

Znalecký posudek č. 3628/2012

o ceně nemovitosti - 1/3 pozemků parc. č. 1073, 1166 na listu vlastnictví č. 1215, 1/6 pozemků parc. č. 1094, 1095, 1164, 1165 na listu vlastnictví č. 385 a 1/12 pozemku parc. č. 894 na listu vlastnictví 440 v kat. úz. Velké Hamry, obec Velké Hamry, okres Jablonec nad Nisou, ve vlastnictví Roberta Kunce.



Objednatel posudku:

JUDr. Ondřej Mareš
Exekutorský úřad Litoměřice
Novobranská 20
412 01 Litoměřice

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro provedení exekuce č.j.
124 Ex 3803/07-16 prodejem nemovitosti.

Podle stavu ke dni 23.8.2012 posudek vypracoval:

B plus B, spol. s r.o.
Holečkova 657
150 00 Praha 5 – Košíře

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova 34
190 00 Praha 9

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 12.9.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) 1/3 pozemků parc. č. 1073, 1166 na listu vlastnictví č. 1215, 1/6 pozemků parc. č. 1094, 1095, 1164, 1165 na listu vlastnictví č. 385 a 1/12 pozemku parc. č. 894 na listu vlastnictví 440 v kat. úz. Velké Hamry, obec Velké Hamry, okres Jablonec nad Nisou.

Účelem tohoto ocenění je vypracování posudku, jako podkladu pro stanovení reálné prodejní ceny souboru ocenění pro potřeby objednatele.

Stanovená tržní hodnota dle tohoto posudku respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování. Tržní hodnota je určena pro potřeby objednatele a je odrazem situace na trhu nemovitostí v době zpracování.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: spoluvlastnické podíly na lesních pozemcích
468 45 Velké Hamry

Region: Liberecký

Okres: Jablonec nad Nisou

Katastrální území: Velké Hamry

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 23.8.2012 bez přítomnosti majitele.

4. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 6.8.2012, LV č. 1215, kat. úz. Velké Hamry, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, KP Jablonec nad Nisou
- výpis z katastru nemovitostí ze dne 6.8.2012, LV č. 385, kat. úz. Velké Hamry, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, KP Jablonec nad Nisou
- výpis z katastru nemovitostí ze dne 6.8.2012, LV č. 440, kat. úz. Velké Hamry, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, KP Jablonec nad Nisou
- kopie mapy katastrální ze dne 14.8.2012, mapový list č. Vrchalbí 8-0/23, měřítko 1:1000, kat. úz. Velké Hamry
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 EX 3803/07-16 ze dne 19.6.2007
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 EX 3803/07-85 ze dne 6.8.2012
- lesní hospodářská osnova platná 1.1.2003 - 31.12.2012
- fotodokumentace nemovitosti
- informace z KN
- informace z realitního trhu
- skutečnosti zjištěné na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle listu vlastnictví č. 1215, k.ú. Velké Hamry, obec Velké Hamry ze dne 6.8.2012,

A - vlastnické právo:

Fialová Viola, Velké Hamry 106, 468 45 Velké Hamry

podíl 1/3

Kunc Robert, Velké Hamry 362, 468 45 Velké Hamry

podíl 1/3

Laščiaková Soňa, Jiráskova 795/12, Jablonec nad Nisou, 466 01 Jablonec nad Nisou 1

podíl 1/3

B - nemovitosti:

- lesní pozemek parc. č. 1073 o výměře 395 m²
- lesní pozemek parc. č. 1166 o výměře 2035 m²

C - omezení vlastnických práv:

Usnesení soudu o nařízení exekuce 50 Nc-7489/2004 -9 (soudní exekutor: JUDr. Zdeněk Zítka, Lindauerova 6, 301 00 Plzeň) ze dne 26.10.2004.; uloženo na prac. Chomutov

Usnesení soudu o nařízení exekuce 50 Nc-7489/2004 -12 oprava usnesení 50 Nc7489/2004-9 ze dne 09.06.2005.; uloženo na prac. Chomutov

