

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

Č. 6092 - 18 - 1 / 24

o ceně nemovitosti dle LV č. 197, sestávající z pozemku p.č. 98/1 s lesním porostem, katastrální 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 : Čtyři strany 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 pozemku a lesních porostů v cenách administrativních a obvyklých v čase a místě.

2/Podklady

- informace o parcele
- 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 pozemek p.č. 98/1 v kat.území Luhov u Mimoně, jak dále uvádím.

2/Dokumentace a skutečnost.

Pozemek p.č. 98/1 je mimo zastavěné území ve zvlněném terénu, u žel.trati, neplodná půda hospodářsky nevyužitelná, ladem, v části lesní porost náletem, bez přístupu.

Podle ÚP obce není pozemek určený k zástavbě, není vytyčen.

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 nemovitosti - dle § 9 a příloh vyhl.

Ocenění ost.plochy neplodné půdy dle § 9,
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 nemovitosti :

p.č. 98/1 - ost.pl.nepl.půda 3690 m ²	
$3690 * 1.98 \text{ Kč/m}^2$	7306,-Kč
lesní porost 20 % smrk,stáří 40 let, zakmenění 3, bonitní st.5	
$3690 * 4.59 * 0.20 * 0.3$	1016,-Kč
80 % olše bříza, osika, stáří 30 let, zakmenění 3, bonitní st.3	
$3690 * 1.26 * 0.80 * 0.3$	1116,-Kč
celkem	9438,-Kč

Zjištěná cena je administrativní
cena nemovitosti 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 kultury a umístění v lokalitě jsem dospěl k obvyklé ceně pozemku ve výši 20,-Kč/m². K této ceně bude připočtena cena lesních porostů.

Poz.parcela	kult.	výměra m ²	Obvyklá cena

p.č. 98/1 -	ost.pl.nepl.půda	3690 m ²	
3690 * 20 + porosty zaokr.			76000,-Kč

Obvyklá cena nemovitosti dle LV č. 197,
pozemku p.č. 98/1,
s lesními porosty v k.ú. Luhov u Mimoně
ke dni 28.3.2024 zaokr.....76000,-Kč,
=====

slovy : SedmdesátšesttisícKč.
=====

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.6092-18-1/24 a pol.č. 029513/2024 elektronického znaleckého deníku.
Znalečné za posudek účtuji dle přiložené likvidace.

Prohlášení :

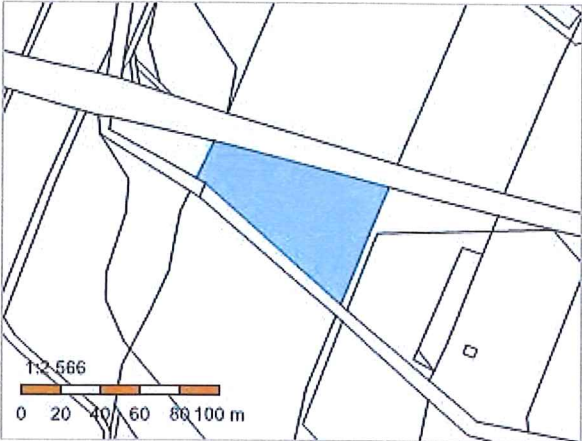
Tento znalecký posudek jsem podal vědom si významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákona a § 127a) občanského soudního řádu.

Dne 2.4.2024

Pavel Rejn

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	98/1
Obec:	Brniště [561444]
Katastrální území:	Luhov u Mimoně [688584]
Číslo LV:	197
Výměra [m ²]:	3690
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní 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 13.03.2024 06:00.





p.č. 98/1