

**Ing. Vladislav Gasnárek**  
**znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky**  
**(mimo stavebních), trvalé i dočasné lesní porosty**  
**a škody na lesních porostech**

držitel certifikátu č. 2016/297769, *PROVĚŘENÁ SPOLEČNOST 2016*

690 06 Břeclav 6, ul. Lednická č. 734/158, tel. 728 715 815

e-mail: gasnarekznalec@centrum.cz



## Znalecký posudek

č. **368-154/2016**

o ceně obvyklé lesního pozemku (PUPFL) parc. č. 392/7 a lesního porostu,  
o ceně obvyklé ost. plochy parc. č. 797/7 a parc. č. 797/10  
v k.ú. a obci Střevač, okr. Jičín, Královéhradecký kraj

**Objednatel posudku:**

JUDr. Ivo Erbert  
soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha – východ  
Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věci pro účely exekučního řízení  
č.j. 149 EX 7736/15  
ev. č. opr. : 9024EX1915  
soudní spis : 35 EXE 2882/2015

**Posudek vypracoval:**

Ing. Vladislav Gasnárek

**Datum místního šetření:**

16.12.2016

**Datum provedení ocenění:**

16.12.2016

**Použitý oceňovací předpis:**

zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění,  
vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku  
(oceňovací vyhláška), v platném znění

Posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednatel  
a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

Břeclav dne 19.12.2016

## 0. Obsah

### 1. Nález

#### 1.0. znalecký úkol

#### 1.1. podklady pro vypracování posudku

#### 1.2. popis oceňovaných nemovitostí

### 2. Posudek

#### 2.0. předmět ocenění

#### 2.1. oceňovací předpis

#### 2.2. ocenění - pozemky

#### 2.3. ocenění - porosty

#### 2.4. ocenění věcného břemene, příslušenství, práva a závad s nemovitými věcmi spojené

#### 2.5. další zjištění

### 3. Prohlášení

### 4. Rekapitulace

- znalecká doložka
- přílohy

Ing. Vladislav Gasnárek

Číslo:

Průběh znalecký

Číslo:

Průběh

Číslo:

Průběh

Číslo:

Průběh

Číslo:

Průběh

## 1. NÁLEZ

### 1.0 Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 24.11.2016 vydané Exekutorským úřadem Praha - východ, JUDr. Ivo Erbert, č.j. 149 EX 7736/15-17, byl jsem ustanoven jako znalec a to k ocenění nemovitých věcí – lesního pozemku, p.č. 392/7, včetně trvalého lesního porostu, a pozemku ostatní plocha p.č. 797/7, p.č. 797/10, vše v k.ú. Střevač, obec Střevač, okres Jičín, Královéhradecký kraj.

Znalci se ukládá, aby :

- 1) stanovil obvyklou cenu nemovitosti a jejich příslušenství
- 2) ocenil jednotlivá práva a závad spojených s uvedenou nemovitostí (případně jako funkční celek)

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura a znalecké standardy.

**V zákoně č. 120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst. 5 uvedeno: "Při oceňování nemovité věci a jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených se použije obvyklá cena podle zvláštního předpisu" (18) – odkaz na § 2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění

**V § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,** je obvyklá cena definována následujícím způsobem :

*"Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom 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. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."*

**Pro odhad obvyklé hodnoty bude použita tato oceňovací metoda :**

**Cena zjištěná** - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění. Touto metodou jsou podrobně oceňovány pozemky a trvalé porosty.

#### Zdůvodnění obvyklé ceny

Pro ocenění cenou obvyklou byla jako rozhodující stanovena hodnota porovnávací a to pro vlastní pozemek, do jehož ceny nejsou zahrnuty žádné venkovní úpravy, ceny staveb, nadzemní nebo podzemní vedení. Na základě výše uvedených zjištění uvažuji cenu pozemků, využívaných jak je výše uvedeno, ve výši porovnávací hodnoty. Ze zjištěných informací, podkladů a cen dle inzerce, bylo zjištěno, že cena za m<sup>2</sup> je v dané lokalitě rozdílná ve vztahu k pozici a poloze dalších pozemků, pozemky charakteru lesní pozemek se v dané lokalitě k prodeji nabízí a prodávají, lze cenu odborně stanovit, ale zde se ve ZP požaduje, pozemky charakteru ostatní plocha – ostatní komunikace, jsou neprodejně, tedy cena je odvozena od ceny zjištěné .

