

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6007 - 43 - 1 / 22

o ceně nemovitostí, sestávajících z pozemků dle GP vzniklých při regulaci vodního toku Líseckého potoka, kat.území Líska, město Česká Kamenice, okres Děčín, kraj Ústecký.

Posudek objednal : Povodí Ohře s.p., Bezručova 4219,
430 03 Chomutov, ved.OPEP JUDr.Petřilák
vyř.pí Nedělová, obj.č.909/2022/158,
čj.POH/42826/2022 ze 17.8.2022.

Účel posudku : Ocenění nemovitostí ke dni 22.8.2022
podle vyhl.č.441/2013 Sb. ve znění
vyhl.č.424/2021 Sb.
Stanovení obvyklé ceny nemovitostí.

Posudek vypracoval : Pavel Rejn, Pátova 777,
470 01 Česká Lípa.

Posudek obsahuje : Šest stran a je vypracován 4 x

Rozdělovník : 3 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě dne 29.8.2022

A/ S I T U A C E

1/Zadání.

Posudek byl objednán dne 17.8.2022, požadováno ocenění pozemků dle GP pro majetkoprávní vypořádání. Požadováno ocenění pozemků administrativní a v ceně obvyklé v čase a místě. Pozemky dle GP, kultura dle KN a zjištění znalce.

2/Podklady

- informace o parcelách
- GP č.374/2020529/2021
- ortofoto KN Internet
- údaje ÚP města
- informace objednavatele

Po prostudování podkladů jsem dospěl k poznatkům, jak v dalším nálezu uvádím.

B/ N Á L E Z

1/Vlastnické a evidenční údaje.

Oceňované pozemky dle GP jsou v rozsáhlém chráněném území v k.ú. Líska, na LV jak dále uvádím.

2/Popis, výměra, zařazení a ocenění nemovitosti.

Pozemky dle GP vznikly provedené regulace vodního toku Líseckého potoka. Pozemky budou oceněny v původních kulturách skutečně zjištěných dle § 9 odst. 5 zákona, mimo pozemky objednavatele, které budou funkční k RD bydlení.

V obci s 5293 obyvateli, ocenění stavebního pozemku a funkčního ke stavbě se provede dle § 3,4 a příloh vyhl., základní cena stavebního dle příl.č.2, tab.č.1, v Ústeckém kraji, okres Děčín je 724,-Kč/m².

Úprava základní ceny dle § 3, příl.č.2, tab.č.1

Úprava zákl.cen stav.pozemků obcí nevyjmenovaných v tab.č.1			
Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. O
01 Velikost obce	I	nad 5000 obyvatel	0.85
02 Hospod.správní význam	III	nad 5 tis.obyvateľ	0.85
03 Poloha obce	IV	do 10 km od vyjm.města	1.01
04 Technická infrastr.	I	všechny inž.sítě	1.00
05 Dopravní obslužnost	II	autobus, vlak zast.	0.95
06 Občanská vybavenost	I	kompletní vybavenost	1.00

$$UC = 724 * 0.85 * 0.85 * 1.01 * 1.00 * 0.95 * 1.00 =$$

$$= 502 \text{ Kč/m}^2$$

Cena se dále upraví

Index trhu s nemovitými věcmi			
Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Ti
1 Situace na trhu nem.	III	poptávka vyšší než nabídka	0.06
2 Vlastnické vztahy	V	nezast.poz.	0.00
3 Změny v okolí	II	bez vlivu	0.00
4 Vliv práv.vztahů prod.	II	bez vlivu	0.00
5 Ostatní neuvedené	II	bez vlivu	0.06
celkem			
6 Povodňové riziko	IV	prov.oprava vodního koryta	1.00

$$It = 1.00 * 1.06 = 1.06$$

Cena se upraví dle příl.č.3, tab.č.2

Index omezujících vlivů pozemku			
Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Oi
1 Geom.tvar pozemku	II	bez vlivu	0.00
2 Svažitost	IV	bez vlivu	0.00
3 Základové podmínky	II	bez vlivu	0.00
4 Ochranná pásma	III	chráněné území	-0.03
5 Omezení užívání	I	bez omezení užívání	0.00
6 Ostatní neuvedené	II	bez dalších vlivů	0.00
celkem			-0.03

