

ZNALECKÝ POSUDEK

Č. 5923 - 40 - 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, ved. OTD S. Vaňourek,
obj.č.502308/2/2020, Ing. Šlampová,
čj.POH/37048/2020 z 18.8.2020.

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny nemovitostí
podle zákona č.151/1997 Sb.
v platném znění s pomocí
vyhl.č.441/2013 Sb. ve znění
vyhl.č.188/2019 Sb. ke dni 5.10.2020.

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

Posudek obsahuje : Osm stran a je vypracován 5 x

Rozdělovník : 4 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě dne 9.10.2020

A/ S I T U A C E

1/Zadání.

Posudek byl objednán dne 18.8.2020, ocenění pro majetkoprávní vypořádání, ocenění provedeno ke dni 5.10.2020.

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

2/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 pozemků 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 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 | | | 0.00 |
| 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 Svažitost | 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 |

$$I_o = 1.00$$

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

Index polohy pozemku P - obec do 2000 obyvatel

| Č.Znak | č. | kvalitativní 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 |

$$I_p = 1.01 * 1.04 = 1.05$$

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

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

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

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

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

$$ZCU = 213, -\text{Kč/m}^2$$

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

| 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

$$Ip = 0.85 * 0.30 = 0.255$$

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

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

$$Ip = 0.62 * 0.30 = 0.186$$

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

Vodní plocha v.koryto se ocení dle § 8 odst.4 cenou dle §3 s koef. 0.06

dle § 9 odst.6 cenou stavebního pozemku dle § 3 s koef. 0.04 min. 10, -Kč/m²

$$Cpvk = 213 * 0.06 = 12.78 \text{ Kč/m}^2.$$

Ocenění ost.pl. veř.zeleň v zástavbě se provede
dle § 9 odst.6 cenou stavebního pozemku dle § 3 s koef. 0.04
min. 10,-Kč/m²
Cpvz = 213 * 0.04 = 8.52 Kč/m², min. 10,-Kč/m².

Zjištěné jednotkové ceny pozemků
se zaokrouhlují na koruny nahoru.

| parcela | kultura | LV | Odh.cena/m ² |
|-------------|-----------------|-----|-------------------------|
| p.č. 268 | ÚP k zást. | 18 | 54,-Kč |
| p.č. 4 | skut.f.k bydl. | 25 | 179,-Kč |
| p.č. 932/2 | skut.f.k bydl. | 413 | 179,-Kč |
| p.č. 932/1 | skut.f.k bydl. | 413 | 179,-Kč |
| p.č. 3430 | ost.pl.kom. | 534 | 55,-Kč |
| p.č. 3428 | ost.pl.kom. | 534 | 55,-Kč |
| p.č. 941/2 | ÚP k zást. | 534 | 54,-Kč |
| p.č. 947 | ÚP k zást. | 534 | 54,-Kč |
| p.č. 941/1 | ÚP k zást. | 534 | 54,-Kč |
| p.č. 3801 | vodní pl.v.kor. | 534 | 179,-Kč |
| p.č. 3800 | vodní pl.v.kor. | 534 | 179,-Kč |
| p.č. 378 | ÚP k zást. | 13 | 54,-Kč |
| p.č. 898 | skut.f.k bydl. | 77 | 179,-Kč |
| p.č. 902/2 | ÚP k zást. | 131 | 54,-Kč |
| p.č. 379/1 | ÚP k zást. | 131 | 54,-Kč |
| p.č. 878 | skut.f.k bydl. | 152 | 179,-Kč |
| p.č. 887 | skut.f.k bydl. | 164 | 179,-Kč |
| p.č. 897/3 | skut.f.k bydl. | 184 | 179,-Kč |
| p.č. 897/2 | skut.f.k bydl. | 184 | 179,-Kč |
| p.č. 896 | skut.f.k bydl. | 344 | 179,-Kč |
| p.č. 886 | ÚP k zást. | 385 | 54,-Kč |
| p.č. 3454/5 | ost.pl.kom. | 534 | 55,-Kč |
| p.č. 3454/4 | ost.pl.kom. | 534 | 55,-Kč |

