

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 020425/2024

Městský úřad Česká Kamenice

Doručeno: 31.05.2024 13:10:47

Č.j. SMM-7772/24-

listy: 27 přílohy: 1



muckup24j0031i

Zadavatel znaleckého posudku: Město Česká Kamenice
Náměstí Míru 219, 407 21 Česká Kamenice

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí za účelem jednání o
převodu vlastnického práva

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace nemovitosti

Předmět ocenění: Pozemek parc. č. 1710/8 a parc. č. 1713/2, k.ú.
Kerhartice, obec Česká Kamenice, okres Děčín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 15.05.2024

Zpracováno ke dni: 15.05.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti



Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.05.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1710/8 o velikosti 1391 m² a uvažovaného budoucího pozemku parc. č. 1713/2 o velikosti 2303 m², který je navrhován k oddělení od stávajícího pozemku parc. č. 1713 na základě návrhu geometrického plánu č. 376-9/2024, a to včetně součástí, příslušenství a části stavby původní hráze Huníkovského rybníka. Pozemek parc. č. 1710/8 a pozemek parc. č. 1713 jsou zapsané na listu vlastnictví č. 173, pro katastrální území Kerhartice, obec Česká Kamenice, okres Děčín.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí za účelem jednání o převodu vlastnického práva.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace o uvažovaném geometrickém dělení a předložil návrh geometrického plánu pro rozdělení pozemků č. plánu 376-9/2024 zhotovitele Pavla Házy.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, územní plán obce Česká Kamenice, informace zjištěné při provedení místního šetření, a dále

předložený návrh Geometrického plánu pro rozdělení pozemků č. plánu 376-9/2024 zhotovitele Pavla Házy, Studie proveditelnosti revitalizace Huníkovského rybníka vypracovaná Ing. Kolínovou, Záznam z měření k vyznačení vodního díla (hráze) zhotovitele H.C.M. s.r.o. geodézie Kladno, znalecký posudek č. 2494/066159/2023 znalce Svatoslava Faltýnka, a dále

system INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace realitních kanceláří, a dále

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. Předpokládá se, že předložené podklady znalci jsou úplné a správné.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1710/8 a parc. č. 1713/2
Adresa předmětu ocenění:	Kerhartice, Česká Kamenice, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín
Obec:	Česká Kamenice
Katastrální území:	Kerhartice
Počet obyvatel:	5 103

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 15.05.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění, fotodokumentace.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:



Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1710/8 o velikosti 1391 m² a uvažovaný budoucí pozemek parc. č. 1713/2 o velikosti 2303 m², který je navrhován k oddělení od stávajícího pozemku parc. č. 1713 na základě návrhu geometrického plánu č. 376-9/2024, a to včetně součástí, příslušenství a části stavby původní hráze Huníkovského rybníka. Pozemek parc. č. 1710/8 a pozemek parc. č. 1713 jsou zapsané na listu vlastnictví č. 173, pro katastrální území Kerhartice, obec Česká Kamenice, okres Děčín

4. Dokumentace a skutečnost

Pozemek parc. č. 1713/2 není doposud zapsaný v katastru nemovitostí a je uvažován k oddělení na základě návrhu geometrického plánu na dělení pozemků.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku:

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1710/8 o velikosti 1391 m² a uvažovaný budoucí pozemek parc. č. 1713/2 o velikosti 2303 m², který je navrhován k oddělení od stávajícího pozemku parc. č. 1713 na základě návrhu geometrického plánu. Oba pozemky tak v součtu o celkové výměře 3694 m².

Na pozemcích se nachází trvalé porosty v podobě listnatých stromů, jedná se charakterově o porosty ochranné krajinné zeleně, převážně kombinace měkkých a tvrdých listnáčů.

Popis staveb a jiných součástí:

Součástí ocenění je také část stavby zemní hráze Huníkovského rybníka v rozsahu dle předloženého záznamu měření k vyznačení vodního díla, která zasahuje na předmětné pozemky ve vlastnictví [REDAKCE] a dále kamenná opěrná zeď odtoku bezpečnostního přelivu hráze. Vypouštěcí zařízení rybníka (požerák) ani trubní vedení odtoku z přelivu není předmětem ocenění, jelikož se nachází na pozemku ve vlastnictví obce parc. č. 1013/1.

Hráz je poškozena překopem (koruna hráze) a je nefunkční. Do hráze prorůstají dřeviny.

Využití podle územně plánovací dokumentace obce:

Dle územního plánu jsou oba pozemky regulovány jako "Nk - plochy krajinné zeleně". Pozemky se nachází za hranicí zastavitelné části obce, nepřipustné je jakékoliv stavební využití.

Pro odstranění pochybností uvádíme, že pro účely porovnávací metody lze užít pouze srovnatelné pozemky ve smyslu nezastavitelných přírodních ploch nebo pozemků typově odpovídajících trvalému travnímu porostu. Zcela vyloučeny jsou pozemky určené ke stavebnímu využití nebo pozemky situované v intravilánu obce.