#### 1.1. Podklady pro vypracování posudku

Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Jičín
Obec:	Střevač
Katastrální území:	Střevač
Počet obyvatel:	290
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	950,00 Kč/m <sup>2</sup>

- 1.1.1 **Výpis z katastru nemovitostí** : LV č. 279, pro k.ú. Střevač, obec Střevač, okres Jičín  
**část A:** vlastník  
– CASPERVIA s.r.o., Táboritská 1084/15, 130 00 Praha 3, vlastnictví: výhradní  
**část B:** viz posudek  
**část C:** zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce, věcné břemeno výměnku (podrobně viz LV)
- 1.1.2 **Kopie katastrální mapy, ISKN**
- 1.1.3 **Výsledky místního šetření**, prohlídka byla provedena bez přítomnosti povinného, tento nebyl vyzván, ani obeslán k účasti na místní šetření
- 1.1.4 **Porovnání skutečného stavu s dokumentací**, nebyly zjištěny nesrovnalosti. Dle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění, pro oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. Toto nebylo v daném případě využito.
- 1.1.5 **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**, vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška
- 1.1.6 **Jiné informace**, objednavatelem nebo povinným nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. Dle LV bylo zjištěno věcné břemeno výměnku pro osobu Hlaváček František.

## **1.2. Popis oceňovaných nemovitostí**

Veškeré informace a údaje o nemovitosti byly zjištěny z předložených písemných podkladů a místního šetření. Bylo zjištěno, že předmětná nemovitost (PUPFL) s lesním porostem a pozemky ostatní plocha se nachází v severní nezastavěné části katastru obce Střevač, nedaleko od obce Střevač.

Oceňovaný lesní pozemek se nachází v lokalitě rozsáhlejšího lesního komplexu, nacházející se na rovině až mírném svahu, v nadmořské výšce cca 315 metrů nad mořem, olemovaný dalšími lesními porosty. Na lesním pozemku se nachází dva věkově rozdílné lesní porosty a bezlesí (vede zde nadzemní elektroved). Další dva pozemek – ostatní plocha se nachází vedle pozemku bezlesí a jedná se o okraj nezpevněné komunikace. Všechny oceňované pozemky jsou ve vlastnictví jednoho vlastníka a jsou dle LHO (lesní hospodářská osnova) jsou lesní porosty vedeny pod třemi čísly porostního označení.

Nemovité věci a to pozemky druhu-lesní pozemek s lesním porostem a ostatní plocha byly v terénu identifikovány dle sousedních parcel jiných vlastníků, vyznačených bodů v terénu a existující komunikační sítě, lesní dopravní sítě a trvalých lesních porostů a okraje lesního porostu.

Nemovité věci jsou přímo přístupné z částečně zpevněné místní komunikace, dále přístupné z lesní cesty. Pozemky, na kterých se oceňované nemovité věci nachází, mají nepravidelný podlouhlý obdélníkový tvar a jsou na rovině až mírném svahu. Orientace pozemků ke světovým stranám je různá.

Pozemky nejsou oplocené, ani se na pozemcích nenachází žádná dočasná, ani trvalá stavba, ani komunikace, pozemky neprotéká žádný vodní zdroj. Na lesním pozemku č. 401 – bezlesí se nachází nadzemní elektrické vedení.

V lesním porostu jsou dodržovány pěstební i těžební postupy, dle platného lesního plánu jsou zde prováděny pěstební probírky.

Zvláštní statut hospodaření v lesním porostu zde není, jedná se o les hospodářský, ve stadiu mýtní zralosti s dřevinami uvedenými v posudku.

Předmětné oceňované nemovitosti v době místního šetření jsou využívány a to jako lesní pozemky, s lesním porostem a okraj ostatní komunikace.

Dle LV byla zjištěna existence věcného břemene (služebnosti) – VB výměnku., dle usnesení soudu dle deníku č. 478/1941, VB doposud nezrušené.

## 2. POSUDEK - ocenění nemovitých věcí

### 2.0. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Oceňování lesního pozemku a oceňování lesního porostu

Základní definice některých pojmů jsou uvedeny v znaleckém posudku.

Oceňování lesů je nauka, zabývající se oceňováním lesních majetků a jejich částí. Z hlediska platných zákonů např. zákon o daních z příjmu v platném znění a např. zákon o účetnictví v platném znění, pojem „lesní majetek“, ani „výdaje (náklady) na pořízení (koupi) lesa“ neznají. Pro účely daňové a účetní je důležitá skutečnost, že lesní porost se samostatně účetně nesleduje. Cena, za kterou je lesní porost pořízen, je součástí vstupní ceny při pořízení lesního pozemku. Pozemek s lesním porostem se oceňují podle zákonných předpisů a to při nákupu pořizovací cenou, kterou je sjednaná kupní cena plus všechny ostatní náklady s pořízením související. Lesní pozemek s lesním porostem, který byl pořízen za určitou cenu, je s touto cenou zařazen do účetnictví, kdy se vede v účetnictví po celou dobu jeho zařazení do účetnictví, v ocenění touto cenou.

Lesní pozemek je nemovitý majetek, který se neodepisuje. Vstupní cena lesního pozemku se proto může stát výdajem (nákladem) až v okamžiku prodeje pozemku. Lesní porost se účtuje až v okamžiku těžby. Tím se dřevo stává zásobou a dochází k jeho ocenění vlastními náklady. Při kalkulaci se vypočítává výše všech přímých a nepřímých nákladů dosud vynaložených na vyprodukování dřevní hmoty. Kalkulace nákladů a výnosů v tomto znaleckém posudku pro předmětné řízení nejsou počítány. Oceňovací teorie obvykle požaduje soubor alespoň 15 srovnatelných případů pro každou vyhodnocovanou kategorii, pak by bylo možné provést zobecnění a tím i stanovení ceny obvyklé. Z důvodu specifiky oceňování lesního pozemku a lesního porostu lze použít i méně porovnatelných souborů.

