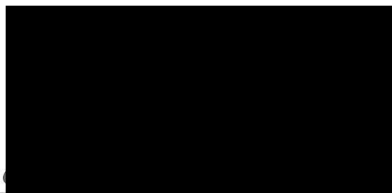


Znalec:



Spr.: 2337/87

Číslo znaleckého posudku: 3637-3/2018

## Z N A L E C K Ý   P O S U D E K

o ceně nemovité věci – pozemků v kat. území Srní u České Lípy, obec Provodín

Posudek vyžádal:

Pan Ing. Vlastimil Ladýř,

bytem

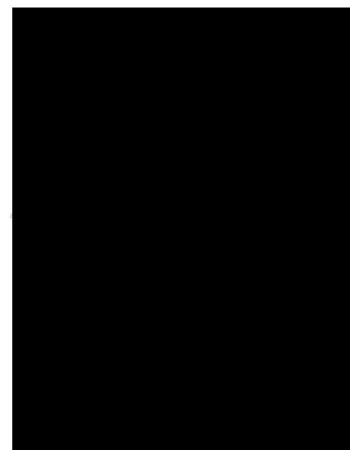
doručovací adresa:



Účel posudku:

Stanovení ceny nemovité věci – kontaminovaných pozemků  
před sanací a po sanaci – dle platného cenového předpisu (2018)

V Jablonném v Podj., Petrovicích dne 23. ledna 2018



**A. SITUACE****1. Znalecký úkol**

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovité věci – stanovit cenu kontaminovaných pozemků před sanací a po sanaci (pouze část pozemků – vše uvedeno dále). Dotčené pozemky se nacházejí v obci Provodín, kat. území Srní u České Lípy. Pozemky jsem osobně prohlédl dne 10.1.2018 za přítomnosti pana Ing. Ladýře Vlastimila.

**2. Vlastnické a evidenční údaje**

Kraj: Liberecký  
 Okres: Česká Lípa  
 Obec: Provodín  
 Kat. území: Srní u České Lípy  
 Č. LV: [REDAKCE]  
 ALV: vlastník  
 - Ladýř Vlastimil Ing ([REDAKCE]), bytem [REDAKCE]  
 BLV: nemovitosti  
 [REDAKCE] – ost. plocha (manipulační)  
 [REDAKCE] – ostatní plocha (manipulační)  
 B<sub>1</sub>LV, CLV, DLV, plomba, FLV: bez zápisu  
 ELV: nabývací titul  
 - Kupní smlouva ze dne 7.9.2012, práv. účinky dne 7.9.201,  
 V- 3891/2012-501  
 - Kupní smlouva č. 30/ÚM/2014 ze dne 15.12.2014, práv. účinky ke dni  
 31.12.2014, V-10830/2014-501,  
 Obě pro: Ing. Vlastimil Ladýř.

**3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Ústní objednávka pan a Ing. Ladýře 8.1.2018,
- výpis z KN Č.Lípa ze dne 8.1.2018, PÚ 34-11/2018,
- kat. mapa z KÚ Česká Lípa e dne 8.1.2018,
- výňatek z platného územního plánu obce Provodín pro zájmovou zónu (2x) vč. vysvětlivek,
- letecký snímek zájmové oblasti (2x),
- mapa jímacích vrtů,
- k nahlédnutí předložena studie sanace vypracovaná a.s. MEGA, pracoviště Stráž pod Ralskem (RNDr. Jaroslav Hrabal – Studie sanace území kontaminovaného historickým provozem impregnace dřeva v oblasti vodního zdroje Č. Lípa – jih /ZP 7 a ZT 8/),
- koordinační situační výkres (MEGA a.s.),
- schéma výkopu kontaminovaných zemín (MEGA a.s.)
- použité právní předpisy: zákon č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb. vyhl. č. 53/2016 Sb. a vyhl.457/2017 Sb. (účinná od 1.1.2018)

**B. NÁLEZ A OCENĚNÍ**

Jedná se o pozemky stejného vlastníka.

Dle VKN:

██████████ – ost. plocha (manipulační) – 34 558 m<sup>2</sup>

██████████ – ostatní plocha (manipulační) – 6 853 m<sup>2</sup>

Pozemky tvoří jednotný funkční celek o celkové výměře 41 411 m<sup>2</sup>.

