

Ing. H A R T L Bohumil

znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace oceňování pozemků, lesních porostů
a škody na lesních porostech

Jiříkovská 588/22, 408 01 Rumburk
Tel: 412/334781, 0606878541, 0602964421

ZNALECKÝ POSUDEK

364 – 5 - 2004

Oceněno : k 31.12.2003

Cena : Kč 54.590 ,--

O ceně pozemků, oplocení, ostatní stavby, studně
a trvalých porostů

město: Krásná Lípa

k.ú. : Vlčí Hora

okres : Děčín

I. ÚVOD

1.1. Údaje o oceňovaném majetku

- okres : Děčín
- obec /město/ : Krásná Lípa
- katastrální území : Vlčí Hora
- list vlastnictví : 10002

- vlastník : Česká republika
Pozemkový fond ČR
Ve Smečkách 33
110 00 Praha

- číslo parcely : 443/3
- výměra parcely : 1.001 m²
- druh pozemku : trvalý travní porost

1.2. Zadavatel posudku

- Pozemkový fond ČR
Územní pracoviště Děčín
Sládkova 2
405 01 Děčín

1.3. Účel posudku

- ocenění pro převod pozemku podle § 5 odstavce 5, zákona 95/1999 Sb. z vlastnictví státu na jiné osoby

1.4. Speciální požadavky zadavatele

- ocenit dle platné vyhlášky k poslednímu dni roku před vyhlášením prodeje tj. ke dni 31.12.2003
- pozemky transformovat na druhy odpovídající evidenci katastru nemovitostí nebo skutečnosti. Ocenit dle cenových předpisů platných ke dni ocenění ve znění zákona 151/1997 Sb.

1.5. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka číslo 638 ze dne 26.1.2004
- geometrický plán pro rozdělení parc.č.443/1
- výkaz dosavadního a nového stavu údajů KN
- kopie katastrální mapy
- výsledek venkovního šetření

1.6. Cenový předpis dle něhož se ocenění provádí

- zákon ČR č. 95/1999 Sb. o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby
- zákon ČR č. 151/1997 Sb. ze dne 17.června 1997, o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- vyhláška MF č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

1.7. Datum provedení místního šetření a jeho účastníci

- místní šetření bylo provedeno dne 8.2.2004
za účasti : pana Ing. Kudláčka - vlastníka sousední budovy
Ing.Hartl Bohumil – znalec

1.8. Datum k němuž se ocenění provádí

- ocenění je provedeno na základě požadavku zadavatele k 31.12.2003

II. N Á L E Z - místní šetření

2.1. Bližší údaje o oceňované nemovitosti a ostatní zjištění

- oceňovaný pozemek leží u místní účelové neuzpevněné komunikace 1491/1- rovina v jižní části se sklonem k severovýchodu
- pozemek obklopuje stavbu a stavební pozemek číslo 5
- část pozemku je oplocena /518 m2/ a má charakter ostatní plochy okrasné zahrady
- ostatní část pozemku / 483 m2 / odpovídá evidenci katastru nemovitostí /trvalý travní porost /
- oplocení je provedeno podélnými latěmi, případně deskami o šířce 0,10 m / 3 ks nad sebou se 3 mezerami / délka oplocení 83,50 m, výška plotu 0,90 m, na ocelové sloupky, bez podezdívky, stáří 30 let morálně opotřeben , nutná výměna
- v severním rohu je postavena kůlna na dřevo a nářadí, délka 4,00m, šířka 2,40 m, výška průměrná 1,925 m / 1,80 a 2,05 /, jednostranně pobíjená, bez možností zřízení podkrovní, bez podlahy, bez základů krytina lepenka, bez klempířských prvků
- v severovýchodním rohu je studánka, hloubka 3,80 m, vodní sloupec 1,50 m, do studánky vede 14 schodů z kamene s opěrnou zdí po stranách schodů

- na pozemku je 14 ovocných stromů a keřů /4-jabloně, 1- slíva, 1- jeřáb černý, 3 stromky angreštů, 4 keře rybízu, a keř lísky. Dále je zde 19 ks okrasných, lesních stromů, keřů a živý plot

