

ZNALECKÝ POSUDEK

Č. 6145 - 15 - 3 / 25

o ceně nemovitosti dle LV č.1699, sestávající z pozemku p.č. 650 s lesními porosty, katastrální území a obec Raspenava, okres Liberec, kraj Liberecký.

Posudek objednal : Vojenské lesy a statky ČR, s.p.
Pod Juliskou 5, 160 00 Praha 6-Dejvice.
obj.č.5/2025/179, dne 3.4.2025,
Ing.Munzar.

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny nemovitosti
k 8.4.2025 dle zákona č.151/1997 Sb.
v platném znění s pomocí vyhl.
č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.
č.370/2024 Sb.

Posudek vypracoval : Pavel Rejn, Pátova 777,
470 01 Česká Lípa.

Posudek obsahuje : Šest stran textu a přílohy
a je vypracován 4 x

Rozdělovník : 3 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě dne 9.4.2025

A/ S I T U A C E

1/Zadání a prohlídka nemovitosti.

Prohlídka nemovitosti byla provedena na místě samém dne 7.4.2025, ocenění pro stanovení ceny obvyklé v čase a místě pro majetkové vyrovnání.

2/Podklady

- informace o parcele KN
- kopie katastrální mapy
- fotografie pořízené na místě
- prodeje pozemků v lokalitě

Po prostudování podkladů a prohlídce nemovitosti jsem dospěl k poznatkům, jak v dalším nálezu uvádím.

Po prostudování podkladů a prohlídce na místě, jsem dospěl k poznatkům, jak v dalším nálezu uvádím.

B/ N Á L E Z

1/Vlastnické a evidenční údaje.

Podle výpisu z KN na LV č.1699 je vlastník nemovitosti :
Česká republika, ident. 000000001-001 s právem hospodaření
Vojenské lesy a statky ČR,s.p., Pod Juliskou 1621/5,
Dejvice 160 00 Praha 6, ident 00000205.

Oceňuji

p.č.650 - lesní pozemek o vým. 656 m2.
Katastrální území a obec Raspenava.

2/Dokumentace a skutečnost.

Pozemek je v rovině, mezi čp.1 a čp. 2 ul.Luhová, na okraji zástavby bydlení, protáhlého tvaru s porostem dubu, javoru a lípy dle LHP stáří 135 let, porost neošetřený, s podrostem nálet křoví - trnky, šípku. Přístup z místní komunikace, pozemek není určen územním plánem obce k zástavbě, není vytyčen, na pozemku nejsou inženýrské sítě.

Údaje o lesním pozemku doloženy objednavatelem, Vynětí z lesního fondu není provedeno.

PRODEJ VLS – Štěpán Riss

Ocenění lesních pozemků:

k.ú. Raspenava

- parcela č. 650

plocha : 656 m²

druh: lesní pozemek

soubor lesních typů: 3 K

cena: 4,45 Kč

Výpočet ceny: výměra 656 m² * cena 2,66 Kč/m² = 1 744,96 Kč

Ocenění lesního porostu dle § 40:

k.ú. Raspenava:

- parcela č. 650

plocha : 656 m²

por. 163 B b 14

LHC Chlum, platnost od 1.1.2021 do 21.12.2030

věk: 135 let

obmýtl: 130 let

zakmenění: 0,6

výměra: 656 m²

dřevina	zastoupení	bonita	výměra v m ²
DB	40 %	5	263
JV	40 %	5	262
LP	20 %	5	131

srážka 13.2. za svah -10%, tj. 0,90

Dř.	A _a	*	B _a	=	H _a	*	sr. 13.2	*	m ²	=	Kč
DB	84,48	*	0,6	=	50,688	*	0,90	*	263	=	11 997,85
JV	46,01	*	0,6	=	27,606	*	0,90	*	262	=	6 509,49
LP	46,01	*	0,6	=	27,606	*	0,90	*	131	=	3 254,75
Celkem:										21 762,09	

DOHRODAMY VLS:

23 507,05 Kč cenou zjištěnou

Admin. cena nemovitosti k 8.4.2025 zaokr.

