

SM – 3  
BR – 1

**Porostová skupina 641 část 2)** – plocha porostové skupiny 6.500 m<sup>2</sup>, zastoupení dřevin na ploše: Smrk 86% tj. 5590 m<sup>2</sup>, Bříza 4% tj. 260 m<sup>2</sup>, Dub 5% tj. 325 m<sup>2</sup>, Modřín 5% tj. 325 m<sup>2</sup>, stáří 8 let, zakmenění 10, obmýtlí 70 let, relativní výšková bonita:

SM – 3  
BR – 1  
DB – 5  
MD – 1

2.2.5. Parcelní číslo **885/11** - plocha porostové skupiny 4035 m<sup>2</sup>, zastoupení dřevin na ploše: Smrk 100% tj. 4035 m<sup>2</sup>, stáří 8 let, zakmenění 10, obmýtlí 100 let, relativní výšková bonita:

SM – 3

2.2.6. Pozemková parcela **1024** – plocha porostové skupiny 2351 m<sup>2</sup>, zastoupení dřevin na ploše: Dub 30% tj. 705 m<sup>2</sup>, Jasan 20% tj. 470 m<sup>2</sup>, Modřín 15% tj. 357 m<sup>2</sup>, Habr 30% tj. 705 m<sup>2</sup>, Dub červený 5% tj. 118 m<sup>2</sup>, stáří 85 let, zakmenění 8, obmýtlí 150 let, relativní výšková bonita:

DB – 4  
JS – 2  
MD – 2  
HB – 5  
DBC – 2

## 2.3. Ocenění

### Lesní porosty na parcele č. p. 380

#### Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

| Název        | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Stáří [let]                     | Bonita | Zakmenění       |           |
|--------------|--------------------------|---------------------------------|--------|-----------------|-----------|
|              | Zastoupení               | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |        | Uprav. jedn. c. | Cena [Kč] |
| duby ostatní | 6 435,00                 | 79                              | 5      | 8,00            |           |

|                                                           |          |       |   |      |                       |
|-----------------------------------------------------------|----------|-------|---|------|-----------------------|
|                                                           | 70 %     | 10,32 |   | 5,78 | 37 194,30             |
| habr obecný                                               | 6 435,00 | 79    | 8 | 8,00 |                       |
|                                                           | 30 %     | 9,06  |   | 2,17 | 13 963,95             |
| Cena lesního porostu celkem:                              |          |       |   |      | 51 158,25             |
| <b>Lesní porosty na parcele č. p. 380 - zjištěná cena</b> |          |       |   |      | <b>= 51 158,25 Kč</b> |

## Lesní porosty na parcele č. p. 386

### Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

| Název                        | Výměra [m <sup>2</sup> ]<br>Zastoupení | Stáří [let]<br>Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Bonita | Zakmenění<br>Uprav. jedn. c. | Cena [Kč] |
|------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|--------|------------------------------|-----------|
| duby ostatní                 | 438,00                                 | 79                                             | 5      | 8,00                         |           |
|                              | 70 %                                   | 10,32                                          |        | 5,78                         | 2 531,64  |
| habr obecný                  | 438,00                                 | 79                                             | 6      | 8,00                         |           |
|                              | 30 %                                   | 13,65                                          |        | 3,28                         | 1 436,64  |
| Cena lesního porostu celkem: |                                        |                                                |        |                              | 3 968,28  |

**Lesní porosty na parcele p. č. 386 - zjištěná cena** = **3 968,28 Kč**

## Lesní porosty na parcele č. p. 640

### Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

| Název                        | Výměra [m <sup>2</sup> ]<br>Zastoupení | Stáří [let]<br>Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Bonita | Zakmenění<br>Uprav. jedn. c. | Cena [Kč] |
|------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|--------|------------------------------|-----------|
| smrk ztepilý                 | 1 100,00                               | 77                                             | 5      | 8,00                         |           |
|                              | 80 %                                   | 18,58                                          |        | 11,89                        | 13 079,00 |
| modřín evropský              | 1 100,00                               | 77                                             | 2      | 8,00                         |           |
|                              | 3 %                                    | 18,01                                          |        | 0,43                         | 473,00    |
| bříza bradavičnatá           | 1 000,00                               | 77                                             | 2      | 8,00                         |           |
|                              | 7 %                                    | 5,85                                           |        | 0,33                         | 330,00    |
| dub letní                    | 1 100,00                               | 77                                             | 5      | 8,00                         |           |
|                              | 10 %                                   | 10,32                                          |        | 0,83                         | 913,00    |
| Cena lesního porostu celkem: |                                        |                                                |        |                              | 14 795,00 |