Věkem lesního porostu se rozumí věk, převzatý z lesních hospodářských plánů nebo hospodářských osnov, aktualizovaný k datu ocenění.

Obmýtlí je plánovaná rámcová produkční doba lesních porostů zařazených do hospodářského souboru, udává se počtem let zaokrouhlených na celé desítky.

Zakmenění porostu v daném věku porostu je poměrné číslo udávající poměr skutečné a tabulkové zásoby hroubí hlavního porostu na 1 ha nebo skutečné a tabulkové výčetní kruhové základny hlavního porostu na 1 ha. Ve výpočtech je redukčním faktorem a uvádí se v desetínách.

Hodnota mýtní výtěžky je rozdíl mezi výnosem z prodeje dříví a úplnými vlastními náklady na těžbu a soustřeďování dříví.

Soubor lesních typů /SLT/ je aplikovaná jednotka typologického systému České republiky sdružující lesní typy podle ekologické příbuznosti, vyjádřené hospodářsky významnými vlastnostmi stanoviště.

Hodnota lesa v sobě zahrnuje hodnotu lesního pozemku a hodnotu lesního porostu.

Hodnotu lesa zde můžeme odvodit několika způsoby a jejich kombinací:

- zjištění základní ceny lesního pozemku dle zvláštního předpisu
- zjištění ceny součtem cen jednotlivých skupin dřevin dle plošného zastoupení v oceňovaném porostu
- porovnání s obecnou (tržní) hodnotou obdobných objektů
- součtovou hodnotou (součtem hodnot pozemků a porostů)

Rozsah ocenění uvedeným v tomto posudku je pro účely :

- exekuční řízení
- dražba nemovitých věcí

S odkazem na platné oceňovací právní předpisy, odbornou literaturu a odborné názory a informace, vlastních poznatků a podkladů z místního šetření, podkladů na trhu s nemovitými věcmi lze stanovit cenu obvyklou, jak je uvedena v tabulce v části rekapitulace, znaleckého posudku.

Mimoprodukční funkce lesa zde nebyly oceňovány, nejsou předmětem stanoveného požadavku zadavatelem a účelem předmětného řízení.

## 2.1. Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 187,00 \text{ Kč/m}^2$

## 2.2. Ocenění – pozemky

### Lesní pozemek oceněný dle § 7

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	392/7	2I5	7 219,00	3,19		3,19	23 028,61
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 7 219,00 m <sup>2</sup>							23 028,61

### Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky</b>						
§ 9 odst. 6	187,-	0,04				7,48
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .						10,-
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	797/7	186,00	7,48		1 860,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .						10,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	797/10	20,00	7,48		200,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .						10,-
Jiné pozemky - celkem			206,00			2 060,-

### 2.3. Ocenění – porostů

#### Ocenění lesního porostu na lesním pozemku

Základní vzorec

$$H_a = [(A_u - c) \times f_a + c] \times B_a$$

Vzorec s opravným faktorem

$$H_a = [(A_u - c) \times f_a \times \frac{1}{f_{uv}} + c] \times B_a$$

$H_a$  - cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění

$A_u$  - cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýti  $u$  pro příslušný bonitní stupeň

$c$  - náklady na zajištěnou kulturu

$B_a$  - zakmenění ve věku ke dni ocenění

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

$1/f_{uv}$  - opravný faktor pro obmýti

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

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ] Zastoupení	Stáří [let] Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmenění Uprav. jedn. c.	Cena [Kč]
smrk ztepilý	2 500,00 80 %	83 35,22	4	0,80 22,54	56 350,00
modřín evropský	2 500,00 15 %	83 28,22	1	0,80 3,39	8 475,00
duby ostatní	2 500,00 5 %	83 29,59	2	0,80 1,18	2 950,00
smrk ztepilý	3 500,00 85 %	138 44,28	5	0,80 30,11	105 385,00
modřín evropský	3 500,00 15 %	138 35,90	2	0,80 4,31	15 085,00
<b>Cena lesního porostu celkem:</b>					<b>188 245,00</b>

- zjištěná cena

= 188 245,- Kč

**Cena porostů celkem**

= 188 245,- Kč

Pozemky - celkem

+ 25 088,61 Kč

- zjištěná cena

= 213 333,61 Kč

#### LESNÍ POZEMEK (PUPFL)

#### TRVALÝ POROST

#### Lesní porost

**Popis** Lesní pozemek – pozemek určený k plnění funkcí lesa (PUPFL) s lesním porostem

#### *Rámcová směrnice hospodaření*

Lesní oblast č. 18 (Severočeská pískovcová plošina a Český ráj) Přírodní lesní oblast 18 – Severočeská pískovcová plošina a Český ráj má výměru lesní půdy cca 84.706 ha, z toho zaujímá část 18a – Severočeská pískovcová plošina 74.188 ha a 18b – Český ráj 10.518 ha. 37 km<sup>2</sup> lesní půdy se nachází v Ústeckém kraji, 521 km<sup>2</sup> v Libereckém kraji, část nacházející se v okrese Jičín (36 km<sup>2</sup>) v Královéhradeckém kraji a části v okresech Mělník a Mladá Boleslav spadají do Středočeského kraje (253 km<sup>2</sup>).