| parcela | kultura | LV | Odh.cena/m2 |
|-------------|------------------|-----|-------------|
| p.č. 379/2 | ÚP k zást. | 534 | 54, -Kč |
| p.č. 3522 | ost.pl.kom. | 534 | 55, -Kč |
| p.č. 3472/1 | ost.pl.kom. | 534 | 55, -Kč |
| p.č. 3454/3 | ost.pl.kom. | 534 | 55, -Kč |
| p.č. 376/2 | skut.f.k bydl. | 670 | 179, -Kč |
| p.č. 902/1 | skut.f.k stavbě | 671 | 179, -Kč |
| p.č. 275 | skut.f.k stavbě | 671 | 179, -Kč |
| p.č. 377 | skut.f.k stavbě | 671 | 179, -Kč |
| p.č. 900/2 | ÚP k zást. | 805 | 54, -Kč |
| p.č. 900/1 | skut.f.k bydlení | 919 | 179, -Kč |
| p.č. 918 | ÚP k zást. | 922 | 54, -Kč |
| p.č. 3472/1 | ost.pl.kom. | 534 | 55, -Kč |
| p.č. 3454/3 | ost.pl.kom. | 534 | 55, -Kč |
| p.č. 376/2 | skut.f.k bydl. | 670 | 179, -Kč |
| p.č. 902/1 | skut.f.k stavbě | 671 | 179, -Kč |
| p.č. 275 | skut.f.k stavbě | 671 | 179, -Kč |
| p.č. 377 | skut.f.k stavbě | 671 | 179, -Kč |
| p.č. 900/2 | ÚP k zást. | 805 | 54, -Kč |
| p.č. 900/1 | skut.f.k bydlení | 919 | 179, -Kč |
| p.č. 918 | ÚP k zást. | 922 | 54, -Kč |
| p.č. 874 | skut.f.k bydlení | 103 | 179, -Kč |
| p.č. 872/1 | skut.f.k bydl. | 252 | 179, -Kč |
| p.č. 3520/2 | ost.pl.kom.nezp. | 534 | 40, -Kč |
| p.č. 851/3 | skut.f.k stavbě | 61 | 179, -Kč |
| p.č. 640/1 | skut.f.k stavbě | 118 | 179, -Kč |
| p.č. 638 | skut.f.k stavbě | 118 | 179, -Kč |
| p.č. 840/2 | ÚP k zást. | 172 | 54, -Kč |

| parcela | kultura | LV | Odh.cena/m2 |
|-------------|------------------|-----|-------------|
| p.č. 843 | skut.f.k bydlení | 214 | 179,-Kč |
| p.č. 555/2 | skut.f.k bydlení | 241 | 179,-Kč |
| p.č. 555/3 | skut.f.k bydlení | 241 | 179,-Kč |
| p.č. 854 | skut.f.k bydlení | 241 | 179,-Kč |
| p.č. 637 | skut.f.k bydlení | 271 | 179,-Kč |
| p.č. 841 | skut.f.k bydlení | 287 | 179,-Kč |
| p.č. 552 | skut.f.k bydlení | 313 | 179,-Kč |
| p.č. 862/5 | ost.pl.kom. | 534 | 55,-Kč |
| p.č. 3518 | ost.pl.kom.nezp. | 534 | 40,-Kč |
| p.č. 3517 | ost.pl.kom. | 534 | 55,-Kč |
| p.č. 3472/1 | ost.pl.kom. | 534 | 55,-Kč |
| p.č. 3472/7 | ost.pl.kom. | 534 | 55,-Kč |
| p.č. 3512/2 | ost.pl.kom.nezp. | 534 | 40,-Kč |
| p.č. 855 | skut.zeleň | 534 | 10,-Kč |
| p.č. 634/1 | ÚP k zást. | 534 | 54,-Kč |
| p.č. 636 | skut.f.k bydlení | 555 | 179,-Kč |
| p.č. 853 | skut.f.k bydlení | 649 | 179,-Kč |
| p.č. 852/2 | skut.f.k bydlení | 649 | 179,-Kč |
| p.č. 547 | ÚP k zást. | 693 | 54,-Kč |
| p.č. 865 | ÚP k zást. | 909 | 54,-Kč |
| p.č. 858 | ÚP k zást. | 909 | 54,-Kč |
| p.č. 840/1 | ÚP k zást. | 912 | 54,-Kč |
| p.č. 3524/1 | ost.pl.kom. | 534 | 55,-Kč |

Zjištěné ceny jsou jednotkové odhadní ceny nemovitostí ke dni 5.10.2020.

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. Po provedení prací na regulaci vodního toku budou pozemky zhodnoceny.

Při stanovení cen obvyklých jsem osobou nezávislou.



V České Lípě dne 9.10.2020

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.5923-40-2/20 znaleckého deníku. Znalečné za posudek účtuji dle přiložené likvidace.

Dne 9.10.2020

Pavel Rejn