**Lesní porosty na parcele p. č. 640 - zjištěná cena** = **14 795,- Kč**

## Lesní porosty na parcele č. p. 641

### Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

| Název | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Stáří [let] | Bonita | Zakmenění |
|-------|--------------------------|-------------|--------|-----------|
|-------|--------------------------|-------------|--------|-----------|



|                              | Zastoupení | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Uprav. jedn. c. | Cena [Kč] |
|------------------------------|------------|---------------------------------|-----------------|-----------|
| smrk ztepilý                 | 3 000,00   | 8                               | 3               | 10,00     |
|                              | 10 %       | 6,65                            | 0,67            | 2 010,00  |
| bříza bradavičnatá           | 3 000,00   | 8                               | 1               | 10,00     |
|                              | 90 %       | 1,61                            | 1,45            | 4 350,00  |
| Cena lesního porostu celkem: |            |                                 |                 | 6 360,00  |

**Lesní porosty na pozemku p. č. 641 - část 1 - zjištěná cena = 6 360,- Kč**

#### Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

| Název                        | Výměra [m <sup>2</sup> ]<br>Zastoupení | Stáří [let]<br>Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Bonita | Zakmenění<br>Uprav. jedn. c. | Cena [Kč] |
|------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|--------|------------------------------|-----------|
| smrk ztepilý                 | 6 500,00                               | 8                                              | 3      | 10,00                        |           |
|                              | 86 %                                   | 6,65                                           |        | 5,72                         | 37 180,00 |
| bříza bradavičnatá           | 6 500,00                               | 8                                              | 1      | 10,00                        |           |
|                              | 4 %                                    | 1,61                                           |        | 0,06                         | 390,00    |
| dub letní                    | 6 500,00                               | 8                                              | 5      | 10,00                        |           |
|                              | 5 %                                    | 0,34                                           |        | 0,02                         | 130,00    |
| modřín evropský              | 6 500,00                               | 8                                              | 1      | 10,00                        |           |
|                              | 5 %                                    | 7,23                                           |        | 0,36                         | 2 340,00  |
| Cena lesního porostu celkem: |                                        |                                                |        |                              | 40 040,00 |

**Lesní porosty na parcele p. č. 641 - část 2 - zjištěná cena = 40 040,- Kč**

#### Lesní porosty na parcele č. p. 885/11

#### Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

| Název                        | Výměra [m <sup>2</sup> ]<br>Zastoupení | Stáří [let]<br>Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Bonita | Zakmenění<br>Uprav. jedn. c. | Cena [Kč] |
|------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|--------|------------------------------|-----------|
| smrk ztepilý                 | 4 035,00                               | 8                                              | 3      | 10,00                        |           |
|                              | 100 %                                  | 6,65                                           |        | 6,65                         | 26 832,75 |
| Cena lesního porostu celkem: |                                        |                                                |        |                              | 26 832,75 |

**Porosty na parcele p. č. 885/11 - zjištěná cena = 26 832,75 Kč**

#### Lesní porosty na parcele č. p. 1024

#### Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

| Název     | Výměra [m <sup>2</sup> ]<br>Zastoupení | Stáří [let]<br>Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Bonita | Zakmenění<br>Uprav. jedn. c. | Cena [Kč] |
|-----------|----------------------------------------|------------------------------------------------|--------|------------------------------|-----------|
| dub letní | 2 351,00                               | 85                                             | 4      | 8,00                         |           |
|           | 30 %                                   | 22,37                                          |        | 5,37                         | 12 624,87 |

|                              |          |       |   |      |           |
|------------------------------|----------|-------|---|------|-----------|
| jasan ztepilý                | 2 351,00 | 85    | 2 | 8,00 |           |
|                              | 20 %     | 17,55 |   | 2,81 | 6 606,31  |
| modřín evropský              | 2 351,00 | 85    | 2 | 8,00 |           |
|                              | 15 %     | 25,35 |   | 3,04 | 7 147,04  |
| habr obecný                  | 2 351,00 | 85    | 5 | 8,00 |           |
|                              | 30 %     | 26,15 |   | 6,28 | 14 764,28 |
| dub červený                  | 2 351,00 | 85    | 2 | 8,00 |           |
|                              | 5 %      | 29,59 |   | 1,18 | 2 774,18  |
| Cena lesního porostu celkem: |          |       |   |      | 43 916,68 |

