

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5798 - 090 / 17

O ceně nemovité věci, pozemkové parcely č. 191/4, s příslušenstvím, katastrální území **NOVÁ OLEŠKA**, obec **HUNTÍŘOV**, okres **DĚČÍN**, kraj **ÚSTECKÝ**.



Objednatel znaleckého posudku:

soudní exekutor, paní Mgr. Lenka Černošková
Dolní 71
796 01 Prostějov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny nemovité věci podle platného cenového předpisu a stanovení obvyklé (obecné) ceny **č.j. 018 EX 07606/10-057**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 14.11.2017 znalecký posudek vypracoval:

Jan Valentík
Žižkova 261
400 04 Trmice
telefon: 602 59 39 09
e-mail: odhady.nemlny.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Trmicích 16.11.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci, pozemkové parcely č. 191/4 v KÚ Nová Oleška

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemková parcela č. 191/4
Adresa předmětu ocenění: Nová Oleška
407 42 Huntířov
LV: 374
Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Huntířov
Katastrální území: Nová Oleška
Počet obyvatel: 815

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.11.2017 za přítomnosti jen znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN, LV č. 374 pro KÚ Nová Oleška
Snímek Katastrální mapy předmětného území
Skutečnosti zjištěné na místě.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: pan Jaroslav Grosmann, náměstí starosty Pavla 44, 272 01 Kladno, vlastnictví:
výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena, jedná se o cenu pozemku s příslušenstvím. Posudek vychází ze skutečností zjištěných na místě

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňována je pozemková parcela vedených na LV č. 374. Tento pozemek je veden v katastru nemovitostí v kultuře trvalý travní porost. Na celém pozemku jsou lesní porosty a bude oceněn jako les. Pozemek není v platném ÚP obce určený k zastavění. **Prohlídka byla provedena pouze z přilehlé komunikace, do lesa je zákaz vstupu po vichřici která zde byla před 14 dny.**

8. Obsah znaleckého posudku

1. pozemková parcela č. 191/4
2. lesní porosty na nelesním pozemku

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. pozemková parcela č. 191/4

Oceňován je nelesní pozemek s lesními porosty. Jedná se o smrkový porost.



Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	191/4	8F	2 127,00	3,38		3,38	7 189,26
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 2 127,00 m ²							7 189,26

Pozemková parcela č. 191/4 - zjištěná cena = 7 189,26 Kč

2. lesní porosty na nelesním pozemku

Oceňován je lesní porost na parcele č. 191/4.

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
smrk na pozemku p.č.: 191/4	2 127,00	50	1,00	4	95 %	14,11	13,40	28 501,80
Cena lesního porostu celkem:								28 501,80

Lesní porosty na nelesním pozemku - zjištěná cena = 28 501,80 Kč

C. REKAPITULACE

1. pozemková parcela č. 191/4	7 189,30 Kč
2. lesní porosty na nelesním pozemku	28 501,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 35 691,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 35 690,- Kč

slovy: Třicetpětisícšestsetdevadesát Kč

Stanovení obvyklé (obecné) ceny p.p.č. 191/4:

Stanovení tržní hodnoty je provedeno porovnávací metodou. Pro porovnání byly použity nabídky serveru SREALITY.CZ. Pro stanovení tržní hodnoty vycházím z předpokladu, že nemovitost bude využívána k účelu ke kterému slouží v době ocenění tj. funkce lesa. Neporovnávám pozemky s nereálně nízkou nebo vysokou cenou.

1. Dobkovice, DC

Lesní pozemek s porostem v KÚ Prosetín u Dobkovic. Jedná se o les který je přístupný z přílehlé asfaltové komunikace. Jedná se o pozemek o výměře 28000 m². Nabídková cena je 1.008.000,-- Kč, tj. cena 1 m² 36,-- Kč. Srovnatelná lokalita.

2. Dobkovice, DC

Lesní pozemek s porostem v KÚ Prosetín u Dobkovic, stáří porostu 87 roků. Jedná se o les který navazuje na zástavbu a je dobře přístupný. Pozemek o výměře 4843 m². Nabídková cena je 169.505,-- Kč, tj. cena 1 m² 35,-- Kč. Srovnatelná lokalita.