23510,-Kč

Ocenění metodou porovnávací - cena v čase a místě obvyklá :

Ocenění je provedeno cenou v daném místě a čase obvyklou ve smyslu ust. § 2 odst.1 zákon a č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování), ve znění pozdějších předpisů. 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, popř. 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obdobnými poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby 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.
Stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou:

Obvyklá cena se určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi srovnatelných nemovitých věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

V případě absence informací od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, se použije náhradní metodika.

Pozemky dle KN, s lesními porosty v místě nejsou, v lokalitě do 50 km se prodávají za cenu obvyklou :

Dle smlouvy V-6196/2021 k 7.9.2022 prodán Lesy s.p.
Česká Lípa pozemek p.č.1234/3 - ost.plocha jiná pl.
s lesním porostem o vým. 280 m2 v dražbě za 120 Kč/m2
v k.ú. Svor

Dle kupní smlouvy V-7896/2021 prodán Lesy ČR
pozemek p.č.1127/24 s lesním porostem - ost.pl.
v k.ú. Sloup v Čechách za 150 Kč/m2.

Dle kupní smlouvy V-278/2022 prodán ČR - ÚZSVM
pozemek s lesním porostem p.č.1969/1 a 809/1 -
ost.pl.jiná k.ú. Kravaře v Čechách za 174 Kč/m2.

Po porovnání všech výše uvedených prodejů s oceňovaným pozemkem, kde je lesní porost v mýtním stáří 135 let, jsem dospěl k obvyklé ceně pozemku p.č. 650 ve výši 150,-Kč/m2 pro dražbu.

Poz.parcela	kultura	výměra	cena/m2	Obvyklá cena
p.č. 650	lesní pozemek	656 *	150	98400,-Kč

Obvyklá cena nemovitosti dle LV č.1699,
pozemku p.č. 650 s lesním porostem,
v k.ú. Raspenava ke dni 8.4.2025.....98400,-Kč,
=====

slovy : DevadesátosmtisícčtyřistaKč.
=====

Prohlašuji, že při stanovení ceny obvyklé jsem osobou
nezávislou, cena neobsahuje DPH.



V České Lípě dne 9.4.2025

Pavel Rejn, Pátova 777,
470 01 Česká Lípa.

Znalecká doložka.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný
dne 20.4.1978 pod čj. Spr. 1610/78 Krajským soudem
v Ústí nad Labem pro základní obor ekonomika, odvětví
ceny a odhady, spec. nemovitostí.
Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 6145-15-3/25
a č. 030960/2025 elektronického znaleckého deníku.
Znalečné účtuji dle připojené likvidace.

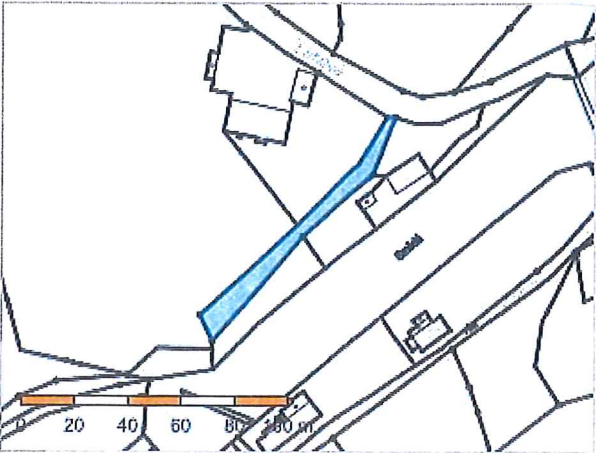
Tento znalecký posudek jsem podal, vědom si významu znaleckého
posudku z hlediska obecného zájmu a jsem si vědom následků
vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 346
trestního zákona a § 127a) občanského soudního řádu.

Dne 9.4.2025

Pavel Rejn

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	650
Obec:	Raspenava [564371]
Katastrální území:	Raspenava [739448]
Číslo LV:	1699
Výměra [m²]:	656
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Česká republika - zastupitel s majetkem státu	Podíl
Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 16000 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

lesní pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.02.2025 12:00.