**Porosty na parcele č. p. 1024 - zjištěná cena** = **43 916,68 Kč**

## Shrnutí:

|                                             |                                                        |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Zjištěná cena lesních pozemků celkem</b> | <b>119 405,30 Kč</b>                                   |
| <b>Zjištěná cena zemědělského pozemku</b>   | <b>30 161,84 Kč</b>                                    |
| <b>Plocha lesních pozemků celkem</b>        | <b>24 118,00 m<sup>2</sup></b>                         |
| <b>Plocha zemědělského pozemku 0,32 ha</b>  | <b>3 173,00 m<sup>2</sup></b>                          |
| <b>Průměrná cena lesních pozemků celkem</b> | <b>4,95088 Kč/m<sup>2</sup></b>                        |
| <b>Průměrná cena zemědělského pozemku</b>   | <b>9,50578 Kč/m<sup>2</sup></b>                        |
| <b>Zjištěná cena lesních porostů celkem</b> | <b>187.071 Kč</b>                                      |
| <b>Plocha zalesnění celkem</b>              | <b>23.859 m<sup>2</sup> tj. 2.3859 ha</b>              |
| <b>Průměrná cena lesních porostů na ha</b>  | <b>78.407 Kč/ha</b>                                    |
| <b>Zjištěná cena celkem činí</b>            | <b>119 405,30 + 30 161,84 + 187.071 = 336.638,- Kč</b> |

## 3. Obvyklá cena nemovitosti podle trhu

V souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku dle § 7 se cena stanoví porovnávacím způsobem. Obvyklá cena se obvykle zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase. Porovnávají se nabídky a prodeje zveřejňované všemi způsoby (internet, inzerce v novinách, vývěsky realitních kanceláří a pod).

**Za silné stránky hodnocených pozemků ve Velkém Vřeštově lze označit:**

- Pozemky jsou v blízkosti rekreační zóny, zejména pro letní sporty a rybaření
- **Za slabé stránky hodnocených pozemků ve Velkém Vřešťově lze označit:**
- Omezení vlastnických práv ( Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí, Zástavní právo exekutorské)
- Velká část lesních porostů jsou listnaté stromy, o které není ve stavebnictví takový zájem

## 3.1. Průzkum trhu

### 3.1.1. Lesní pozemky a porosty

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnávání a vyhodnocování realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovitostí. Při nedostatku informací o realizovaných prodejkách lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních a exekučních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu v daném místě.

Cenově jsou preferovány porosty jehličnanů v mytním a v předmětném věku z důvodu okamžitého a výhodného prodeje dřevní hmoty a současná stabilně nadprůměrná cena jehličnaté kulatiny pro průmyslové zpracování na stavební řezivo. Omezený zájem o mytní porosty listnatých dřevin vyplývá z limitované spotřeby kulatin na průmyslové zpracování v podobě výrobků z masivu.

Výhodná cena dřevní hmoty listnatých dřevin je pouze u malého podílu těžby při zpracování na dýhy, parkety a zakázkovou výrobu nábytku a doplňků, převažující podíl těžené hmoty listnatých dřevin je realizován za méně výhodných podmínek.

Pro stanovení ceny v místě a čase obvyklé je vycházeno, jak z tržních cen dosažených mezi fyzickými osobami, tak i z veřejných dražeb porostů LČR, vyhlášené uživatelem na lesní porosty ve vlastnictví ČR.

