

ZNALECKÝ POSUDEK

Č. 5900 - 17 - 2 / 20

o ceně nemovitostí, sestávajících z pozemků
u vodního toku Mandavy dotčených budoucí úpravou
při regulaci Mandavy, kat.území a obec Staré Křečany,
okres Děčín, kraj Ústecký.

Posudek objednal : Povodí Ohře s.p., Bezručova 4219,
430 03 Chomutov, inv.ředitel Ing.Hasík,
obj.Ing.Samková dne 2.4.2020,
obj.č.302661/1/2020
čj.POH/15789/2020.

Účel posudku : Ocenění nemovitostí ke dni 8.4.2020
podle vyhl.č.441/2013 Sb. ve znění
vyhl.č.188/2019 Sb.
Stanovení ceny obvyklé.

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

Posudek obsahuje : Sedm stran a je vypracován 4 x

Rozdělovník : 3 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě dne 14.4.2020

A/ S I T U A C E

1/Zadání.

Posudek byl objednán dne 2.4.2020, požadováno ocenění pozemků pro majetkoprávní vypořádání, ocenění provedeno ke dni 8.4.2020.

Požadováno ocenění pozemků administrativní a v cenách obvyklých v čase a místě. Pozemky dle kultury zjištěné.

2/Podklady

- informace o parcelách
- ortofoto KN Internet
- údaje územního plánu obce Staré Křečany

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 jsou na LV, jak dále bez údajů o vlastnících uvádím. Budou oceněny pozemky v katastrálním území Staré Křečany, jak dále uvádím.

3/Popis, výměra, zařazení a ocenění pozemků.

Pozemky jsou podél vodního toku Mandavy, budou dotčeny při regulaci vodního toku při provedení veřejně prospěšné práce. Pozemky budou oceněny v kulturách skutečně zjištěných dle § 9 odst. 5 zákona. Ocenění v jednotkových cenách dle skutečných kultur zjištěných na místě a dle územního plánu obce.

Kraj Ústecký, okres Děčín, základní cena stavebního pozemku dle § 3 a příl.č.2 tab.č.1 je 697,-Kč/m2. Obec Staré Křečany s 1258 obyvateli.

Základní cena se upraví dle § 3, příl.č. 2, tab.č. 2.

Úprava zákl.cen stav.pozemků obcí nevyjmenovaných v tab.č.1			
Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. O
01 Velikost obce	III	1001-2000 obyvatel	0.70
02 Hospod.správní význam	IV	ostatní obce	0.60
03 Poloha obce	V	sousední s obcí nad 5 t.ob.	1.00
04 Technická infrastr.	II	el., vodovod nebo kan., plyn	0.85
05 Dopravní obslužnost	II	žel. a autb. zast.	0.95
06 Občanská vybavenost	IV	omezená vybavenost	0.90

$$\begin{aligned} \text{ZCU} &= 697 * 0.70 * 0.60 * 1.00 * 0.85 * 0.95 * 0.90 = \\ &= 212.75 \text{ Kč/m}^2, \text{ zaokr. } 213, -\text{Kč/m}^2 \end{aligned}$$

Ocenění pozemku funkčního k rod.domu se provede dle § 3,4 a příloh vyhl., upravená cena stavebního pozemku se upraví :

Index trhu s nemovitými věcmi, příl.č.3, tab.č.1			
Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Ti
1 Situace na trhu nem.	II	poptávka vyrovnaná s nabídk.	0.00
2 Vlastnické vztahy	II	bez vlivu	0.00
3 Změny v okolí	III	bez vlivu	0.00
4 Vliv práv.vztahů prod.	II	bez vlivu	0.00
5 Jiné vlivy	II	bez dalších vlivů	0.00
celkem			0.00
6 Povodňové riziko	II	před regul., riziko 20 l.vody	0.80

$$\text{It} = 1.00 * 0.80 = 0.80$$

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 Svažítost	IV	bez vlivu	0.00
3 Základové podmínky	III	bez vlivu	0.00
4 Ochranná pásma	I	bez vlivu	0.00
5 Omezení užívání	I	bez omezení	0.00
6 Ostatní neuvedené	II	bez dalších vlivů	0.00
celkem			0.00

