

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 78/4518/2018

o ceně zjištěné a ceně obvyklé podílu o velikosti 1/6 na nemovitosti zapsané na LV č. 275 (parcela č. 6100-orná půda) pro katastrální území a obec České Meziříčí, podílu o velikosti 1/6 na nemovitosti zapsané na LV č. 45 (parcela č. 799-orná půda) pro katastrální území a obec Libníkovice a podílu o velikosti 1/12 na nemovitosti zapsané na LV č. 2534 (parcela č. 2318/130-lesní pozemek) pro katastrální území a obec Týniště nad Orlicí, kraj Královéhradecký a příslušenství.

Objednavatel posudku:

Mgr. Tomáš Voborník
Exekutorský úřad Pardubice
9. května 215
533 72 Moravany

Účel posudku:

195 EX 1321/12 - cena zjištěná a cena obvyklá (tržní v čase a místě obvyklá)

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.

Oceněno ke dni:

5.prosince 2018

Posudek vypracoval:

Ing. Bohuslav Rohlena
Nádražní 1500
Nové Město nad Metují

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 13 stran textu a 6 stran přílohy.

V Novém Městě nad Metují, dne 12.prosince 2018

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitých věcí

Předmětem zjištění ceny obvyklé jsou podíly

A) o velikosti 1/6 na nemovitosti zapsané na LV č. 275 (parcela č. 6100-orná půda) pro katastrální území a obec České Meziříčí, kraj Královéhradecký a příslušenství.

B) o velikosti 1/6 na nemovitosti zapsané na LV č. 45 (parcela č. 799-orná půda) pro katastrální území a obec Libníkovice, kraj Královéhradecký a příslušenství.

C) o velikosti 1/12 na nemovitosti zapsané na LV č. 2534 (parcela č. 2318/130-lesní pozemek) pro katastrální území a obec Týniště nad Orlicí, kraj Královéhradecký a příslušenství.

A) LV č. 275 pro katastrální území a obec České Meziříčí

Pozemek - parcela č. 6100-orná půda se nachází v lánu mezi osadou Vranov a obcí Jílovice v blízkosti lesního komplexu "Lada". Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty.

B) LV č. 45 pro katastrální území a obec Libníkovice

Pozemková parcela č. 799-orná půda se nachází v Libníkovících vedle samostatného zemědělského střediska vpravo od komunikace z Libníkovic do osady Dolní Černilov. Pozemek je v lánu s dalšími pozemky.

C) LV č. 2534 pro katastrální území a obec Týniště nad Orlicí

Lesní pozemek se nachází ve vojenském prostoru, který je oplocený. K pozemku není přístup. Dle venkovní prohlídky od plotu jsem zjistil, že stav odpovídá výpisu z LHP.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení č.j. 195 EX 1321/12-76, ze dne 6.11.2018
- Výpis z KN, LV č. 275 vypracovaný Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dne 30.10.2018 dálkovým přístupem, prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2018
- Výpis z KN, LV č. 45 vypracovaný Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dne 30.10.2018 dálkovým přístupem, prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2018
- Výpis z KN, LV č. 2534 vypracovaný Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dne 30.10.2018 dálkovým přístupem, prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2018
- kopie katastrálních map
- Komentář k určování obvyklé ceny vydané MF ČR dne 25.9.2014
- výpis z LHP a porostní mapa
- údaje sdělené nájemci a spoluvlastníky nemovitostí
- vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí
- realitní server sreality.cz
- údaje sdělené realitními kanceláři působícími v regionu
- fotodokumentace ze dne 5.12.2018
- prohlídky území jednotlivých lokalit
- odborná literatura

Dopis DODEJKA, adresovaný povinné na adresu Jana Masaryka 1354/1, Hradec Králové, se vrátil zpět z důvodu: adresát nemá schránku. Protože se jedná o malé podíly na zemědělských pozemcích a lesním pozemku, neprováděl jsem další pokus doručit dopis na místní šetření.