Usnesení soudu o nařízení exekuce 21 Nc-5063/2005 -6 (soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Lindauerova 6, 301 00 Plzeň) ze dne 01.04.2005.; uloženo na prac. Chomutov

Usnesení soudu o nařízení exekuce 9NC-5003/2007 -4 (soudní exekutor: Mgr. Luděk Němec, Majakovského 29, 360 05 Karlovy Vary) ze dne 10.01.2007.; uloženo na prac. Chomutov

Usnesení soudu o nařízení exekuce 16 NC-5176/2007 -4 (soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Mírové nám. 1, 412 01 Litoměřice) ze dne 27.04.2007.; uloženo na prac. Chomutov

Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-3803/2007 -16 ze dne 19.06.2007.

Usnesení soudu o nařízení exekuce 27 Nc-5272/2007 -4 (soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Novobranská 20, 412 01 Litoměřice) ze dne 03.07.2007.; uloženo na prac. Chomutov

Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-5540/2007 -16 ze dne 13.09.2007.

Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Jablonci nad Nisou 16 Nc-4644/2009 -12 ze dne 11.03.2009.; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou"

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Mělník 031 Ex-524/2009 -25 ze dne 23.02.2010.

Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Jablonci nad Nisou 10 Nc-5135/2009 -9 ze dne 14.12.2009.; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Karlovy Vary 55 EX-85/2007 -43 ze dne 18.02.2011. Právní moc ke dni 10.03.2011.

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-5540/2007 -52 ze dne 22.05.2012. Právní moc ke dni 01.06.2012.

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-3803/2007 -68 ze dne 22.05.2012. Právní moc ke dni 28.05.2012.

D - Jiné zápisy

Bez zápisu

E - Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Usnesení soudu o schválení dědické dohody OS v Jablonci nad Nisou D-204/2003 -34 ze dne 13.05.2003. Právní moc ke dni 12.06.2003.

Dle listu vlastnictví č. 385, k.ú. Velké Hamry, obec Velké Hamry ze dne 6.8.2012,

A - vlastnické právo:

Fialová Viola, Velké Hamry 106, 468 45 Velké Hamry

podíl 1/6

Kunc Robert, Velké Hamry 362, 468 45 Velké Hamry

podíl 1/6

Kuncová Alžběta, Velké Hamry 17, 468 45 Velké Hamry

podíl 1/2

Laščiaková Soňa, Jiráskova 795/12, Jablonec nad Nisou, 466 01 Jablonec nad Nisou 1

podíl 1/3

B - nemovitosti:

- lesní pozemek parc. č. 1094 o výměře 1187 m²
- lesní pozemek parc. č. 1095 o výměře 339 m²
- lesní pozemek parc. č. 1164 o výměře 797 m²
- lesní pozemek parc. č. 1165 o výměře 1382 m²

C - omezení vlastnických práv:

Usnesení soudu o nařízení exekuce 50 Nc-7489/2004 -9 (soudní exekutor: JUDr. Zdeněk Zítka, Lindauerova 6, 301 00 Plzeň) ze dne 26.10.2004.; uloženo na prac. Chomutov

Usnesení soudu o nařízení exekuce 50 Nc-7489/2004 -12 oprava usnesení 50 Nc7489/2004-9 ze dne 09.06.2005.; uloženo na prac. Chomutov

Usnesení soudu o nařízení exekuce 21 Nc-5063/2005 -6 (soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Lindauerova 6, 301 00 Plzeň) ze dne 01.04.2005.; uloženo na prac. Chomutov

Usnesení soudu o nařízení exekuce 9NC-5003/2007 -4 (soudní exekutor: Mgr. Luděk Němec, Majakovského 29, 360 05 Karlovy Vary) ze dne 10.01.2007.; uloženo na prac. Chomutov

Usnesení soudu o nařízení exekuce 16 NC-5176/2007 -4 (soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Mírové nám. 1, 412 01 Litoměřice) ze dne 27.04.2007.; uloženo na prac. Chomutov

Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-3803/2007 -16 ze dne 19.06.2007.