Plochy krajinné zeleně / Nk
Hlavní využití: Krajinné prvky přírodního charakteru pro zvýšení ekologické stability krajiny, ochranu proti erozi a záplavám, zvýšení retenční schopnosti krajiny a zlepšení estetického působení krajiny.
Přípustné využití: - pozemky zemědělského půdního fondu; - vodní plochy a toky; - zařízení sloužící k myslivosti a výkonu práva myslivosti; - pozemky staveb související dopravní a technické infrastruktury;
Podmíněně přípustné využití: - plocha K17 - využití plochy nesmí negativně ovlivnit vodní režim v území;
Nepřípustné využití: - umístování mobilních domů; - pozemky staveb, zařízení a jiných opatření, které narušují přírodní prostředí a krajinný ráz a které negativně ovlivňují životní prostředí; - pozemky staveb pro těžbu nerostů; - stavby oplocení v nezastavěném území s výjimkou oplocení zemědělských areálů, objektů technického vybavení a zahrad, dočasně zřízovaných oplocenek na PUPFL a ZPF se speciálními kulturami;
Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu: -
Další podmínky: pro plochy vymezené jako skladebné části ÚSES je nutno uplatnit podmínky stanovené v kap. 5.4 - Územní systém ekologické stability; lze připustit stávající stavby, zařízení a jiná opatření související s hlavním a přípustným využitím, které byly povoleny do nabytí účinnosti Územního plánu Česká Kamenice;

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po nezpevněném obecním pozemku cestě. Pozemek leží v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce (místní část Huníkov) a charakter okolí odpovídá spíše řídké obydlené oblasti.

V hlavní obci je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

rozsáhlé chráněné území

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 1710/8 a parc. č. 1713/2
	Celková výměra	3694 m ²
	Druh pozemku	ostatní plocha
	Územní plán	"Nk - plochy krajinné zeleně"
	Trvalé porosty	listnaté porosty ochranné krajinné zeleně
	Sklon pozemku	mírně sklonité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup po nezpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	stavba hráze rybníka (částečně zasahuje)
	Popis okolí	řídce obydlená rezidenční oblast
Širší vztahy	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
Věcná práva, omezení a jiné zápisy	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti;
	Věcná břemena	
	Další informace	rozsáhlé chráněné území

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.05.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Stavba hráze (část hráze na dotčených pozemcích)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba rybníku, malé vodní nádrže a ostatních vodních děl § 22

Typ vodní plochy: ostatní rybníky a malé vodní nádrže

Rozloha: 21 687,00 m²

Typ hráze: skutečný objem hráze dle dokumentace rybníka

Objem hráze: 3 960,00 m³

Vodohospodářský význam: bez zohlednění úbytku produkce

Průtok: rybník nuceně průtočný

Úroveň zazemnění: běžné zazemnění

Koeficient amortizace $K_{R1} = 1 - 0,02 \cdot \text{stáří} =$ -1,00

Minimální výchozí hodnota koeficientu amortizace K_{R1} je: 0,20

Specifikace stavu konstrukcí pro stanovení amortizace:

hráz - značně narušená koruna hráze -0,02

přeliv - značně narušené betonové konstrukce (přeliv, propustek, vývar) -0,03

hráz - měkké dřeviny na hrázi nebo nebezpečné, nemocné stromy při vyvrácení -0,02

Výsledný koeficient amortizace K_{R1} 0,13

Ocenění

Cena rybníčních objektů

Cena hráze:

3 960,00 m³ * 700,- Kč/m³ + 2 772 000,- Kč

Bezpečnostní přeliv 5,00 m šířky + 216 000,- Kč

Reprodukční cena stavby rybníka - celkem = 2 988 000,- Kč

Úprava reprodukční ceny stavby rybníka

~~Koeficient~~ amortizace K_{R1} * 0,130

~~Koeficient~~ vodohospodářského významu K_{R2} * 0,200

~~Koeficient~~ změny cen staveb K_i (přil. č. 41 - dle SKP): * 2,994

Stavba hráze (část hráze na dotčených pozemcích) - zjištěná cena = 232 597,87 Kč

2. Opěrné zdi odtoku přelivu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17	
Typ stavby:	3. Opěrné zdi	
Objekt	Opěrné zdi	
Konstrukční charakteristika (druh svislé konstrukce):	zděná z kamene	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	242	
Množství:	85,00 m ³ obestavěného prostoru	
Nemovitá věc je součástí pozemku		

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,600$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,600$$

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Polohový koeficient K_S (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena Kč/m³

Plná cena: 85,00 m³ * 8 095,75 Kč/m³

=	2 350,-
*	1,0000
*	3,4450
=	8 095,75
=	688 138,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 100 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	103 220,81 Kč
*	0,600
=	61 932,49 Kč

Operné zdi odtoku přelivu - zjištěná cena

= **61 932,49 Kč**

3. Pozemky

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	3,05	0,25			80 %	1,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha - neplodná půda	1710/8	1 391	1,37		1 905,67
§ 9 odst. 5	ostatní plocha - jiná plocha	1713/2	2 303	1,37		3 155,11
Jiné pozemky - celkem				3 694		5 060,78
Pozemky - zjištěná cena celkem					=	5 060,78 Kč

4. Porosty

Nelesní porosty: § 44

LTX - ostatní listnaté tvrdé (LTX - ostatní listnaté tvrdé)

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $2\,000\text{ m}^2 * 16,63\text{ Kč/m}^2$	=	33 260,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	50,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{sv} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K_z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{vp}	*	1,00
LTX - ostatní listnaté tvrdé celkem	=	12 992,19 Kč

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $2\,000\text{ m}^2 * 16,63\text{ Kč/m}^2$	=	33 260,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	50,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{sv} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K_z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{vp}	*	1,00
LMX - ostatní měkké listnáče celkem	=	11 952,81 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	24 945,- Kč
-----------------------------------	---	-------------

