

Ing. Miroslav Vlášek - znalec v oboru : lesní hospodářství - odvětví dříví těžba
ekonomika - odvětví myslivost
- odvětví ceny a odhady lesních
porostů a lesních pozemků

Výtisk číslo 1 ~~X~~ ~~X~~

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1619 / 34 / 20

Ocenění lesních pozemků pč.1616,1626 v kú Košťálov,okres Semily a trvalých porostů na těchto pozemcích se nacházejících.

Vlastník	Identif.:	Podíl
Machytková Jaroslava,č.p.275,Košťálov,51202	475412/038	1/5
Matouš Josef,č.p.298,Košťálov,51202	800831/3446	1/5
Pergler Radek,č.p.121,Košťálov,51251	790516/3442	1/5
Vancl Petr,č.p.222,Studenec,51233	530630/002	1/5
Zlámalová Dagmar,Svárovská 199,Liberec XXII, Horní Suchá,Liberec,46010	745610/2588	1/5

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně úvodního listu a je předkládán ve třech vyhotoveních,z toho dvě obdrží zadavatel a jedno zůstává založeno u znalce.

1. ÚVOD

1.1. Údaje o oceňovaném pozemku

- okres Semily

- kú Košťálov

- LV č. 308

pozemek pč. 1616	- výměra	20812 m²	lesní pozemek
- č.pozemku dle LHO	- 36 B c ox	600 m ²	
	- 36 B c oz	1100 m ²	
	- 36 B c1	900 m ²	
	- 36 B c2	800 m ²	
	- 36 B c6l	300 m ²	
	- 36 B c9	1400 m ²	
	- 36 B c11	15712 m ²	
	celkem	20812 m²	
pozemek pč. 1626	- výměra	4345 m²	lesní pozemek
- č.pozemku dle LHO	- 36 B k2	300 m ²	
	- 36 B k11	4045 m ²	
	celkem	4345 m²	

ppč. 1616 + ppč. 1626

25157 m²

1.2. Zadavatel posudku

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Ing. Štěpán Orálek, Sušilova 1938/26, Přerov, 750 02

1.3. Účel posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti.

1.4. Speciální požadavky zadavatele

Stanovit majetkový podíl 1/5 z obvyklé ceny nemovitosti .

1.5. Podklady pro vypracování posudku

- usnesení k provedení exekuce č.j.97EX 947/20-20 ze dne 27.10.2020, EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO – MĚSTO
- výpis z katastru nemovitostí k datu 26.10.2020
- snímek katastrální mapy
- lesní hospodářské osnovy Semily-Hořicko 2018-2027
- venkovní šetření ze dne 9.11.2020

1.6. Cenový předpis podle kterého se ocenění provádí

Vyhláška MFČR č.188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

1.7. Datum provedení místního šetření a jeho účastníci

- dne 9.11.2020
- Ing.Vlášek – znalec

1.8. Datum k němuž se ocenění provádí

- ke dni 9.11.2020

2. NÁLEZ

2.1. Bližší údaje o nemovitosti

Nemovitost tvoří prakticky dva pozemky, které se nacházejí severně od Košťálova, v blízkosti osady Valdice.

Pozemek pč.1616 - lesy zvláštního určení v ochranném pásmu vodního zdroje I. stupně. Převládá kmenovina v mytném věku s pestrá druhová skladbou dřevin s dominantním sastoupením smrku. Na části pozemku je bezlesí, lesní pozemek určený k zalesnění. Pozemkem prochází poměrně prudká rokle.

Pozemek pč.1626 – lesy hospodářské, převládá smrková kmenovina, krátká prudká rokle. Správně lesní pozemky patří do LHO Semily-Hořicko.

2.2. Porovnání skutečného stavu s dokumentací

Údaje KN odpovídají skutečnosti, taxační údaje upraveny na základě venkovního šetření.

3. OCENĚNÍ

3.1. Ocenění lesního pozemku

Provedeno na základě SLT (skupina lesních typů) pro jednotlivé lesní porosty, viz. přílohy č.1-3, které jsou součástí tohoto znal. posudku.

3.2. Ocenění trvalých porostů

Tabulkové hodnoty dané vyhláškou pro konkrétní taxační údaje a vlastní ocenění porostů je provedeno na přílohách č.1-3, které jsou součástí tohoto znal. posudku.