Usnesení soudu o nařízení exekuce 27 Nc-5272/2007 -4 (soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Novobranská 20, 412 01 Litoměřice) ze dne 03.07.2007.; uloženo na prac. Chomutov

Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-5540/2007 -16 ze dne 13.09.2007.

Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Jablonci nad Nisou 16 Nc-4644/2009 -12 ze dne 11.03.2009.; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou"

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Mělník 031 Ex-524/2009 -25 ze dne 23.02.2010.

Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Jablonci nad Nisou 10 Nc-5135/2009 -9 ze dne 14.12.2009.; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Karlovy Vary 55 EX-85/2007 -43 ze dne 18.02.2011. Právní moc ke dni 10.03.2011.

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-5540/2007 -52 ze dne 22.05.2012. Právní moc ke dni 01.06.2012.

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-3803/2007 -68 ze dne 22.05.2012. Právní moc ke dni 28.05.2012.

D - Jiné zápisy

Bez zápisu

E - Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Usnesení soudu o schválení dědické dohody OS v Jablonci nad Nisou D-204/2003 -34 ze dne 13.05.2003. Právní moc ke dni 12.06.2003.

Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví OS v Jablonci nad Nisou 35 D-155/2010 ze dne 13.5.2010. Právní moc ke dni 13.5.2010.

Dle listu vlastnictví č. 440, k.ú. Velké Hamry, obec Velké Hamry ze dne 6.8.2012,

A - vlastnické právo:

Fialová Viola, Velké Hamry 106, 468 45 Velké Hamry

Kunc Robert, Velké Hamry 362, 468 45 Velké Hamry

Kuncová Alžběta, Velké Hamry 17, 468 45 Velké Hamry

podíl 1/12

podíl 1/12

podíl 1/4

Laščiaková Soňa, Jiráskova 795/12, Jablonec nad Nisou, 466 01 Jablonec nad Nisou 1
podíl 1/12
Tylová Anna, V. Nezvala 117/14, Jablonecké Paseky, 466 02 Jablonec nad Nisou
podíl 1/2

B - nemovitosti:

- lesní pozemek parc. č. 894 o výměře 3573 m²

C - omezení vlastnických práv:

Usnesení soudu o nařízení exekuce 50 Nc-7489/2004 -9 (soudní exekutor: JUDr. Zdeněk Zítka, Lindauerova 6, 301 00 Plzeň) ze dne 26.10.2004.; uloženo na prac. Chomutov

Usnesení soudu o nařízení exekuce 50 Nc-7489/2004 -12 oprava usnesení 50 Nc7489/2004-9 ze dne 09.06.2005.; uloženo na prac. Chomutov

Usnesení soudu o nařízení exekuce 21 Nc-5063/2005 -6 (soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Lindauerova 6, 301 00 Plzeň) ze dne 01.04.2005.; uloženo na prac. Chomutov

Usnesení soudu o nařízení exekuce 9NC-5003/2007 -4 (soudní exekutor: Mgr. Luděk Němec, Majakovského 29, 360 05 Karlovy Vary) ze dne 10.01.2007.; uloženo na prac. Chomutov

Usnesení soudu o nařízení exekuce 16 NC-5176/2007 -4 (soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Mírové nám. 1, 412 01 Litoměřice) ze dne 27.04.2007.; uloženo na prac. Chomutov

Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-3803/2007 -16 ze dne 19.06.2007.

Usnesení soudu o nařízení exekuce 27 Nc-5272/2007 -4 (soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Novobranská 20, 412 01 Litoměřice) ze dne 03.07.2007.; uloženo na prac. Chomutov

Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-5540/2007 -16 ze dne 13.09.2007.

Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Jablonci nad Nisou 16 Nc-4644/2009 -12 ze dne 11.03.2009.; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Mělník 031 Ex-524/2009 -25 ze dne 23.02.2010.

Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Jablonci nad Nisou 10 Nc-5135/2009 -9 ze dne 14.12.2009.; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Karlovy Vary 55 EX-85/2007 -43 ze dne 18.02.2011. Právní moc ke dni 10.03.2011.

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-5540/2007 -52 ze dne 22.05.2012. Právní moc ke dni 01.06.2012.

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-3803/2007 -68 ze dne 22.05.2012. Právní moc ke dni 28.05.2012.

D - Jiné zápisy

Bez zápisu

E - Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Usnesení soudu o schválení dědické dohody OS v Jablonci nad Nisou D-204/2003 -34 ze dne 13.05.2003. Právní moc ke dni 12.06.2003.

Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví OS v Jablonci nad Nisou 35 D-155/2010 ze dne 13.5.2010. Právní moc ke dni 13.5.2010.

6. Celkový popis nemovitosti:

Městečko Velké Hamry je součástí okresu Jablonec nad Nisou a náleží pod Liberecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Tanvald. Obec Velké Hamry se rozkládá asi 11 km východně od Jablonce nad Nisou a 2 km jižně od města Tanvald. Na území tohoto malého města má hlášený trvalý pobyt kolem 2810 obyvatel. Velké Hamry se dále dělí na dvě části: Bohdalovice a Velké Hamry. Obec je vzdálená přibližně 8 km od polských hranic. V obci je základní občanská vybavenost. Místní obyvatelé mohou využívat kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice.

Oceňované pozemky se nachází v severní části obce Velké Hamry, kat. úz. Velké Hamry, na okraji řídké zastavěného území. Pozemky jsou nepravidelného tvaru, svažité. Část pozemků tvoří celek, přístup k pozemkům je přes zpevněnou komunikaci a přes pozemky jiných vlastníků. Předmětem ocenění jsou spoluvlastnické podíly 1/3, 1/6 a 1/12.

7. Obsah posudku:

a) Porosty

- a₁) Porost na parc. č. 1073
- a₂) Porost na parc. č. 1166
- a₃) Porost na parc. č. 1164 a 1165
- a₄) Porost na parc. č. 1094 a 1095
- a₅) Porost na parc. č. 894

b) Pozemky

- b₁) Pozemek parc. č. 1073
- b₂) Pozemek parc. č. 1166
- b₃) Pozemky parc. č. 1164 a 1165
- b₄) Pozemky parc. č. 1094 a 1095
- b₅) Pozemek parc. č. 894

8. Popis objektů a pozemků:

a) Porosty

- a₁) Porost na parc. č. 1073**
- a₂) Porost na parc. č. 1166**
- a₃) Porost na parc. č. 1164 a 1165**
- a₄) Porost na parc. č. 1094 a 1095**
- a₅) Porost na parc. č. 894**

b) Pozemky

b₁) Pozemek parc. č. 1073

Pozemek parc. č. 1073 je nepravidelného tvaru, svažitý východním směrem. Pozemek se nachází severovýchodně od domu č.p. 496. Na pozemku převažuje javor klen, smrk na okraji lesa.

b₂) Pozemek parc. č. 1166

Oceňovaný pozemek parc. č. 1166 tvoří spolu s parc. č. 1165 a 1164 celek nepravidelného tvaru, který je svažitý jihovýchodním směrem. Pozemky jsou ohraničeny lesními pozemky, pouze v jihovýchodní části tvoří hranici zpevněná komunikace.

b₃) Pozemky parc. č. 1164 a 1165

Oceňované pozemky parc. č. parc. č. 1165 a 1164 tvoří spolu s parc. č. 1166 celek nepravidelného tvaru, který je svažité jihovýchodním směrem. Pozemky jsou ohraničeny lesními pozemky, pouze v jihovýchodní části tvoří hranici zpevněná komunikace.

b₄) Pozemky parc. č. 1094 a 1095

Pozemky parc. č. 1094 a 1095 se nachází v severní části obce, v řídkce zastavěném území. Pozemky netvoří celek, jsou svažité jihovýchodním směrem a mají nepravidelný tvar. Na pozemcích převažuje buk lesní, mezi porostem prochází elektrovod.

b₅) Pozemek parc. č. 894

Pozemek parc. č. 894 je nepravidelného tvaru, svažité východním směrem. Na pozemku převažuje buk lesní a jasan ztepilý.

