

Městský úřad Česká Kamenice
Doručeno: 19.12.2024 12:42:30
Č.j. SMM-16682/24-
listů: 13 přílohy: 0



muckvp24j0085a

Kraj : Ústecký
Okres : Děčín
Obec : Česká Kamenice

Znalecký posudek č. 2633/090926/2024.

Věc : pozemek p.p.č. 169/3
k.ú. Líska 677396

Objednatel

Účel

Obor - Ekonomika, od

Znalec

Datum zaměření

Datum provedení

Vlastník nemovitosti

Příloha: informace o pozemku.

Snímek pozemkové mapy.

Předává se ve dvojím vyhotovení.

Výpis z katastru nemovitostí :

List vlastnictví č. 10001

Katastrální území : Líska 677396

Pozemek : p.p.č. 169/3trvalý travní porost.....3815 m2

Vlastník pozemku : Město Česká Kamenice 00261220

Náměstí Míru 219, 40721 Česká Kamenice

Použité předpisy :

Zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 237/2020 Sb.,
vyhl.č. 441/2013 Sb. a vyhl. 434/2023 Sb.

Znalecký úkol :

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění výše zmíněného pozemku, k.ú. Líska
dle platné prováděcí vyhlášky.

Podklady zajištěné znalcem a dodané odběratelem :

1/ Informace o parcele.

2/ Kopie katastrální mapy.

3/ Nahlédnutí do územního plánu pro město Česká Kamenice.

Jiné podklady nebyly dodány.

Technický a dispoziční popis :

Předmětný pozemek se nachází v části Líska, obce Česká Kamenice, na konci
osady.

Jedná se o mírně se svažující pozemek bez staveb, venkovních úprav i porostů.
Průběžně je rozrýván divou zvěří. Komunikačně navazuje na komunikace místní
v osadě Líska. Pozemek je pravidelně sečen nájemcem.

Dle územního plánu pro obec Česká Kamenice, osada Líska, k.ú. Líska se jedná o
pozemek „Plochy zemědělské – trvalé travní porosty“, kdy přípustné využití jsou
plochy určeny pro pozemky zemědělského půdního fondu. Přípustné využití –
zařízení a jiné opatření pro zemědělství, zejména otevřené přístřešky, jež jsou
zemědělskou stavbou se zemědělským využitím a proto nelze využít § 6 odst. 1a
a pozemek bude oceněn bonitovanými, půdně ekologickými jednotkami.

Nález a ocenění :

1/ Pozemek :

p.p.č. 169/3trvalý travní porost3815 m²

Ocenění bude vycházet ze zákona č. 151/97 Sb. ve znění zákona č. 237/2020 Sb. § 9 a vyhl.č. 434/2023 Sb. a dle skutečného stavu.

Sazba za kulturu „trvalý travní porost“ se řídí hodnotou bonitovaných, půdně ekologických jednotek.

Srážky a přírážky dle přílohy č. 5 :

1.7.1. + 80 %

Část 3815 m²

Kód BPEJ 85044 – hodnota BPEJ 1,23 Kč/m²

$ZCU = 1,23 + 0,984 = 2,214$

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 8.50.44 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákonů o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 1.23 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 22. Jedná se o produkčně málo významné půdy.

Ocenění:

$C_p = ZCU \times m^2$

$C_p = 2,214 \times 3815 = 8.446,41$

Pozemek celkem = 8.446,-Kč

Jiných doplňků zde není.

R e k a p i t u l a c e c e n y n e m o v i t o s t i :

1/ Pozemek p.p.č. 169/3 8.446,-Kč

Celkem cena 8.446,-Kč

Zaokrouhleno 8.450,-Kč

Slovy: osmtisícčtyřistapadesátkorunč.

Cena odhadní je cenou dle zákona č. 151/97 Sb. ve znění zákona č.237/2020 Sb. a vyhl.č. 441/2013 Sb. a vyhl.č. 434/2021 Sb. **a je cenou zjištěnou**

V České Kamenici 26.11.2024

Cena obvyklá :

Cena obvyklá : zák.č. 237/2020 Sb.

Dohledané ceny realizovaných prodejů obdobného majetku z Katastrálního úřadu obsahují pouze částky realizovaných prodejů. Neobsahují však fyzický popis současného stavu nemovitosti. Jejich porovnáním a analýzou by mohlo dojít k neobjektivním závěrům o obvyklé ceně nemovitosti. Proto dle § 2 odst. 4 zák.č. 151/97 Sb. ve znění zákona č. 237/2020 Sb. bude nemovitost oceněna cenou tržní.

