

# **Znalecký posudek č. 844/47/2008**

**o ceně p.č. 279/1 a p.č. 280, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, na LV č. 252 pro obec Barchov a katastrální území Barchov u Pardubic.**

k č.j. 024 EX 172/06-31

**Objednatel posudku:**

**Exekutorský úřad Ostrava**  
Poděbradova 41  
702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

**Účel posudku:**

Ocenění majetku cenou obvyklou.

**Dle vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, podle stavu ke dni 5. 8. 2008 posudek vypracoval:**

Ing. Karel Šmahel  
Opletalova 690  
537 01 Chrudim II.

Posudek obsahuje 9 stran textu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Chrudimi, 6. 8. 2008

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Podle usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové, Exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Poděbradova 41, Ostrava - Moravská Ostrava, PSČ 702 00, č.j. 024 EX 172/06-31, ze dne 9.6.2008, ocenit cenou obvyklou nemovitosti zapsané u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, na LV č. 252 pro obec Barchov a katastrální území Barchov u Pardubic, okres Pardubice, a to p.č. 279/1, lesní pozemek a p.č. 280, lesní pozemek.

V posudku je dále provedeno i ocenění dle platné vyhl. č. 3/2008 Sb., pro porovnání úřední a obvyklé ceny a sloužící jako základ pro tržní ocenění lesů podle metodiky užívané LČR Hradec Králové.

### 2. Prohlídka nemovitostí

Prohlídka nemovitostí byla provedena samostatně znalcem dne 5. 8. 2008.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

- \* výpis z KN k datu 21.3.2008, poskytnuté zadavatelem posudku
- \* kopie mapy KN, letecké snímky zájmového území
- \* podklady k ocenění poskytnuté Krajským úřadem Pardubice, odborem ŽP
- \* výsledky místního šetření ze dne 5.8.2008
- \* sdělení zadavatele ZP

### 4. Vlastnické a evidenční údaje (oceňované nemovitosti)

<b>Kraj</b>	Pardubický
<b>Okres</b>	Pardubice
<b>Obec</b>	Barchov
<b>Katastrální území</b>	<b>Barchov u Pardubic</b>
<b>LV č.</b>	<b>252</b>
<b>P.č.</b>	279/1 o výměře 5 807 m <sup>2</sup> , lesní pozemek 280 o výměře 6 637 m <sup>2</sup> , lesní pozemek
<b>Vlastník</b>	Štyler Jaroslav, Petřvald 337, 742 60 Petřvald
<b>Identifikátor</b>	490329/055

### 5. Celkový popis nemovitostí

Oceňované nemovitosti se nacházejí v okrese Pardubice, a to západně od Pardubic, resp. severozápadně od obce Barchov, v jižním okraji rozsáhlejšího lesního celku rozkládajícího se při silnici č. 322 mezi Pardubicemi a Přeloučí. Pozemky spolu téměř sousedí, jsou v rovině, nadmořská výška lokality je cca 250 m.

Hranice pozemků není v terénu stabilizována, pro účely ocenění byla identifikována pomocí GPS navigace s využitím souřadnic S-JTSK odečtených z platné mapy KN.

Lesy jsou zařízeny v lesní hospodářské osnově Přelouč, LHC 514804, platné pro období od 1.1.2000 do 31.12.2009, jako lesy hospodářské v lesní oblasti 17 Polabí.

Bližší popisy jsou uvedeny dále v posudku.

## **6. Obsah posudku**

- a) Porosty
  - 1) Lesní porost na p.č. 279/1
  - 2) Lesní porost na p.č. 280
- b) Pozemky
  - 1) Lesní pozemek č. 279/1
  - 2) Lesní pozemek č. 280

## B. Posudek

### Popisy, výměry a ocenění

Ocenění nemovitostí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

#### Podklady pro stanovení koeficientu $K_p$ :

**Okres:** Pardubice

**Obec:** Barchov

#### a) Porosty

##### a.1) Lesní porost na p.č. 279/1 – § 35 - § 42

Lesní porost je zařízen v LHO jako část porostních skupin 134 A e 8 a 134 A e 10, východní část pozemku není lesnický zařízen. V průběhu platnosti osnovy došlo k vytěžení lesního porostu, následné zalesnění nebylo provedeno. Pro zjištění aktuálního popisu porostu bylo po ploše vytyčeno několik zkusných ploch, na nichž byla při místním šetření provedena měření základních veličin rozhodných pro ocenění.