III OCENĚNÍ

3.1. Základní údaje

- město Krásná Lípa má ke dni ocenění 3.657 obyvatel
- katastrální území města sousedí s k.ú. obcí Staré Křečany 1.210 obyvatel, Doubice 85 obyvatel, Chřibská 1.442 obyvatel, Rybníště 713 obyvatel, Varnsdorf 15.984 obyvatel a Rumburk 11.018 obyvatel
- základní cena stavebního pozemku § 28, odstavec 1 k
 $ZC = C_p \times 1,00$
 $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414$
 $= 35 + (3657 - 1000) \times 0,007414$
 $= 35 + 19,70$
 $C_p = 54,70 \text{ Kč/m}^2$
- BPEJ pozemku 84089 0,73 Kč/m²

3.2. Ocenění pozemku p.p.č. 433/3 - 1,001 m² - trvalý travní porost

Pozemek- oplocená část – ostatní plocha, okrasná zahrada, sousedí se stavbou a stavebním pozemkem, a nejde o vlastnictví stejného vlastníka, stavba slouží pro rekreaci

- základní cena pozemku vypočtená dle § 31,
- odstavce 2, tj. § 28, odstavec 1 k
 $518 \text{ m}^2 \times 54,70 \text{ Kč}$ Kč 28.334,60
- úprava ZC dle § 28, odstavec 5
 $28.334,60 \times 0,75$ Kč 21.250,95
- základní cena upravena dle přílohy 18, tabulka 2, srážkami :
 položka: 1 7% přístup po nezpevněné komunikaci
 6.2 3% CHKO Labské pískovce
 9. 10% výměra stavby a stavebního pozemku je menší než 400 m²
 $21.250,95 \text{ Kč} - 20\% \text{ } / - 4:250,19 \text{ /}$ Kč 17.000,76
- Ki koeficient změn cen, příloha 35, SKP 46.21.11.3
 $17.000,76 \text{ Kč} \times 1,736$ Kč 29.513,32
- Kp koeficient prodejnosti, § 47, bod 3, na pozemku pouze stavby oceňované dle § 7, 9, 10, příloha 36, sloupec 9, DC, 2-5 tis.obyvatel
 $29.513,32 \text{ Kč} \times 0,353$ Kč 10.418,20
- § 31, odstavec 2,
 $10.418,20 \text{ Kč} \times 0,40$ Kč 4.167,28

Pozemek trvalý travní porost / mimo oplocení / 483 m²,
BPEJ 84 089 0,73 Kč/m²

- základní cena vypočtena dle § 29, odstavec 1,
příloha 19
483 m² x 0,73 Kč Kč 352,59
- základní cena upravena dle přílohy 20
přirážkou 1.6.2. 60% území sousední obce
10-25 tis.obyvateľ
srážkou 3.5. 10% CHKO Labské pískovce
352,59 Kč + 50% / + 176,29 Kč / Kč 528,88
- Kp koeficient prodejnosti, příloha 36, bod 14
528,88 Kč x 1,00 Kč 528,88

Celkem pozemek p.p.č. 433/3 Kč 4.696,16

Celkem pozemek, zaokrouhleno § 49 Kč 4.700,--

3.3. Oplocení

- oceněno dle § 10, odstavec 1, příloha 11,
položka 13.6.1. plot dřevěný z prken, /tyčí/
na délku / pouze 50% z celé plochy / stáří
28 let, značně opotřeben / hniloba/ délka
89,70 m, výška 0,90 m, na ocelové sloupky
- 80,70 m² pohled.plochy x 151,65 Kč Kč 12.238,15
- K5 koeficient polohový, příloha 13,
položka 5 .
12.238,15 Kč x 0,85 Kč 10.402,43
koeficient změn cen, příloha 35,
SKP 46.21.64.4
10.402,43 Kč x 1,640 Kč 17.059,98
- Kp koeficient prodejnosti, příloha 36,
DC, 2-5 tis.obyvateľ, sloupec 12
17.059,98 Kč x 1,966 Kč 33.539,92
- opotřebení příloha 14, položka 3 f,
životnost 20 let, stáří 28 let, opotřebení
100%, maximum 85%
33.539,92 - 85% /- 28.508,94 Kč/ Kč 5.030,98