Přírodní lesní náleží do tří celků: Ralská pahorkatina, Jičínská pahorkatina a Jizerská tabule. Ralskou pahorkatinu včetně okrsků Českodubská pahorkatina a Hodkovická kotlina z Jičínské pahorkatiny a části Jizerské tabule (Bělská, Skalská a Košatecká tabule) zahrnujeme do části PLO 18a – Severočeská pískovcová plošina. Do části PLO 18b - Český ráj zahrnujeme centrální část Turnovské pahorkatiny. Její okraje již zahrnujeme do PLO 17 - Polabí (Pojizeří).

Na převážné části LO 18 je podprůměrná síť vodotečí (0,2 - 0,6 km/km<sup>2</sup>).

PLO 18 - Severočeská pískovcová plošina a Český ráj do klimatické oblasti: B – mírně teplé oblastis okrskem : B2 – mírně teplým, mírně suchým, převážně s mírnou zimou Zaujímá : větší část Ústecké pahorkatiny, jižní polovinu Polomenných hor a Skalskou tabuli B3 – mírně teplým, mírně vlhkým, s mírnou zimou, zaujímá: největší část území ve středním SZ -JV pruhu PLO 18 B6 – mírně teplým, vlhkým s mírnou zimou, pahorkatinovým a rovinný, zaujímá: severní okraj PLO 18 mimo Kotelskou vrchovinu B8 – mírně teplým, vlhkým, vrchovinovým, zaujímá: Kotelskou vrchovinu A – teplé oblasti s okrskem : A2 – teplým, suchým, s mírnou zimou, s kratším slunečním svitem, zaujímá: Košateckou tabuli (v JZ okraji PLO 18)

porostní skupina	č.	92 B e 8	92 B e 13				92 B e 401
LHC/LHO	č.	504828 Jičín					
pozemek katastr nemovitostí	p.č.	392/7	392/7				392/7
druh pozemku		lesní pozemek s lesním porostem					
ocenění dle	§	7					
aktualizovaný věk		83	138				0
zastoupený dřevinou		SM, MD, DB					
popis porostu		porost na rovině až mírném svahu, je součástí lesního komplexu lesních porostů					
lesní typ	2I	uléhavá kyselá buková doubrava					
hospodářský soubor	231	hospodářství kyselých stanovišť nižších poloh					
hospodářský soubor							
kategorie lesa		les hospodářský					
zvláštní statut							
hospodářský tvar		les vysoký					
mimoprodukční funkce		funkční potenciál průměrný, ekologická stabilita průměrná					
ÚSES		ne					
poznámka		platnost LHP 1.1.2008 – 31.12.2017					

Vysvětlivky: charakteristika lesního porostu je uvedena v Lesním hospodářském plánu, platném pro dané období.

ÚSES – územní systém ekologické stability, který je složen z řady lokálních biocenter, druhová i prostorová výstavba lesních porostů umožňuje bezbariérové plnění všech funkcí liniového biokoridoru, zde u předmětného porostu není ÚSES realizován.

Pro výpočet byly použity podklady z platného Lesního hospodářského plánu, informace z lesní hospodářské evidence, výpis lesní hospodářské osnovy a mapové podklady a porostní mapa. Informace a údaje byly aktualizovány na skutečný stav porostu a věk porostu.

V případě změny zde uvedeného využití lesního pozemku, nelze tento výpočet použít pro předmětný výpočet jiné újmy, omezení nebo jiné škody.



## 2.4. OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN A ZÁVAD

Na LV č. 279, pro obec a katastrální území Střevač, okres Jičín, Královéhradecký, je zapsáno věcné břemeno.

### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

**Ocenění věcného břemene činí**

**= 10 000,- Kč**

### **VĚCNÁ BŘEMENA celkem**

**10.000 Kč**

Závadami jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále

Znalec ve znaleckém posudku oceňuje jednotlivě všechna práva a závady spojené s nemovitostí. Práva spojená s nemovitostí jsou věcná břemena zapsaná v katastru nemovitostí ve prospěch nemovitosti, nájemní práva nebo jiná práva (např. výpůjčka), která budou (mohou) přinášet i po prodeji nemovitosti prospěch. Závadami jsou věcná břemena a nájemní práva, která zatěžují nemovitost a snižují její obvyklou cenu. Závadami nejsou práva, která vážnou na nemovitosti pro zajištění pohledávek věřitelů povinného nebo jiných osob – např. zástavní právo. Za účelem zjištění, zda jsou s nemovitostí spojena práva a závady, nařídí soud (soudní exekutor) ohledání nemovitosti a jejího příslušenství, ledaže by bylo zřejmé z obsahu spisu, že s nemovitostí nemohou být žádná práva ani závady spojeny a že je nepochybně zjištěno, jaké příslušenství k nemovitosti patří.

