

Znalecký posudek

číslo 359 - 04 - 20

o určené ceně dle vyhlášky Ministra financí č. 188/2019 Sb. platné od 1. srpna 2019, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a **ceně v místě a čase obvyklé** pozemků a trvalých porostů.

Katastrální území: Jezvé
Obec: Stružnice
Okres: Česká Lípa

Vlastníci pozemků: Jindřich a Miroslava Mašatovi, Litoměřická 866, 418 01 Bílina

Objednatel posudku: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.- znalecký ústav
Se sídlem: Václavské nám. 808/66, 110 00 Praha 1
Provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

Účel posudku: **Určení ceny dle oceňovací vyhlášky a ceny v místě a čase obvyklé** parcel č. 372/2, 374/3, 375/8, 407/19 a 407/20 v k.ú. Jezvé pro vyhlášené exekuční řízení

Ocenění je provedeno k termínu: 16. 9. 2020

Ocenění provedeno podle vyhlášky Ministra financí č. 188/2019 Sb. platné od 1. srpna 2019, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Ivan H á l e k
Jalůvčí 101
D ě č í n XVII

Posudek byl vypracován a předán ve 3 vyhotoveních. V elektronické podobě zůstane v archivu znalce. Celkem posudek obsahuje 6 stran včetně obálky.

V Děčíně, dne 16. 9. 2020

A. SITUACE

1/ Podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN
- ortofotomapy celého zájmového území

2/ Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministra financí č. 188/2019 Sb. platné od 1. srpna 2019, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb.

3/ Místní šetření

Základní místní šetření bylo provedeno dne 16. 9. 2020.

B. OCENĚNÍ

Úkolem znalce bylo ocenit pozemky a na nich rostoucí trvalé porosty, které jsou předmětem exekuce cenou v místě a čase obvyklou.

Jedná se o tyto parcely podle KN:

372/2 – 121 m², ostatní plocha – komunikace

374/3 – 627 m², ostatní plocha – neplodná

375/8 – 857 m², les

407/19 – 236 m², TTP

407/20 – 103 m², TTP

Ve skutečnosti se jedná o plošně malou skupinu parcel v hospodářsky velmi silně zanedbané enklávě na pomezí mezi zemědělsky využívanými pozemky a lesem. Hranice mezi pozemky téměř nelze stanovit, vše je velmi dlouhou dobu zarostlé nálety, především osikou a trnkami. Na parcele 374/3 se kromě křovin nachází i rozpadající se stará chata.

Ocenění bude provedeno ne podle evidence v KN, ale podle skutečného stavu.

Neplodné a hospodářsky nevyužitelné pozemky budou oceněny dle §9, odst. 4 vyhlášky.

Zemědělské pozemky budou oceněny dle §6.

Lesní pozemky dle §7.

Les a trvalé porosty dřevin, protože mají charakter lesních porostů s většinou jejich funkcí, jsou oceněny dle §§ 40 - 42 s úpravami dle přílohy č. 33, tabulka 2, vyhlášky č. 441/2013 Sb. a dle základního vzorce

$Ha = \text{plocha} \times ((Au - c) \times fa + c) \times Ba \times Kv \times \text{zastoupení}$

Vzhledem k tomu, že oceňované porosty nejsou zařízené (není na ně vypracován Lesní hospodářský plán), nebylo možno převzít taxační data z LHP. Proto jsem jako soudní znalec z oboru lesního hospodářství s 30letou praxí všechna data potřebná k výpočtu stanovil sám, na základě měření a zkušeností při venkovním šetření.

Vzhledem k poválečným poměrům (odsunem Němců přešly veškeré lesy do vlastnictví státu) trh s lesními majetky v tomto kraji téměř neexistuje. Je proto velmi složité objektivně v našem kraji stanovit cenu v místě a čase obvyklou.

Proto používám v těchto případech statistiku mého kolegy, kde jsou podchyceny za celou republiku ceny prodaných lesních majetku ve vztahu k ceně úřední.

Tuto statistiku zásadně ovlivňuje především velikost prodávaného lesa, zastoupení dřevin a jeho stáří.

Vzhledem dřevní skladbě (mýtný listnáč s převahou dubu) stanovuji jeho reálnou cenu v místě a čase obvyklou na 100 % z ceny úřední.

U zemědělských pozemků a ostatních ploch bude cena vyhlášková, s ohledem na celkový rozsah a charakter oceňovaného majetku, i cenou obvyklou.

k.ú. Jezvé

P.p.č. 372/2 – ostatní plocha – komunikace o výměře 121 m²

Jedná se o část velmi dlouho nevyužívané pěšiny ve svahu. Tato část je prorostlá hustým porostem trnky a je téměř neprostupná. Proto tuto parcelu oceňuji jako „neplodnou“, hospodářsky nevyužitelnou podle § 9, odstavce 4.