Celkem ploty zaokrouhleno § 49 Kč 5.030,

3.4. Vedlejší stavba - kolna

dřevěná kolna bez základů, bez podlahy, jednostranně obíjená, bez možnosti podkroví, krytina lepenka, bez klempířských prvků, délka 4,00 m, šířka 2,40 m, průměrná výška 1,925 m, stáří 28 let

- oceněno dle § 7, odstavec 1, příloha 8 a upraveno dle odstavce 2
- konstrukce Typ 1 F - 970 Kč/m³ OP
- základní cena se upraví dle přílohy 2 dle vzorce

$$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$$

ZC - dle přílohy 8	Kč 970,--
K4 - $1 + / 0,54 \times n /$ výpočet na příloze	0,837
K5 - příloha 13, položka 5	0,85
Ki - příloha 35, SKP 46.21.19.9.	1,672
Kp - příloha 36, odstavec 12	1,966

- $ZCU = 970 \times 0,837 \times 0,85 \times 1,672 \times 1,966$
 $= 2.268,48$

- 18,48 m³ OP x 2.268,48 Kč Kč 41.921,51
- § 17, stavba bez základů
41.921,51 Kč x 0,90 Kč 37.729,36
opotřebení příloha 14, bod 3 d/3
životnost 30 let, stáří 28 let, opotřebení
93%, maximum 85%
37.729,36 - 85% / - 32.069,96 / Kč 5.659,40

Celkem vedlejší stavba –dřevník, zaokrouhleno § 49 Kč 5.660,--

3.4. Studna

Studna kopaná, hloubka 3,80 m ,vodní sloupec 1,50 m, bez čerpadla

- oceněno dle § 9, odstavec 1, příloha 10, položka 1
3,80 m x 1.950 Kč 7.410,--
- K5 koeficient polohový, příloha 13, položka 5,
7.410,00 Kč x 0,85 Kč 6.298,50
- Ki koeficient změn cen, příloha 35,
SKP 46.25.22.2
6.298,50 Kč x 1,724 Kč 10.858,61
- Kp koeficient prodejnosti, příloha 36, sloupec 12
10.858,61 Kč x 1,966 Kč 21.348,03
- opotřebení příloha 14, sloupec 3 E/1
životnost 100 let, stáří 91 let, opotřebení 91%
maximum 85 %
21.348,03 Kč - 85% / - 18.145,83 Kč / Kč 3.202,20

Celkem studna zaokrouhleno § 49 Kč 3.200,--

3.5. Opěrné zdi a schody

Do studánky k vodní hladině vede 14 schodů
u okraje schodů je opěrná zeď je ve tvaru trojúhelníku,
délka 5,00 m, výška 2,30 m, síla 0,20 m

-	oceněno dle § 10, příloha 11, položka 11.3.		
-	opěrná zeď 2,30 m OP x 1.850 Kč	Kč	4.255,00
-	schody 14 bm x 190 Kč	Kč	2.660,00
	celkem	Kč	<u>6.915,00</u>
-	K5 koeficient polohový, příloha 13, položka 5 6.915,00 Kč x 0.85	Kč	5.877,75
	Ki koeficient změn cen, příloha 35, SKP 46.21.64.5 5.877,75 Kč x 1,640	Kč	9.639,51
-	Kp koeficient prodejnosti, příloha 36 DC, 2-5 tis obyvatel, sloupec 12 9.639,51 Kč x 1,966	Kč	18.951,27
-	opotřebení příloha 14, odstavec 3 f, životnost 40 let, stáří 91 let, opotřebení 100%, maximum 85% 18.951,27 Kč 85% / - 16.108,58Kč /	Kč	2.842,69
	Celkem opěrná zeď a schody zaokrouhleno § 49	Kč	2.840,--

3.6. Trvalé porosty Ovocné dřeviny

- oceněno dle § 38, položka 1a, příloha 31, část II
- ZC upravena dle kvality jednotlivých stromů
- Kp koeficient prodejnosti, příloha 36, bod 15 = 1,00

Kusů	dřevina	tvar	polož.	stáří	ZC kus	srážka	celkem Kč
4	jabloň	NK	22	15	1.083	1	2.166,00
1	slíva	PK	29	15	911	2	364,40
1	jeřáb č	PK	38	30	30	-	30,00
1	líška	keř	39	20	500	3	175,00
3	angrešt	keř	33	2	65	4	175,50
4	rybíz	keř	34	2	64	4	230,40

