

ZNALECKÝ POSUDEK

Č. 6092 - 18 - 2 / 24

o ceně nemovitosti dle LV č. 197, sestávající z pozemku p.č. 253/5 s lesním porostem v katastrálním území Luhov u Mimoně, dále o ceně nemovitostí dle LV č. 469, sestávající z pozemků p.č. 753 a p.č. 754 s lesním porostem v katastrálním území Hlemýždí, vše obec Brniště, okres Česká Lípa, kraj Liberecký.

Posudek objednal : Vojenské lesy a statky ČR, s.p.
Pod Juliskou 5, 160 00 Praha 6-Dejvice,
obj.č.5/2024/188 z 17.4.2024,
Ing.Munzar.

Účel posudku : Ocenění nemovitosti ke dni 22.4.2024
podle vyhl.č. 441/2013 Sb. ve znění
vyhl.č. 434/2023 Sb.
Stanovení obvyklé ceny nemovitostí
metodou porovnávací.

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

Posudek obsahuje : Pět stran textu a přílohy,
je vypracován 4 x

Rozdělovník : 3 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě dne 24.4.2024

A/ S I T U A C E

1/Zadání.

Posudek byl objednán dne 17.4.2024, požadováno ocenění nemovitostí v ceně administrativní a obvyklé v čase a místě.

2/Podklady

- informace o parcelách
- kopie kat.mapy, ortofoto Internet
- informace z ÚP obce
- informace objednavatele
- fotografie pořízené na místě

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

B/ N Á L E Z

1/Vlastnické a evidenční údaje.

Podle výpisu z listu vlastnictví č.197 je vlastník oceňované nemovitosti :
Česká republika, ident. 00000001-001 s právem hospodaření
Vojenské lesy a statky ČR,s.p., Pod Juliskou 1621/5,
Dejvice 160 00 Praha 6, ident 00000205.

Oceňuji pozemek
p.č. 253/5 vodní plocha,zamokřená plocha o vým. 25 m2
Kat.území Luhov u Mimoně, obec Brniště.

Podle výpisu z listu vlastnictví č.469 je vlastník oceňovaných nemovitostí :
Česká republika, ident. 00000001-001 s právem hospodaření
Vojenské lesy a statky ČR,s.p., Pod Juliskou 1621/5,
Dejvice 160 00 Praha 6, ident 00000205.

Oceňuji pozemky
p.č. 753 - vodní plocha,zamokřená plocha o vým. 1247 m2
p.č. 754 - vodní plocha,zamokřená plocha o vým. 89 m2
Kat.území Hlemýždí, obec Brniště.

2/Dokumentace a skutečnost.

Pozemky jsou mimo zastavěného území v reovinném terénu podél vodního toku, v sousedství lesní pozemky, pozemky bez přístupu, nelze je hospodářsky využívat, jedná se o zamokřené pozemky, zarostlé ostřicí, smilkou a buřinou, zčásti s náletem olše ve stáří cca 40 let, podmáčené a vyhnílé.
Přístup pěší, bažinou - obtížný z lesního pozemku bez cesty.
Podle ÚP obce nejsou pozemky určeny k zástavbě, pozemky nejsou vytyčeny.

Bude provedeno ocenění nemovitosti podle vyhl. č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č. 434/2023 Sb., která je prováděcí vyhláškou zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění.

3/Ocenění nemovitostí - dle § 8 a příloh vyhl.

Ocenění vodní plochy zamokřené plochy dle § 8, odst. 6, dle průměrné ceny zemědělské půdy dle vyhl.č.298/2014 Sb. v platném znění pro k.ú. Luhov u Mimoně činí 6.59 Kč/m², cena bude použita i pro k.ú. Hlemýždí, pozemky spolu sousedí, úprava dle příl. č.5, pol.1.8.2 přírážka 20 % , výsledná cena se upraví koef. 0.25

$$ZCU = 6.59 * 1.20 * 0.25 = 1.98 \text{ Kč/m}^2$$

Cena lesních porostů se zjistí dle § 45 odst.1-3 zjednodušeným způsobem podle příl. č. 35.

Ocenění dle odst.3, cena jednotlivých skupin dřevin se zjistí dle vzorce $ZC_{sd} = V_{sd} \times C_{sd} \times B_a \times K_p$

V_{sd} je výměra zastoupené skupiny dřevin v m²

C_{sd} dle podkladů cena v Kč pro přísl.skupinu dřevin,věk, bonitní stupeň 4.

C_{sd} je cena v Kč pro přísl.skupinu dřevin,věk, bonitní stupeň 3, zakmenění 7 z tab.č.1-6 příl.č.35

B_a je zakmenění porostu ke dni ocenění zde 1.

Poz.parcela kultura	výměra	cena/m ²	Odhadní cena
---------------------	--------	---------------------	--------------

k.ú. Luhov u Mimoně			
p.č. 253/5 - vodní pl.zamokřená	25 m ²		
25 * 1.98 Kč/m ²			50, -Kč

k.ú. Hlemýždí			
p.č. 753 - vodní pl.zamokřená	1247 m ²		
1247 * 1.98 Kč/m ²	2469.06		
lesní porost 827 m ²			
olše 21-40 let, RVB 3,			
zakm.7, 1.26 Kč/m ² ,			
827 * 1.0 * 0.7 * 1.26	729.41		
celkem			3200, -Kč

p.č. 754	- vodní pl.zamokřená	89 m2	
89	* 1.98 Kč/m2	176.22	
lesní porost			
olše 21-40 let, RVB 3,			
zakm.6, 1.26 Kč/m2,			
89	* 1.0 * 0.6 * 1.26	67.28	
celkem			244, -Kč

Zjištěné ceny jsou administrativní
ceny nemovitostí k 22.4.2024.

