

# Znalecké vyjádření

k ocenění pozemků a porostů v trase Dálnice D3,  
stavba 0310/II Hodějovice - Třebbňín.

## k.ú.Staré Hodějovice

|         |        |       |                 |
|---------|--------|-------|-----------------|
| č.parc. | 631/2  | lesní | 4 168 m2        |
|         | 631/6  | -""-  | 80 m2           |
|         | 631/7  | -""-  | 549 m2          |
|         | 631/10 | -""-  | <u>133 m2</u>   |
|         |        |       | 4 930 m2        |
|         | 532/14 | orná  | <u>1 079 m2</u> |
|         |        |       | 6 009 m2        |

a)pozemky - lesní 4 930 m2 x 4,77 Kč/m2 = 23 510,- Kč  
orná 1 079 m2 x 17,05 Kč/m2 = 18 396,- Kč

41 906,- Kč:2= 20 953,-

(pozn. "orná" - s původním návrhem ŘSD  
12,30 Kč/m2 jsme nesouhlasili)

b)porosty - lesní 4 930 m2 x 53,54 Kč/m2 = 263 950,- Kč:2=131975,-

## k.ú. Doubravice

|         |        |       |                 |
|---------|--------|-------|-----------------|
| č.parc. | 604/18 | lesní | 260 m2          |
|         | 604/20 | -""-  | 1 071 m2        |
|         | 604/21 | -""-  | 232 m2          |
|         | 604/22 | -""-  | 263 m2          |
|         | 603/3  | -""-  | <u>202 m2</u>   |
|         |        |       | 2 028 m2        |
|         | 603/1  | orná  | 806 m2          |
|         | 615/2  | -""-  | 631 m2          |
|         | 615/3  | -""-  | <u>6 170 m2</u> |
|         |        |       | 7 607 m2        |

a)pozemky - lesní 2 028 m2 x 4,69 Kč/m2 = 9 508,- Kč  
orná 7 607 m2 x 13,30 Kč/m2 = 101 173,- Kč

110 681,- Kč

b)porosty - lesní 2 028 m2 x 72,88 Kč/m2 = 147 800,- Kč

## k.ú. Včelná

|         |        |        |                    |
|---------|--------|--------|--------------------|
| č.parc. | 782/37 | lesní  | 259 m2             |
|         | 782/38 | -""-   | 1 372 m2           |
|         | 792/9  | -""-   | 60 m2              |
|         | 792/10 | -""-   | 14 m2              |
|         | 792/11 | -""-   | 36 443 m2          |
|         | 792/12 | -""-   | 1 027 m2           |
|         | 792/13 | -""-   | <u>1 258 m2</u>    |
|         |        |        | 40 433 m2          |
|         | 791/2  | ost.p. | 48 m2 (komunikace) |
|         | 791/3  | -""-   | <u>414 m2</u> -""- |
|         |        |        | 462 m2             |

|                   |             |                |                     |
|-------------------|-------------|----------------|---------------------|
| a)pozemky - lesní | 40 433 m2 x | 2,02 Kč/m2 =   | 81 504,- Kč         |
| ost.              | 462 m2 x    | 171,95 Kč/m2 = | 79 441,- Kč         |
|                   |             |                | <u>160 945,- Kč</u> |
| b)porosty - lesní | 40 433 m2 x | 52,86 Kč/m2 =  | 2 137 330,- Kč      |

Smluvní cenové navýšení :

(koef. 8 - pozemky lesní+porosty a orná,  
koef. 1,15 - pozemky stavební-komunikace)

|                |                    |   |                        |
|----------------|--------------------|---|------------------------|
| ad 1 a)pozemky | 20 953,- Kč x 8    | = | 167 628,- Kč           |
| b)porosty      | 131 975,- Kč x 8   | = | 1 055 800,- Kč         |
|                |                    |   | <u>1 223 428,- Kč</u>  |
| ad 2 a)pozemky | 110 681,- Kč x 8   | = | 885 448,- Kč           |
| b)porosty      | 147 800,- Kč x 8   | = | 1 182 400,- Kč         |
|                |                    |   | <u>2 067 848,- Kč</u>  |
| ad 3 a)pozemky | 81 504,- Kč x 8    | = | 652 032,- Kč           |
|                | 79 441,- Kč x 1,15 | = | 91 356,- Kč            |
| b)porosty      | 2 137 330,- Kč x 8 | = | 17 098 640,- Kč        |
|                |                    |   | <u>17 842 028,- Kč</u> |

Komentář

Při jednání s investorem dálnice D3 s investorem ŘSD v k.ú. Českých Budějovic (ev.těsně přilehlých částí sousedních k.ú.) jsme argumentovali "Nálezem Ústavního soudu zn. ÚS 1135/14 ze 30.6.2015", že náhrada (za ev.vyvlastnění musí být přiměřená a spravedlivá a tomu odpovídá jediná cena obvyklá (tržní), ne jakási "fiktivní" cena zemědělské půdy, s přírážkami 800 - 1600%. Reálná hodnota odnímané věci představuje adakvátní náhradu majetkové újmy, která je způsobena ztrátou vlastnictví.

Co se týče výkupních cen v k.ú. St.Hodějovice, Doubravice, Včelná (zatím chybí Vidov, Roudné?), tzn. pozemků vzdalujících se od aglomerace ČB a převážně problematicky zastavitelných (terén, zátopové území Malše, přístup, ap), je úroveň 17,05 - 13,30 Kč/m2 (x8) reálnější, i když se jednotlivé případy mohou lišit. A stále mluvíme o ZPF.

Co se týče výkupních cen lesní půdy je v předložených znaleckých posudcích stanovena administrativním způsobem jako "vyhlásková", s využitím lesního hospodářského plánu. v posuzovaných případech je tato cena vyšší (i bez 8 nás.) než by byla reálná cena obvyklá.

Cena lesního pozemku vč.porostů v úrovni 50,- - 70,- Kč/m2 by snad mohla odpovídat max. úrovni ceny obvyklé (tržní), její smluvní navýšení 8x je bez komentáře.

V návaznosti na výkupy pozemků a porostů trvalých záborů je třeba s investorem stavby D3 dořešit rozsah záborů dočasných, protože spolu nedílně souvisí (přístup, deponie, odlesnění, ap).

Rovněž doporučuji s investorem ŘSD prověřit navýšení (nenavýšení) cen vykupovaných trvalých porostů ze smluv uzavřených v minulém období.

Toto znalecké vyjádření jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Č.Budějovicích ze dne 20.5.1981 č. j. Spr. 884/81 pro obor ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecké vyjádření sestává ze 3 stran, zpracováno je ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 se předávají Majetkovému odboru Města Č.Budějovice a je zapsán pod pořad. č. 4440 - 24/16 znaleckého deníku.

10.6.2016

Ing.Karel Pokorný

Husova 567

373 82 včelná

