

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

Č. 6092 - 18 - 3 / 24

o ceně nemovitostí dle LV č. 197, sestávajících z pozemků
p.č. 253/2, 256/3 s lesními porosty,
v katastrálním území Luhov u Mimoně,
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.5/2024/129 z 13.3.2024,
Ing.Munzar.

Účel posudku : Ocenění nemovitostí ke dni 28.3.2024
podle vyhl.č. 441/2013 Sb. ve znění
vyhl.č. 434/2023 Sb.
Stanovení obvyklé ceny nemovitostí.

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 2.4.2024

A/ S I T U A C E

1/Zadání.

Posudek byl objednán dne 13.3.2024, prohlídka na místě 28.3.2024, požadováno ocenění pozemků a lesních porostů v cenách administrativních a obvyklých v čase a místě.

2/Podklady

- informace o parcelách
- kopie kat.mapy, ortofoto Internet
- informace z ÚP obce Brniště
- 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 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 v kat.území Luhov u Mimoně,
jak dále uvádím.

2/Dokumentace a skutečnost.

Pozemky jsou mimo zastavěné území ve zvlněném terénu, p.č.253/2 a p.č. 256/3 jsou zamokřené pozemky porostlé náletovou olší, u odvodňovací strouhy, bez přístupu, Podle ÚP obce nejsou pozemky určeny k zástavbě, 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, průměrnou cenou zemědělské půdy dle vyhl.č.298/2014 Sb. v platném znění pro k.ú. Luhov u Mimoně činí 6.59 Kč/m², úprava dle příl. č.5, pol.1.8.2 přírážka 20 % , výsledná cena se upraví koef. 0.25
 $ZCU = 6.59 * 1.20 * 0.25 = 1.98 \text{ Kč/m}^2$

Ocenění lesních porostů zjednodušeným způsobem dle § 45 a přílohy č. 35
 $ZCsd = Vsd \times Csd \times Ba \times Kp$
Vsd je výměra zastoupené skupiny dřevin v m²
Csd je cena v Kč pro přísl.skupinu dřevin,věk, bonitní stupeň, zakmenění z tab.č.1-6 příl.č.35
Ba je zakmenění porostu ke dni ocenění

Ocenění nemovitostí :

p.č. 253/2 - vod.pl. zamokřená 3243 m ²	
3243 * 1.98 Kč/m ²	6421,-Kč
bezlesí 1071 m ²	
lesní porost na 2172 m ² 100 % olše,	
stáří 40 let, zakmenění 8,	
bonitní st.3	
2172 * 1.26 * 1.00 * 0.8	2189,-Kč
celkem	8610,-Kč

p.č. 256/3 - vod.pl. zamokřená 486 m ²	
486 * 1.98 Kč/m ²	962,-Kč

Zjištěné ceny jsou administrativní
ceny nemovitostí k 28.3.2024

Stanovení ceny nemovitostí obvyklé v čase a místě.

Ocenění metodou porovnávací.

Pozemky ostatní 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 ostatní plochy

p.č. 90/3 - ost.pl.nepl.p. 573 m2

p.č. 231/4 - ost.pl.nepl.p. 100 m2

p.č. 239/3 - ost.kom. 592 m2

p.č. 241/3 - skut.o.pl.nepl 860 m2

celkem 2125 m2

prodány v dražbě Vojenskými lesy s.p. kupní smlouvou
V-994/2024-501 k 13.3.2024 za 62000 Kč,
tj. za 29 Kč/m2.

Po porovnání všech výše uvedených prodejů s oceňovanými
pozemky, jejich kultuře a umístění v lokalitě jsem dospěl
k obvyklé ceně pozemků ve výši 20,-Kč/m2. K této ceně bude
připočtena cena lesních porostů.

Poz.parcela	kult.	výměra m2	Obvyklá cena

p.č. 253/2 - vod.pl. zamokřená		3243 m2	
3243 * 20 + porosty		zaokr.	67000,-Kč

p.č. 256/3 - vod.pl. zamokřená		486 m2	
486 * 20		zaokr.	9700,-Kč

Obvyklá cena nemovitostí dle LV č. 197,
pozemků p.č. 253/2, 256/3
s lesními porosty v k.ú. Luhov u Mimoně
ke dni 28.3.2024 zaokr.....76700,-Kč,
=====

slovy : SedmdesátšesttisícšedsmsetKč.
=====

Při podání posudku jsem osobou nezávislou.



V České Lípě dne 2.4.2024

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.6092-18-3/24 a pol.č. 029513/2024 elektronického znaleckého deníku. Znalečné za posudek účtuji dle přiložené likvidace.

Prohlášení :

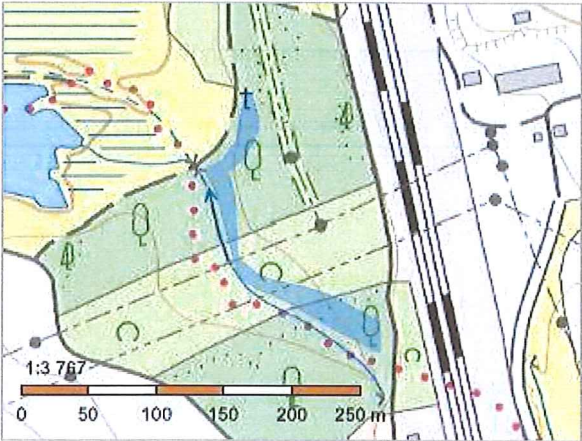
Tento znalecký posudek jsem podal vědom si významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákona a § 127a občanského soudního řádu.

Dne 2.4.2024

Pavel Rejn

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	253/2
Obec:	Brniště [561444]
Katastrální území:	Luhov u Mimoně [688584]
Číslo LV:	197
Výměra [m ²]:	3243
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

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 13.03.2024 06:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	256/3
Obec:	Brniště [561444]
Katastrální území:	Luhov u Mimoně [688584]
Číslo LV:	197
Výměra [m ²]:	486
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

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 13.03.2024 06:00.





p.č. 253-2



p.č. 256-3