Stanovení ceny nemovitostí obvyklé v čase a místě.

Ocenění metodou porovnávací.

Pozemky ostatní plocha vodní plocha zamokřená
osttní plocha neplodná půda byly prodány
Vojenskými lesy ČR s.p. v Luhově u Mimoně :

Kupní smlouvou č. 2019-2752 za cenu 10.80 Kč/m2

Kupní smlouvou č. 2019-2746 za cenu 11.16 Kč/m2

Pozemky v k.ú. Luhov
p.č. 90/3 - ost.pl.nepl.p. 573 m2
p.č. 231/4 - ost.pl.nepl.p. 100 m2
p.č. 241/3 - skut.o.pl.nepl 860 m2
byly vysoutěženy Vojenskými lesy s.p. v 11/2023
za 29 Kč/m2.

Po porovnání všech výše uvedených prodejů s oceňovanými
pozemky jsem dospěl k obvyklé ceně pozemků ve výši
15,-Kč/m2 včetně porostů - není přístup cestou,
bažiny u vodního toku.

Poz.parcela kult.	výměra m2	Obvyklá cena
-------------------	-----------	--------------

Ocenění - ceny se zaokrouhlí na desetikoruny nahoru.

k.ú. Luhov u Mimoně

p.č. 253/5 - vodní pl.zamokřená 25 m2

25 * 15.0 Kč/m2

380,-Kč

k.ú. Hlemýždí

p.č. 753 - vodní pl.zamokřená 1247 m2

1247 * 15.0 Kč/m2

18710,-Kč

p.č. 754 - vodní pl.zamokřená 89 m2

89 * 15.0 Kč/m2

1340,-Kč

Zjištěné ceny jsou obvyklé ceny
nemovitostí v čase a místě k 22.4.2024.

Při podání posudku jsem osobou nezávislou.



V České Lípě dne 24.4.2024

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 č.6092-18-2/24 a pol.č. 029186/2024 elektronického znaleckého deníku.
Znalečné za posudek účtuji dle přiložené likvidace.

Prohlášení :

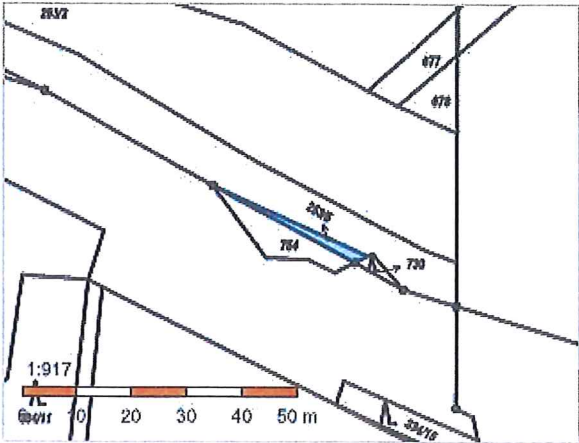
Tento znalecký posudek jsem podal vědom si významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákona a § 127a občanského soudního řádu.

Dne 24.4.2024

Pavel Rejn

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	253/5
Obec:	Brniště [561444]
Katastrální území:	Luhov u Mimoně [688584]
Číslo LV:	197
Výměra [m ²]:	25
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zamokřená plocha
Druh pozemku:	vodní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Zahájeny pozemkové úpravy

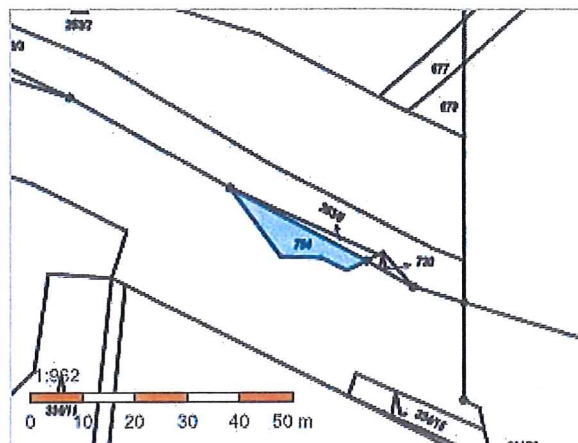
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.04.2024 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	754
Obec:	Brniště [561444]
Katastrální území:	Hlemýžď [609986]
Číslo LV:	469
Výměra [m ²]:	89
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zamokřená plocha
Druh pozemku:	vodní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.


Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

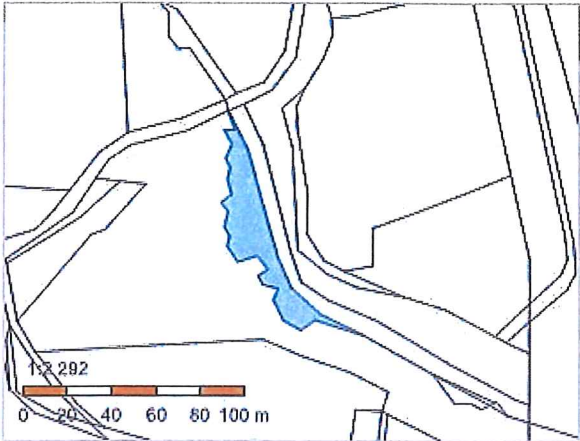
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.04.2024 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	753
Obec:	Brniště [561444]
Katastrální území:	Hlemýžď [609986]
Číslo LV:	469
Výměra [m ²]:	1247
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zamokřená plocha
Druh pozemku:	vodní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.04.2024 09:00.





p.č. 753 Hlemýždí



p.č. 754 Hlemýždí



p.č. 253/3 Luhov u Mimoně