

Znalecký posudek

309/2018

Na ocenění trvalých porostů (bez pozemků) v areálu zámku Chudobín se stavem trvalých porostů k datu místního šetření.

Posudek objednal: Česká insolvenční v.o.s.
Fráni Šrámka 1139/2
500 02 Hradec Králové

Úkol znalce: Na základě podkladů a vlastního šetření stanovit hodnotu trvalých porostů (bez pozemků) v areálu zámku Chudobín se stavem trvalých porostů k datu místního šetření. Celková cena bude sestavena ze dvou částí: pozemek 51/1 jedna část a pozemky 432, 46/1, 46/2, 46/5 a 46/6 dohromady jako druhá část

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Žabka
Mládežnická 568
503 51 Chlumeck n.C.
IČO: 44445733

Posudek obsahuje 9 str. textu a 1 stranu mapové přílohy.
Předán objednateli ve třech kopiích, jeden exemplář zůstává uložen u znalce.

1. Základní údaje :

1.1. Údaje o oceňovaném pozemku :

- okres Olomouc
- obec Litovel
- k.ú. Chudobín
- vlastník: Tech idea s.r.o., Výstavní 1928/9, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
- list vlastnictví: 73

Údaje dle katastru nemovitosti :

Parcela	kultura	výměra /m ² /
51/1	ostatní plocha - zeleň	34572
432	ostatní plocha – jiná plocha	4591
46/1	zahrada	3532
46/2	zahrada	1492
46/5	ostatní plocha – jiná plocha	407
46/6	zahrada	1082

1.2. Podklady pro vypracování posudku :

- snímek mapy katastru nemovitostí
- LV – 73
- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 15.7.2017
- níže uvedená právní norma
- taxační tabulky ÚHÚL – Brandýs n.L., VÚLHM – Zbraslav Strnady – 1990
- seznam číselných znaků pro automatické zpracování výrob – Lesy ČR
- výsledky místního šetření

1.3. Datum provedení místního šetření a jeho účastníci :

- 14.4. a 22.4. 2018
- ing. Jiří Žabka

1.4. Datum, k němuž se ocenění provádí :

- datum místního šetření, tj. 22.4. 2018

1.5. Cenový předpis, podle kterého se ocenění provádí :

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2.Nález

2.1.Bližší údaje o nemovitosti :

- Jedná se o veřejně přístupná zámecký park anglického stylu částečně s výskytem křovin a vřesovištních dřevin ve spodní etáži.
- Hranice v terénu vylišeny dle leteckých snímků nebo terestrickým měřením

2.2.Porovnání skutečného stavu s dokumentací :

- Pozemek 51/1 byl dle svého charakteru rozdělen na podkladě leteckého snímku a pozemní pochůzky na dvě části. Dle charakteru každé části byla tato oceněna dle § 44 nebo §46 uvedené právní normy.
- Pozemek 51/1- část oceňovaná dle § 44- byl posuzován jako tři samostatné skupiny dřevin vedle sebe rostoucí, vylišené dle průměrného věku dřevin ve skupině.
- Pozemky 432, 46/1, 46/2, 46/5 a 46/6 byly posuzovány samostatně dle § 46 uvedené normy.
- Dle přehledného sestavení v tabulkách lze dovodit cenu každého pozemku zvlášť.
- Bonita je zjištěna dle taxační praxe s pomocí taxačních tabulek –AVB (absolutní výšková bonita) a dle uvedené právní normy převedena na RB (relativní bonita).

2.3.Popis škody, uplatnění srážek :

- U posouzení dle § 44 není v algoritmu možnost uplatnění srážek. Při volbě sadovnického koeficientu K_{SV} byla zvolena spodní hranice rozpětí z důvodu špatného zdravotního stavu mnohých dřevin z důvodu jejich věku.
- U posouzení dle § 46 je koeficient procentuální srážky uveden v přehledu a odpovídá aktuálnímu stavu.

2.4.Vlastní výpočet :

- Výpočet dle § 46 – pozemky do 1000m² nebo 50ks stromů- je přehledně uveden v kalkulační tabulce dle jednotlivých pozemků.
- Výpočet dle § 44 – nelesní porosty na nelesním pozemku s počtem stromů větším než 50 ks – je proveden v přehledné tabulce dle následujícího algoritmu:

$$C_{SD} = V_{NP} \times P_{SD} \times C_{NP} \times SSB_{SD} \times K_{VP} \times K_{SV} \times K_Z$$

C_{SD} – cena skupiny dřevin

V_{NP} – výměra nelesního porostu v m²

P_{SD} – podíl skupiny dřevin v nelesním porostu

C_{NP} – cena nelesního porostu v Kč za m² pro jehličnaté a listnaté porosty dle přílohy č. 34.

