

**Ing.František Tejkal – soudní znalec v oboru lesní hospodářství, ekonomika, odvětví
ceny a odhady pozemků, lesa, škod na lese a tržní ocenění
nemovitostí**

591 02 Žďár nad Sázavou 2 , Nová 18

telefon : 602 773 066



Znalecký posudek číslo: 2196/2009

**Nemovitost : Pozemky s trvalými porosty v k.ú. a obci Doubravník,
okres Brno-venkov**

**Objednatel : Exekutorský úřad Ostrava, Mgr.Pavla Fučíková,
Slévárenská 410/14, 709 00 Ostrava – Mariánské Hory**

Vlastník : Jana Kohoutová , Čujkova 1740/38, Ostrava-Zábřeh

Datum ke kterému se provádí ocenění : 15.8.2009

OBSAH OCENĚNÍ

1. Situace.

- 1.1. Prohlídka předmětu ocenění.
- 1.2. Podklady pro vypracování posudku.
- 1.3. Účel ocenění.
- 1.4. Omezení vlastnických vztahů
- 1.5. Názvosloví

2. Nález.

3. Ocenění dle § 35 – cena úřední.

4. Cena obvyklá.

- 4.1. Dle metody výnosové
- 4.2. Dle metody kombinované
- 4.3. Dle metody srovnávací

5. Závěr

6. Přílohy

- 6.1. Výpočet ceny pozemku – 2 listy
- 6.2. Výpočet ceny porostu - 3 listy
- 6.3. Výpis z katastru nemovitostí číslo 719 pro k.ú. Doubravník – 4 listy
- 6.4. Porostní mapa – 2 ks
- 6.5. Pozemková ortomapa – 1 list
- 6.6. Pozemková mapa – 2 listy
- 6.7. Fotodokumentace – 2 listy

1. SITUACE

1.1. Prohlídka předmětu ocenění:

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 15.8.2009. Při ní byla pořízena fotodokumentace uvedená v příloze. Vzhledem k velkým svahům, členitosti a mladým porostům bylo obtížné pořídit názornější foto. Na úvodní stránce je pohled na převážnou část majetku ze silnice Doubravník - Nedvědice.

1.2. Podklady pro vypracování posudku:

1. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 1446/06-112 VS opr.:20065324 z 27.7.2009.
2. Vyrozumění o nabytí právní moci 10.8.2009
3. Výpis z katastru nemovitostí číslo 719 pro k.ú. a obec Doubravník, okres Brno-venkov z 15.7.2008

4. Vyhláška ministerstva financí č.3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č.151/2007 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky číslo 456/2008 Sb.
5. Snímek pozemkové mapy.
6. Lesní osnovy se stavem k 1.1.2002.
7. Výsledek místního šetření ze dne 15.srpna 2009.

1.3. Účel ocenění:

Účelem ocenění je stanovit úřední a obvyklou cenu nemovitosti se všemi jejich součástmi a příslušenstvím pro exekuci.

1.4. Omezení vlastnických vztahů:

1.4.1. Zástavní práva

Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu Ostrava II – 59167/2008 389940/6165 ze dne 17.3.2008. Právní moc ke dni 26.4.2008. Týká se všech pozemků. Pro pohledávku ve výši **67 700 Kč a příslušenství.**

Parcela	Výměra m2	Druh pozemku
233 / 3	1136	lesní pozemek
233 / 4	979	lesní pozemek
234	9580	lesní pozemek
235	705	lesní pozemek
238 / 1	1065	lesní pozemek
238 / 2	222	lesní pozemek
238 / 5	87	lesní pozemek
239 / 2	782	lesní pozemek
270	44 390	lesní pozemek
1671	5381	lesní pozemek

1.4.2. Věcná břemena

Ve výpisu z katastru nemovitostí nejsou uvedena žádná věcná břemena a dle sdělení ani žádná nejsou.

1.4.4. Ostatní omezení

Exekuční příkaz exekutorského úřadu Šumperk 65Ex-1771/2007-30 ze dne 5.9.2008
Z-27345/2008-703

1.5. Názvosloví:

Cena úřední

Cena zjištěná dle cenového předpisu - Vyhláška ministerstva financí č.3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č.151/2007 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky číslo 456/2008 Sb.

Věcná hodnota

Reprodukční cena věci snižena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání.