4. REKAPITULACE

pozemek	výměra (m ²)	pozemky (Kč)	porosty (Kč)	celkem (Kč)
1616	20812	74 338	743 916	818 254
1626	4345	28 499	166 880	195 379
	25157	102 837	910 796	1 013 633

Na základě podkladů a vlastního šetření oceňuji nemovitost takto:

cena ppč.1616,1626 v kú Košťálov, okres Semily a cena trvalých porostů na těchto parcelách činí **1 013 633 Kč**,

cena upravená vlastnickým podílem (1/5)

činí **202 727 Kč**, zaokrouhl. **202 730 Kč**,

slovy **dvěstědvatisícesedmsettřicet Kč**.

Vypracoval dne 15.11.2020

Ing. Vlášek



STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 osobních vztahů k nim. Obvyklou cenu nemovitosti nelze spočítat podle žádných matematických vztahů. Je možné ji stanovit na základě aplikace podrobné znalosti místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost.

Vzhledem k ceně pozemků, celkovému zdravotnímu stavu a zásobě porostů, dřevinné skladbě a její věkové struktuře, sortimentaci a okamžitým těžebním možnostem **odhaduji výši obvyklé ceny k datu 9.11.2020** takto:

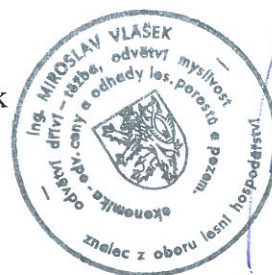
pozemek pč. 1616	450 000,- Kč
pozemek pč. 1626	100 000,- Kč
celkem	550 000,- Kč

obvyklá cena upravená vlastnickým podílem (1/5)

činí	ppč. 1616	90 000,- Kč
	ppč. 1626	20 000,- Kč
celkem		110 000,- Kč
slovy		stodesettisíc Kč

Vypracoval dne 15.11.2020

Ing. Vlášek



Příloha č. 1

Ocenění lesních porostů - vyhlášková resp. úřední cena

ppč.1616 - 1.část

Označení lesního porostu	Plocha lesního porostu	Věk	Dřevina	Relativní bonita	Zakmenění porostu	Obmýtlí	Zastoupení	Reduk. plocha dřeviny	Au		c	fa	f _{uv}	koef. prod.	koef. přír. sráž.	Celkem
									1	2						
36 B c ox	600	lesní půda určená k zalesnění														0
36 B c oz	1100	lesní půda určená k zalesnění														0
36 B c1	900	12 keře	KL	1	9	120	95	855	109,78	109,78	26,83	0,114	1,000	0,460	0,90	11 560
36 B c2	800	22	SM	2	7	120	60	480	94,35	94,35	14,29	0,164	1,000	0,510	1,00	4 699
		22	BŘ	1	7	80	30	240	11,21	11,21	4,32	0,276	1,000	0,710	1,00	742
		22	KL	2	7	120	10	80	99,57	99,57	26,83	0,192	1,000	0,510	1,00	1 165
36 B c6	300	57	OS	1	7	80	95	285	9,54	9,54	3,67	0,700	1,000	0,885	1,00	1 373
		57	BŘ	1	7	80	5	15	11,21	11,21	4,32	0,749	1,000	0,885	1,00	88
3700																19 627

Ocenění lesního pozemku		SLT 4S - 6,37 Kč/m ² (36 B c ox, c oz, c2, c6)	2800 x 6,37	17 836
		SLT 5J - 6,73 Kč/m ² (36 B c1)	900 x 6,73	6 057
Pozn.: uplatněna srážka (30%) z ceny pozemku - lesy zvláštního určení v pásnu hygienické ochrany vodního zdroje I.stupně				23 893
Pozn. U porostu 36 B c1 uplatněna srážka 10% (svah)				- 7 168
				16 725