Metoda výnosová ani porovnávací není pro tento typ nemovitosti bez vynaložení nepřiměřených nákladů vhodná.

Cena tržní :

Dle § 2 odst. 4 zák.č. 151/97 Sb. ve znění zákona č. 237/2020 Sb. bude cena vycházet z odhadované částky, za kterou by měl být pozemek (nemovitost atd.) směněn se zvážením všech okolností, které mají na tržní hodnotu vliv. Metoda výnosová ani metoda porovnávací nelze v tomto konkrétním případě použít.

Pozemek p.p.č. 169/3, k.ú. Líska

Obec: Česká Kamenice – počet obyvatel 5.500

Pozemek - 3815 m²

Kultura – trvalý travní porost

Dle územního plánu pro obec Česká Kamenice, osada Líska, k.ú. Líska se jedná o pozemek „Plochy zemědělské – trvalé travní porosty“, kdy přípustné využití jsou plochy určeny pro pozemky zemědělského půdního fondu. Přípustné využití – zařízení a jiné opatření pro zemědělství, zejména otevřené přístřešky, jež jsou zemědělskou stavbou se zemědělským využitím.

Porovnávané ceny jsou uvedeny včetně provize realitních kanceláří, poplatků a právního servisu.

Nabídkové ceny jsou uvedeny včetně provize RK, poplatků a právního servisu. Dle realitní komory je provize RK 5-7%, poplatky a právní servis cca 10.000 Kč. Z tohoto vyplývá snížení nabídkových cen v průměru o 6%.

Níže uvedené ceny jsou ceny nabídkové.

Stanovení ceny tržní pro pozemek p.p.č 169/3, k.ú. Líska.

Následné nabídky:

- Obec Česká Kamenice, k.ú. Horní Kamenice
plocha pozemku 5161 m²
Cena nabídková 26,-Kč/m²
- Obec Česká Kamenice, k.ú. Kerhartice
plocha pozemku 58174 m², LV 128, Kerhartice – převládá trvalý travní porost
Cena nabídková - 31,-Kč/m²
- Obec Česká Kamenice, k.ú. Dolní Kamenice
plocha pozemku celkem 50892 m², LV 1550, Dolní Kamenice – převládá orná půda a trvalý travní porost
Cena nabídková - 27,-Kč/m²

Základní jednotka pro porovnání výše ceny za 1 m² plochy :

Průměrná hodnota z vyhodnocovaných podkladů:

- Obec Česká Kamenice, Horní Kamenice – 26,-Kč/m²
- Obec Česká Kamenice, Kerhartice – 31,-Kč/m²
- Obec Česká Kamenice, Dolní Kamenice – 27,-Kč/m²

Analýza:

Výsledná průměrná cena porovnávaných nabídek za 1 m² plochy = 28,-Kč/m²

-Odečet provize RK – 6%

$$28 - 1,68 = 26,32 \text{ Kč}$$

Průměrná cena plochy z vyhodnocených vzorků = 26,32 Kč

Tedy výsledná tržní cena za 1 m² plochy je **26,-Kč/m²**.

Určení ceny tržní pozemku p.p.č 169/3, k.ú. Líška :

$$3815 \text{ m}^2 \times 26,-\text{Kč} = 99.190,-\text{Kč}$$

Cena tržní pozemku je 99.190,-Kč

=====

Cena tržní byla stanovena porovnáním s nabídkovými cenami realitních inzercí. Její výše byla konzultována s místně příslušnými R.K. a soukromou inzercí. Stanovená tržní cena odpovídá situaci na realitním trhu v dané lokalitě a stavu nemovitosti.