Porosty - zjištěná cena celkem	=	24 945,- Kč
---------------------------------------	---	--------------------

Rekapitulace cen dle oceňovacího předpisu

1. Stavba hráze (část hráze na dotčených pozemcích)	232 598,- Kč
2. Opěrné zdi odtoku přelivu	61 932,- Kč
3. Pozemky	5 061,- Kč
4. Porosty	24 945,- Kč

Zjištěná cena - celkem:	324 536,- Kč
--------------------------------	---------------------

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	324 540,- Kč
--	---------------------

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vzorků pro porovnání

Kerhartice, Česká Kamenice, okres Děčín				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - ostatní
Oceňovaný objekt	Kerhartice, Česká Kamenice, okres Děčín	3694 m ²	ostatní plocha, typově ochranná zeleň a TTP, ÚP "Nk.plochy krajinné zeleně"	na části pozemku porosty, na části stavba hráze (bez vlivu ocenění samostatně)
1	Hunikov, Česká Kamenice, okres Děčín	1969 m ²	ostatní plocha a TTP, ÚP: "Nk-plochy krajinné zeleně", "Nt- trvalé travní porosty"	na části pozemku porosty
2	Kerhartice, Česká Kamenice, okres Děčín	7914 m ²	trvalý travní porost, ÚP: "Nt-trvalé travní porosty"	porosty pouze minimálně
3	Česká Kamenice, okres Děčín	9689 m ²	trvalý travní porost, ÚP: "Nk-plochy krajinné zeleně"	na části pozemku porosty

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 ostatní	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	25,90 Kč	1	25,90 Kč	1	1	1	1	1	25,90 Kč
2	25,27 Kč	1	25,27 Kč	1	1	1	0.98	0.98	25,79 Kč
3	25,80 Kč	1	25,80 Kč	1	1	1	1	1	25,80 Kč
Celkem průměr									25,83 Kč
Minimum									25,79 Kč
Maximum									25,90 Kč
Směrodatná odchylka - s									0,06 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									25,77 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									25,89 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší									
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokality obdobné, bez korekce. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků – u pozemků tohoto typu se uvažuje bez vlivu, bez korekce. K3 diferencuje případné rozdíly v možnostech využití pozemku – účel užití srovnatelný, bez korekce. K4 zohledňuje další popsané vlastnosti viz text.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

25,83 Kč/m²

* 3694 m²

= 95 416 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

95 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:

– Stavba hráze	232.598,- Kč
– Opěrné zdi odtoku přelivu	61.932,- Kč
– Pozemky	5.061,- Kč
– Porosty	24.945,- Kč

Oceňovací předpis celkem vč. zaokr. dle § 50 **324.540,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody:

– Pozemky včetně porostů	95.000,- Kč
– Stavba hráze (převzato z nákladového ocenění)	232.598,- Kč
– Opěrné zdi odtoku přelivu (převzato z nákladového ocenění)	61.932,- Kč

Hodnota dle porovnání s nákladovým oceněním staveb: **389.530,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu, včetně nákladového ocenění stavby hráze a části bezpečnostního přelivu v rozsahu odpovídajícím zásahu do dotčených pozemků.

Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků již realizovaných prodejků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků. Výhradně se jednalo o vzorky odpovídající charakteru oceňovaných pozemků, tedy pozemků určených k využití jako krajinná zeleň nebo typově odpovídající trvalému travnímu porostu tak, aby byly srovnávané pozemky obdobné a diferencovatelné na odlišnosti ve smyslu ust. § 1a oceňovací vyhlášky. Pozemky určené ke stavebnímu využití nebo pozemky situované v intravilánu obce nebyly do souboru vzorků pro porovnání vůbec zahrnuty. Stavba hráze a součásti bezpečnostního přelivu byly oceněny nákladově s opotřebením a takto zjištěné ceny byly připočteny k hodnotě dle porovnávací metody. Hráze ani jiná vodní díla se v běžném obchodním styku prakticky nevyskytují a jiný způsob ocenění není možné zvolit.

Zjištěná cena pozemků a porostů se následně již nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1710/8 o velikosti 1391 m² a uvažovaného budoucího pozemku parc. č. 1713/2 o velikosti 2303 m², který je navrhován k oddělení od stávajícího pozemku parc. č. 1713 na základě návrhu geometrického plánu č. 376-9/2024, a to včetně součástí, příslušenství a části stavby původní hráze Huníkovského rybníka. Pozemek parc. č. 1710/8 a pozemek parc. č. 1713 jsou zapsané na listu vlastnictví č. 173, pro katastrální území Kerhartice, obec Česká Kamenice, okres Děčín.

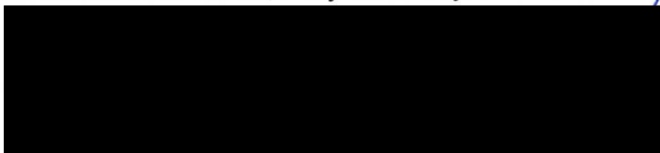
Na základě výše uvedených zjištění se obvyklá cena oceňovaných pozemků včetně porostů, části stavby hráze a součástí bezpečnostního přelivu určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

390.000,- Kč

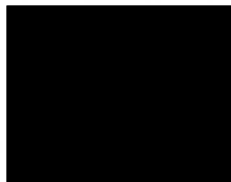
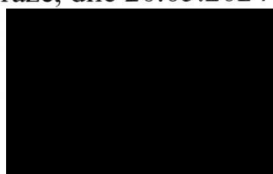
Slovy: Třistadevadesáttisíc Kč

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti



V Praze, dne 20.05.2024



.....



Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.
- Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

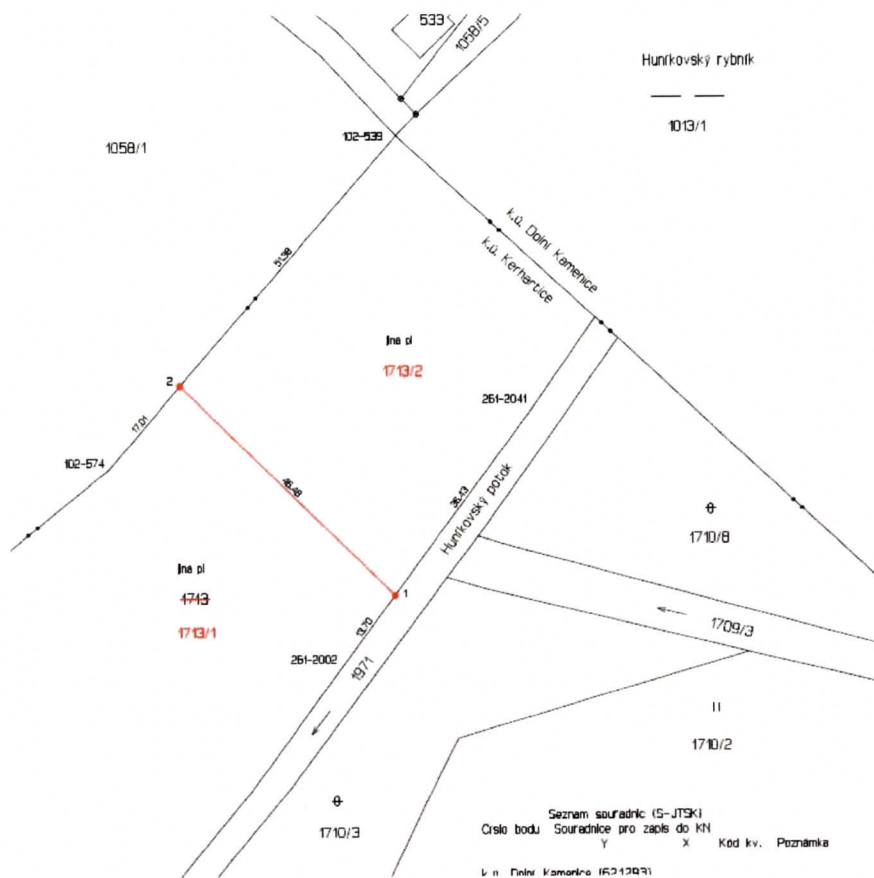
G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 020425/2024.

00,- Kč
tisíc Kč

- činnosti,
ve znění
zákona o
ti České
u ústavů
právnění
číslem

Výřez z geometrického plánu



GEOMETRICKÝ PLÁN	
pro	
rozdělení pozemku	
Vyhotovitel:	Pavel Haza
Na Pěšné 280	Děčín IX-Březov
405 05 Děčín	
Číslo plánu:	376-9/2024
Okres:	Děčín
Obec:	Česká Kamenice

VÝKAZ DOSAVADNIHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav					Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				Označení dílu
	ha	m²			ha	m²						Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		
1713	1	33 76	ostat. pl. jiná plocha	1713/1	1	10 73	ostat. pl. jiná plocha		0	1713		173	1	10 73		
				1713/2		23 03	ostat. pl. jiná plocha		0	1713		173		23 03		
	1	33 76			1	33 76										

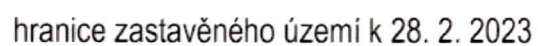
The geological map shows the following units and features:

- Bi**: Blue-grey units, likely biotite schists.
- Nz**: Yellow unit, likely quartzite.
- Pv**: Green unit, likely pelitic schists.
- Os**: Red unit, likely orthogneiss.
- Nt**: Light green unit, likely quartzite.
- W**: Blue area, likely water.
- Nk**: Dark green unit, likely pelitic schists.

Two white arrows point to specific locations on the map:

- One arrow points to a location on the boundary between the **Nt** and **Nk** units.
- Another arrow points to a location on the boundary between the **Nk** and **W** units.

The map also includes a legend with symbols for different geological features and a scale bar.



Plochy krajinné zeleně / Nk

Hlavní využití:

Krajinné prvky přírodního charakteru pro zvýšení ekologické stability krajiny, ochranu proti erozi a záplavám, zvýšení retenční schopnosti krajiny a zlepšení estetického působení krajiny.

Přípustné využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu;
- vodní plochy a toky;
- zařízení sloužící k myslivosti a výkonu práva myslivosti;
- pozemky staveb související dopravní a technické infrastruktury;

Podmíněně přípustné využití:

- plocha **K17** - využití plochy nesmí negativně ovlivnit vodní režim v území;

Nepřípustné využití:

- umístování mobilních domů;
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření, které narušují přírodní prostředí a krajinný ráz a které negativně ovlivňují životní prostředí;
- pozemky staveb pro těžbu nerostů;
- stavby oplocení v nezastavěném území s výjimkou oplocení zemědělských areálů, objektů technického vybavení a zahrad, dočasně zřizovaných oplocenek na PUPFL a ZPF se speciálními kulturami;