Příloha č. 2

Ocenění lesních porostů - vyhlášková resp. úřední cena ppč.1616 - 2.část

Označení lesního porostu	Plocha lesního porostu	Věk	Dřevina	Relativní bonita	Zakme- nění porostu	Obmýť	Zastou- pení	Reduk. plocha dřeviny	Au		c	fa	f _{uv}	koef. prod.	koef. přir. sráž.	Celkem
									1	2						
36 B c9	1400	87	KL	2	7	120	55	770	99,57	99,57	26,83	0,705	1,000	0,835	0,95	33 398
		87	JS	1	7	120	20	280	61,29	61,29	20,60	0,767	1,000	0,835	0,95	8 055
		87	OL	2	7	80	15	210	18,06	18,06	4,13	1,000	1,000	1,000	0,95	2 522
		87	SM	1	7	120	5	70	105,06	105,06	14,29	0,729	1,000	0,835	0,95	3 127
		87	TP	6	7	80	5	70	17,75	17,75	2,50	1,000	1,000	1,000	0,95	826
36 B c11	15712	110	SM	1	6	120	80	12570	105,06	105,06	14,29	0,902	1,000	0,950	0,85	585 639
		110	BK	3	6	120	5	786	89,69	89,69	26,83	0,888	1,000	0,950	0,95	35 159
		80	BŘ	1	6	80	5	786	11,21	11,21	4,32	1,000	1,000	1,000	0,95	5 020
		110	LP, KL	4	6	120	5	786	80,39	80,39	26,83	0,898	1,000	0,950	0,95	31 874
		110	MD	1	6	120	2	314	71,41	71,41	17,77	0,908	1,000	0,950	0,95	11 311
		80	OS	1	6	80	2	314	9,54	9,54	3,68	1,000	1,000	1,000	0,95	1 709
		110	DB	4	6	120	1	157	73,02	73,02	30,70	0,843	1,000	0,950	0,95	5 647
									17112							724 289

Ocenění lesního pozemku		SLT 5U - 6,49 Kč/m ² (36 B c9)	1400 x 6,49	9 086
		SLT 4K - 4,66 Kč/m ² (36 B c11)	15712 x 4,66	73 218
Pozn.: uplatněna srážka (30%) z ceny pozemku - lesy zvláštního určení v pásnu hygienické ochrany vodního zdroje I.stupně				82 304
				- 24 691
Pozn. U porostů 36 B c9, C11 uplatněna srážka (5%) - svah				57 613
U porostu 36 B c11 uplatněna srážka (10%) u dřeviny smrk - hniloba jádra				

Příloha č. 3

Ocenění lesních porostů - vyhlášková resp. úřední cena

ppč. 1626

Označení lesního porostu		Plocha lesního porostu	Věk	Dřevina	Relativní bonita	Zakmenění porostu	Obmýti	Zastoupení	Reduk. plocha dřeviny	Au		c	fa	f _{uv}	koef. prod.	koef. přír. sráž.	Celkem	
										1	2							
36 B k2		300	15	BŘ	1	8	70	80	240	9,98	11,21	4,32	0,166	1,000	0,725	0,95	709	
			15	OL	2	8	70	15	45	15,09	18,06	4,13	0,109	1,000	0,725	0,95	136	
			15	DB	5	8	120	5	15	65,41	65,41	30,70	0,073	1,000	0,475	0,95	180	
36 B k11		4045	107	SM	2	6	110	95	3843	82,46	94,35	14,29	0,929	1,000	0,985	0,85	160 499	
			107	JS	2	6	110	5	202	47,12	51,33	20,60	0,928	1,000	0,985	0,95	5 356	
4345																		166 880

Ocenění lesního pozemku	SLT 5U - 6,49 Kč/m ²	4345 x 6,49	28 499
-------------------------	---------------------------------	-------------	--------

Pozn.

