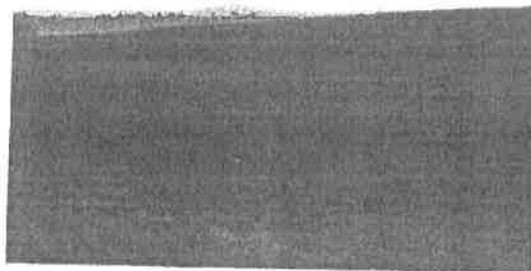
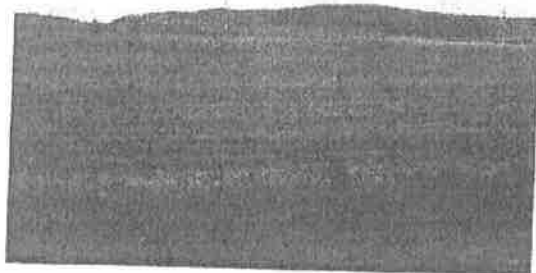


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3673-057/2017

O stanovení obvyklé ceny pozemků – stanovení ukazatele ceny na pozemky v k.ú. Rokycany, Litohlavy, Osek u Rokycan, Vítinka a Březina u Rokycan – vše Plzeňský kraj



Objednatel znaleckého posudku:

Správa a údržba silnic Plzeňského kraje
Škroupova 18
30100 Plzeň

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb., podle stavu ke dni 4.5.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Balihar

Fr. Liszta 49

323 00 Plzeň

telefon: [redacted]

e-mail: [redacted]

Počet stran: 8 včetně titulního listu a příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Plzni 08.05.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení ukazatele obvyklé ceny pozemků v k.ú. v k.ú. Rokycany, Litohlavy, Osek u Rokycan, Vítinka a Březina u Rokycan – vše Plzeňský kraj

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	PZ v okr. Rokycany
Adresa předmětu ocenění:	okr. Rokycany -
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Rokycany
Obec:	Rokycany, Litohlavy, Osek a Březina
Katastrální území:	Rokycany, Litohlavy, Osek u Rokycan, Vítinka a Březina u Rokycan

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 05.5.2017.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Záborový elaborát akce „Napojení severního Rokycanska na dálnici D5 z 02/2017 včetně výkresové dokumentace

Rozhodnutí o umístění stavby vydané městským úřadem Rokycany č.j. 63675/OST/09 Háj ze dne 19.9.2011

Objednávka SÚSPK č. Obj – 907/17 ze dne 5.4.2017

Místní šetření konané znalcem dne 5.5.2017

Podklady o realizovaných prodejkách zemědělských pozemků
situace území

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje jsou detailně zpracovány v záborovém elaborátu akce „Napojení severního Rokycanska na dálnici D5“.

V k.ú. Rokycany se jedná o 4 listy vlastnictví

V k.ú. Litohlavy se jedná o 44 listů vlastnictví

V k.ú. Osek u Rokycan se jedná o 79 listů vlastnictví

V k.ú. Vítinka se jedná o 13 listů vlastnictví

V k.ú. Březina u Rokycan se jedná o 2 listy vlastnictví

6. Dokumentace a skutečnost

Oceňované pozemky se nacházejí mezi dálničním napojením na dálnici D5 (exit 62 Rokycany) v k.ú. Rokycany a Litohlavy, dále v kat. území Litohlavy, Osek u Rokycan, Vítinka až v malé míře do k.ú. Březina u Rokycan, kde dojde k napojení komunikace č. 232 směrem na Břasy. Pozemky jsou vedené v katastru převážně jako orná a trvalý travnatý porost, v malé míře v místě křížení či napojení na místní komunikace jako ost. plocha – ost. komunikace či silnice, výjimečně jako vodní plochy.

Předmětné napojení na dálnici D 5 má velký význam nejen pro napojení severního Rokycanska, ale i severního Plzeňska. Napojení nejen urychlí přístup k dálnici D 5, ale zejména se vyřeší nevyhovující propojka mezi Osekem a Litohlavy k exitu 62 Rokycany, ale i přístup k dálnici pro nákladní vozidla, která se severního Rokycanska projíždí hustě zastavěným průjezdem Rokycan k exitu 62 Rokycany či exitu 50 Mýto.

Celková výměra zasažených pozemků trvalým zábořem činí 199 994 m².

