

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 5943 - 17 / 21

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

Posudek objednal : Povodí Ohře s.p., Bezručova 4219,  
430 03 Chomutov, ved. OPI, ZOR  
Ing. Beržinský, obj. č. 502308/5/2021,  
Bc. Veselá Klára,  
čj. POH/26983/2021 z 2.6.2021.

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny nemovitostí  
dle zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění  
s pomocí vyhl. č. 441/2013 Sb. ve znění  
vyhl. č. 488/2020 Sb.

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

Posudek obsahuje : Pět stran a je vypracován 5 x

Rozdělovník : 4 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě dne 7.6.2021

A/ S I T U A C E

-----  
1/Zadání.

Posudek byl objednán dne 2.6.2021, požadováno ocenění pro majetkoprávní vypořádání, ocenění provedeno ke dni 7.6.2021 dle předchozí pochůzky na místě samém. Požadováno ocenění pozemků v jednotkových cenách administrativních a v cenách obvyklých v čase a místě.

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 vlastníků, jak na příložených informacích o parcelách uvedeno. Budou oceněny pozemky v katastrálním území Staré Křečany, jak dále uvádím.

2/Dokumentace a skutečnost.

Dle zjištění znalce jsou oceňované pozemky územním plánem obce určeny k zástavbě bydlení.

3/Ocenění nemovitostí.

Pozemky

Kraj Ústecký, okres Děčín, základní cena stavebního pozemku a funkčního ke stavbě dle § 3 a příl.č.2 tab.č.1 je 627,-Kč/m<sup>2</sup>. Obec Staré Křečany s 1258 obyvateli. Pozemky k zástavbě bydlení se ocení dle § 9 odst.4 a) cenou stavebního pozemku s koef. 0.30

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

$$\text{ZCU} = 627 * 0.70 * 0.60 * 1.00 * 0.85 * 0.95 * 0.90 =$$

$$= 191.38 \text{ Kč/m}^2, \text{ zaokr. } 191, -\text{Kč/m}^2$$

Ocenění pozemku stavebního a 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			
6 Povodňové riziko	II	před regul., riziko 20 l.vody	0.80

---


$$I_t = 1.00 * 0.80 = 0.80$$

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			----

$$I_o = 1.00$$

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

Index polohy pozemku P - obec do 2000 obyvatel

Č.Znak	č. kvalitativní pásma	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		1.04

$$I_p = 1.01 * 1.04 = 1.05$$

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

$$UC_{sp} = 191 * 0.84 = 160.44 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$C_{pkz} = 160.44 * 0.30 = 48.13 \text{ Kč/m}^2 \quad (\text{cena r. 2020 je } 53.68 \text{ Kč/m}^2)$$

Zjištěné jednotkové ceny pozemků se zaokrouhlují na koruny nahoru.

parcela	kultura	LV	Odh.cena/m2
p.č. 471	ÚP k zást.	739	49,-Kč
p.č. 641	ÚP k zást.	534	49,-Kč
p.č. 468/1	ÚP k zást.	647	49,-Kč
p.č. 472/1	ÚP k zást.	739	49,-Kč

Zjištěné ceny jsou jednotkové odhadní ceny nemovitostí ke dni 2.6.2021.

Na základě požadavku 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. Protože oceňované pozemky jsou součástí stejné akce výstavby, ocení se obvyklou cenou dle předchozích cen znalcem určených v r. 2020, tj. 54,-Kč/m<sup>2</sup>.

Po provedení prací na regulaci vodního toku budou pozemky zhodnoceny.

Parcela	kultura	LV	Obvyklá cena/m <sup>2</sup>
p.č. 471	ÚP k zást.	739	54,-Kč
p.č. 641	ÚP k zást.	534	54,-Kč
p.č. 468/1	ÚP k zást.	647	54,-Kč
p.č. 472/1	ÚP k zást.	739	54,-Kč

Zjištěné ceny jsou jednotkové odhadní ceny nemovitostí ke dni 2.6.2021.

Při stanovení cen obvyklých jsem osobou nezávislou.



V České Lípě dne 7.6.2021

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.5943-17/21 znaleckého deníku. Znalečné za posudek účtuji dle přiložené likvidace.

Dne 7.6.2021

Pavel Rejn