U porostů 36 B k2,k11 uplatněna srážka (5%) - svah

U porostu 36 B k11 uplatněna srážka (10%) u dřeviny smrk - hniloba jádra

Ocenění lesních porostů - vyhlášková resp. úřední cena - sumář

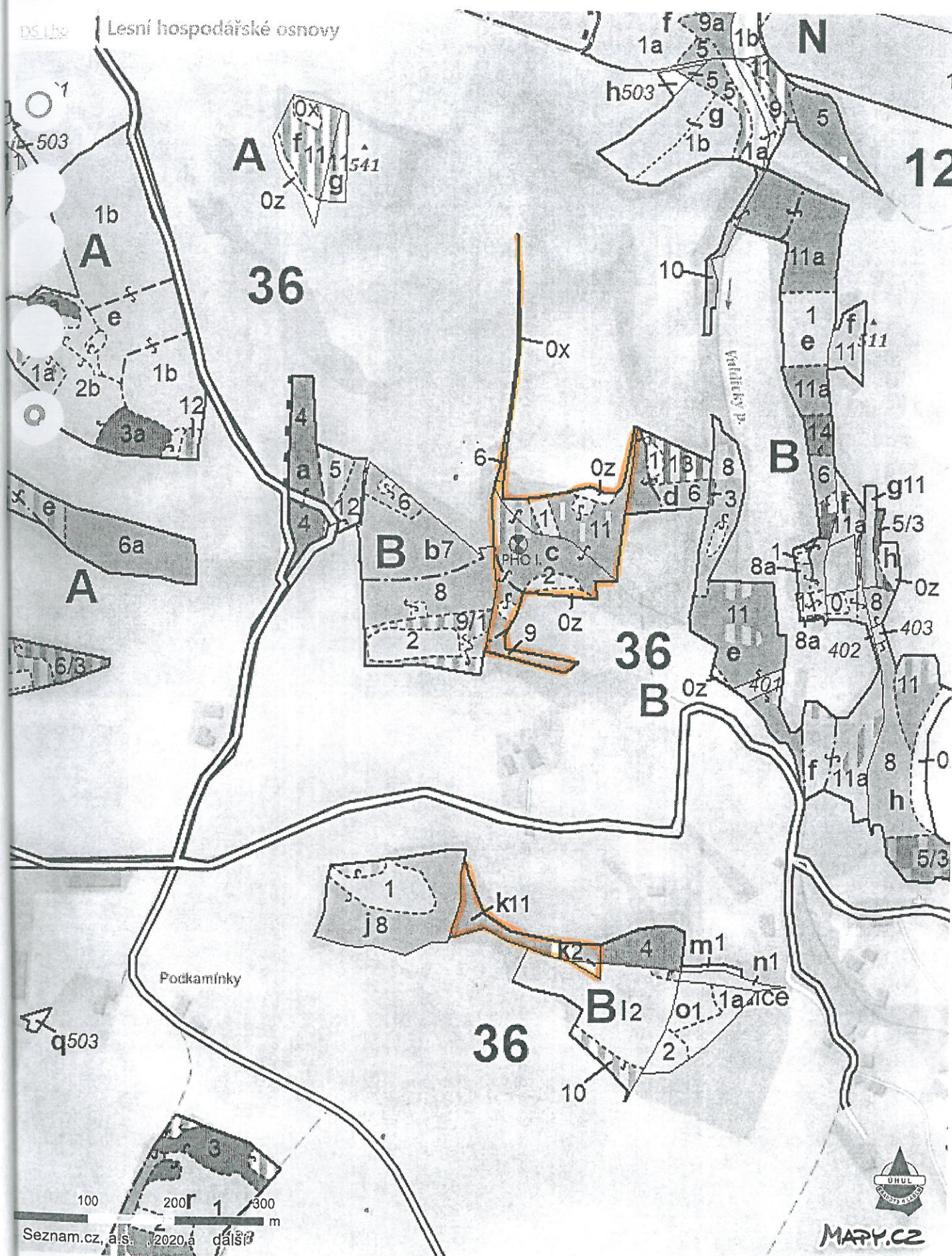
	pozemek (Kč)	porosty (Kč)	celkem (Kč)
pč. 1616 - 1	3700 m ²	19 627	36 352
pč. 1616 - 2	17112 m ²	724 289	781 902
	20812 m ²	743 916	818 254
pč. 1626	4345 m ²	166 880	195 379
celkem	25157 m ²	910 796	1 013 633

1616

1626

1:4 000





36 Bc ox



36 Bc 6



368c1



368eoz



36 Bc 11



36 Bc 11



36 Bc 11



36 Bc 11



36 B e 2



36 B e 9



36 Bk 11



36 Bk 2



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25.10.1993 čj.Spr.2105/93 pro základní obor lesní hospodářství, odvětví dříví těžba se specializací škody na lesních porostech, odvětví myslivost, základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady lesních porostů a škod na lesních porostech, lesních pozemků, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1619/34/20 znaleckého deníku



Ing. Miroslav Vlášek

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo

Zpracoval :

Ing. Miroslav Vlášek
Lomnice nad Popelkou 351
512 51

V Lomnici nad Popelkou dne 15.11.2020

Ing. Vlášek

Ing. Miroslav VLÁŠEK
LOMNICE NAD POPELKOU 351
512 51
mobil: 724 524 343