#### Aktualizovaný popis :

(5 807 m<sup>2</sup>)

- stí.věk : 7 let

- zakmenění : 10

- zastoupení dřevin : BR 80, JR 15, KR 5, starší OS+, DB+, BR+

- AVB : 22,18

- obmýtlí : 80 let (vzhledem k zastoupeným dřevinám)

- SLT : 1I

- pásmo ohrožení : C

Diferencovaný nálet BR a JR lze posoudit jako zajištěnou kulturu, i když nesplňuje předpis zalesnění uvedený v lesní hospodářské osnově ani druhovou skladbu porostu podle cílového hospodářského souboru.

#### **Lesní porosty – § 35 - § 38**

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Nákladová cena	
5 807 m <sup>2</sup>	bříza – bříza bradavičnatá	279/1	7 r.	22	3,77 Kč	
Zakmenění lesního porostu: 1,000						
Obmýtlí: 80 roků						
[(7,49 – 3,77) × 0,159 + 3,77] × 1,000						
					4,36 Kč/m <sup>2</sup>	
Zastoupení dřeviny v lesním porostu: 80 %						
4,36 Kč/m <sup>2</sup> × 5 807 m <sup>2</sup> × 80 %					=	20 261,78 Kč
Koeficient věkový $K_v = 1,00 - 0,005 \times (\text{obmýtlí} - \text{stáří})$ :					×	0,635
Koeficient prodejnosti $K_p$ :					×	1,000
Mezisoučet					=	12 866,23 Kč

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Nákladová cena	
5 807 m <sup>2</sup>	bříza – jeřáb	279/1	7 r.	18	3,77 Kč	
Zakmenění lesního porostu: 1,000						
Obmýtlí: 80 roků						
[(4,98 – 3,77) × 0,482 + 3,77] × 1,000					4,35 Kč/m <sup>2</sup>	
Zastoupení dřeviny v lesním porostu: 15 %						
4,35 Kč/m <sup>2</sup> × 5 807 m <sup>2</sup> × 15 %					=	3 791,85 Kč
Koeficient věkový K <sub>v</sub> = 1,00 – 0,005 × (obmýtlí – stáří):					×	0,635
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :					×	1,000
Mezisoučet					=	2 407,82 Kč
<b>Lesní porosty § 35 - § 38 – celkem:</b>					=	15 274,05 Kč

<b>Lesní porost na p.č. 279/1 – zjištěná cena:</b>	<b>15 274,05 Kč</b>
--	---------------------

### a.2) Lesní porost na p.č. 280 – § 35 - § 42

Lesní porost je zařízen v LHO jako porostní skupina 134 A g 11 a plocha bezlesí č. 101 (plocha pod elektrovodem). V průběhu platnosti osnovy došlo stejně jako u p.č. 279/1 k vytěžení lesního porostu, následné zalesnění buď nebylo provedeno nebo bylo zničeno buřením. V současnosti lze z lesnického hlediska posoudit pozemek jako silně zabuřenělou holinu s několika staršími OL a DB po ploše, ve východní části s cca 3a OL.

#### Aktualizovaný popis :

(6 637 m<sup>2</sup>, z toho lesní porost na 300 m<sup>2</sup>.)