Průměrná základní cena zemědělského pozemku v k.ú. Jezvé činí dle vyhl. č. 298/2014 - 5,06 Kč/m².

ZC 5,06 Kč/m²

Přirážka 1.5.2 - 80%

Cena jednotková = 5,06 x 1,8 x 0,25 = 2,28 Kč/m²

121m² x 2,28 = 276,- Kč

Parcela č. 372/2

276,- Kč

P.p.č. 374/3 – ostatní plocha – neplodná o výměře 627 m²

I tato část je velmi dlouho nevyužívaná s hustým porostem trnky. Proto i tuto parcelu oceňuji jako „neplodnou“, hospodářsky nevyužitelnou podle § 9, odstavce 4.

Průměrná základní cena zemědělského pozemku v k.ú. Jezvé činí dle vyhl. č. 298/2014 - 5,06 Kč/m².

ZC 5,06 Kč/m²

Přirážka 1.5.2 - 80%

Cena jednotková = 5,06 x 1,8 x 0,25 = 2,28 Kč/m²

627 m² x 2,28 = 1 430,- Kč

Parcela č. 374/3

1 430,- Kč

P.p.č. 375/8 – les o výměře 857 m²
Jedná se o lesní porost na prudkém svahu k potoku.

Plocha – 857 m²
Věk - 100 let
SLT - 3U
Obmýtlí - 120
Dřevina - DB 40 JV 40 BR 20
Bonita - 2 2 2
Zakmenění 9

Lesní půda - SLT x plocha
3U – 5,59 Kč/m²
857 m² x 5,59 = **4 791,- Kč**

Porost - Ha = plocha x ((Au - c) x fa + c) x Ba x Kv x zastoupení
DB 857 x ((92,42 – 30,70) x 0,752 + 30,70) x 0,9 x 0,9 x 0,4 = 21 412,- Kč
JV 857 x ((99,57 – 26,83) x 0,794 + 26,83) x 0,9 x 0,9 x 0,4 = 23 487,- Kč
BR 857 x ((08,59 – 04,32) x 1,000 + 04,32) x 0,9 x 0,9 x 0,2 = 1 193,- Kč
Celkem **46 092,- Kč**

Cena úřední i obvyklá celkem **50 883,- Kč**

Parcela č. 375/8 50 883,- Kč

P.p.č. 407/19 – TTP o výměře 236 m²
Tato parcela i přes silné přerýtlí divokými prasaty má charakter travního porostu a takto bude také oceňována.
BPEJ 54700 - 7,04 Kč/m²
Přirážka 1.5.2 - 80%
236 m² x 7,04 x 1,80 = 2 990,- Kč

Parcela č. 407/19 2 990,- Kč

P.p.č. 407/20 – TTP o výměře 103 m²
I tato část je velmi dlouho nevyužívaná s hustým porostem trnky. Proto i tuto parcelu oceňuji jako „neplodnou“, hospodářsky nevyužitelnou podle § 9, odstavce 4.
Průměrná základní cena zemědělského pozemku v k.ú. Jezvé činí dle vyhl. č. 298/2014 - 5,06 Kč/m².
ZC 5,06 Kč/m²
Přirážka 1.5.2 - 80%
Cena jednotková = 5,06 x 1,8 x 0,25 = 2,28 Kč/m²
103 m² x 2,28 = 469,- Kč

Parcela č. 407/20 235,- Kč

C. REKAPITULACE

Výše uvedeným parcelám jsem na základě všech získaných podkladů a venkovního šetření **určil cenu v místě a čase obvyklou takto:**

k.ú. Jezvé	
P.p.č. 372/2	276,- Kč
P.p.č. 374/3	1 430,- Kč
P.p.č. 375/8	50 883,- Kč
P.p.č. 407/19	2 990,- Kč
P.p.č. 407/20	235,- Kč
 Cena určená před zaokrouhlením	 55 814,- Kč
 Cena po zaokrouhlení	 55 810,- Kč
Slovy: Padesát pět tisíc osm set deset korun	

V Děčíně 16. 9. 2020

Posudek vypracoval Ing. Ivan H á l e k

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem, ze dne 12. 5. 1993, pod č.j. Spr 2472/93 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady - zvláštní specializace ceny lesních pozemků a lesních porostů, škody na lesních porostech. Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 359 - 04 - 20.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Ivan H á l e k

Jalůvčí 101

405 02 Děčín XVII

Tel.: 602 118 076