Z těchto pozemků je dle studie a. s. MEGA část kontaminovaná historickým provozem impregnace dřeva v oblasti vodního zdroje Č. Lípa – jih. Proto bylo rozhodnutí o likvidaci kontaminace začleněno do programu MŽP ČR.

Výměra části pozemků určených k sanaci kontaminovaného místa dle studie a. s. MEGA: 8 600 m<sup>2</sup>

*Předmětem ocenění nejsou vlečka a okolní zpevněné plochy, pouze dotčené pozemky dle VKN.*

Celková výměra oceňovaných pozemků: 41 411 m<sup>2</sup>

Dle § 9 je cena těchto pozemků (manipulační plochy) stanovena dle § 4 odst. 1 upravena koef. 0,50. Základní cena je stanovena dle § 3 odst. 1 písm. b)

§ 3 odst. 1 písm. b), příl.č. 2, tab.č. 1

$ZC_v = 656,- \text{ Kč/m}^2$  (nevyjmenované obce okresu Česká Lípa)

$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$

**Úprava základní ceny stavebního pozemku dle příl. č. 2, tab. 2:**

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O <sub>1</sub> .	Velikost obce	
IV.	501 až 1000 obyv. (740 obyv. - Lexikon 2015)	0,65
O <sub>2</sub> .	Hospodářsko-správní význam obce	
IV.	Ostatní nevýznamné obce	0,70
O <sub>3</sub> .	Poloha obce	
VI.	Ostatní obce, nachází se mezi Č. Lípou a Doksy, vzdálená od České Lípy 13 km	0,80
O <sub>4</sub> .	Technická infrastruktura v obci	
II.	Elektřina, voda, kanalizace	0,85
O <sub>5</sub> .	Dopravní obslužnost obce	
II.	Autobusová a železniční doprava	0,95
O <sub>6</sub>	Občanská vybavenost v obci	
V.	Minimální (obchod, OÚ)	0,85

$ZC = 656,- \text{ Kč} \times 0,65 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,95 \times 0,85 = 163,90 \text{ Kč/m}^2$

**§ 4**

ZCU - základní cena upravená v Kč/m<sup>2</sup>

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0,50$$

I<sub>T</sub> – index trhuI<sub>P</sub> – index polohy**Výpočet indexu cenového porovnání (I)****Index trhu s nemovitými věcmi - I<sub>T</sub> (příl. č. 3, tab. 1)**

P <sub>i</sub>	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota P <sub>i</sub>
1.	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	I.	Poptávce nižší než nabídka	-0,03
2.	Vlastnické vztahy	V.	Stejný vlastník, nezastavěné pozemky	0,00
3.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost	I.	Negativní, část kontaminována, část v ochranném pásmu železnice	-0,08 (-0,03)
4.	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5.	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivů	0,00
6.	Povodňové riziko	IV.	Bez rizika	1,00 (-0,11)
7. až 9.***		Není nutno oceňovat, součet:		1,00
$P_{1-5} = \sum_{i=1}^5 P_i$				-0,11 (-0,06)

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,00 \times 1,00 (1 - 0,11) = \mathbf{0,8904}$$

I<sub>T</sub> pro převážnou část pozemků (nepostižených kontaminací snížení ve znaku 3., tj. místo -0,08 je stanoveno -0,03, tj. 1,00 x 1,00 (1 - 0,06) = **0,940**

**Index polohy - I<sub>P</sub> (příl. č. 3 tab. 4 sl. h)**

P <sub>i</sub>	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota P <sub>i</sub> Sl.h
1.	Druh a účel využití stavby	I.	Manipulační plochy vč. vlečky, která není předmětem posudku	0,60
2.	Převažující zástavba v okolí	IV.	Výrobní objekty a manipulační plochy	0,00
3.	Možnost napojení na inž. sítě obce	I.	Lze napojit na všechny sítě mimo plyn	0,03
4.	Dopravní dostupnost k hranici pozemku	I.	Příjezd po nezpevněné komunikaci přes sousední areál	-0,02
5.	Parkovací možnosti	I.	Omezené (přístup po pozemcích jiného vlastníka)	-0,02
6.	Výhodnost pozemku z hlediska	II.	Využití pouze pro manipulační a	

	využití		skladovací účely	0,00
7.	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Část pozemků kontaminována po impregnační činnosti dřeva	-0,20 (-0,05)
			7 P2-7 $\Sigma P_i$ 2	-0,21 (-0,06)

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,60 \times (1 - 0,21) = \mathbf{0,474}$$

$I_p$  pro převážnou část pozemků (nepostižených kontaminací snížení ve znaku 7., tj. místo -0,20 je stanoveno -0,06, tj.  $0,6 (1 - 0,06) = \mathbf{0,564}$

Výměra celé oceňované plochy činí 41 411 m<sup>2</sup>.