$$\text{Io} = 1.00$$

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

Index polohy pozemku P - obec do 2000 obyvatel

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Pi
1 Druh a účel užití	I	v rezidenční zástavbě	1.01
2 Převaž.zástavba	I	bydlení	0.03
3 Poloha v obci	I	v obci	0.01
4 Napojení inž.sítí	I	lze napojit sítě v obci	0.00
5 Občanská vybavenost	I	dostupná vybavenost obce	0.00
6 Dopravní dostupnost	VI	z nemovitosti a veř.kom.	0.00
7 Osobní hromadná dopr.	III	zastávka MHD	0.00
8 Komerční využitelnost	I	není	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			0.04

$$I_p = 1.01 * 1.04 = 1.05$$

$$I = 0.80 * 1.00 * 1.05 = 0.84$$

$$UC_{sp} = 213 * 0.84 = 178.92 \text{ Kč/m}^2$$

Pozemek k zástavbě dle ÚP se ocení dle § 9 odst.4 cenou stavebního pozemku, výsledná cena se upraví koef. 0.30.

$$C_{pkz} = 178.92 * 0.30 = 53.68 \text{ Kč/m}^2$$

Ostatní plocha komunikace se ocení dle § 3 odst.3,4

$$ZCU = 213, -\text{Kč/m}^2$$

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

Dle skutečnosti odstavné plochy u silnice a místní kom.

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Ti
1 Kategorie komun.	II	skut.místní komun.	-0.20
2 Charakter komunikace	I	síd.část, zast.úz.	0.05
3 Povrch	I	zpevněný převážně	0.00
4 Vlivy ostatní neuv.	II	bez dalších vlivů	0.00
Celkem			-0.15

5 Komerční využití	I	bez kom.využití	0.30
--------------------	---	-----------------	------

Celkem

$$I_p = 0.85 * 0.30 = 0.255$$

$$\text{Cena poz.kom.} = 213 * 0.255 = 54.32 \text{ Kč/m}^2$$

Neupravená nezp.komunikace

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

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Ti
1 Kategorie komun.	II	místní	-0.20
2 Charakter komunikace	I	síd.část, zast.úz.	0.05
3 Povrch	I	nezpevněný	-0.03
4 Vlivy ostatní neuv.	III	neupraveno	-0.20
Celkem			-0.38
5 Komerční využití	I	bez kom.využití	0.30

Celkem

$$I_p = 0.62 * 0.30 = 0.186$$

$$\text{Cena poz.kom.} = 213 * 0.186 = 39.62 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění ost.pl. veř zeleň v zástavbě - p.č.1656/3 -se provede
dle § 9 odst.6 cenou stavebního pozemku dle § 3 s koef. 0.04
min. 10,-Kč/m²

$$\text{Cpvz} = 213 * 0.04 = 8.52 \text{ Kč/m}^2, \text{ min. } 10,-\text{Kč/m}^2.$$

Zjištěné jednotkové ceny pozemků
se zaokrouhlují na koruny nahoru.

parcela	kultura	LV	Odh.cena/m2
p.č.3625/7	skut.ost.kom.	376	55,-Kč
p.č.3625/6	skut.ost.kom.	376	55,-Kč
p.č.3643/9	skut.f.k bydl.	356	179,-Kč
st. 220	stavební	338	179,-Kč
p.č.1637/3	skut.f.k bydl.	342	179,-Kč
p.č.3643/1	ost.kom.	534	55,-Kč
p.č.3577/1	ost.kom.	534	40,-Kč
p.č.1994/2	skut.zast.RD	534	54,-Kč
p.č.1994/1	skut.zast.RD	534	54,-Kč
p.č.2439	skut.zast.RD	534	54,-Kč
p.č.3667/1	ost.kom.	534	55,-Kč
p.č.1656/3	skut.zeleň	534	10,-Kč
p.č.3680	ost.kom.	534	40,-Kč
p.č.3576/5	ost.kom.	534	40,-Kč
p.č.1524/1	skut.zast.RD	534	54,-Kč
p.č.1524/2	skut.zast.RD	534	54,-Kč
p.č.3503/2	ost.kom.	534	40,-Kč

Zjištěné ceny jsou ceny odhadní ke dni 8.4.2020.

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

Dle zjištění na obci, prodeje pozemků objednavatele při úpravách vodních toků, vlastní databáze, je cena pozemků pro majetkové vyrovnání u obecně prospěšných prací - regulace vodního toku, v čase a místě stejná jako cena odhadní.

Při stanovení cen obvyklých jsem osobou nezávislou.



V České Lípě dne 14.4.2020

Pavel Rejn, Pátova 777,
470 01 Česká Lípa.

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.5900-16-2/20 znaleckého deníku. Znalečné za posudek účtuji dle přiložené likvidace.

Dne 14.4.2020

Pavel Rejn