Výnosová hodnota

Zjednodušeně definováno jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby z této jistiny byly stejné úroky, jako čistý výnos z nemovitosti.

Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota vychází z porovnání obdobných obchodovaných nemovitostí v daném místě a daném čase s oceňovanou nemovitostí včetně porovnání s kupní smlouvou dané nemovitosti. Porovnání je možné provést i na nabídkové ceny srovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku. Tato cena je definována v zákoně č. 151/1997 Sb. § 2.

Obvyklá cena vychází z dlouhodobějšího ocenění produktivnosti v podmínkách rovnovážného trhu. Nepředpokládá, že úroveň obvyklé ceny bude bezprostředně prodejná. Obvyklá cena vyjadřuje dlouhodobější cenovou platnost oceňované věci.

Tržní cena

Je to cena aktuálního trhu, tzn. cena již realizovaná.

2. NÁLEZ

Při místním šetření bylo zjištěno, že oceňovaná nemovitost, s výjimkou pozemku číslo 1671, tvoří ucelený komplex, nacházející se severně od obce Doubravník v členitém a prudkém svahu vlevo od řeky Svatky. Porosty jsou převážně listnaté s převládající dřevinou habr, což má negativní vliv na výši tržní ceny. Rovněž členitý terén a prudký svah prodražující těžbu a přibližování dříví snižuje výslednou tržní cenu nemovitosti .

Pozemek číslo 1671 se nachází na protějším svahu, vlevo od silnice Doubravník – Nedvědice. Tento pozemek je ve svahu s jižní expozicí a je rozdělen svážnicí. Severní vytěžená část je přirozeně zmlazená převážně břízou. V jižní části, mezi cestou a potokem, je porost smrku věk 80 let.

3. Ocenění dle § 35 – cena úřední.

Výpočet ceny pozemku a trvalého porostu je uveden v příloze a je proveden programem Znalec 4.12.

Parcela	Dřevina	Porost	Výměra dřeviny m2	CENA POZEMKU Kč	CENA POROSTU Kč	CENA CELKEM Kč
233 / 3	HB	425-Be - 7	1022	3 046	13 253	16 299
233 / 3	BO	425-Be - 7	91	271	1 861	2 132
233 / 3	DB	425-Be - 7	23	69	831	900
Součet za parcelu:			1136	3 386	15 945	19 331
233 / 4	HB	425-Be - 7	881	2 625	11 424	14 049
233 / 4	BO	425-Be - 7	78	232	1 595	1 827
233 / 4	DB	425-Be - 7	20	60	723	783
Součet za parcelu:			979	2 917	13 742	16 659
234	HOL	425-Be - bezl.	1265	3 770	0	3 770
234	HB	425-Be - 7	7484	22 302	129 400	151 702
234	BO	425-Be - 7	665	1 982	15 114	17 096
234	DB	425-Be - 7	166	495	6 666	7 161
Součet za parcelu:			9580	28 549	151 180	179 729
235	HB	425-Be - 7	705	2 101	12 190	14 291
Součet za parcelu:			705	2 101	12 190	14 291
238 / 1	HB	425-Be - 7	1065	3 174	11 509	14 683
Součet za parcelu:			1065	3 174	11 509	14 683
238 / 2	HOL	425-Be - bezl.	222	662	0	662
Součet za parcelu:			222	662	0	662
238 / 5	HOL	425-Be - bezl.	87	259	0	259
Součet za parcelu:			87	259	0	259
239 / 2	HOL	425-Be - bezl.	782	2 330	0	2 330
Součet za parcelu:			782	2 330	0	2 330
270	HB	425-Be - 0a	3981	11 863	15 364	27 227
270	BR	425-Be - 0a	209	623	157	780
270	LP	425-Be - 1	75	224	343	567
270	HB	425-Be - 1	1425	4 247	6 722	10 969