$$Io = 0.97$$

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 3

Index polohy pozemku - obec nad 2000 obyvatel

Č.Znak	č. kvalitativní pásma	Hodn. Pi
1 Druh a účel užití	I k rezid.stavbě	1.00
2 Převaž.zástavba	I bydlení	0.04
3 Poloha v obci	II samost.část stav.nespojená	-0.08
4 Napojení inž.sítí	II možnost napojení částečně	-0.10
5 Občanská vybavenost	III není dost.vyb.obce v místě	-0.02
6 Dopravní dostupnost	VI zpevněnou komunikací	0.00
7 Hromadná doprava	III do 200 m autobus	0.02
8 Komerční využitelnost	II neuvažuje se	0.00
9 Obyvatelstvo	II bezproblémové okolí	0.00
10 Nezaměstnanost	II průměr v kraji	0.00
11 Vlivy neuvedené	II bez dalších vlivů	0.00

Celkem		-0.14

$$I_p = 1.00 * 0.86 = 0.86$$

$$I = 1.06 * 0.97 * 0.86 = 0.884$$

$$UC_{pz} = 502 * 0.884 = 443.77 \text{ Kč/m}^2$$

Pozemek ve skutečnosti ost.pl. jiná plocha se ocení dle skutečnosti § 9 odst.5 zákona, resp. dle § 9 odst. 6 jako ost.pl. hosp.využitelná, ocenění dle § 3, výsledná cena se upraví koef. 0.04

$$502 * 0.04 = 20.08 \text{ Kč/m}^2$$

Pozemek komunikace zpevněné se ocení dle § 3,4 odst.3, cenou stavebního pozemku a příl.č.3, tab.č.5

Upravená cena se upraví dle příl.č.3, tab.č.5.

Úprava základní ceny komunikací

Č.Znak	č. kvalitativní pásma	Hodn. Pi
1 Kategorie a char.kom.	II místní komunikace	-0.20
2 Charakter a zast.úz.	II v zast.území mimo síd.část	-0.05
3 Povrch komun.	I zpevněná	0.00
4 Vlivy ost.neuvedené	II bez dalších vlivů	0.00
Celkem		-0.25
5 Komerční využití	I bez komerčního využití	0.30

$$I_p = 0.75 * 0.30 = 0.225$$

$$C_{kom} = 502 * 0.225 = 112.95 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledné ceny se zaokrouhlí na desetikoruny nahoru.

Ocenění pozemků dle GP

parc.	kult.	výměra	cena m2	LV č.	
p.č. 1858	zast.	2 *	443.77	167	890,-Kč
p.č. 551/4	fční k	RD 22 *	443.77	167	9770,-Kč
p.č. 690/2	sk.o.p.j.	32 *	20.08	10001	650,-Kč
p.č.1681/7	ost.pl.kom.	20 *	112.95	10001	2260,-Kč
p.č.1837/3	sk.f.k	RD 20 *	443.77	481	8880,-Kč
p.č.1837/4	sk.f.k	RD 13 *	443.77	481	5770,-Kč

Zjištěné ceny jsou ceny odhadní k 22.8.2022.

Na žádost objednavatele uvádím cenu nemovitosti obvyklou v čase a místě.

Dle zjištění na obci, výkupu a prodeje pozemků objednavatelem při úpravách vodních toků, vlastní databáze, je cena pozemků malé výměry pro majetkové vyrovnání u obecně prospěšných prací - regulace vodního toku, kdy regulací jsou pozemky zhodnoceny, v čase a místě je stejná jako cena odhadní.

Při stanovení ceny obvyklé jsem osobou nezávislou.

V České Lípě dne 29.8.2022

Znalecká doložka,

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný dne 20.4.1978, pod čj. Spr. 1610/78 Krajským soudem v Ústí nad Labem pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.6007-43-1/22 znaleckého deníku. Znalečné za posudek účtuji dle přiložené likvidace. Tento znalecký posudek jsem podal vědom si významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákona a § 127 občanského soudního řádu.

Dne 29.8.2022