R e k a p i t u l a c e c e n y t r ž n í :

Pozemek p.p.č. 169/3, k.ú. Líška 99.190,-Kč

Celkem cena 99.190,-Kč

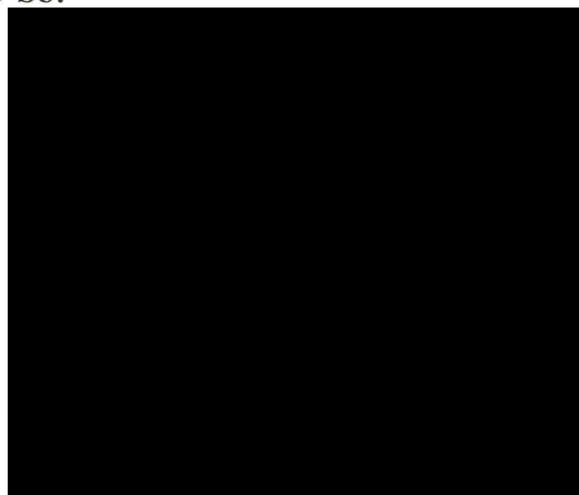
Zaokrouhleno 99.190,-Kč

=====

Slovy: devadesátdevěttisícstodevadesátkorunč.

Cena tržní je cenou dle zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku, ve znění z.č. 237/2020 Sb., vyhl. č. 441/2013 a vyhl.č. 434/2023 Sb.

V České Kamenici 26.11.2024



Znalecká doložka:

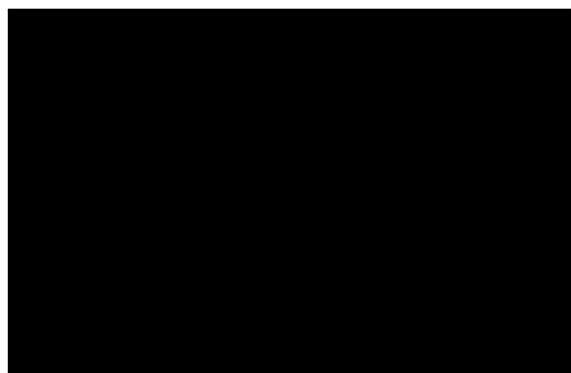
Jsem znalec vedený v seznamu Ministerstva spravedlnosti České republiky pod IČ:13904965.

Obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializace Nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod číslem 2633/090926/2024.

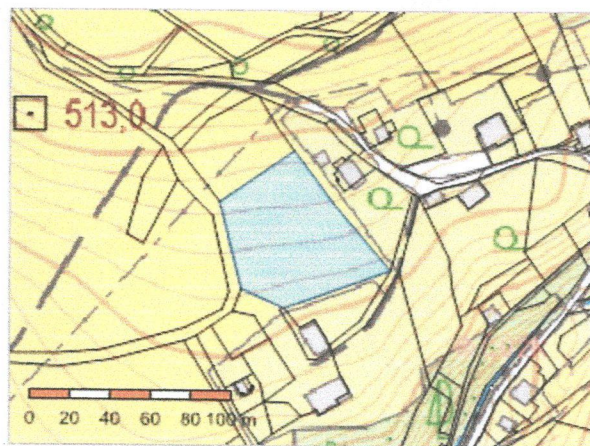
Znalečné a náhradu nákladů účtuji na základě dokladu č. 2633/2024

Posudek obsahuje sedm listů.



nace o pozemku

čí číslo: [169/3](#)
[Česká Kamenice \[562394\]](#)
ální území: [Líska \[677396\]](#)
/: [10001](#)
a [m²]: 3815
rcely: Parcela katastru nemovitostí
ý list: [KMD](#)
výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
ozemku: trvalý travní porost



ci, jiní oprávnění

cké právo

Podíl

Česká Kamenice, Náměstí Míru 219, 40721 Česká Kamenice

o ochrany nemovitosti

é chráněné území

lský půdní fond

n BPEJ

Výměra

3815

ní vlastnického práva

řemeno vedení

pis

vidovány žádné jiné zápisy.

ni, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

ost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, ní pracoviště Děčín](#)

é údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.11.2024 14:00.



Prodej pole 5 161 m²

Česká Kamenice - Horní Kamenice, okres Děčín

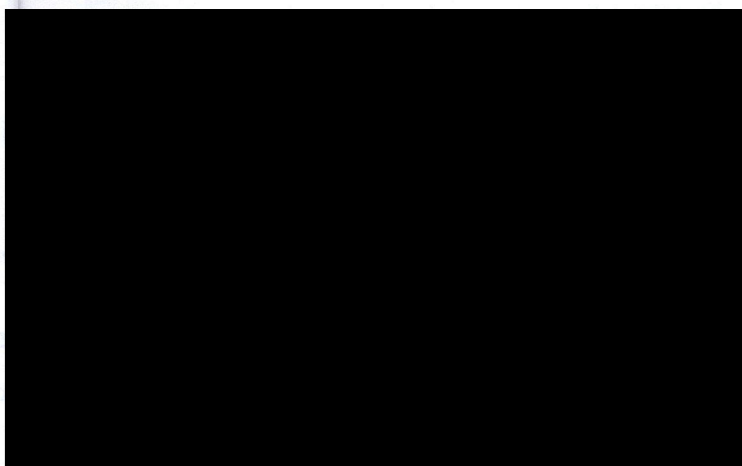
134 000 Kč (26 Kč/m²)