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)

a) Porosty

a₁) Porost na parc. č. 1073

Lesní porosty: § 35 - § 38.

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakm. B_a	Obmýtí [roků]	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	
Cena mýtní výtěže A_u [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]		Věkový hodnot. faktor f_a		Opravný faktor f_{uv}		
Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a \text{ (eventuelně } * 1 / f_{uv}) + c] * B_a * Z$							Cena

javor klen	64	4	0,700	140	395	100	
75,42		23,39		0,519			
$H_a = [(75,42 - 23,39) * 0,519 + 23,39] * 0,70 * 100 \% = 35,2755 \text{ Kč/m}^2$							13 933,82
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtí} - \text{Stáří}) * 0,005]$							* 0,620
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):							* 1,00
javor klen - celkem							8 638,97

Celkem - lesní porosty = **8 638,97 Kč**

8 638,97 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem: *

1 / 3

Porost na parc. č. 1073 - zjištěná cena

2 879,66 Kč

a₂) Porost na parc. č. 1166

Lesní porosty: § 35 - § 38.

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakm. B_a	Obmýtí [roků]	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	
Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou		Věkový hodnot.		Opravný		

A_u [Kč/m ²]	kulturu c [Kč/m ²]	faktor f_a	faktor f_{uv}	Cena			
Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a \text{ (eventuelně } * 1 / f_{uv}) + c] * B_a * Z$							
buk lesní	123	2	0,800	140	2035	100	
95,34	23,39		0,914				
$H_a = [(95,34 - 23,39) * 0,914 + 23,39] * 0,80 * 100 \% = 71,3218 \text{ Kč/m}^2$					145	139,86	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*	0,915	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):					*	1,00	
buk lesní - celkem							132 802,97
Celkem - lesní porosty				=			132 802,97 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:					*		132 802,97 Kč
							1 / 3
Porost na parc. č. 1166 - zjištěná cena				=			44 267,66 Kč

a₃) Porost na parc. č. 1164 a 1165

Lesní porosty: § 35 - § 38.

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakm. B_a	Obmýtlí [roků]	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	
Cena mýtní výtěže A_u [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]		Věkový hodnot. faktor f_a		Opravný faktor f_{uv}		Cena
Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a \text{ (eventuelně } * 1 / f_{uv}) + c] * B_a * Z$							
buk lesní	123	2	0,800	140	797	100	
95,34	23,39		0,914				
$H_a = [(95,34 - 23,39) * 0,914 + 23,39] * 0,80 * 100 \% = 71,3218 \text{ Kč/m}^2$					56	843,47	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*	0,915	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):					*	1,00	
buk lesní - celkem							52 011,78
buk lesní	123	2	0,800	140	1382	100	
95,34	23,39		0,914				
$H_a = [(95,34 - 23,39) * 0,914 + 23,39] * 0,80 * 100 \% = 71,3218 \text{ Kč/m}^2$					98	566,73	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*	0,915	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):					*	1,00	
buk lesní - celkem							90 188,56
Celkem - lesní porosty				=			142 200,34 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:					*		142 200,34 Kč
							1 / 6
Porost na parc. č. 1164 a 1165 - zjištěná cena				=			23 700,06 Kč

a₄) Porost na parc. č. 1094 a 1095

Lesní porosty: § 35 - § 38.