Celkem ovocné stromy Kč 3.141,30

Snížení ceny – z důvodu

1. 50% okus zvěří, zával, výsušné trhliny
2. 60% mrazové trhliny, houbová choroba
3. 65% proschlá, hniloba
4. 10% okus zvěří

Okrasné stromy a keře

- oceněno dle § 38, odstavec 2, příloha 34
- základní cena upravena dle bodu 3, dle kvality jednotlivých stromů /viz snížení /
- polohový koeficient tabulka 2, položka 4 = 0,75
- Kp – koeficient prodejnosti, příloha 36, bod 15 = 1,00

Poč	latinský a český název dřeviny	položka	stáří	ZC/kus	sníž.	celkem Kč
1	Betula verrucosa - bříza bradavičnatá	1/I/6	41	13.000	1	975,00
1	Betula verrucosa - bříza bradavičnatá	1/I/6	15	13.000	2	975,00
1	Sorbus acuparia - jeřáb ptačí	2/II/46	35	21.840	3	819,00
1	Fraxinus Excelsior- jasan ztepilý	2/II/27	50	21.840	4	3.276,00
1	Acer oseudoplatanus – javor klen	2/2/17	15	17.050	5	1.278,75
1	Saalex caprea - vrba jíva	4/I/124	50	1.495	-	112,12
1	Picea abies - smrk ztepilý	14/342	3	450	6	337,50
1	Picea pungens - smrk pichlavý	14/400	25	29.590	7	11.096,25
2	Abies alba - jedle bělokorá	14/368	15	15.250	8	2.278,50
1	Pinus mungo - borovice kleč	16/463	30	4.850	9	2.546,25
1	Rhododendron - pěnišník	5/II	9	1.495	10	897,00
2	Rhododendron - pěnišník	5/II	2	480	-	720,00
3	Rhododendron - azalka	5/II	4	480	-	1.080,00
1	Vagilie - sp.	5/II	4	480	-	360,00
1	Syringa mierophylla – šerík malolistý	4/I	15	1.495	11	560,62
6m	Ligustrum vulgare - živý plot	18	30	460	-	2.070,00
13m	Symphoricarpus vulgare – živý plot	18	4	110	12	636,25
Celkem okrasné stromy , keře a živý plot					Kč	30.018,24
Celkem trvalé porosty					Kč	33.159,54

Snížení ceny okrasných stromů a keřů

1. 90% vznik přirozeným způsobem, vysoké odvětvení, u paty hniloba
2. 90% vznik přirozeným způsobem, ve spodní části mrazová kýla , houbová choroba
3. 95% vznik přirozeným způsobem, nízký kmen,narušená koruna, tři vrcholy
4. 80% vznik přirozeným způsobem, vysoké odvětvení
5. 90% vznik přirozeným způsobem, netvárný kmen
6. 90% vznik přirozeným způsobem,proschlá, vysoké odvětvení
7. 50% netvárný kmen,koruna, částečně proschlé
8. 90% seřezaná vrcholy na 1/2,netvárná koruna
9. 30% prolámaná sněhem, řídký,
10. 20% proschlá, částečně prolámané
11. 50% prolámaný keř, proschlé, nutno omladit
12. 50% živý plot založen ze dřeviny neuvedené v bodě 3.3.

Celkem trvalé porosty zaokrouhleno § 49

Kč 33.160,00

IV. REKAPITULACE

Na základě Vaší objednávky č. 638, ze dne 26.1.2004, podkladů a venkovního šetření, oceňuji pozemek p.p.č. 443/3 , trvalý travní porost v městě Krásné Lípa, k.ú. Vlčí Hora, okres Děčín takto:

Cena pozemku trvalý travní porost / část okrasná zahrada / včetně oplocení, ostatní stavby, studny a trvalých porostů na p.p.č. 443/3 je

Kč 54.590,--

slovy : padesátčtyřtisícpětsetdevadesát Kč

Posudek vypracován dne :

21.května 2004

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný dekretem předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem, č. dekretu Spr. 3769/96 ze dne 15.7.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování pozemků, lesních porostů a škody na lesních porostech.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod číslem
364 - 54 - 2004

Tento znalecký posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, z toho 2 obdrží zadavatel a 1 zůstává u znalce k archivaci.