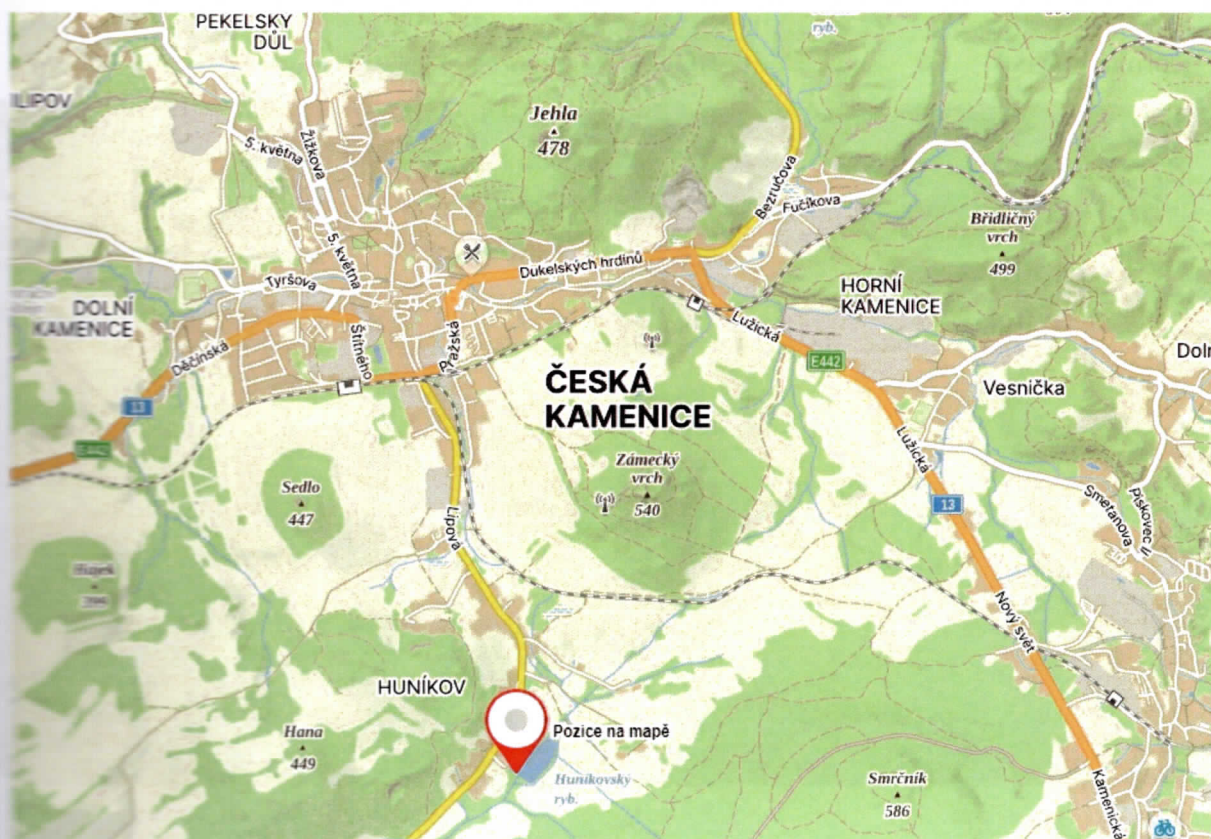
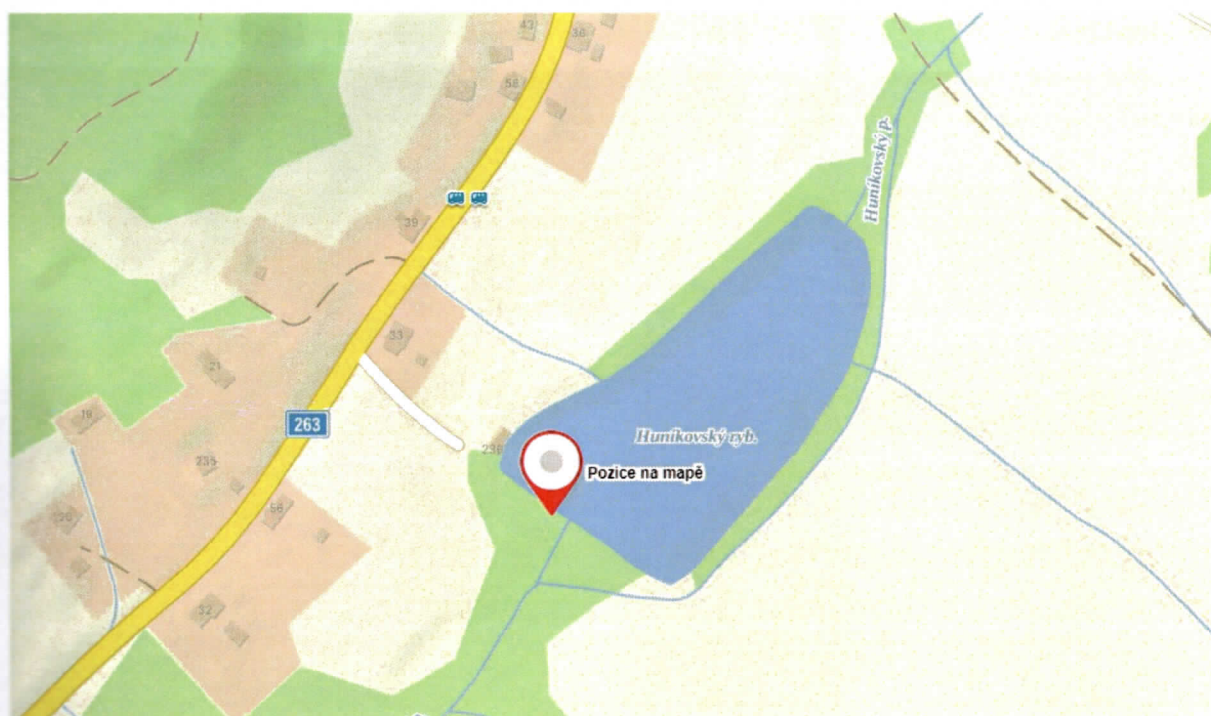
Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