**Žádné závady, nájemní smlouvy nejsou povinným, exekutorem, ani nijak znalci předloženy. Zjištěné věcné břemeno výměnku bylo oceněno. V případě pozdějšího zjištění těchto práv a závad budou samostatně oceněny a odečteny od ceny nemovitých věcí.**

## 2.5. DALŠÍ ZJIŠTĚNÍ

Dle veřejného přístupu z ISKN a LV bylo zjištěno zástavní právo pro pohledávku 101.000 Kč pro ČR – celní úřad České Budějovice.

Zahájení exekuce pro EÚ – Mgr. Kamil Košina

Zahájení exekuce pro EÚ - JUDr. Ivo Erbert

Zahájení exekuce pro EÚ – Mgr. Ondřej Svoboda

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí pro EÚ Praha 9

Tato řízení nejsou předmětem ocenění, jako závady.

### Zjištění obvyklé ceny dle inzerce :

Dle dostupné inzerce byly zjištěny různé ceny lesních pozemků s porostem lesních dřevin, kdy znalec kvalifikovaným odhadem stanovuje obvyklou cenu lesního pozemku v částce 5 Kč/m<sup>2</sup> a stanovuje obvyklou cenu lesního porostu 26 Kč/m<sup>2</sup> a stanovuje obvyklou cenu ostatní plocha 10 Kč/m<sup>2</sup>. Jedná se ceny, které jsou vyšší nebo stejně, jak zjištěná cena dle oceňovací vyhlášky

Prodej

Cena: 30.000 Kč

Přepočet na m<sup>2</sup>: 7,-Kč/m<sup>2</sup>

Poznámka k ceně: dražba

ID nemovitosti: 134EX995/13-709

Celková plocha: 4 484 m<sup>2</sup>

Datum vložení: 22. listopadu 2016

Poslední úprava: 22. listopadu 2016

Poloha v obci: Samota



### Popis nemovitosti

Pozemky se nacházejí cca 1km severovýchodně od zastavěné části obce Čáslovice a cca 150 m západně od obce Stěblovice. Jedná se o sousedící pozemky nepravidelných tvarů. Jsou svažité k východní straně. Na pozemcích se nachází smíšený lesní porost (bříze, smrk, vrba, borovice, olše), starý cca 25 let. Jedná se o hospodářský les. Pozemky se nachází v CHKO Český ráj. K nemovité věci náleží součástí: porosty.

Prodej

Cena: 290 000 Kč

Přepočet na m<sup>2</sup>: 19,-Kč/m<sup>2</sup>

Poznámka k ceně: cena včetně provize

ID nemovitosti: VS - 3735

Celková plocha: 15 499 m<sup>2</sup>

Datum vložení: 16. listopadu 2016

Poslední úprava: 16. listopadu 2016

Poloha v obci: Samota



### Popis nemovitosti

Nabízíme ke koupi rozlehlý lesní pozemky tvořící tři samostatné funkční celky v katastrálním území Uhliře. K prodeji je spoluvlastnický podíl v rozsahu 1/2, když podíl odpovídá výměra 15.499 m<sup>2</sup>. Jedná se o jeden větší blok o výměře 2,55 ha se smíšenou skladbou porostů na 1,33 ha BK - 30%, SM - 25%, BO - 15%, KL - 15%, MD - 10% stáří 115 let se zásobou cca 450 m<sup>3</sup> a na 1,2 ha převažující smrkové porosty stáří 50 let, příměs MD s celkovou zásobou cca 320 m<sup>3</sup>. A dále dva menší lesní pozemky o celkové výměře 0,5 ha se smíšenými porosty s celkovou zásobou cca 40 m<sup>3</sup>, jeden pozemek částečně bezlesí. Podrobnější informace sdělí makléř zakázky.

Prodej

Cena: 4100.000 Kč

Přepočet na m<sup>2</sup>: 10,-Kč/m<sup>2</sup>

Poznámka k ceně: přímý prodej

ID nemovitosti: soukromé

Celková plocha: 38 152 m<sup>2</sup>

Datum vložení: 30. září 2016

Poslední úprava: 30. září 2016

Poloha v obci: Samota

bez fotografie

Nabídka prodeje 36894 m<sup>2</sup> lesa + 440 m<sup>2</sup> ostatní plochy + 818 m<sup>2</sup> TTP v k.ú. Dolní Rokytňany v okrese Jičín. LHO 2012 - 2021. Aktuální stav lesa odpovídá LHO. Celková zásoba 861 m<sup>3</sup> z toho jehl. 359 m<sup>3</sup>.