1.3 Vlastnictví

A) Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako podíloví spoluvlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 275 pro katastrální území a obec České Meziříčí zapsáni:

Jana Voltrová, nar. 18.7.1962	- 1/6
Bezděková Eva, nar. 18.7.1962	- 1/6
ZEMSPOL České Meziříčí a.s. IČ 25280350	- 4/6

B) Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako podíloví spoluvlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 45 pro katastrální území a obec Libníkovice zapsáni:

Jana Voltrová, nar. 18.7.1962	- 1/6
Bezděková Eva, nar. 18.7.1962	- 1/6
HNG - Czech s.r.o., Hradec Králové IČ 25940350	- 2/3

C) Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako podíloví spoluvlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 2534 pro katastrální území a obec Týniště nad Orlicí zapsáni:

Jana Voltrová, nar. 18.7.1962	- 1/12
ostatní spoluvlastníci dle LV	-11/12

1.4 Předmětem ocenění jsou

1) LV č. 275, obec a k.ú. České Meziříčí

1. 1) Orná půda č. par. 6100 (podíl o velikosti 1/6)

2) LV č. 45, obec a k.ú. Libníkovice

2. 1) Orná půda č. par. 799 (podíl o velikosti 1/6)

3) LV č. 2534, obec a k.ú. Týniště nad Orlicí

3. 1) Lesní pozemek č. 2318/130 (podíl o velikosti 1/12)

3. 2) Lesní porosty (na par. č. 2318/130) - podíl 1/12

3. 3) Lesní porosty (na par. č. 2318/130) - podíl 1/12

3. 4) Lesní porosty (na par. č. 2318/130) - podíl 1/12

2. POSUDEK A OCENĚNÍ-ZJIŠTĚNÁ CENA

2.1 LV č. 275, obec a k.ú. České Meziříčí

Popis

LV č. 275, k.ú. České Meziříčí

2.1.1 Orná půda č. par. 6100 (podíl o velikosti 1/6)

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

2.1.1.1 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 2-5 tis. obyvatel

- sousední katastrální území (20%) 20%

Celkem přírážky a srážky 20%

2.1.1.2 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+20%)	Výměra m ²	Celkem Kč
52511	8.11	9.73	4552.00	44300.06
52514	4.79	5.75	4034.00	23187.43
Celková výměra a cena pozemku			8586.00	67487.49

2.1.1.3 Výpočet ceny zeměděľ.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 8586.00 m ²	= Kč	67.487,49
Započtení spoluvl.podílu 1/6	= Kč	11.247,92
Orná půda č. par. 6100 (podíl o velikosti 1/6)	Cena celkem Kč	11.248,-

LV č. 275, obec a k.ú. České Meziříčí – podíl 1/6	Cena celkem Kč	11.248,-
--	-----------------------	-----------------

2.2 LV č. 45, obec a k.ú. Libníkovice

Popis

LV č. 45, k.ú. Libníkovice

2.2.1 Orná půda č. par. 799 (podíl o velikosti 1/6)

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

2.2.1.1 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližšího položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 2-5 tis. obyvatel

- sousední katastrální území (20%) 20%

Celkem přírážky a srážky 20%

2.2.1.2 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+20%)	Výměra m ²	Celkem Kč
55411	4.30	5.16	2830.00	14602.80
Celková výměra a cena pozemku			2830.00	14602.80

2.2.1.3 Výpočet ceny zeměděls.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 2830.00 m ²	= Kč	14.602,80
Započtení spoluhl.podílu 1/6	= Kč	2.433,80

Orná půda č. par. 799 (podíl o velikosti 1/6)	Cena celkem Kč	2.434,-
--	-----------------------	----------------

LV č. 45, obec a k.ú. Libníkovice – podíl 1/6	Cena celkem Kč	2.434,-
--	-----------------------	----------------

2.3 LV č. 2534, obec a k.ú. Týniště nad Orlicí

Popis

LV č. 2534, k.ú. Týniště nad Orlicí

2.3.1 Lesní pozemek č. 2318/130 (podíl o velikosti 1/12)

Oceněno podle § 7, přílohy č.6 vyhlášky.