3. Srbská Kamenice, DC

Lesní pozemek s porostem v KÚ Srbská Kamenice. Jedná se o smíšený pozemek, les o výměře 10549 m² a trvalý travní porost o výměře 38368 m². Je dobře přístupný. Pozemek o celkové výměře 48917 m². Nabídková cena je 1.153.830,-- Kč, tj. cena 1 m² 24,-- Kč. Srovnatelná lokalita.

Průměrná cena 1 m² je: 36,-- + 35,-- + 24,-- = 95,--/3 = 31,70 Kč.

Základní cenu budu upravovat na tyto okolnosti:

- v cenách je zahrnuta provize RK a právní servis	- 10 %
- nabídkové ceny, které zpravidla nejsou dosaženy	- 10 %

snížení celkem: - 20 %

Cena po snížení o 20 %: 31,70 Kč - 20 % = 25,33 Kč.

Cena p.p.č. 191/4: 2127 m² * 25,33 Kč = 53, 884,- Kč

z a o k r o u h l e n o: 55.000,- Kč

Obecná (obvyklá) cena Kč 55.000,- Kč

Z á v ě r:

Předmětné hodnocení vyjadřuje subjektivní názor zpracovatele obvyklé (obecné) ceny majetku, jako by byl nabídnut ve volném prodeji na trhu.

Oceňovaný majetek patří mezi nemovité věci, které jsou nabízeny běžně a jsou často předmětem obchodu. Na současném realitním trhu je dostatek obdobných nemovitých věcí a je tedy použita porovnávací metoda. Z tohoto důvodu (dostatečné nabídky) se domnívám, že porovnávací metoda ocenění vyjadřuje nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po podobných nemovitých věcech. Přesto jsem porovnávací hodnotu snížil viz důvody výše. Sníženou porovnávací metodu proto považuji za rozhodující a přisoudil jsem jí 100 %.

Neprováděl jsem žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazku vůči předmětu ocenění. Vycházel jsem plně z údajů uvedených v listu vlastnictví č. 374 pro KÚ Nová Oleška.

Omezující podmínky a předpoklady:

Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná zodpovědnost za právní popis nebo náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k oceňované nemovité věci je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo v budoucnu něco jiného.

Případné informace z jiných zdrojů na nichž je založena část, nebo celá zpráva, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká správnosti a přesnosti takové informace.

Údaje o rozměrech pozemků byly získány mým šetřením na místě, případně z projektové dokumentace nebo z veřejně přístupných registrů jako je např. Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy jednotlivých nemovitých věcí jsou v ocenění uvedeny pouze k identifikačním účelům a neslouží k jiným účelům věci. Také by neměly být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond apod. Při prohlídce nebyly zaznamenány žádné nedostatky, oceňovaný nemovitý majetek nejeví ani ekologickou zátěž jako je např. azbest, ropné produkty nebo jiné potenciálně škodlivé látky a materiály, které by mohly v případě jejich výskytu nepříznivě ovlivnit hodnotu oceňovaného majetku. Rovněž nebyly provedeny žádné rozbory půdy, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

Nepřebírá se žádná zodpovědnost za případné změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by byl nějaký závazek důvodem k přezkumu tohoto ocenění, kde by se zohlednily jakékoliv události, které vznikly po datu ocenění (prohlídka a místního šetření)

Pokud by se zjistilo něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými zákony a nařízeními.

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití na nichž je postaven odhad hodnoty nemovitého majetku obsažený v tomto ocenění.

Současná obvyklá (obecná) cena p.p.č. 191/4 v katastrálním území Nová Oleška, obci Huntířov, okres Děčín, zapsáno na LV č. 374, vše vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, podle tohoto odhadu k datu ocenění tj. 14.11.2017 po

zaokrouhlení na 55.000,-- Kč.

slovy: padesátpěttisíckorun českých.

V Trmicích 16.11.2017

Jan Valentík
Žižkova 261
400 04 Trmice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.5.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný dekretem Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.10.1980 pod č. j. Sprv. 2911/80 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5798 - 090 / 17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 098 / 17.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN	1
snímek katastrální mapy, ortofoto	1
mapa oblasti	1