### 3. Prohlášení

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady, obecně uznávanými profesními a etickými pravidly pro oceňování a odhad majetku a omezujícími podmínkami, kdy znalec :

- 1) vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů a neodpovídá zejména :
  - za pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňované nemovité věci
  - za pravost a platnost práv nájemních vztahů k předmětným nemovitým věcem, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na vypracovaný znalecký posudek
- 2) vycházel z toho, že informace získané z předložených podkladů pro vypracování znaleckého posudku jsou věrohodné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány a předpokládá se, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužeností
- 3) vypracoval znalecký posudek podle podmínek platných v době vypracování znaleckého posudku a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání znaleckého posudku
- 4) nebere žádnou odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému byl znalecký posudek zpracován
- 5) tento znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době, ke které je znalecký posudek vypracován
- 6) není přímo a ani nepřímo finančně nebo jinak zainteresován na osobě klienta nebo naopak
- 7) nesmí oceňovat současně stejný majetek v režimech různých zákonů (jako znalec a jako odhadce majetku v režimu živnostenského zákona) nebo pod různou právní formou (jako podnikající fyzická osoba a jako společník právnické osoby s omezeným ručením)
- 8) nesmí být přímo a ani nepřímo zainteresován na oceňovaném majetku, na změnách jeho hodnoty v souvislosti s oceněním, na jeho koupi či prodeji (zejména nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem)
- 9) zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty

#### 4. Rekapitulace

Na základě podkladů a místního šetření oceňuji nemovité věci, jak je uvedeno ve znaleckém posudku takto :

1)

předmět ocenění	označení	Kč
lesní pozemek (PUPFL)	392/7	23.030,00
ostatní plocha	797/7, 797/10	2.060,00
trvalý porost /les	92 B e 8, 13, 401	188.240,00
věcné břemeno	***	-10.000,00
celkem	***	230.330,00

Dle § 50 vyhlášky, se zjištěná cena zaokrouhluje na desetikoruny.

na základě oceňovací vyhlášky je výsledná		
<b>zjištěná cena nemovitých věcí celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>230.330,00</b>
slovy : <i>Dvě stě třicet tisíc tři sta třicet korun českých.</i>		

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

1. CASPERVIA s.r.o., Táboritská 1084/15, 130 00 Praha 3, 230.330,- Kč  
vlastnictví: výhradní

2) Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených

- jednotlivá práva a závady byly zjištěny, bylo provedeno ocenění věcného břemene (viz část 2.4. ZP)

3) Další zjištění

- bylo zjištěno, že je zřízeno zástavní právo (viz část 2.5. ZP)

4) Úvěst cenu obvyklou (tržní hodnota)

na základě provedené analýzy trhu s nemovitostmi, nabídkou a poptávkou a s použitím uvedené metody ocenění pro stanovení ceny obvyklé k uvedenému datu, je stanovena (tržní hodnota)		
<b>obvyklá cena nemovitých věcí celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>184.755,00</b>
slovy: <i>sto osmdesát čtyři tisíce sedm set padesát pět korun českých.</i>		

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

1. CASPERVIA s.r.o., Táboritská 1084/15, 130 00 Praha 3, 184.755,- Kč  
vlastnictví: výhradní

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, ze dne 5.12.2012, č.j. Spr 4242/2011 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky (mimo stavebních), trvalé i dočasné lesní porosty a škody na lesních porostech.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 368-154/2016, znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Tento znalecký posudek je vypracován ve třech vyhotoveních, z toho dvě obdrží zadavatel a jedno zůstává založeno u zhotovitele.

Tento znalecký posudek obsahuje -13- stran a obsahuje přílohy.

Znalecký posudek vypracován dne 19.12.2016.

znalecká pečeť



**Ing. Vladislav Gasnárek**  
Lednická č. 734/158  
690 06 Břeclav 6

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.6.3.

**Přílohy :** kopie

- porostní mapa
- katastrální ortofotomapa
- usnesení

**© Copyright: Znalecký posudek je duševním vlastnictvím zhotovitele.**

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele díla. Znalecký posudek lze použít jen pro účel, pro který byl vyhotoven.

Soudní exekutor JUDr. Ivo Erbert, Exekutorský úřad Praha – východ,  
Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3, tel. 277 271 579, 222 950 829;  
e-mail: podatelna@euprahavychod.cz; www.euprahavychod.cz; ID DS: 4d8shnc

sp. zn.: 149 EX 7736/15-17  
č.j. oprávněného 9024EX1915

## Usnesení

Soudní exekutor JUDr. Ivo Erbert, Exekutorský úřad Praha – východ se sídlem Milešovská 1326/4, Praha 3, PSČ 130 00, pověřený provedením exekuce na základě pověření Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 06.08.2015, č.j. 35 EXE 2882/2015, soudní ve věci exekuce oprávněného: Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, se sídlem Orlická 2020/4, Praha 3, IČ: 2597518, proti povinnému: CASPERVIA s.r.o., se sídlem Táboritká 1084/15, Praha-Žižkov, IČ: 24174041, pro peněžitou částku s příslušenstvím a úhradu nákladů exekuce

takto:

- 1) Znalcem se ustanovuje: Ing. Vladislav Gasnárek, IČ: 72499541, se sídlem Lednická 734/158, 690 06 Břeclav 6, znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady pozemků a lesních pozemků.
- 2) Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu a s § 336 občanského soudního řádu ve lhůtě do 30 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení ocenil níže uvedené nemovité věci povinného a jejich příslušenství, a to obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění):

Okres: CZ0522 Jičín	Obec: 573540 Střevošev
Kat. území: 757560 Střevošev	List vlastnictví: 279
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
<b>A. Vlastník, jiný oprávněný</b>	
Vlastnické právo	
CASPERVIA s.r.o., Táboritká 1084/15, Žižkov, 13000 Praha 3	24174041

<b>B. Nemovitosti</b>				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
392/7	7219	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
797/7	186	ostatní plocha	ostatní komunikace	
797/10	20	ostatní plocha	ostatní komunikace	

- 3) Znalci se ukládá, aby nemovité věci ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovité věci ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.
- 4) Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovité věci nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
  - umožnit znalci prohlídku nemovité věci a jejího příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovité věci, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky a do budov,
  - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovité věci, zejména předložit nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňované nemovité věci,
  - zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

### Odůvodnění:

Exekučním příkazem soudního exekutora č.j. 149 EX 7736/15-12 ze dne 28.04.2016, který nabyl právní moci dne 16.05.2016, byla nařízena exekuce prodejem výše uvedených nemovitých věcí povinného. K určení ceny nemovitých věcí je třeba podle § 336 občanského soudního řádu ustanovit znalce.

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitých věcí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovité věci se všemi jejich součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovité věci; slouží-li k využití nemovité věci i věc v přidatném spoluvlastnictví, vztahuje se nařízení výkonu rozhodnutí i na podíl na této věci v přidatném spoluvlastnictví.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 3 ex. řádu ustanoví soudní exekutor po nabytí právní moci usnesení o nařízení exekuce nebo po zapsání doložky provedení exekuce do rejstříku zahájených exekucí a po právní moci exekučního příkazu prodejem nemovitých věcí znalce z oboru ekonomiky, kterému uloží, aby ocenil nemovité věci a její příslušenství. Podle ust. § 66 odst. 5 c.ř. oceňuje znalec nemovité věci a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Powěření: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich

zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítky podjatosti proti osobě znalce je možno podat ve lhůtě 8 dnů od doručení tohoto usnesení k soudnímu exekutorovi, který znalce ustanovil, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost, může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

**Neumožní-li povinný prohlídku nemovitých věcí a nelze-li bez ohledání cenu určit je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovité věci povinného přístup.**

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

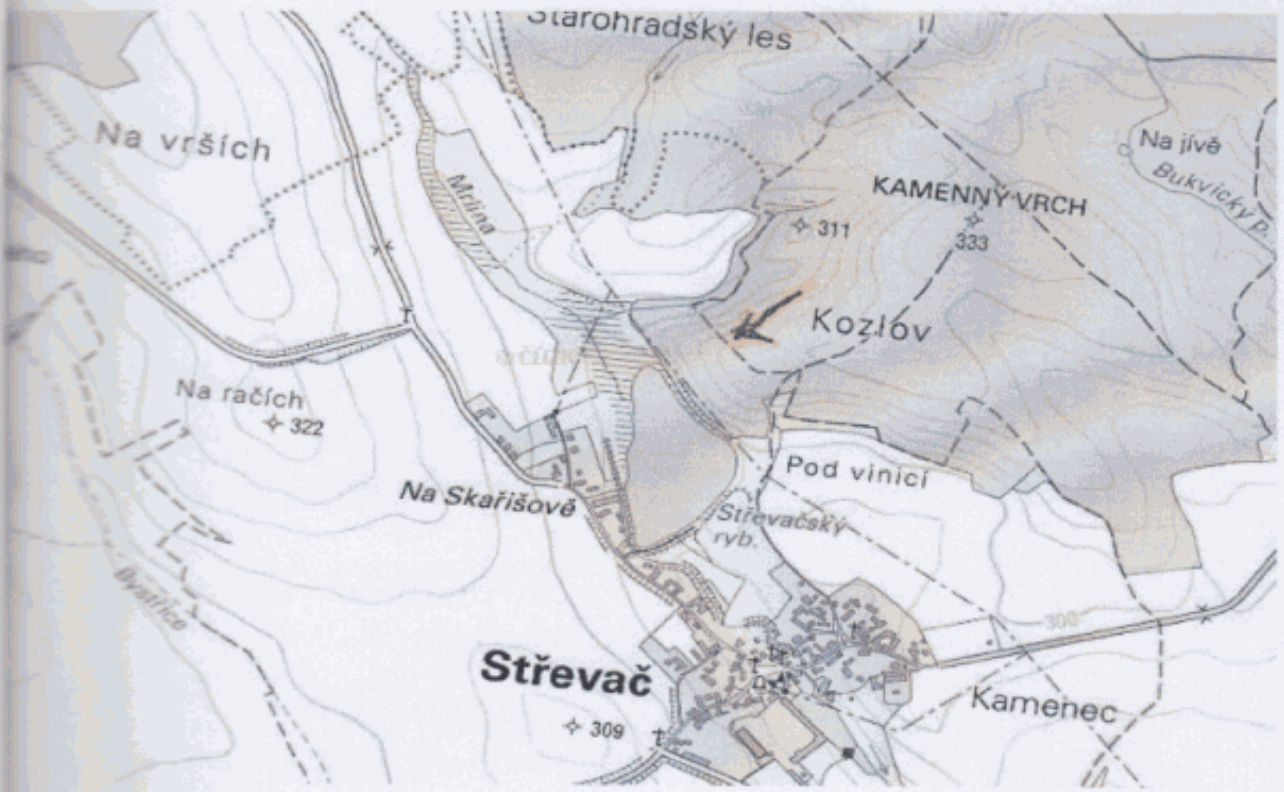
Na písemnou žádost účastníka řízení, jemuž byly doručeny listinné stejnopisy vyhotovené za součinnosti poskytovatele poštovních služeb, zašle soudní exekutor účastníkovi řízení elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti účastníka písemnosti vyhotovené v elektronické podobě a podepsané uznávaným elektronickým podpisem exekutora nebo jeho zaměstnance, nebo tyto písemnosti předá účastníkovi řízení v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