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakm. B_a	Obmýtlí [roků]	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	
Cena mýtní výtěže A_u [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]		Věkový hodnot. faktor f_a		Opravný faktor f_{uv}		

Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a \text{ (eventuelně } * 1 / f_{uv}) + c] * B_a * Z$							Cena
buk lesní	109	3	0,800	140	1187	100	
	85,88	23,39		0,779			
$H_a = [(85,88 - 23,39) * 0,779 + 23,39] * 0,80 * 100 \% = 57,6558 \text{ Kč/m}^2$							68 437,43
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stárlí}) * 0,005]$							* 0,845
Koeficient prodejnosti (dle přll. č. 39):							* 1,00
buk lesní - celkem							57 829,63
buk lesní	109	3	0,800	140	339	100	
	85,88	23,39		0,779			
$H_a = [(85,88 - 23,39) * 0,779 + 23,39] * 0,80 * 100 \% = 57,6558 \text{ Kč/m}^2$							19 545,32
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stárlí}) * 0,005]$							* 0,845
Koeficient prodejnosti (dle přll. č. 39):							* 1,00
buk lesní - celkem							16 515,80
Celkem - lesní porosty							= 74 345,43 Kč
							74 345,43 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:							* 1 / 6
Porost na parc. č. 1094 a 1095 - zjištěná cena							= 12 390,91 Kč

a5) Porost na parc. č. 894

Lesní porosty: § 35 - § 38.

Název	Stárlí [roků]	Bonita	Zakm. B_a	Obmýtlí [roků]	Výměra $V [m^2]$	Zast. $Z [%]$	
Cena mýtní výtěže $A_u [Kč/m^2]$	Náklady na zajištěnou kulturu $c [Kč/m^2]$		Věkový hodnot. faktor f_a		Opravný faktor f_{uv}		
Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a \text{ (eventuelně } * 1 / f_{uv}) + c] * B_a * Z$							Cena
buk lesní	95	4	0,800	140	3537	50	
	75,42	23,39		0,739			
$H_a = [(75,42 - 23,39) * 0,739 + 23,39] * 0,80 * 50 \% = 24,7361 \text{ Kč/m}^2$							87 491,59
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stárlí}) * 0,005]$							* 0,775
Koeficient prodejnosti (dle přll. č. 39):							* 1,00
buk lesní - celkem							67 805,98
jasan ztepilý	95	2	0,800	140	3537	50	
	44,75	17,96		0,830			
$H_a = [(44,75 - 17,96) * 0,830 + 17,96] * 0,80 * 50 \% = 16,0783 \text{ Kč/m}^2$							56 868,95
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stárlí}) * 0,005]$							* 0,775
Koeficient prodejnosti (dle přll. č. 39):							* 1,00
jasan ztepilý - celkem							44 073,44
Celkem - lesní porosty							= 111 879,42 Kč
							111 879,42 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:							* 1 / 12
Porost na parc. č. 894 - zjištěná cena							= 9 323,29 Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Porosty

a ₁) Porost na parc. č. 1073	=	2 880,- Kč
a ₂) Porost na parc. č. 1166	=	44 270,- Kč
a ₃) Porost na parc. č. 1164 a 1165	=	23 700,- Kč
a ₄) Porost na parc. č. 1094 a 1095	=	12 390,- Kč
a ₅) Porost na parc. č. 894	=	9 320,- Kč

Cena objektů činí celkem 92 560,- Kč

Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)

a) Pozemky

a₁) Pozemek parc. č. 1073 - § 27 - § 32

Lesní pozemek oceněný dle § 30.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1073	5A3	395,00	5,63		5,63	2 223,85
Mezisoučet							2 223,85
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Lesní pozemek oceněný dle § 30 - celkem							2 223,85
							2 223,85 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:					*		1 / 3

Pozemek parc. č. 1073 - zjištěná cena = 741,28 Kč

a₂) Pozemek parc. č. 1166 - § 27 - § 32

Lesní pozemek oceněný dle § 30.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1166	5N4	2 035,00	3,91		3,91	7 956,85
Mezisoučet							7 956,85
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Lesní pozemek oceněný dle § 30 - celkem							7 956,85
							7 956,85 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:					*		1 / 3