270	HB	425-Be - 10	5490	16 360	61 228	77 588
270	BO	425-Be - 10	305	909	5 811	6 720
270	LP	425-Be - 10	183	545	3 118	3 663
270	SM	425-Be - 10	122	364	3 307	3 671
270	BO	425-Be - 14a	6440	19 191	129 231	148 422
270	DB	425-Be - 14a	4600	13 708	119 981	133 689
270	HB	425-Be - 14a	2760	8 225	52 424	60 649
270	JD	425-Be - 14a	1840	5 483	56 796	62 279
270	JD	425-Be - 14a	1840	5 483	71 597	77 080
270	BK	425-Be - 14a	920	2 742	10 925	13 667
270	BR	425-Be - 14b	2145	6 392	2 457	8 849
270	HB	425-Be - 14b	1155	3 442	8 227	11 669
270	HB	425-Be - 0b	10 900	32 482	34 390	66 872
Součet za parcelu:			44 390	132 283	582 078	714 361
1671	BR	426-Cp - 0	3136	7 276	2 752	10 028
1671	SM	426-Cp - 0	32	74	112	186
1671	BO	426-Cp - 0	32	74	142	216
1671	SM	426-Cp - 8	2100	10 983	74 354	85 337
1671	HOL	426-Cp - bezl.	81	424	0	424
Součet za parcelu:			5381	18 831	77 360	96 191
CELKEM:			64 327	194 492	864 004	1 058 496

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji nemovitost takto :

Úřední cena nemovitost celkem : 1 058 500 Kč

slovy : jedenmilíonpadesátosmtisícčtyřsetkorunčeských

Znalecká doložka.

Znalecký posudek jsem podal jako soudní znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.10.1992 č.j. Spr.1992/92 pro základní obory lesní hospodářství a ekonomika, odvětví ceny a odhady pozemků, lesa a škod na lese a na životním prostředí v lesích.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2196/2009 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nutných výdajů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu 120/2009.

Žďár nad Sázavou 29.8.2009

Soudní znalec :

4. Cena obvyklá

4.1. Cena dle metody výnosové

Cena nemovitosti stanovená výnosovou metodou stanovuje hodnotu budoucích čistých zisků. Maximální těžební možnosti na příštích 5 let činí cca 800 m³. Dle jednotlivých dřevin jejich zpeněžení a po odpočtu výrobních nákladů činí 610 Kč/m³. Kalkulace vychází z dosažitelných čistých výnosů za 5 let.

$$800 \text{ m}^3 \times 610 \text{ Kč/m}^3 = 488 \text{ tis. Kč}$$

Cena dle metody výnosové celkem : 488 tis. Kč

4.2. Cena dle metody kombinované

Dále je provedena ještě kombinace s nákladovou metodou. Je zde využito hodnoty mýtních porostů nad 80 let věku vypočtené dle platné vyhlášky s odpočtem pěstebních nákladů a prodejní ceně lesa po provedených těžbách za 40 tis. Kč/ha.

Parcela	Dřevina	Porost	Výměra dřeviny m2	Hodnota mýtní výtěže Kč
270	HB	425-Be - 10	5490	61 228
270	BO	425-Be - 10	305	5 811
270	LP	425-Be - 10	183	3 118
270	SM	425-Be - 10	122	3 307
270	BO	425-Be - 14a	6440	129 231
270	DB	425-Be - 14a	4600	119 981
270	HB	425-Be - 14a	2760	52 424
270	JD	425-Be - 14a	1840	56 796
270	JD	425-Be - 14a	1840	71 597
270	BK	425-Be - 14a	920	10 925
270	BR	425-Be - 14b	2145	2 457
270	HB	425-Be - 14b	1155	8 227
Součet za parcelu:			27 800	525 102
1671	SM	426-Cp - 8	2100	74 354
Součet za parcelu:			2100	74 354
CELKEM:			29 900	599 456

Hodnota porostů nad 80 let stárí		599 tis. Kč
Pěstební náklady : 2,99 ha x 150 000 Kč/ha	=	- 449 tis. Kč
Minimální prodejní cena 6,4327 ha x 40 tis. Kč/ha	=	<u>257 tis. Kč</u>

Cena dle metody kombinované celkem zaokrouhleno **407 tis. Kč**

4.3. Cena dle metody srovnávací

Cena obvyklá je stanovena metodou srovnávací. Oceňované pozemky s trvalým porostem jsou porovnávány s vlastní databází tržních cen v daném místě a čase. Dle vlastního zjištění by mohl být podobný majetek prodán za průměrnou cenu 70 tis. Kč/ha.

6,4327 ha x 70 tis. Kč/ha	450 289 Kč
---------------------------	------------

Cena dle metody srovnávací celkem zaokrouhleno **450 tis. Kč**

5. ZÁVĚR

Výše uvedené pozemky a trvalé porosty na nich se nacházející byly osobně prohlédnuty, taxační údaje o porostech byly aktualizovány k datu místního šetření a ceny stanoveny takto:

Ve výsledné ceně není zahrnuto zástavní právo s příslušenstvím – protože není blíže kvantifikováno příslušenství.