-

Další podmínky:

- pro plochy vymezené jako skladebné části ÚSES je nutno uplatnit podmínky stanovené v kap. 5.4 - Územní systém ekologické stability;
- lze připustit stávající stavby, zařízení a jiná opatření související s hlavním a přípustným využitím, které byly povoleny do nabytí účinnosti Územního plánu Česká Kamenice;

Situační mapa



Fotodokumentace

Koruna hráze



Koruna hráze



Kamenný odtok bezpečnostního přelivu



Celkový pohled na pozemky uvažované k oddělení GP



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Pozemek, 1969 m², Huníkov, Česká Kamenice, okres Děčín

Celková cena: 51 000 Kč

Lokalita: Huníkov, Česká Kamenice, okres Děčín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



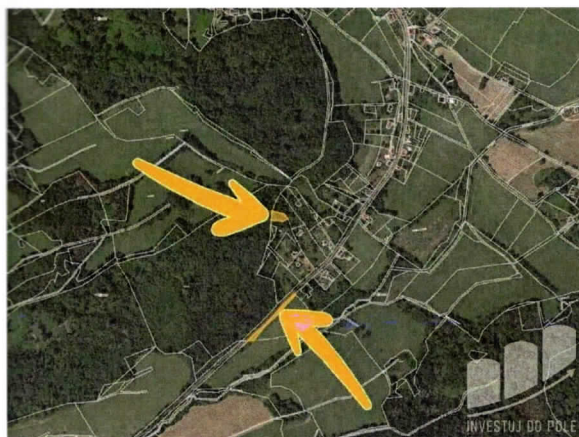
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Huníkov, Česká Kamenice, okres Děčín	Cena dle KS	51 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.03.2024	Číslo řízení	V-1022/2024-502
Plocha pozemku	1969 m ²	Druh pozemku	Ostatní
Plyn	Ne		

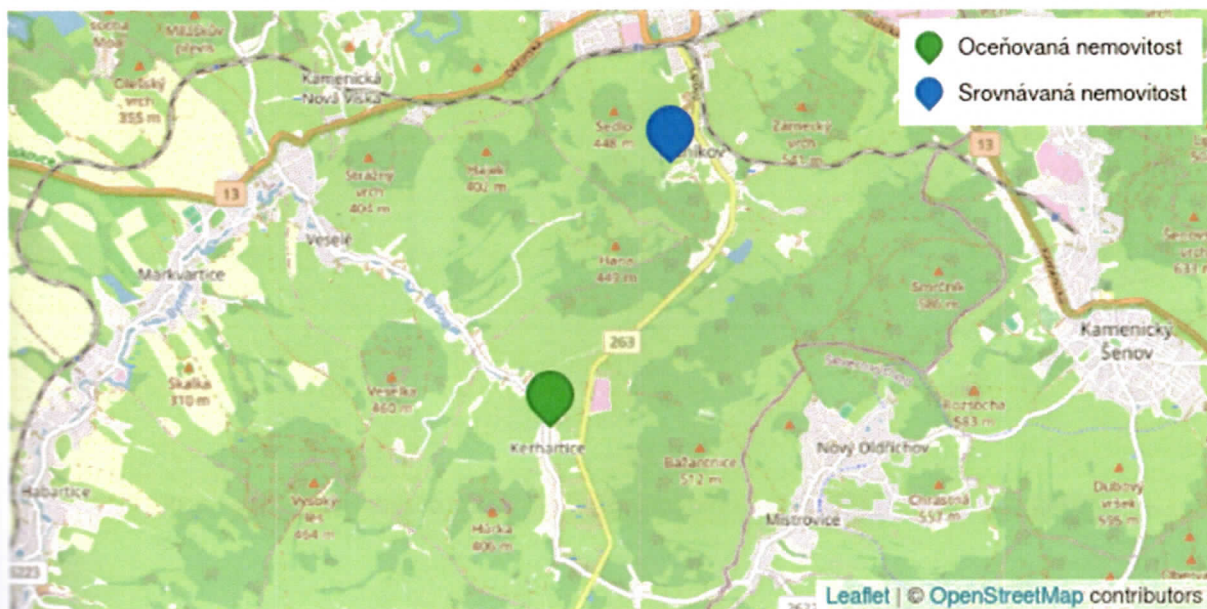
Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Dolní Kamenice, LV 1527 o výměře 1969 m². Parcela č. 1071/2 - o výměře 919 m² (trvalý travní porost) Parcela č. 1064 - o výměře 1050 m² (ostatní plocha). Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky města. Parc. č. 1064, ostatní plocha neplodná půda, dle ÚP se jedná o plochy "Nk-plochy krajinné zeleně", parc. č. 1071/2

trvalý travní porost, dle ÚP se jedná o plochy Nt-plochy zemědělské trvalé travní porosty. Pozemky jsou nezastavitelné, situované mimo zastavěnou část obce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