- stř.věk : 40 let
- zakmenění : 0,9
- zastoupení dřevin : OL 100
- AVB : 18
- obmýtlí : 110 let
- SLT : 1S
- pásmo ohrožení : C

#### **Lesní porosty – § 35 - § 38**

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Nákladová cena	
300 m <sup>2</sup>	olše – olše lepkavá	280 část	40 r.	18	3,60 Kč	
Zakmenění lesního porostu: 0,900						
Obmýtlí: 80 roků						
[(7,34 – 3,60) × 0,371 + 3,60] × 0,900					4,49 Kč/m <sup>2</sup>	
4,49 Kč/m <sup>2</sup> × 300 m <sup>2</sup>					=	1 346,64 Kč
Koeficient věkový K <sub>v</sub> = 1,00 – 0,005 × (obmýtlí – stáří):					×	0,800
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :					×	1,000
<b>Lesní porosty § 35 - § 38 – celkem:</b>					=	1 077,31 Kč

<b>Lesní porost na p.č. 280 – zjištěná cena:</b>	<b>1 077,31 Kč</b>
--	--------------------

## b) Pozemky

### b.1) Lesní pozemek č. 279/1 – § 30

Popis je uveden výše v ZP.

#### §30 – Lesní pozemky

##### Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku

Úprava podle přílohy č. 25:

Pásmo ohrožení C	–	10 %		
Úprava celkem:	–	10 %	×	0,900
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :			×	1,000

		Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		SLT	Cena [Kč]	
Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	základní	upravená		
lesní pozemek	279/1	5 807	2,72	2,4480	II	14 215,54

<b>Lesní pozemek č. 279/1 – zjištěná cena:</b>	<b>14 215,54 Kč</b>
--	---------------------

### b.2) Lesní pozemek č. 280 – § 30

Popis je uveden výše v ZP.

#### §30 – Lesní pozemky

##### Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku

Úprava podle přílohy č. 25:

Pásmo ohrožení C	–	10 %		
Úprava celkem:	–	10 %	×	0,900
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :			×	1,000

		Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		SLT	Cena [Kč]	
Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	základní	upravená		
lesní pozemek	280	6 637	2,90	2,6100	1S	17 322,57

<b>Lesní pozemek č. 280 – zjištěná cena:</b>	<b>17 322,57 Kč</b>
--	---------------------

## C. Rekapitulace

**Souhrn výměr všech pozemků** 12 444 m<sup>2</sup>

### Výsledné ceny:

a) Porosty	
1) Lesní porost na p.č. 279/1	15 274,05 Kč
2) Lesní porost na p.č. 280	1 077,31 Kč
b) Pozemky	
1) Lesní pozemek č. 279/1	14 215,54 Kč
2) Lesní pozemek č. 280	17 322,57 Kč
<b>Výsledná cena činí celkem:</b>	<b>47 889,47 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 46:</b>	<b>47 890,- Kč</b>

**Výsledná administrativní cena: 47 890,- Kč**

Cena slovy: čtyřicetsedmtisícsmsetdevadesát Kč

### **Stanovení ceny obvyklé**

Obvyklá cena výše uvedených nemovitostí byla stanovena s ohledem na stav pozemků a lesních porostů k datu ocenění, předpokládané náklady a výnosy s dalším hospodařením na majetku spojené, a na tržní ceny srovnatelných nemovitostí obchodovaných v roce 2008.

P.č. 279/1	14 000,00 Kč
P.č. 280	8 000,00 Kč

**Výsledná cena obvyklá celkem: 22 000,- Kč**

Cena slovy: dvacetdvatisíce Kč

V Chrudimi, 6. 8. 2008

Ing. Karel Šmahel  
Opletalova 690  
537 01 Chrudim II.

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové zn. Spr. 3377/95 ze dne 21.3.1996 pro obor lesní hospodářství (odvětví dříví, těžba) a pro obor ekonomika (odvětví ceny a odhady dřeva, lesních porostů a pozemků, škod na lesních porostech) a rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové zn. Spr. 2788/2000 ze dne 16.8.2000 pro obor ekonomika (odvětví ceny a odhady dřevin rostoucích mimo les).

Ing. Karel Šmahel  
Opletalova 690  
537 01 Chrudim  
tel.: 469 620 243, 603 330 920

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 844/47/2008 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 43/08/Š podle připojené likvidace.



## **E. Seznam příloh (k tištěné podobě posudku)**

- \* výpis z KN
- \* kopie mapy KN
- \* kopie lesnické porostní mapy
- \* letecký snímek lokality s rastrem map KN