2.3.1.1 Výpočet ceny lesního pozemku (§ 7 vyhlášky)

Základní cena za m ² les.pozemku (SLT=1M)	= Kč	2,74
Cena za celou výměru 2644.00 m ²	= Kč	7.244,56
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	7.244,56
Započtení spoluhl.podílu 1/12	= Kč	603,71

Lesní pozemek č. 2318/130 (podíl o velikosti 1/12)	Cena celkem Kč	604,-
---	-----------------------	--------------

Porosty

Borovice lesní

(obmýtlí 120, bonita 2, zakmenění 0.90, zastoupení 70%,
věkový koeficient 0.8100, přírážky a srážky 0.00%)

82 let, 2644.00 m² x 21,16 Kč

= Kč

55.947,04

Započtení spoluhl.podílu 1/12

= Kč

4.662,-

Bříza bradavičnatá

(obmýtlí 120, bonita 1, zakmenění 0.90, zastoupení 25%,
věkový koeficient 0.8100, přírážky a srážky 0.00%)

82 let, 2644.00 m² x 2,04 Kč

= Kč

5.393,76

Započtení spoluhl.podílu 1/12

= Kč

449,-

Dub letní

(obmýtlí 120, bonita 5, zakmenění 0.90, zastoupení 5%,
věkový koeficient 0.8100, přírážky a srážky 0.00%)

82 let, 2644.00 m² x 1,91 Kč

= Kč

5.050,04

Započtení spoluhl.podílu 1/12

= Kč

421,-

LV č. 2534, obec a k.ú. Týniště nad Orlicí – podíl 1/12 Cena celkem Kč

6.136,-

3. REKAPITULACE-ZJIŠTĚNÁ CENA

1) LV č. 275, obec a k.ú. České Meziříčí		
1. 1) Orná půda č. par. 6100 (podíl o velikosti 1/6)	Kč	11.248,-
1) LV č. 275, obec a k.ú. České Meziříčí – podíl 1/6	Kč	11.248,-
2) LV č. 45, obec a k.ú. Libníkovice		
2. 1) Orná půda č. par. 799 (podíl o velikosti 1/6)	Kč	2.434,-
2) LV č. 45, obec a k.ú. Libníkovice – podíl 1/6	Kč	2.434,-
3) LV č. 2534, obec a k.ú. Týniště nad Orlicí		
3. 1) Lesní pozemek č. 2318/130 (podíl o velikosti 1/12)	Kč	604,-
3. 2) Lesní porosty (na par. č. 2318/130) - podíl 1/12	Kč	4.662,-
3. 3) Lesní porosty (na par. č. 2318/130) - podíl 1/12	Kč	449,-
3. 4) Lesní porosty (na par. č. 2318/130) - podíl 1/12	Kč	421,-
3) LV č. 2534, obec a k.ú. Týniště nad Orlicí – podíl 1/12	Kč	6.136,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	19.818,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	19.820,-

Slovy: Devatenácttisícosemdvacet Kč

4. OBVYKLÁ CENA

OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN A ZÁVAD

Na příslušných listech vlastnictví nejsou zapsána žádná věcná břemena.

V oddíle CLV jsou zapsána Zástavní právo exekutorské, Zahájení exekuce, Nařízení exekuce a Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí – viz CLV.

Nejedná se o věcná břemena, pouze o omezení převodu.

Věcné břemeno: 0,- Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ (TRŽNÍ CENY - V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÉ)

DEFINICE:

- Tržní hodnota:

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by se nemovitý majetek směňoval k datu oceňování mezi potencionálním prodávajícím a kupujícím při zájmu jednotlivé nemovitosti prodat a druhou stranou koupit bez osobních vlivů po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

- Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely Zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Citace: porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným, nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Obecná (obvyklá) cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod:

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije cenu zjištěnou dle oceňovací vyhlášky (pokud lze provést), vždy a ve všech možných případech.

b) výnosový způsob (§ 6 zákona)

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

A) LV č. 275 pro katastrální území a obec České Meziříčí

Pozemek - parcela č. 6100-orná půda (podíl o velikosti 1/6)

Nákladový způsob:

Dle oceňovací vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.