B. Posudek

Porovnatelná hodnota

Úvod:

Předmětem ocenění jsou pozemky vedené jako orná, trvalý travnatý porost, ost. plochy – ost. komunikace, vodní plochy. Na oceňované pozemky bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby č.j. 3675/OST/09 Háj ze dne 19.9.2011. Dle tohoto rozhodnutí je nutno se dívat na předmětné pozemky jako na pozemky určené pro výstavbu komunikace.

Pozemky pod komunikacemi nebo pro zřízení komunikací se běžně neobchodují. Z tohoto důvodu není veřejná databáze realizovaných ani nabídkových cen a tak byly čerpány informace především od obecních úřadů, kde v minulosti za účelem zřízení komunikací či jiných veřejně prospěšných staveb došlo k výkupu zemědělských či obdobných pozemků. Při vyhodnocení uvedených cen byl brán v úvahu i časový odstup některých prodejů vůči současným cenám.

Pro porovnání byly zjištěny následující prodeje:

- 1) Částečný obchvat obce Rokycany, rok 2010 **150,-Kč/m²**

Jedná se o komunikační silnice Rokycany – Hrádek k silnici Rokycany – Štáhlavy. Toto propojení ale nebylo dokončeno a je hotová pouze část mezi silnicí na Veselou a silnicí na Štáhlavy

Porovnání oceňovaných pozemků se srovnatelnými:

- Oceňované napojení severního Rokycanska napojí výrazně větší lokalitu okolních obcí, výrazně i odlehčí průjezdu obce Rokycany. Jižní obchvat Rokycan v současné m stavu dokončení řeší odlehčení dopravy ve městě Rokycany v minimální míře.
- 2) Obchvat obce Třemošná – silnice 27, rok 2008 **150,-Kč/m²**
 - Dle informace od Městského úřadu Třemošná byla průměrná cena výkupu zemědělských pozemků ve výši 150,-Kč/m². Jednalo se o přeložku státní silnice 27 mezi Plzní a Kaznějovem

začínající na okraji obce Třemošné a končící za zastavěnou částí obce s následným napojením na stávající komunikaci. Obchvatem byl vyřešen průjezd obcí s časovou úsporou na trase Plzeň – Kaznějov. Z hlediska ostatních okolních obcí nemá silniční obchvat Třemošné vliv.

- Oceňované napojení severního Rokycanska na dálnici D 5 má výrazně větší význam jak odlehčením dopravy přes město Rokycany, tak odstraněním nevyhovujícímu propojení Osek – Litohlavy, tak i zrychlení dopravy ze severního Rokycanska pro nájezd na dálnici D 5 na exitu 62 Rokycany.

3) Obchvat obce Přeštice – silnice E53, rok 2017 **53,-Kč/m²**

- Dle informace od Městského úřadu Přeštice je řešen západní obchvat města s výkupem pozemků a to v ceně šestinásobku průměrné ceny zemědělských pozemků v dané obci. Průměrná cena zem. pozemků činí 8,87 Kč/m², výkupní cena tedy 53,22 Kč/m². Celá akce je v současné době v řešení. Obchvatem se vyřeší nevyhovující průjezd městem, urychlí se dopravní napojení mezi Plzní a Klatovy, z hlediska okolních obcí bez výrazného významu.
- Oceňované napojení severního Rokycanska na dálnici D 5 má výrazně větší význam jak odlehčením dopravy přes město Rokycany, tak odstraněním nevyhovujícímu propojení Osek – Litohlavy, tak i zrychlení dopravy ze severního Rokycanska pro nájezd na dálnici D 5 na exitu 62 Rokycany.

4) Obchvat obce Staňkov – silnice 27, rok 2005 **90,-Kč/m²**

- Dle informace od Městského úřadu Staňkov je vyřešen severozápadní obchvat obce Staňkov mezi obcí Ohučov a Křenovy – vše na silnici Plzeň – Domažlice č. 26. Výkupy probíhaly v letech 2002 – 2005, cena se postupně zvyšovala a v roce 2005 byl ukazatel ceny 90,-Kč/m². Obchvatem se vyřeší nevyhovující průjezd městem, urychlilo se dopravní napojení mezi Plzní a Domažlicemi, z hlediska okolních obcí bez výrazného významu.
- Oceňované napojení severního Rokycanska na dálnici D 5 má výrazně větší význam jak odlehčením dopravy přes město Rokycany, tak odstraněním nevyhovujícímu propojení Osek – Litohlavy, tak i zrychlení dopravy ze severního Rokycanska pro nájezd na dálnici D 5 na exitu 62 Rokycany.