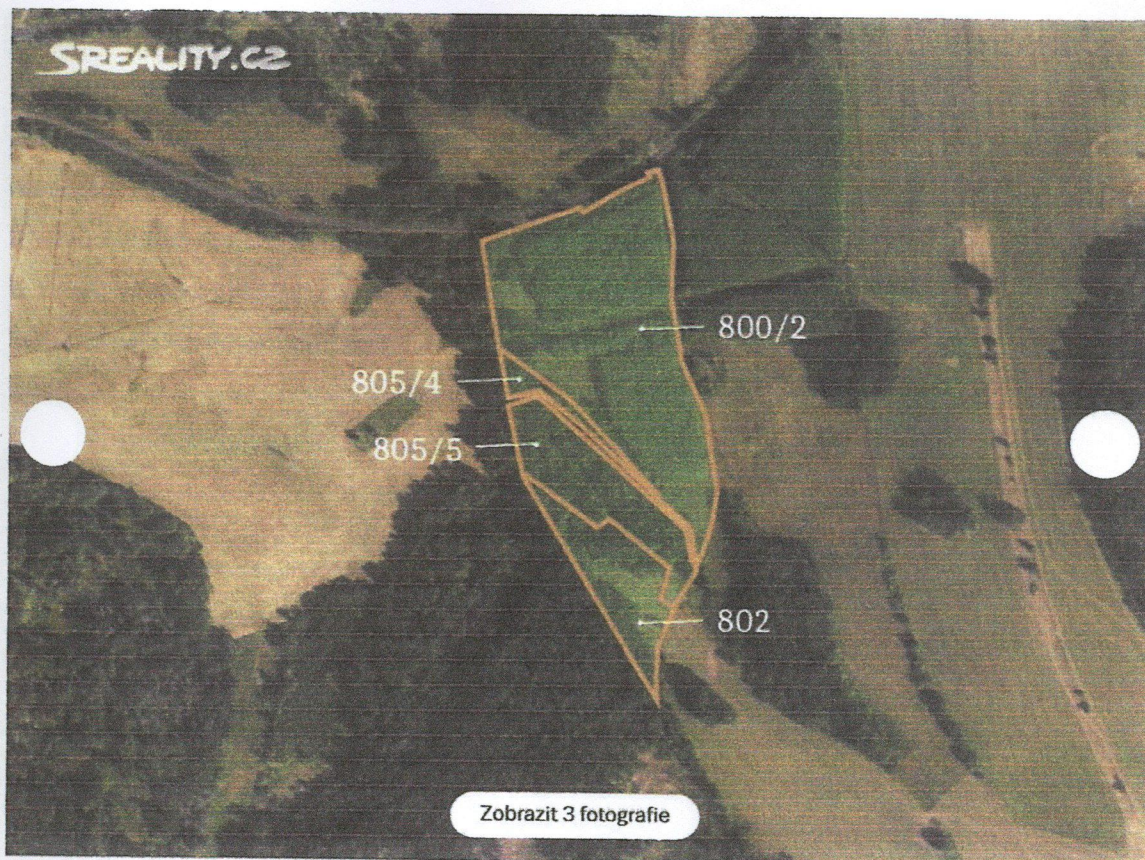
oznámka k ceně: Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

Prodej pozemku Horní Kamenice

Nabízíme k prodeji suchý, mírně zvlněný pozemek s výměrou 5.161 m² v okolí Horní Kamenice (část města Česká Kamenice) v okrese Děčín. Pozemek je veden na katastru nemovitostí jako ostatní plocha a dle územního plánu sousedí na dvou stranách s plochou pro sjezdovku (lyžařský areál). Nedaleko se nachází Zámecký vrch, jehož součástí je zřícenina hradu Horní Kamenice. Součástí hradní zříceniny je také 16 m vysoká dřevěná rozhledna, která nabízí krásný výhled do blízkého i vzdáleného okolí. Obec je také díky krásné okolní přírodě lákadlem pro pěší turistiku i cykloturistiku. Horní Kamenice je také součástí katastrálního území. V případě zájmu nás kontaktujte.