LV č. 275, obec a k.ú. České Meziříčí

Orná půda č. par. 6100 (podíl o velikosti 1/6)

Kč 11.248,-

LV č. 275, obec a k.ú. České Meziříčí

Kč 11.248,-

Zjištěná výsledná cena (podíl o velikosti 1/6)

Kč 11.248,-

Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky

Kč 11.250,-

Slovy: Jedenáctisícdvěstěpadesát Kč

Výnosový způsob:

U zemědělských pozemků neprovádím. Nájemné se pohybuje pouze ve výši cca 2%, tj. velice dlouhá návratnost (cca 50 roků).

Porovnávací způsob:

Dle zkušeností je již několik let zemědělská půda velice žádaná. Je to z důvodu růstu cen pozemků a i z důvodu dotací do zemědělství ze strany státu – Ministerstva zemědělství ČR.

Ceny zemědělských pozemků (ne pro možnou výstavbu) jsou v zásadě v celé republice stejné a pohybují se v rozsahu 9,- Kč/m² až do částky cca 25,-Kč/m². Průměrná cena se pohybuje ve výši cca 24,-Kč/m². V některých výjimečných případech je cena za 1 m² i vyšší, a to až do částky 50,-Kč/m².

V současné době platí předkupní právo a možnost koupě podílů na nemovitostech se značně zkomplikovalo (netýká se pro dražby v exekuci).

A) Realizované prodeje zemědělských pozemků:

Realizované prodeje zemědělských pozemků (okresy Náchod a Rychnov nad Kněžnou):

Dle zjištění u zemědělských organizací (Zemědělské družstvo Zlatý potok Bačetín, Nahořanská a.s. Nahořany, Podorlické zemědělské družstvo Ohnišov, Karsit agro a.s. Dubenec, ZD Miletín, Farmář s.r.o. Dobruška – Křovice, ZEM a.s. Lužec nad Cidlinou, Rolnická a.s. Králíky, apod.) nakupují zemědělské pozemky. Realizované ceny jsou v současné době v rozmezí 12,- až 25,-Kč/m², a to i pozemky v kultuře ostatní plocha, ostatní komunikace, vodní tok, koryto vodního toku upravené apod., pokud jsou předmětem převodu jako celek.

- 1) Nové Město nad Metují, katastrální území Krčín a Vrchoviny, zemědělské pozemky o celkové výměře 71.580 m², malá část trvalé porosty na pozemku ovocný sad
Kupující: Nahořanská a.s. Nahořany
Realizovaná cena: 935.000,-Kč (dle BPEJ bez přírážek) cena cca 13,-Kč/m²
Realizace: červen 2015
- 2) Ohnišov, zemědělský pozemek č. par. 392-orná půda o výměře 4.543 m² - u komunikace v lokalitě „Na příčnici“, cca 200 m od střediska PZD Ohnišov a zemědělský pozemek č. par. 1756-trvalý travní porost o výměře 9.801 m² – v lokalitě „Valské údolí“.
Realizace: právní účinky vkladu dne 7.3.2017
Kupní cena: 160.000,-Kč (průměrná cena 11,15 Kč/m²)

Toto ceny nejsou již aktuální, od roku 2015 se ceny výrazně zvýšily. Proto je ve vyhodnocení nepoužiji, slouží pouze pro orientaci v cenách.

B) Nabídky zemědělských pozemků v obci České Meziříčí a Libníkovice a v okolí:

- 1) Opočno, (okres Rychnov nad Kněžnou), pozemky v kultuře: orná půda, trvalý travní porost a vodní plocha, výměra celkem 7.697 m²,
Nabídková cena: 230.910,-Kč (30,-Kč/m²)
Realitní makléř: Bohemia Reality, Ústí nad Orlicí
Záporné hodnocení: K6 – 0,85 (podíl na oceňované nemovitosti)
- 2) České Meziříčí, (okres Rychnov nad Kněžnou), pozemky v kultuře orná půda, výměra celkem 80.000 m²,
Nabídková cena: 2.400.000,-Kč (30,-Kč/m²)