Prague dne 24.11.2016

JUDr. Ivo Erbert v.r.  
soudní exekutor

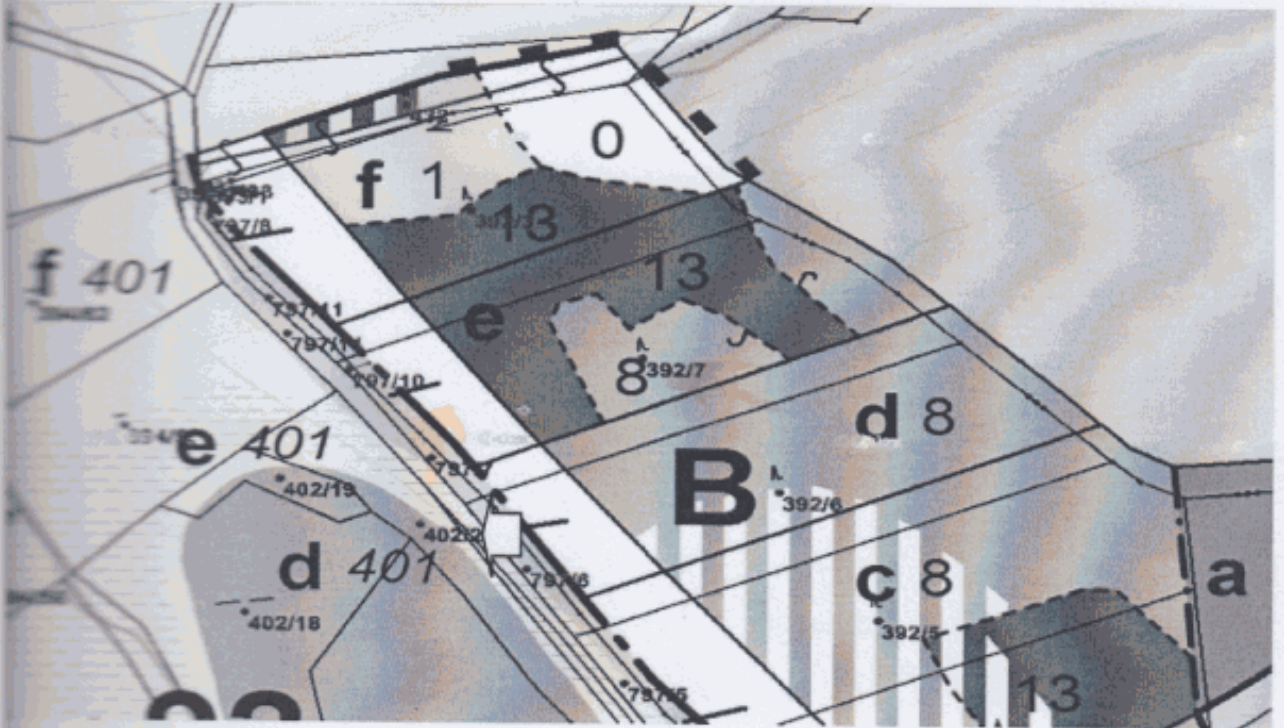
za oprávněnost: JUDr. Tereza Tomková, exekutorská kandidátka,  
pověřená soudním exekutorem

za doručení se doručuje: oprávněný, povinný, znalec



Střevač

č. j. 368-154/2016



Střevač

katastrální mapa

list č. 92 Be 8

list č. 92 Be 13

list č. 92 Be 401



Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 95563451-49731-170405092507 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 16 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: Ivo Erbert

Vystavil: Erbert Ivo, JUDr. - soudní exekutor

V Praze dne 05.04.2017



95563451-49731-170405092507