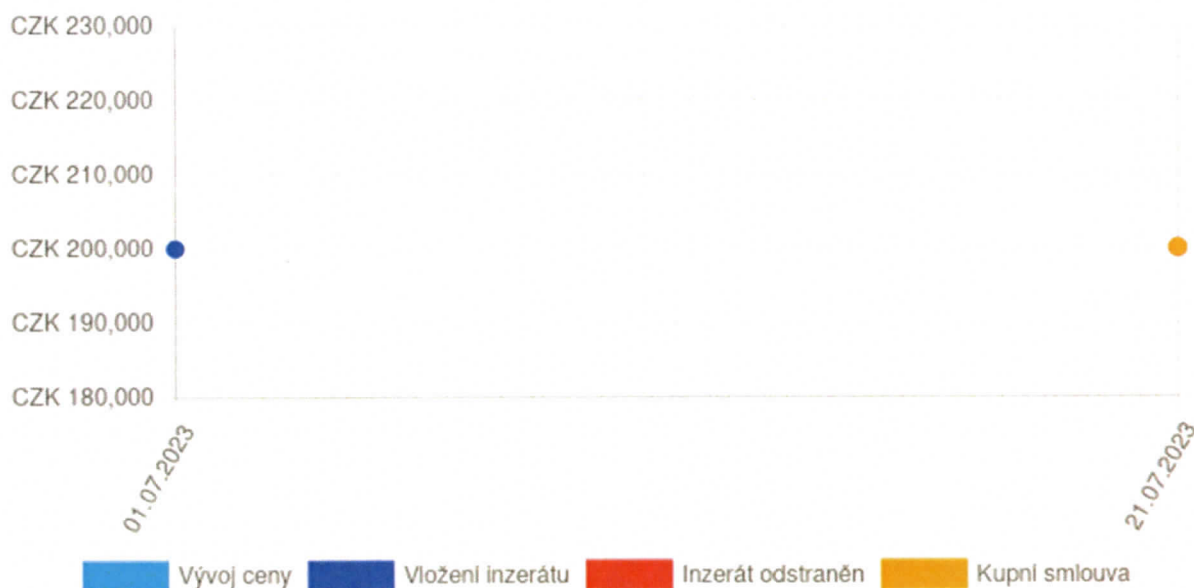


Pozemek, 7914 m², Kerhartice, Česká Kamenice, okres Děčín

Celková cena: 200 000 Kč

Lokalita: Kerhartice, Česká Kamenice, okres Děčín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

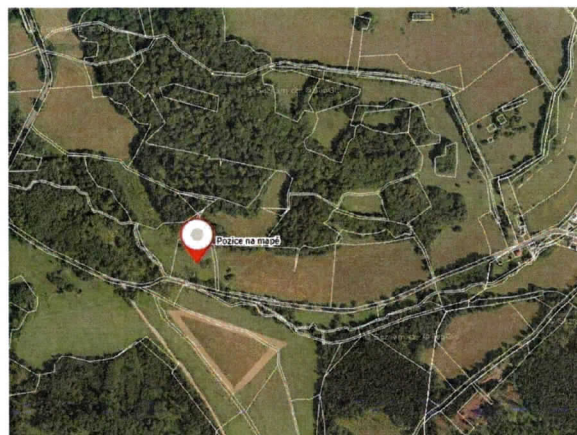


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

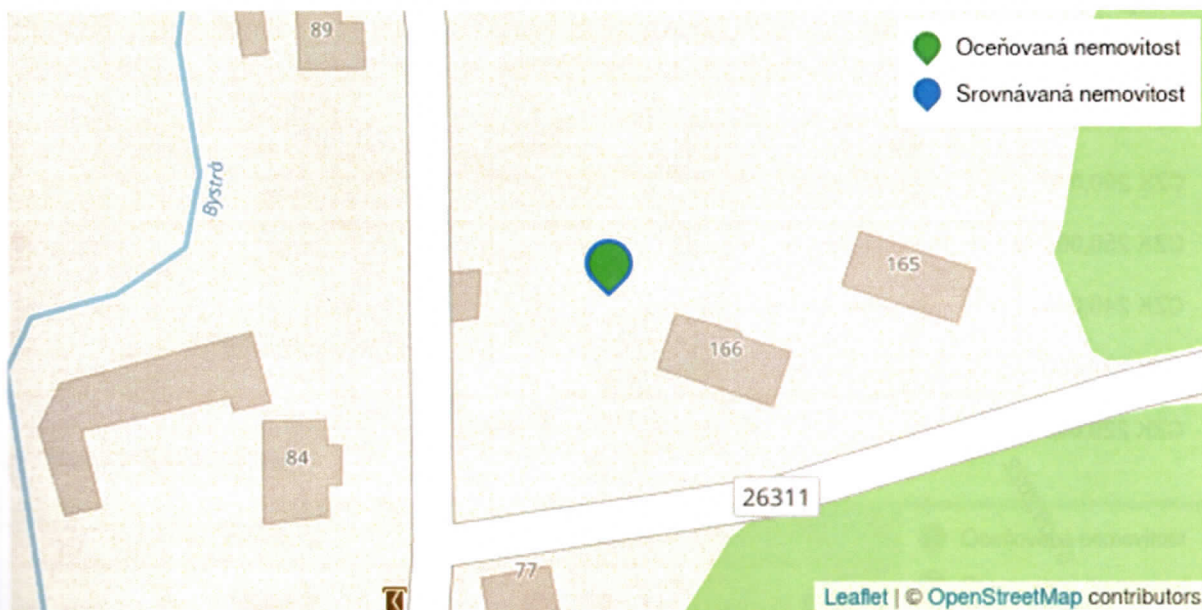
Lokalita	Kerhartice, Česká Kamenice, okres Děčín	Cena dle KS	200 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.07.2023	Číslo řízení	V-2904/2023-502
Plocha pozemku	7914 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Prodej pozemku parc. č. 749/1, k.ú. Kerhartice, jedná se o trvalý travní porost, územní plán pozemek reguluje jako plochy "Nt-zemědělské plochy trvalé travní porosty. Pozemek mimo zastavitelnou část obce. Realizováno kupní smlouvou ze dne 20.07.2023. KC: 200.000 Kč, V-2904/2023-502