číslo zakázky	IDNES-N00622	Cena	134 000 Kč
typ vlastnictví	jiný	Plocha pozemku	5161 m ²
počet stěhování	Stěhuju.cz		





Prodej pole 50 892 m²

Česká Kamenice, okres Děčín

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

1 374 084 Kč (27 Kč za m²)

Nabízím ke koupi soubor zemědělských pozemků v katastrálním území Dolní Kamenice v okrese Děčín. Jedná se o prodej 100% vlastnictví. Pozemky jsou vedeny na katastru nemovitostí pod listem vlastnictví 1550 a parcelními čísly 800/2, 802, 805/4 a 805/5.

Celková výměra prodáváných pozemků je 50 892 m². Z toho 32 207 m² orná půda, 11 122 m² lesní pozemek a 7 562 m² trvalý travní porost.

Pozemky jsou vhodné pro vlastní zemědělskou činnost nebo jako dlouhodobá investice do vašeho portfolia. Správně spravovaná zemědělská půda může přispět k udržení biodiverzity, ochraně vodních zdrojů a boji proti erozi půdy.

Tento skvělý kousek zemědělské půdy nabízíme za atraktivní cenu. V té je zahrnuta i provize, což zajišťuje transparentnost a jednoduchost obchodu. Cena půdy v čase roste, s koupí proto dlouho neváhejte.

Pozemky prodávám v zastoupení přímého majitele. Pro více informací mne kontaktujte na telefonu nebo e-mailu uvedeném níže.

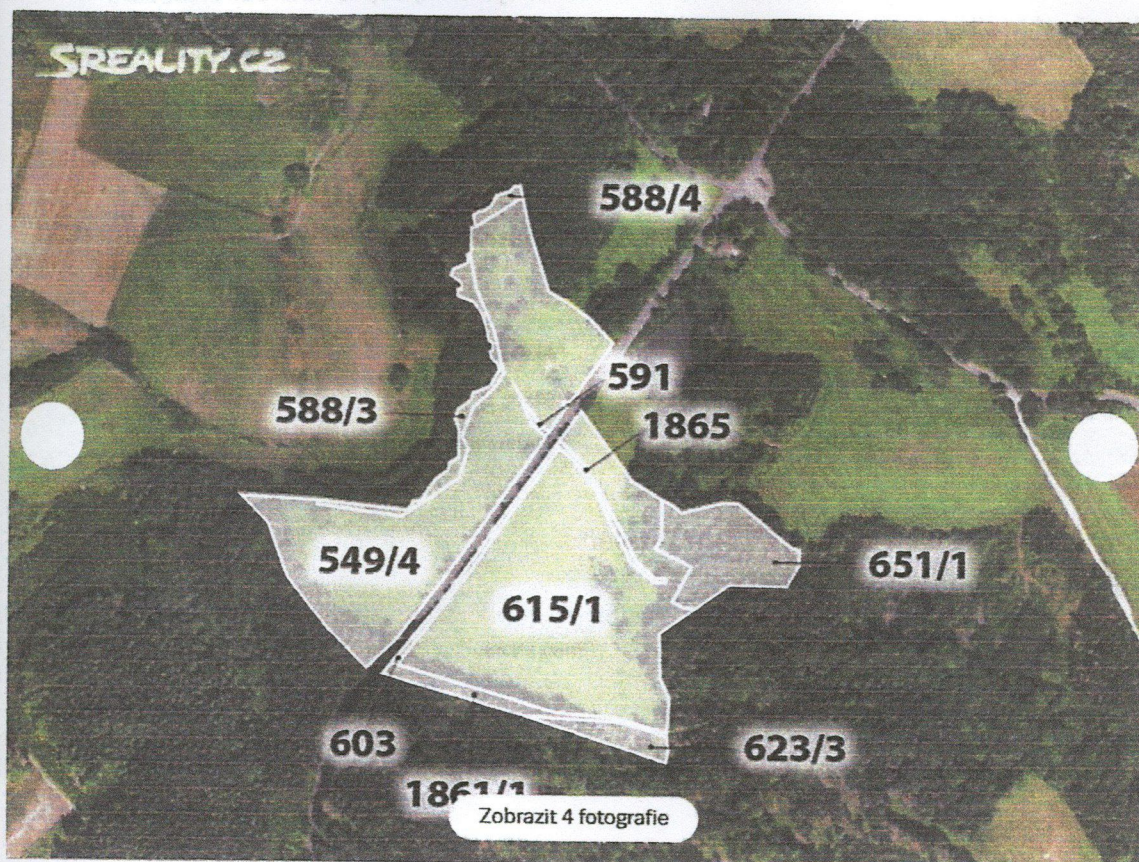
Celková cena: 1 374 084 Kč za nemovitost