Z toho výměra kontaminovaných pozemků určené k sanaci činí 8 600 m<sup>2</sup>.

#### § 4

Cena pozemků bez kontaminace (za m<sup>2</sup>):

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_p \times 0,50$$

$$ZCU = 163,90 \text{ Kč} \times 0,940 \times 0,564 \times 0,50 = \mathbf{43,45 \text{ Kč/m}^2}$$

Cena pozemků kontaminovaných (za m<sup>2</sup>):

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_p \times 0,50$$

$$ZCU = 163,90 \text{ Kč} \times 0,890 \times 0,474 \times 0,50 = \mathbf{34,57 \text{ Kč/m}^2}$$

**Výsledná cena pozemků:  $ZCU_C = ZCU \times$  výměra**

Cena pozemků nekontaminovaných:

Výměra 32 811 m<sup>2</sup> (41 411 m<sup>2</sup> - 8 600 m<sup>2</sup>)

$$ZCU_C = 43,45 \text{ Kč} \times 32 811 \text{ m}^2 = \mathbf{1 425 564,- \text{ Kč}}$$

Cena pozemků kontaminovaných:

Výměra 8 600 m<sup>2</sup> (dle studie a.s. MEGA)

$$ZCU_C = 34,57 \text{ Kč} \times 8 600 \text{ m}^2 = \mathbf{297 302,- \text{ Kč}}$$

Cena oceňovaných pozemků činí dle stávajícího stavu celkem (před sanací):

$$1 425 564 + 297 302 = \mathbf{1 722 866,- \text{ Kč}}$$

Cena pozemků po provedení sanace:

Výměra 41 411 m<sup>2</sup>, cena 43,45 Kč/m<sup>2</sup>

$$ZCU_C = 43,45 \text{ Kč} \times 41 411 \text{ m}^2 = \mathbf{1 799 308,- \text{ Kč}}$$

**Rozdíl cen před sanací a po sanaci činí:**

1 799 308 – 1 722 866 = 76 442,- Kč, zaokrouhloeno **76 440,- Kč**

Slovy: Sedmdesátšesttisícčtyřistačtyřicet korun českých

*(V ceně dle znaleckého posudku není obsažena případná instalace zařízení pro zajištění místa sanovaného)*

V Jablonném v Podj., Petrovicích dne 23. ledna 2018



**Znalecká doložka**

Posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.4.1987, čj. Spr. 2337/87, pro obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 3637-3/2018 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené faktury.

Předává se: 4x objednatel, 1x archiv znalce.  
Posudek obsahuje 6 stran textu a 9 listů příloh.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2018 15:47:46

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561983 Provodín

Území: 753114 Srní u České Lípy

List vlastnictví: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Ladýř Vlastimil Ing. [REDACTED]	[REDACTED]	

## CASTECNY VYPIS

### Nemovitosti

#### Pozemky

##### Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

[REDACTED] 34558 ostatní plocha

manipulační  
plocha

[REDACTED] 6853 ostatní plocha

manipulační  
plocha

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

### Listina

o Smlouva kupní ze dne 07.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.09.2012.

V-3891/2012-501

Pro: Ladýř Vlastimil Ing., [REDACTED]

RČ/IČO: 560119/2388

o Smlouva kupní č. 30/ÚM/2014 ze dne 15.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 31.12.2014.  
Zápis proveden dne 21.01.2015.