Pozemek parc. č. 1166 - zjištěná cena = 2 652,28 Kč

a₃) Pozemky parc. č. 1164 a 1165 - § 27 - § 32

Lesní pozemky oceněné dle § 30.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1164	5N4	797,00	3,91		3,91	3 116,27
lesní pozemek	1165	5N4	1 382,00	3,91		3,91	5 403,62
Mezisoučet							8 519,89
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Lesní pozemky oceněné dle § 30 - celkem							8 519,89
Úprava ceny vlastnickým podílem:					*		1 / 6

Pozemky parc. č. 1164 a 1165 - zjištěná cena = **1 419,98 Kč**

a₄) Pozemky parc. č. 1094 a 1095 - § 27 - § 32

Lesní pozemky oceněné dle § 30.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1094	5K1	1 187,00	4,24		4,24	5 032,88
lesní pozemek	1095	5K1	339,00	4,24		4,24	1 437,36
Mezisoučet							6 470,24
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Lesní pozemky oceněné dle § 30 - celkem							6 470,24
Úprava ceny vlastnickým podílem:					*		1 / 6

Pozemky parc. č. 1094 a 1095 - zjištěná cena = **1 078,37 Kč**

a₅) Pozemek parc. č. 894 - § 27 - § 32

Lesní pozemek oceněný dle § 30.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	894	6N4	3 537,00	4,39		4,39	15 527,43
Mezisoučet							15 527,43
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Lesní pozemek oceněný dle § 30 - celkem							15 527,43
Úprava ceny vlastnickým podílem:					*		1 / 12

Pozemek parc. č. 894 - zjištěná cena

≡ 1 293,95 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky

a ₁) Pozemek parc. č. 1073	=	740,- Kč
a ₂) Pozemek parc. č. 1166	=	2 650,- Kč
a ₃) Pozemky parc. č. 1164 a 1165	=	1 420,- Kč
a ₄) Pozemky parc. č. 1094 a 1095	=	1 080,- Kč
a ₅) Pozemek parc. č. 894	=	1 290,- Kč

Cena pozemků činí celkem

7 180,- Kč

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů:	92 560,- Kč
Administrativní cena pozemků:	7 180,- Kč
Administrativní cena celkem:	99 740,- Kč

Stanovisko znalce

Jedná se o spoluvlastnický podíl 1/12 na pozemku o výměře 3573m², 1/6 na pozemcích o celkové výměře 3705m² a 1/3 na pozemcích o celkové výměře 2430m².

Pozemky se nacházejí v okrajové části obce Velké Hamry, kat. úz. Velké Hamry v řídce obydleném území. Pozemky tvoří celek a jsou převážně s terénními nerovnostmi. Na realitním trhu se prodej lesních pozemků v dané lokalitě a okolí vyskytuje zřídka, jedná se především větší územní celky. Vzhledem k těmto skutečnostem je obvyklá cena stanovena s přihlédnutím k ceně administrativní.

**Obvyklá cena 1/12
pozemku na LV 440:**

10 610,- Kč

slovy: deset tisíc šest set deset Kč

**Obvyklá cena 1/6
pozemku na LV 385:**

38 590,- Kč

slovy: třicet osm tisíc pět set devadesát Kč

**Obvyklá cena 1/3
pozemku na LV 1215:**

50 540,- Kč

slovy: padesát tisíc pět set čtyřicet Kč

V Praze dne 12.9.2012

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova 34
190 00 Praha 9

D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, motorových vozidel a jiných věcí movitých, majetkových práv, cenných papírů, podniků, ostatního majetku a pro účetnictví.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3628/2012 znaleckého deníku.

Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.

B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, zajistila a předala podklady pod poř. č. 323/2012.

E. Seznam příloh:

Mapová situace.

Snímek z katastrální mapy.

Výpis z katastru nemovitostí.