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

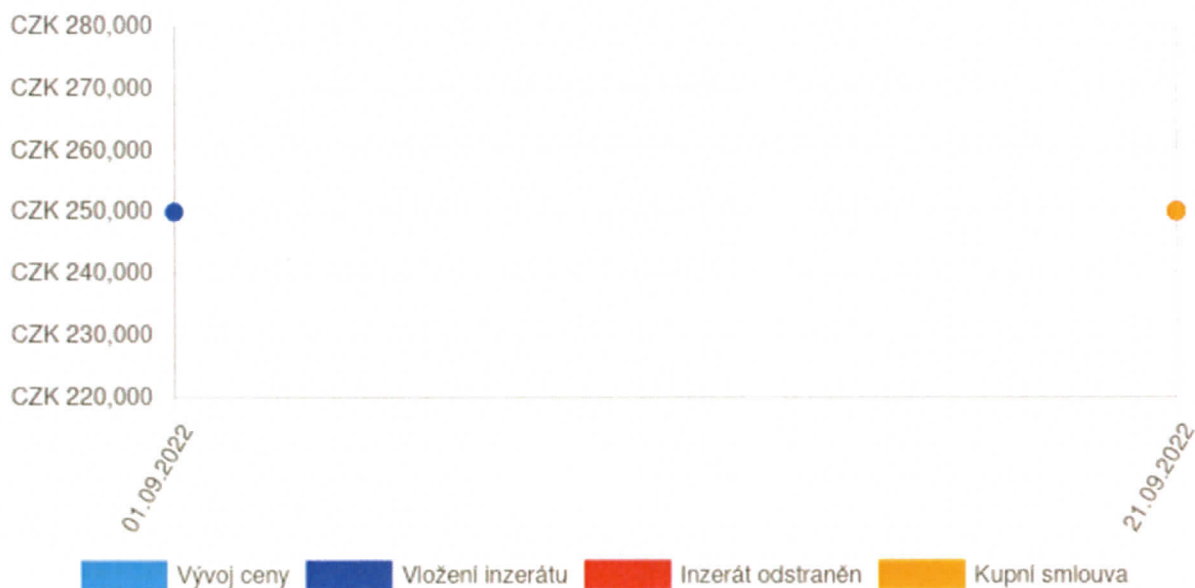


Pozemek, 9689 m², Česká Kamenice, okres Děčín

Celková cena: 250 000 Kč

Lokalita: Česká Kamenice, okres Děčín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

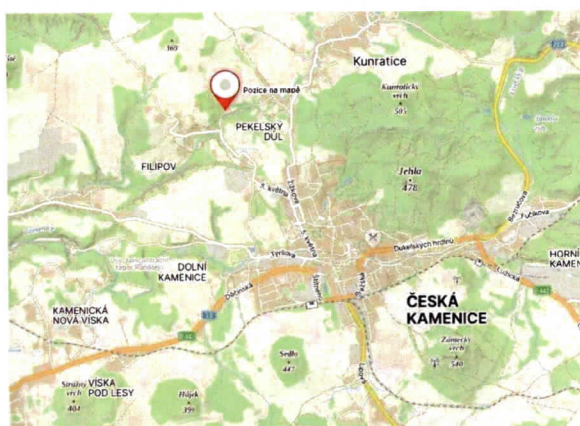
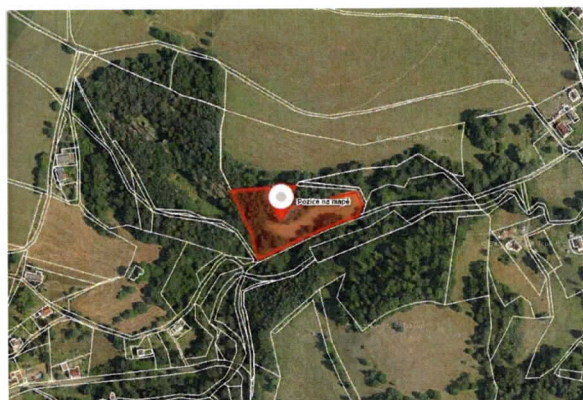


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Česká Kamenice, okres Děčín	Cena dle KS	250 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.09.2022	Číslo řízení	V-4389/2022-502
Plocha pozemku	9689 m ²	Druh pozemku	Ostatní

Prodej pozemků parc. č. 2658 trvalý travní porost, parc. č. 2661 trvalý travní porost, k.ú. Česká Kamenice, územním plánem jsou oba pozemky regulované jako "Nk-plochy krajinné zeleně" Realizováno kupní smlouvou dne 19.9.2022, cena 250.000 Kč, vklad: V-4389/2022-502.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