V-10830/2014-501

Pro: Ladýř Vlastimil Ing., [REDACTED]

RČ/IČO: 560119/2388

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

Vyhotovil:

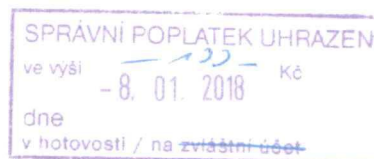
Vyhotoveno: 08.01.2018 15:47:46

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa

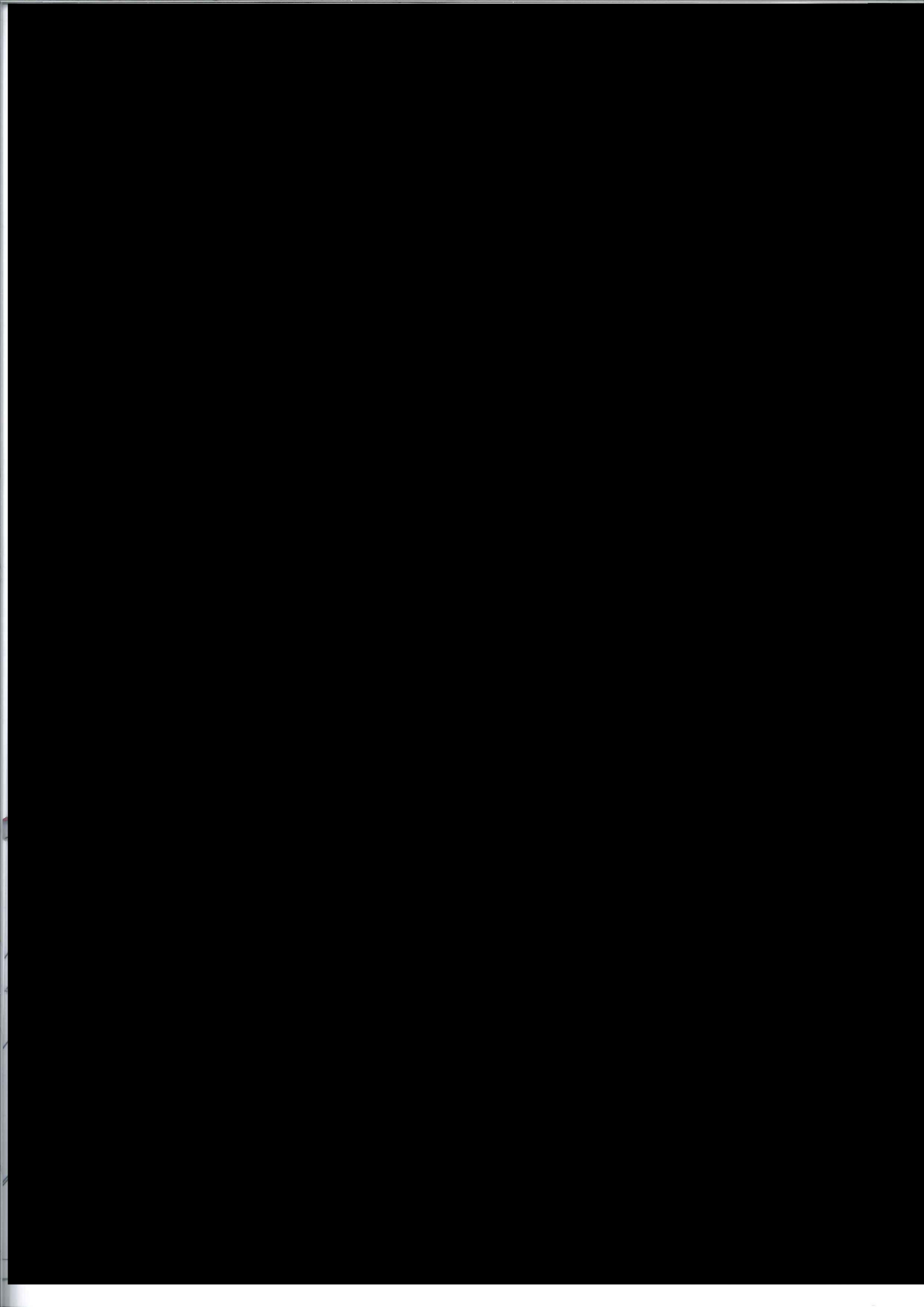
Šťastná Monika

Podpis, razítko: [REDACTED]

Řízení PÚ: 24-111018



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.







1:2000  
0 20 40 60 80 100m