### 3.1.2. Zemědělské pozemky

Tržní ceny zemědělské půdy v České republice patří stále k nejnižším v Evropské unii. Míra rozdrobení vlastnictví zemědělské půdy na malé parcely je v České republice jedna z nejvyšších v Evropě i na světě. Průměrná velikost jedné parcely se pohybuje kolem 0,4 ha. Takto roztržštěná je vlastnická struktura fyzicky, přičemž nelze opominout i další, latentní podobu tohoto jevu, kdy u jedné parcely bývá zapsáno hned několik **spoluvlastníků**. V Česku je dnes evidováno přes tři miliony vlastníků cca čtyř milionů hektarů zemědělské půdy. Metr čtvereční parcely o velikosti 0,4 ha byl v posledním roce ve východních Čechách v průměru prodáván za 10 Kč, v případě parcely o výměře 1 ha to bylo již 13 Kč, při **velikosti 2 ha 20 Kč**. Nejvyšší průměrné ceny kolem 25 Kč/m<sup>2</sup> byly zjištěny u zemědělských pozemků o velikosti 8 – 10 ha.

Cena zemědělských pozemků v dražbách se pohybovala v posledních letech cca na **75% ceny bonity pozemků (BPEJ)**. V poslední době se cena zemědělských pozemků přibližuje ceně dle BPEJ.

Dle Vyhlášky č. 356/2013 Sb., ze dne 30. 10. 2013, je průměrná základní cena zemědělského pozemku v obci Velký Vřešťov, katastrální území Velký Vřešťov **7,76 Kč/m<sup>2</sup>**.

Protože se jedná o rovinatý pozemek v okolí vodoteče – náplavy – stanovuji cenu 10,- Kč/m<sup>2</sup>

**Obvyklá cena zemědělského pozemku č. 412/10 v katastrálním území Velký Vřešťov činí 3173 m<sup>2</sup> x 10,- = 31.730,- Kč**

### **3.1.3. Lesní pozemky**

Cena lesních pozemků se v současné době v Hradeckém kraji pohybuje kolem 50.000,- Kč/ha.

**Cena obvyklá lesních pozemků činí 24.118 m<sup>2</sup> x 5 Kč/m<sup>2</sup> = 120.590 ,- Kč**

### **3.1.4. Lesní porosty**

Tržní cena lesních porostů smíšených, jako je to v našem případě, činí v Královéhradeckém kraji v současné době 60.000,- Kč/ha.

**Cena obvyklá lesních porostů činí 2,389 ha x 60.000,- Kč/ha = 143.340,- Kč**

### **3.1.5. Cena obvyklá celkem**

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| <b>Zemědělský pozemek</b>  | <b>31.730,- Kč</b>   |
| <b>Lesní pozemky</b>       | <b>120.590 ,- Kč</b> |
| <b>Lesní porosty</b>       | <b>143.340,- Kč</b>  |
| .....                      | .....                |
| <b>Obvyklá cena celkem</b> | <b>295.660,- Kč</b>  |

**Po zaokrouhlení dle zákona činí obvyklá cena  
295.660,- Kč**

(slovy: dvě stě osmdesát osm tisíc šest set osmdesát korun českých)

**Na základě požadavku exekutora ze dne 6. 5. 2016 se stanovuje ideální podíl o velikosti 1/6 a činí:**

**49.277,- Kč**

(slovy: čtyřicet devět tisíc dvě stě sedmdesát sedm korun českých)

## 4. Prohlášení

Zhotovitel prohlašuje, že nemá a ani v budoucnosti mít nebude prospěch z činností souvisejících s předmětem ocenění. Odměna získaná za provedené ocenění není závislá na stanovených hodnotách. Zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu ocenění a nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Pardubicích 23. května 2016

Vyhotovil: Ing. Jindřich Černý, CSc.

## 5. Znalecká doložka

Znalcem jsem byl jmenován rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 7. června 1983 čj. Spr. 1038/83. Rozšíření mého znaleckého oprávnění provedl Krajský soud v Hradci Králové dne 2. dubna 2003 pod čj. Spr. 982/2003 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Na základě tohoto rozšíření jsem provedl tento znalecký posudek, který je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 039-228/2016 znaleckého deníku č. 3. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené kalkulace se shodným číslem.

V Pardubicích 23. května 2016

Ing. Jindřich Černý, CSc.