Realitní makléř: Bydli, Praha

Záporné hodnocení: K6 – 0,85 (podíl na oceňované nemovitosti)

- 3) Jílovice u Českého Meziříčí, (okres Hradec Králové), pozemky v kultuře orná půda, výměra celkem 13.577 m², podíl o velikosti 7/16

Nabídková cena: 268.825,-Kč (19,80 Kč/m²)

Realitní makléř: SINOR s.r.o., Kamenný Újezd

Hodnocení: K6 – 1,0 (nabízen podíl na nemovitosti)

- 4) Bolehošť, (okres Rychnov nad Kněžnou), pozemky převážně v kultuře trvalý travní porost, výměra celkem 4.959 m²,

Nabídková cena: 128.934,-Kč (26,-Kč/m²)

Realitní makléř: Bohemia Reality, Ústí nad Orlicí

Záporné hodnocení: K6 – 0,85 (podíl na oceňované nemovitosti)

Vyhodnocení objektů porovnávacím způsobem:

K – celkový koeficient úprav

K1 – koeficient úpravy na polohu

K2 – koeficient úpravy na velikost pozemku

K3 – koeficient úpravy napojení na inženýrské sítě (kvality)

K4 – koeficient úpravy dle ÚP (pro stavbu, možnost výstavby, změna ÚP apod.)

K5 – koeficient úpravy dle pramenu ceny (nabídka, realizace)

K6 – koeficient úpravy dle úvahy znalce

Ozn.	Cena/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K	Cena porovnávací
N1	30,-	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	0,85	0,765	22,95
N2	30,-	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	0,85	0,765	22,95
N3	19,80	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	1,0	0,9	17,82
N4	26,-	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	0,85	0,765	19,89

Průměrná cena 83,61/4 = 20,90 Kč

Cena obvyklá nemovitosti porovnávací metodou je ve výši cca 21,-Kč/m².

8.586 m² x 21,-Kč/m² x spoluvlastnický podíl 1/6 = 30.051,-Kč (po zaokrouhlení 30.000,-Kč)

Stanovuji cenu obvyklou podílu o velikosti 1/6 na nemovitosti zapsané na LV č. 275 pro katastrální území a obec České Meziříčí, kraj Královéhradecký a příslušenství, tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

30.000,- Kč

Slovy: Třicettisíc Kč

B) LV č. 45 pro katastrální území a obec Libníkovice

Pozemková parcela č. 799-orná půda (podíl o velikosti 1/6)

Nákladový způsob:

Dle oceňovací vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.

2) LV č. 45, obec a k.ú. Libníkovice		
2. 1) Orná půda č. par. 799 (podíl o velikosti 1/6)	Kč	2.434,-
2) LV č. 45, obec a k.ú. Libníkovice	Kč	2.434,-
Zjištěná výsledná cena (podíl o velikosti 1/6)	Kč	2.434,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	2.430,-

Slovy: Dvatisícečtyřistatřicet Kč

Výnosový způsob: dle A)**Porovnávací způsob: dle A)**

Cena obvyklá nemovitosti porovnávací metodou je ve výši cca 21,-Kč/m².

2.830 m² x 21,-Kč/m² x spoluvlastnický podíl 1/6 = 9.905,-Kč (po zaokrouhlení 9.900,-Kč)

Stanovuji cenu obvyklou podílu o velikosti 1/6 na nemovitosti zapsané na LV č. 45 pro katastrální území a obec Libníkovice, kraj Královéhradecký a příslušenství, tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

9.900,- Kč

Slovy: Devět tisícdevětset Kč

C) LV č. 2534 pro katastrální území a obec Týniště nad Orlicí

Lesní pozemek č. 2318/130 o výměře 2644 m² (podíl 1/12)

Nákladový způsob:

Dle oceňovací vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.