5) Obchvat obce Všeruby – místní komunikace, rok 2008 **90,-Kč/m²**

- Obchvat obce Všeruby je místní komunikace užívaná převážně pro nákladní dopravu s odlehčením dopravy obce Všeruby bez výrazného vlivu na napojení dalších obcí. Dle informace od jednoho z prodávajících se ceny výkupů postupně vyvíjely a v roce 2008 byl ukazatel ceny 90,-Kč/m².
- Oceňované napojení severního Rokycanska na dálnici D 5 má výrazně větší význam jak odlehčením dopravy přes město Rokycany, tak odstraněním nevyhovujícímu propojení Osek – Litohlavy, tak i zrychlení dopravy ze severního Rokycanska pro nájezd na dálnici D 5 na exitu 62 Rokycany.

6) Západní okruh Plzeň, rok 2016 **800,-Kč/m²**

- Západní okruh řeší napojení severní části města Plzně u výpadečné silnice E 49 na Karlovu Vary s kruhovým objezdem v Plzni - Nová Hospoda u dálničního přivaděče na dálnici D 5 - exit 89 Plzeň – západ. Jedná se o velmi důležitou stavu z hlediska města Plzně a to nejen odlehčením dopravy přes centrum města, ale i napojením severního Plzeňska na dálnici D5 a výpadečné silnici E 53 na Klatovy
- Oceňované napojení severního Rokycanska na dálnici D 5 má výrazně menší význam z hlediska regionu Plzeňska.

- 7) Přeložka trati Plzeň – Praha, úsek Plzeň – Rokycany **550,-Kč/m²**
- Přeložka železniční trati Plzeň – Rokycany v úseku Plzeň, Doubravka - Kyšice v převážné části tunelem pod vrchem Chlum. Jedná se o velmi důležitou stavbu železničního koridoru na trati Praha - Mnichov (SRN) s cílem urychlit dopravní napojení. Dle informace od SÚSPK se prováděl výkup pozemků za cenový ukazatel 550,-Kč/m². Předmětná akce má celorepublikový význam z hlediska železničních koridorů na území ČR
 - Oceňované napojení severního Rokycanska na dálnici D 5 i přes svoji důležitost má lokální význam – tzn. výrazně menší význam.
- 8) Výkup pozemku pro stavbu vodojemu Křabava, rok 2013 **100,-Kč/m²**
- Jednalo se o výkup zemědělského pozemku o výměře 2472 m² pro stavbu vodojemu obce Křabava- význam pro danou obec, tzn. výrazně menší význam.

Závěr:

Z uvedených údajů vyplývá poměrně značný rozdíl v cenových ukazatelích v jednotlivých lokalitách či důvodech výkupu. Nutno podotknout, že vyjma železničního koridoru na trati Plzeň – Praha a silničním západním okruhem městem Plzní má předmětná akce větší význam než ostatní srovnatelné výkupy.

Po zvážení všech informací s přihlédnutím zejména k významu akce, jejímu rozsahu, ale i časovému odstupu od některých realizovaných ukazatelů lze odvodit ukazatel obvyklé ceny **na 220,-Kč/m²**

Stanovení orientační ceny výkupu:

Výměra: 199 994 m²

Ukazatel ceny: 220,-Kč/m²

Výpočet ceny:

199 994 m² * 220,-Kč/m²

= 43 998 680,-Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena:

Ukazatel ceny výkupu

220,- Kč/m²

Orientační cena výkupu

43 998 680,- Kč

Plzeň 08.05.2017


Ing. Jan Bálíhar
Fr. Liszta 49
323 00 Plzeň





okres Rokycany

okres Rokycany, Plzeňský kraj, Česko

Další informace na cs.wikipedia.org

📍 GPS

49.8149250N, 13.6622222E

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Ministra spravedlnosti ČR ze dne 5. října 1984 č.j. ZT 753/84 pro obor EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti a obor STAVEBNICTVÍ, odvětví stavby obytné a odvětví stavební odvětví různá, se specializací stavby občanské.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3673-057/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Podpis znalce