Znalecký posudek obsahuje 10 stran, včetně znalecké doložky a 4 strany
příloh.

Znalečné účtuji na přiložené likvidaci.

Standardní vybavení vedlejších staveb F 1

Objemové podíly konstrukcí a vybavení vedlejších staveb

1. základy	ano	0,083	
2. obvodové stěny	ano	0,319	
3. stropy	ano	0,212	
4. krov	----	-----	
5. Krytina	ano	0,111	
6. klempířské konstrukce	ano – nejsou		0,016
7. úprava povrchu	ano	0,060	
8. schodiště	----	-----	
9. dveře	ano	0,037	
10. okna	ano	0,014	
11. podlahy	ano - nejsou		0,108
12. elektro instalace	ano - nejsou		0,040

Celkem 0,836 0,164

Rozdíl - 0,164

$$n = 0,164 \times 1,852 = - 0,303$$

$$K4 = 1 + / 0,54 \times n / = 1 + / 0,54 \times // - 0,303 // = 1 +/- 0,163 /$$

$$= 0,837$$

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Nabyvatel	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
			Způsob využití				Způsob využití			Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
	ha	m²	katastru nemovitostí		dřívejší poz. evidenci	ha				m²						
443/1	1	49	14	trvalý tr.por.	443/1	1	39	13	trvalý tr.por.		0					
				443/3			10	01	trvalý tr.por.	1	0	443/1		10002		10 01
	1	49	14			1	49	14								
Nabyvatel : 1 - Kudláček Ivan ing.a Marta MuDr.,Rooseveltova 34,Praha 6																
SEZNAM SOUŘADNIC																
Souřadnicový systém: JTSK místní 207 Výškový systém: BPV																
= ČÍSLO BODU ===== Y ===== X ===== Z =====																

5470	0207	0001	1173.00	5000.00	0.00
5470	0207	0002	1178.05	4996.22	0.00
5470	0207	0003	1063.42	5015.42	0.00
5470	0207	0004	1056.32	5018.20	0.00
5470	0207	0005	1058.36	5023.41	0.00
5470	0207	0006	1023.25	4989.29	0.00
5470	0207	0007	1009.19	4993.19	0.00
5470	0207	0008	987.28	5000.06	0.00
5470	0207	0010	984.51	4994.26	0.00
5470	0207	0011	978.52	5004.31	0.00
5470	0207	0012	975.65	4998.41	0.00
5470	0207	0013	878.05	5091.48	0.00
5470	0207	0014	882.62	5087.48	0.00
5470	0207	0015	887.98	5093.61	0.00
5470	0207	0016	993.40	4971.97	0.00
5470	0207	0017	997.96	4982.60	0.00
5470	0207	0018	929.01	5027.78	0.00
5470	0207	0019	949.20	5019.17	0.00
5470	0207	0020	941.43	5001.75	0.00
5470	0207	0021	995.98	4977.99	0.00
5470	0207	0022	979.46	5006.26	0.00

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²	
443/1		84078	88	64		443/3		84089	10	01	
		84089	50	49							
			1	39	13						

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení parc.č.443/1 Zhotovil: Geodet.kancelář I.Heteš Štefánikova 454,Varnsdorf Číslo plánu: 207-292/2003 Okres: Děčín Obec: Krásná Lípa Kat. území: Vlčí Hora Mapový list: VS-III-3-12 Kód způsobu určení výměr: 2-ze souřadnic v S-JTSK, 1-jiným číselným způsobem, 0-grafický Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem. hr.znaky z plastu	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.  Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: ing.Zd.Škácha Dne 30.12-2003. Číslo 341/2003 Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost nálezitosti podle právních předpisů.	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.  Souhlas katastrálního úřadu potvrdil: Vladimír HERMAN Dne 14. I. 2004 Číslo 9/2004 Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu.
---	---	---

S

$$\frac{434}{2}$$

$$\frac{443}{2}$$

435

$$\frac{443}{1}$$

4

5

$$\frac{443}{3}$$

308

428

1491/1

3

8