SSB_{SD} – součinitel srovnávací bonity dle přílohy č. 34.

K_{VP} – koeficient vegetační pokryvnosti uvedený v příloze č. 39 tab. č.7.

K_{SV} – koeficient sadovnického významu dle přílohy č. 39 tab. č.8.

K_Z - koeficient typu zeleně uvedený v příloze č. 39 tab. č.9

Podrobnosti viz přehledné tabulky.

Park Chudobín - ocenění dle § 46

pozemek č. 432	Skupina okrasných rostlin	Věk		počet ks	délka m	cena/ks,m Kč	úprava ceny		K5	Kz	Cena sk. Kč	poznámka
		interval let	ks				koef %	K5				
	Živý plot -33	6 - 10			17	1240	0,5		1	1,5	15810	Buxus
		40+			80	8910	0,5		1	1,5	534600	Buxus
	Listnaté keře I	11 - 20	1			1090	0,02		1	1,5	33	Syringa
	Listnaté keře II	11 - 20	2			1330	0,5		1	1,5	1995	Buxus
		21 - 40	1			1930	0,2		1	1,5	579	Chaenomeles
	Jehličnaté keře I	41 +	15			2220	0,1		1	1,5	4995	Thuja
	Jehličnaté keře II	41+	8			1880	0,1		1	1,5	2256	Taxus
	Jehličnaté stromy I	11 - 20	11			7620	0,2		1	1,5	25146	Thuja
	Jehličnaté stromy II	121 - 140	1			65610	0,2		1	1,5	19683	Pinus nigra
	Listnaté stromy II	101 - 120	1			66240	0,1		1	1,5	9936	Aesculus
	Listnaté stromy III	6 - 10	1			3660	0,1		1	1,5	549	Carpinus
		21 - 40	1			25160	0,1		1	1,5	3774	Tilia
		41 - 60	1			40160	0,1		1	1,5	6024	Cercis
		101 - 120	2			77660	0,1		1	1,5	23298	Carpinus
		140+	5			100660	0,02		1	1,5	15099	Tilia
	Celkem		50								663777	

Park Chudobín - ocenění dle § 46

Pozemek č. 46/2		Věk		počet		cena/ks		úprava ceny		K5		Kz		Cena sk.		poznámka	
Skupina okrasných rostlin		interval let		ks		Kč		koef %						Kč			
Listnaté keře I		11 - 20		2		1090		0,01		1		1,5		33		Sambucus	
Listnaté stromy II		6 - 10		40		3280		0,01		1		1,5		1968		Prunus	
		21 - 40		5		21780		0,01		1		1,5		1634		Prunus	
Celkem				47										3634			

Park Chudobín - ocenění dle § 46

pozemek č. 46/1		Věk		počet		cena/ks		úprava ceny		K5		Kz		Cena sk.		poznámka	
Skupina okrasných rostlin		interval let		ks		Kč		koef %						Kč			
Listnaté keře I		11 - 20		70		1090		0,01		1		1,5		1145		Forsythia	
Listnaté keře II		11 - 20		4		1330		0,5		1		1,5		3990		Buxus	
Celkem				74										5135			

Park Chudobín - ocenění dle § 46

Pozemek č. 46/6	Skupina okrasných rostlin	Věk		počet ks	cena/ks Kč	úprava ceny		K5	Kz	Cena sk. Kč	poznámka
		interval let				koef %					
	Listnaté keře I	6 - 10		8	520		0,01	1	1,5	62	Rosa, Symphoricarpos
	Listnaté keře II	11 - 20		3	1330		0,5	1	1,5	2993	Buxus
	Jehličnaté keře II	21 - 40		6	1880		0,1	1	1,5	1692	Taxus
	Jehličnaté stromy I	21 - 40		2	15840		0,1	1	1,5	4752	Chamaecyparis
	Jehličnaté stromy II	121 - 140		1	65610		0,5	1	1,5	49208	Ginkgo
	Listnaté stromy II	11 - 20		1	11280		0,1	1	1,5	1692	Castanea
		101 - 120		2	66280		0,1	1	1,5	19884	Aesculus
	Listnaté stromy III	6 - 10		2	3660		0,05	1	1,5	549	Tilia
		21 - 40		1	25160		0,1	1	1,5	3774	Tilia
Celkem				26						84605	