Rekapitulace cen:

1. cena dle metody výnosové	488 000 Kč
2. cena dle metody kombinované	407 000 Kč
3. cena dle metody srovnávací	450 000 Kč

Silné stránky:

- smíšené porosty mají vyšší odolnost proti abiotickým a biotickým činitelům, proto nehrozí vážné poškození porostů, dochází k jednotlivým vývratům nebo zlomům.
- zdravotní stav porostů je dobrý
- podíl mýtních porostů je 46 % 2,99 ha

Slabé stránky:

- špatná dostupnost porostů
- porosty se nacházejí na prudkém svahu, což zhoršuje obhospodařování
- převaha listnatých dřevin
- obecně špatná ekonomická situace v republice na trhu s nemovitostmi i dřívím

Pokles cen dřeva a s tím spojené nižší zpeněžení těžného dřeva má vliv na celkovou cenu nemovitosti

Celkově lze konstatovat, že oceňované nemovitosti lze na realitním trhu realizovat, avšak za přiměřenou cenu.

Cílem předložené expertizy bylo provést návrh obvyklé ceny nemovitosti – **lesní pozemky s porosty - vlastník Jana Kohoutová, Čujkova 1740/38, Ostrava-Zábřeh**, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č.719 v k.ú. Doubravník, obec Doubravník, okres Brno-venkov ke dni 15.7.2009.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu je obvyklá cena stanovena z výše zjištěných hodnot.

Obvyklá cena lesních porostů s pozemky:

440.000 Kč

Slovy: čtyřistačtyřicetisíckorunčeských

Toto ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, které vydal v roce 1994 Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy (IVSC), zvláště pak se standardem IVS č. 1 Oceňování na základě tržní hodnoty.

Žďár nad Sázavou 29.8.2009

Odhadce :

Vladimír Mareš, Burianova 918/9 460 06 Liberec 6

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4413 – 113 / 2009

Dodatek

O ceně nemovitosti : Zemědělské pozemky, lesní pozemky a lesní porosty

Okres : Česká Lípa CZ0511
Obec : Dubnice 561541
Katastrální území : Dubnice pod Ralskem 633666

Vlastník dle LV 416 : KOHOUTOVÁ Jana, Čujkovova 1740/38 RČ 776105/1485
Ostrava – Jih - Zábřeh
700 30 Ostrava 30

Objednatel posudku : EXEKUTORSKÝ ÚŘAD OSTRAVA
Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ - soudní exekutor
Slévárenská 410/14 709 00 OSTRAVA

Způsob a účel ocenění : Stanovení ceny podle platných cenových předpisů a stanovení obvyklé ceny
V daném případě ocenění použita Vyhl. č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)
jak vyplývá ze změn provedených Vyhl.č. 456/2008 Sb

Předmětem dodatku je stanovení obvyklých cen k jednotlivým pozemkům.

Posudek vypracoval : Vladimír Mareš, Burianova 918 / 9 460 06 Liberec 6

Místní šetření : Provedeno dne 23.06.2009

Datum vyhotovení : 02.10.2009

Rozdělovník : 2 x objednatel
1 x archiv znalce

Rozsah : Tento dodatek obsahuje 7 číselovaných stran včetně strany titulní a příloh a předává se ve 2 vyhotoveních

ODDÍL A

VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Podklady pro ocenění :

1. Ustanovení - ze dne 22.5.2009 doručené dne 08.06.2009
k ocenění pozemků a lesních porostů v k.ú. Dubnice pod
Ralskem pro účely exekučního řízení
Žádost o přepracování ZP - ocenění jednotlivých pozemků
Obvyklou cenou - ze dne 16.09.2009 (došlo 21.09.2009)
2. Výpis z katastru nemovitostí od KÚ v České Lípě ze dne
12.12.2008 LV č. 416
3. Kopie KM vyhotovené KÚ v České Lípě dne 11.09.2008
Map. list č. Nový Bor 2-7/1 a 2-7/3 v měř. 1 : 2 000
4. GP 884-3/2009 pro k.ú. Dubnice pod Ralskem s vyznačením
podzemního vedení telekomunikačních sítí
5. Hospodářské osnovy - základní jednotky rozdělení lesa
a výřez z mapy v měř. 1 : 5 000 (vydal MÚ v České Lípě)
6. Kopie z automapy ČR
7. Vyhl..MF č. 3 / 2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení
zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně
některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací
vyhláška)

jak vyplývá ze změn provedených Vyhl.č. 456/2008 Sb.
8. Prohlídka pozemků a lesních porostů , pořízení fotodokumentace
23.06.2008