3) LV č. 2534, obec a k.ú. Týniště nad Orlicí		
3. 1) Lesní pozemek č. 2318/130 (podíl o velikosti 1/12)	Kč	604,-
3. 2) Lesní porosty (na par. č. 2318/130) - podíl 1/12	Kč	4.662,-
3. 3) Lesní porosty (na par. č. 2318/130) - podíl 1/12	Kč	449,-

3. 4) Lesní porosty (na par. č. 2318/130) - podíl 1/12	Kč	421,-
3) LV č. 2534, obec a k.ú. Týniště nad Orlicí	Kč	6.136,-
Zjištěná výsledná cena (podíl o velikosti 1/12)	Kč	6.136,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	6.140,-

Slovy: Šesttisícstočtyřicet Kč

A) Realizované prodeje lesních pozemků včetně porostů:

- 1) Prodej lesních pozemků v obci Brzice (okres Náchod), výměra celkem 14.193 m², lesy ve stáří 12, 16 a 54 roků o výměře cca 7.000 m², ve stáří 98 a 136 roků o výměře cca 7.000 m², administrativní cena 323 tis. Kč (porosty oceněny zjednodušeným způsobem)
Realizovaná kupní cena: 300.000,-Kč
Datum realizace: květen 2016
V tomto případě je poměr administrativní a kupní ceny 92,88%.

B) Nabídky lesů v Královéhradeckém kraji (N):

Nepodařilo se zjistit nabídku srovnatelné nemovitosti.

Porovnávací způsob:

Lesní pozemky, případně zalesněné nelesní pozemky se nesnižují, resp. cena obvyklá je cena administrativní. Cena obvyklá lesních porostů je dle mých zkušeností ve výši 80% (dle jednotlivých stáří porostů)

LV č. 2534 pro katastrální území a obec Týniště nad Orlicí (podíl o velikosti 1/12)		
Lesní pozemek č. 2318/130	Kč	604,-
<u>Lesní porosty (80% z ceny zjištěné 5.532,-Kč)</u>	<u>Kč</u>	<u>4.426,-</u>
Pozemky a trvalé porosty celkem – podíl 1/12	Kč	5.030,-
Zaokrouhluji na částku	Kč	5.040,-

Stanovuji cenu obvyklou podílu o velikosti 1/12 na nemovitosti zapsané na LV č. 2534 pro katastrální území a obec Týniště nad Orlicí, kraj Královéhradecký a příslušenství, tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

5.040,- Kč

Slovy: Pěttisícčtyřicet Kč

REKAPITULACE

Stanovuji cenu obvyklou podílu o velikosti 1/6 na nemovitosti zapsané na LV č. 275 pro katastrální území a obec České Meziříčí, kraj Královéhradecký a příslušenství, tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

30.000,- Kč

Slovy: Třicetisíc Kč

Stanovuji cenu obvyklou podílu o velikosti 1/6 na nemovitosti zapsané na LV č. 45 pro katastrální území a obec Libníkovice, kraj Královéhradecký a příslušenství, tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

9.900,- Kč

Slovy: Devětisícdevětset Kč

Stanovuji cenu obvyklou podílu o velikosti 1/12 na nemovitosti zapsané na LV č. 2534 pro katastrální území a obec Týniště nad Orlicí, kraj Královéhradecký a příslušenství, tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

5.040,- Kč

Slovy: Pětisícčtyřicet Kč

Skutečná cena obvyklá se vždy zjistí až při dražbě (jedná se o stanovení vyvolávací ceny pro dražbu).

Zhotovitel prohlašuje, že nemá a ani v budoucnu nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem zjištění ceny obvyklé. Honorář za provedení posudek není závislý na stanovené výše ceny obvyklé. Posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu ocenění a nejsou shledány skutečnosti svědčící o nepravdivých nebo zkreslených skutečnostech. Má se za to, že získané informace jsou pravdivé a věrohodné. Pokud by bylo v budoucnosti doloženo, že informace byly předány zpracovateli nepravdivé a nevěrohodné, nenese zpracovatel za ně zodpovědnost.

V Novém Městě nad Metují, dne 12.prosince 2018

.....
vypracoval

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5.12.1989, č.j. Spr. 449/89, pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a rozhodnutím ze dne 19.1.1993, č.j. Spr. 2259/92 pro obor Stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 78/4518/2018. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Bohuslav Rohlena