Park Chudobín - ocenění dle § 46

Pozemek č. 46/5	Skupina okrasných rostlin	Věk		počet ks	cena/ks Kč	úprava ceny		K5	Kz	Cena sk. Kč	poznámka
		interval let				koef %					
	Listnaté keře I	6 - 10		8	520		0,02	1	1,5	125	Ligustrum, Symphoricarpos
	Jehličnaté keře II	21 - 40		6	1880		0,1	1	1,5	1692	Taxus
	Jehličnaté stromy I	21 - 40		5	15840		0,1	1	1,5	11880	Chamaecyparis
	Listnaté stromy II	11 - 20		1	11280		0,1	1	1,5	1692	Castanea
	Listnaté stromy III	141 +		1	100660		0,01	1	1,5	1510	Quercus
Celkem				21						16899	

Park Chudobín - ocenění dle § 46

Pozemek 51/1 č. - 15672m2		Věk		počet		cena/ks		úprava ceny		K5		Kz		Cena sk.		poznámka	
Skupina okrasných rostlin		interval let	ks	ks	Kč	Kč	koef %	koef %	K5	K5	Kz	Kč	Kč				
Listnaté keře I	41 +		2		1660		0,1		1	1,5		498		Acer			
Listnaté keře II	41 +		1		2530		0,5		1	1,5		1898		Buxus			
Jehličnaté stromy I	21 - 40		9		15840		0,1		1	1,5		21384		Thuja			
	121 - 140		9		56180		0,2		1	1,5		151686		Thuja			
	141 +		2		63780		0,1		1	1,5		19134		Picea			
Listnaté stromy I	21 - 40		1		19650		0,1		1	1,5		2948		Salix			
	41 - 60		1		32410		0,7		1	1,5		34031		Sorbus			
Listnaté stromy II	21 - 40		2		21780		0,2		1	1,5		13068		Liriodendron			
	41 - 60		4		35280		0,1		1	1,5		21168		Catalpa			
	81 - 100		1		57280		0,1		1	1,5		8592		Juglans			
	81 - 100		1		57280		0,5		1	1,5		42960		Liriodendron			
	141 +		1		84280		0,5		1	1,5		63210		Platanus			
	141 +		2		84280		0,3		1	1,5		75852		Liriodendron			
Listnaté stromy III	141 +		2		100660		0,02		1	1,5		6040		Tilia			
	141 +		1		100660		0,1		1	1,5		15099		Fagus			
	141 +		3		100660		0,02		1	1,5		9059		Tilia			
Celkem			42									486626					

3. Rekapitulace

Výše uvedené trvalé porosty na předmětných pozemcích se nacházející jsem osobně prohlédl a jednotlivé nemovitost ocenil takto:

Pozemek nebo jeho část	Cena v Kč
432	663777
46/2	3634
46/1	5135
46/6	84605
46/5	16899
51/1 – 15672m ² – dle §46	486626
51/1 – 1400m ² – dle § 44 – 50r.	59373
51/1 – 2500m ² – dle § 44 – 85r.	117513
51/1 – 15000m ² – dle §44 – 150r.	1777253
Celkem	3214815

Celkové ocenění trvalých porostů na pozemcích 432, 46/1, 46/2,
46/5 a 46/6 činí.....**774.050,- Kč**
Slovy :sedmsetsedmdesátčtyřitisícepaděsátkorunčeských

Celkové ocenění trvalých porostů na pozemku 51/1 činí.....**2.440.765,- Kč**
Slovy :dvamiliónyčtyřistačtyřicettisícsemsetšedesátpětkorunčeských

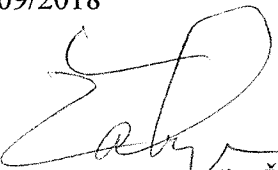
Úhrnné ocenění nemovitosti po zaokrouhlení činí..... **3.214.820,- Kč**
Slovy :třimiliónydvěšestěčtrnácttisícsemsetdvacetkorunčeských

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Hradci Králové ze dne 11.2.1994, čj. 1291/93 dle ustanovení §23 zák. č. 36/67Sb., o znalcích a tlumočnících, oprávněn vykonávat znaleckou činnost v oboru lesního hospodářství v rozsahu zjišťování hodnot lesů / pozemky a trvalé porosty /, ceny a odhady dřeva a oceňování škod na lesních porostech.

Ve znaleckém deníku je úkon zapsán pod číslem 309/2018

V Chlumci n. C.
Dne 30.4. 2018


Ing. Jiří Žabka
soudní znalec