SOUPIS OCEŇOVANÝCH ČÁSTÍ

Předmětem ocenění jsou pozemky evidované jako trvalé travní porosty, lesní pozemky a lesní porosty. Umístění v k.ú. Dubnice pod Ralskem JZ expozice, střední svah; lesíky v polích a pastvinách

Oceňované pozemky jsou v okrajové části obce - zemědělský půdní fond a pozemky určeny k plnění funkcí lesa.

Zemědělské pozemky oceněny dle § 29 Vyhl. dle BPEJ

Lesní pozemky jsou oceněny podle § 30 lesní porosty podle § 35 Vyhl. č. 456/2008 Sb.

Lesy v pásmu ohrožení D - beze srážek

1 - ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY dle LV č. 416

Pol.	Parc.č.	druh pozemku	výměra	poznámka
1 01 -	Poz. parc.č. 1606/4	trvalý travní porost	158 m ²	BPEJ 71410
1 02 -	Poz. parc.č. 1606/4	trvalý travní porost	188 m ²	BPEJ 74067
1 03 -	Poz. parc.č. 1606/5	trvalý travní porost	314 m ²	BPEJ 71410
1 04 -	Poz. parc.č. 1606/5	trvalý travní porost	1 768 m ²	BPEJ 74067

2 - LESNÍ POZEMKY dle LV č. 416

Pol.	Parc.č.	druh pozemku	výměra	poznámka
2 01 -	Parc.č. 1573/4	lesní pozemek	2 347 m ²	lesní typ 3K1
2 02 -	Parc.č. 1600	lesní pozemek	722 m ²	lesní typ 3K1
2 03 -	Parc.č. 1605/2	lesní pozemek	2 756 m ²	lesní typ 3K1
2 04 -	Parc.č. 1605/4	lesní pozemek	4 782 m ²	lesní typ 3K1
2 05 -	Parc.č. 1618/3	lesní pozemek	508 m ²	lesní typ 3O6

Celkem lesní pozemky 11 115 m²

Cena lesních pozemků 3 K1 činí 2,32 Kč/m²

Cena lesních pozemků 3 O6 činí 3,90 Kč/m²

3 - LESNÍ POROSTY

Oceněno jako lesní porost na lesním pozemku § 33 Vyhl.

3 01 - Porostní skupina 7

Zastoupení dřevin : 100 % dub

Stáří : 65 let , obmýti 120 let

Zakmenění : 0,8

Celková výměra : 2 756 m²

3 02 - Porostní skupina 7a

Zastoupení dřevin : 70 % dub ; 30 % bříza

Stáří : 65 let , obmýti 120 let / 40 let

Zakmenění : 0,8

Celková výměra : 722 m²

3 03 - Porostní skupina 12/0

Bez porostu - připraveno k zalesnění

Zastoupení dřevin : (budoucí) 25 % dub, 75 % borovice

Celková výměra : 4 782 m²

3 04 - Porostní skupina 13/0

Zastoupení dřevin : 80 % dub ; 20 % bříza

Stáří : 115 let , obmýti 120 let / 40 let

Zakmenění : 0,4

Celková výměra : 2 347 m²

3 05 - Porostní skupina 1

Zastoupení dřevin : 100 % borovice

Stáří : 6 let , obmýti 110 let

Zakmenění : 1,0

Celková výměra : 508 m²

Ceny uvedeny v oddíle B - VLASTNÍ OCENĚNÍ

ODDÍL B

VLASTNÍ OCENĚNÍ

Použité předpisy, vyhlášky a normy

1. Vyhláška č. 456/2008 Sb. ze dne 16. prosince 2008, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)

3. Vyhláška č. 76/2007 Sb. ze dne 6.4.2007, kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Seznam oceněných položek

- 1 - Skupina - Zemědělské pozemky
- 2 - Skupina - Lesní pozemky
- 3 - Skupina - Lesní porosty

Závěrečná rekapitulace

(cena dle cenového předpisu)