Aktualizace: 24.07.2024

Cena za m²: 27 Kč

Plocha pozemku: 50892 m²

ID zakázky: 6059



Prodej louky 58 174 m²

Česká Kamenice, okres Děčín

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

1 803 397 Kč (31 Kč za m²)

V katastrálním území Kerhartice v okrese Děčín v Ústeckém kraji nabízím ke koupi zemědělskou půdu na převážně travnatých pozemcích.

K prodeji je zemědělská půda na pozemcích parc. č. 549/4, 588/3, 588/4, 591, 603, 615/1, 623/3, 651/1, 1865 a 1867/1 zapsané na LV 128 v KÚ Kerhartice.

Celková výměra prodávaných území je 58 174 m². Z toho lesní pozemek je 6 670 m², trvalý travní porost 47 876 m² a ostatní plocha 3 628 m².

Půdu využívá k hospodaření Farma Huníkov "Pod Sedlem", spol. s r.o. V současné době je zde uzavřená pachtovní smlouva na dobu neurčitou do 31.12.2025. Poté je možné uzavřít pachtovní smlouvu novou nebo využívat pozemky k hospodaření.

Česká Kamenice je starobylé město s bohatou historií, ležící v údolí říčky Kamenice asi 30 km východně od Děčína a patří k němu také osada Kerhartice. V okolí města Česká Kamenice je řada zajímavých míst. Přímo nad jeho severním okrajem vyčnívá strmé vyhlídkové skalisko Jehly, pod nímž je v lesích ukrytý Bratrský oltář a skalní vyhlídky Ponorka a Žába.

Vaše investice do této zemědělské půdy umožňuje zvýšit produkci a rozšířit rozsah pěstovaných plodin nebo chovu zvířat. Nabízí také příležitost pro diverzifikaci vašeho zemědělského podnikání. Zemědělská půda je tradičně považována za bezpečnou a stabilní investici. Je to dlouhodobé aktivum,

kteřé odolává ekonomickým výkyvům a poskytuje zajištění pro budoucí generace. Investovat do zemědělské půdy je investice do zeleného odvětví, které má významný dopad na životní prostředí a zároveň nabízí výborné zhodnocení vašeho kapitálu.

Nezmeškejte tuto časově omezenou možnost investovat do zemědělské půdy v této lokalitě.
Kontaktujte nás ještě dnes a začněte budovat svůj vlastní zemědělský ráj!

Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem.

Celková cena:	1 803 397 Kč za nemovitost	Aktualizace:	31.05.2024
Cena za m²:	31 Kč	Stav:	Rezervováno
ID zakázky:	5149-1	Plocha pozemku:	58174 m²

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Cukrárna:		Cukrářství Koníková (2510 m)				
Večerka:		Potraviny David (2239 m)				
Hospoda:		U Zlatopramene (3180 m)				
Veterinář:		MVDr. Antonín Hanzl - Vetrinární klinika (4105 m)				
Hřiště:		Dětské hřiště Nový Oldřichov (2465 m)				
Přírodní zajímavost:		Ladopád Břidličný vrch (5787 m)				
Restaurace:		Klub centra pro vzdělávání a kulturu (2266 m)				
Sportoviště:		TJ SK Markvartice (3440 m)				
Vlak:		Česká Kamenice (3502 m)				
Školka:		ZŠ a MŠ Nový Oldřichov (2900 m)				
Bankomat:		Bankomat MONETA Money Bank (3958 m)				
Bus MHD:		Česká Kamenice, Kerhartice (10 m)				
Škola:		ZŠ a MŠ Nový Oldřichov (2900 m)				
Lékárna:		Lékárna u sv. Jakuba, s.r.o. (3989 m)				
Pošta:		Pošta Partner - Markvartice u Děčína (3505 m)				





boy

at

1001

17

17

17

17

17

17

17

17

17

17

17

17

17