1 - Skupina - Zemědělské pozemky	6 296.69 Kč
2 - Skupina - Lesní pozemky	26 589.44 Kč
3 - Skupina - Lesní porosty	114 275.19 Kč

Celkem	147 161.32 Kč
---------------	----------------------

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 147 160 Kč

To je slovy stočtyřicatsedmtisícstošedesát Kč

Odhad obvyklé ceny :

Porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách :

Zemědělské pozemky 13 ha v Dobranově u České Lípy

Lokalita: Dobranov (Česká Lípa) 471 21

Cena: 2 200 000 Kč za nemovitost (průměrná cena 17,- Kč/m²)

Poslední změna: 12.6.2009 | Datum vložení inzerátu: 12.6.2009

Popis: Zatrávněné rovinaté pozemky se nacházejí na okraji obce Dobranov 8 km od České Lípy. Z výměry 13 ha je 5 632 m² lesa, 119 198 m² je orná půda, ostatní jsou louky - trvalý travní porost. Podle současného územního plánu nejsou k zástavbě. Na podzim 2009 bude projednáván nový územní plán. Přístup je ze zpevněné komunikace cca 30 m přes pozemek státu. IS (voda, elektřina) v dosahu cca 50 m.

Pozemek 400.000m² , okres Česká Lípa

Lokalita: Blatce 472 01

Cena: 36 Kč za m² | (cena k jednání)

Číslo zakázky: NP00140 | Stav nabídky: Aktivní

Poslední změna: 18.6.2009 | Datum vložení inzerátu: 3.5.2009

Popis: Nabízíme pozemek o rozloze 400.000m² nedalekou obce Blatce, na hranici s CHKO Kokořínsko. Louky, komunikace, pastviny, ovocný sad, zahrady, lesy(180 000m²) a orná půda. Bez finančních zatížení.

Stružnice u České Lípy, 100.000 m², zemědělské využití

Lokalita: Stružnice Stružnice, 471 08

Cena: 750 000 Kč za nemovitost | (průměrná cena za 1 m² 7,50 Kč)

Číslo zakázky: 516011 | Stav nabídky: Aktivní

Poslední změna: 1.5.2009 | Datum vložení inzerátu: 1.5.2009

Popis: Pozemek k zemědělskému využití se nachází na okraji obce Stružnice a pokračuje směrem k obci Bořetín. Celková plocha je cca 100.000 m². Pozemek se skládá ze tří částí. Jeho výhodou je dobrá dostupnost. Část pozemku se nachází přímo u příjezdové komunikace.

Oceňované pozemky a lesy

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, s přihlédnutím k současnému poklesu využívání zemědělských ploch k zemědělské prvovýrobě, dále pak s přihlédnutím k současné celosvětové krizi

je uvažováno se současnou cenou zemědělských pozemků v průměru ve výši 10,- Kč/m²

a se současnou cenou lesních pozemků včetně porostů v průměru ve výši 22,- Kč/m²

Zemědělské pozemky

Poz. parc.č. 1606/4	trvalý travní porost	346 m ²	obvyklá cena	3 460,- Kč
Poz. parc.č. 1606/5	trvalý travní porost	2 082 m ²	obvyklá cena	20 820,- Kč
Celkem				24 280,- Kč

Lesní pozemky a porosty

Parc.č. 1575/4	lesní pozemek	2 347 m ²	obvyklá cena	51 634,- Kč
Parc.č. 1600	lesní pozemek	722 m ²	obvyklá cena	15 884,- Kč
Parc.č. 1605/2	lesní pozemek	2 756 m ²	obvyklá cena	60 632,- Kč
Parc.č. 1605/4	lesní pozemek	4 782 m ²	obvyklá cena	105 204,- Kč
Parc.č. 1618/3	lesní pozemek	508 m ²	obvyklá cena	11 176,- Kč
Celkem				244 530,- Kč

Celkem zemědělské pozemky, lesní pozemky a porosty 268 810,- Kč

To je slovy : Dvěstěšedesátosm tisíc osm setdeset Kč

Celková rekapitulace

Cena dle cenového předpisu (Vyhl. č. 456/2008 Sb.)	147 160,- Kč
Odhad současné obvyklé ceny	268 810,- Kč

Tento dodatek obsahuje 7 číslovaných stran a může být použit pouze s návazností na Znalecký posudek č. 4413 – 113 / 2009

V Liberci 02.10.2009

Vladimír Mareš

