

# ZNALCKÝ POSUDEK

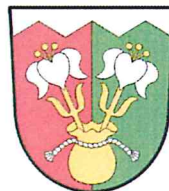
číslo 7-1712/2019

**Věc:** posouzení finanční hodnoty dosud provedeného díla, předaného k potvrzení správnosti Katastrálnímu pracovišti Česká Lípa v k.ú. Okna v Podbezdězí a k.ú. Luka, k datu účinnosti odstoupení od Smlouvy o dílo k 3.11.2017 a posouzení využitelnosti zpracování návrhu komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Okna v Podbezdězí a k.ú. Luka pro jejich dopracování a následný zápis do KN.

**Objednatel posudku:** Česká republika – Státní pozemkový úřad,  
Husinecká 1024/11a,  
130 00 Praha 3  
IČO: 01312774  
DIČ: CZ01312774 - není plátce DPH

**Adresa pro doručení :** Státní pozemkový úřad  
Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj  
U Nisy 745/6a  
460 57 Liberec

**Účel posudku:** Posouzení finanční hodnoty dosud provedeného díla, předaného k potvrzení správnosti Katastrálnímu pracovišti Česká Lípa dle SoD č. 227-2015-541101 v k.ú. Okna v Podbezdězí – dílčí části 3.1.4. a 3.1.5. a SoD č. 1024-2014-541101 v k.ú. Luka - dílčí část 3.1.5. a posouzení využitelnost zpracování návrhu komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Okna v Podbezdězí a k.ú. Luka pro jejich dopracování a následný zápis do KN.



**Datum místního šetření:**

19. ledna 2019

**Počet stran textu :** 19

**Počet stran příloh :** 95

**Počet vyhotovení :** 5

**Posudek vypracoval:**

Ing. Bartošek Martin  
Mezihorní č. 381  
664 82 Říčany u Brna  
**Tel:** +420 603 817 181  
**e-mail:** martin.bartosek@bm-czech.cz

Ing. Martin Bartošek  
Mezihorní 381  
664 82 Říčany u Brna  
IČ: 62117165 DIČ: CZ62117165  
Tel: +420546427459 +420603817181

**Konzultant:** Ing. Antonín Papoušek  
Školní 308  
664 43 Želešice

V Říčanech 31.1.2019

## Posloupnost prací na k.ú. Luka komplexní zhodnocení:

### 3.1.1. Revize a dohledání a ověření stávajícího bodového pole

Revize, dohledání, ověření a vybudování bodového pole bylo provedeno v požadovaném rozsahu a kvalitě. Bylo předáno na Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště česká Lípa. Předávací protokol ze dne 22.2.2016 (schváleno 1.7.16) Výsledek zeměměřických činností lze převzít.

### 3.1.2. Polohopisné zaměření zájmového území

Jedná se o účelové geodetické práce určené pro potřebu řádného zpracování Komplexních pozemkových úprav.

a) Zaměření identických bodů nutných pro řádnou transformaci mapových podkladů, za účelem určení obvodu Komplexních pozemkových úprav. Pro tento účel byly geodetické práce provedeny odpovídajícím způsobem. Hustota těchto bodů je dostatečná. Provedený rozsah odpovídá účelu a potřebám. Namátková kontrola obvodu a zaměření skutečného provedena znalcem přístrojem JAVAD TRIUMPH-1 – RTK Sestava pro CzePOS, VRSNow a TopNet provedená dne 19.ledna 2019. Naměřené hodnoty bodů odpovídali dané přesnosti kvalitě bodu 3.

b) Zaměření polohopisu pro účely vlastních Komplexních pozemkových úprav jednotlivých linií v terénu. Předmětem této činnosti není určení vlastnické hranice, ale především určení hranice druhu pozemků a tím i skutečných ploch v zájmovém území.

Zjištění průběhu hranic liniových staveb, hranic uvnitř trvalých porostů je prováděno za účasti prokazatelně pozvaných vlastníků či správců, na základě jejich požadavků a ustanovení zákonných norem. Protokol o výsledku odsouhlasení hranic včetně podrobného měření slouží jako podklad pro návrh nového uspořádání těchto pozemků. **V elaborátu Podrobného zaměření polohopisu v technické zprávě (viz. příloha č. 27) není popsáno, že by tyto práce byly provedeny, nebo že byli vyzváni správci liniových staveb (komunikací, vodní toky...) ke stabilizaci a sepsání protokolu o odsouhlasení hranic. Pokud je řádně tento postup popsán v technické zprávě, včetně data konání pochůzek a doložen zápisem s účastníky, není pochyb o kvalitě díla. Následně pak nelze zpochybnit nároky vlastníků ani vlastní návrh KoPÚ.**

Před vlastním zaměřením polohopisu neproběhlo vyšetření hranic lesních pozemku se zástupcem Státní správy lesů a se zástupcem ochrany ZPF (nebo není popsáno v technické zprávě).

Při hodnocení kvality zaměření z tohoto pohledu je potřeba konstatovat, že práce neproběhly, tak jak je pro potřeby KoPÚ nutné. Před vlastním zaměřením je bezpodmínečně nutné provést vyšetření skutečného stavu liniových staveb (vodní toky, silnice,). Nebylo provedeno vyšetření hranice druhu pozemku.

Technická zpráva k zaměření skutečného stavu polohopisu se danou problematikou nezbyvá. V dokladové části nebyla vůbec doložená. Pro řádné zpracování nároků a návrhu KoPÚ je nezbytné určení části jednotlivých druhů pozemků před zahájením vlastního zaměření změřením určit hranice zejména lesních pozemků a liniových staveb. Je bezpodmínečně nutná účast zodpovědného pracovníka státní zprávy a v jeho kompetenci je stanovit hranice.

Posouzení výsledků zeměměřických činností „Elaborát Podrobného zaměření polohopisu“ byly předány tyto podklady:

- Předávací protokol – Podrobné zaměření polohopisu ze dne 27.10.2016
- Schvalovací protokol souboru VFP zaměření polohopisu ze dne 25.10.2016
- Schvalovací protokol - Podrobné zaměření polohopisu v obvodu KoPÚ mimo trvalé porosty, Podrobné zaměření polohopisu v obvodu KoPÚ trvalých porostech ze dne 23.11.2016

**Pro řádné zpracování nároků a návrhu KoPÚ je nezbytné určení části jednotlivých druhů pozemků, určit hranice zejména lesních pozemků a liniových staveb. S tohoto pohledu je zaměření skutečného stavu nepoužitelné pro zdárné dokončení KoPÚ.**

**Nesplnění podmínek SMLOUVY O DÍLO č. 1024-2014-541101 (497572/2014) v k.ú. Luka ze dne 24.9.2015 Čl. III. rozsah prací bod 3.1.2**

### **3.1.3. Rozbor současné stavu, Vodohospodářská studie**

**Ucelená část díla Rozbor současného stavu lze v zásadě použít za těchto podmínek :**

- aktualizace terénního šetření (kontrola propustků, mostů, tras polních cest ap. )
- kontrola výpočtů erozního smyvu
- kontrola výpočtu odtoku vod (Q1 – Q100) a stanovené tzv. kritických bodů v území
- aktualizace vyjádření dotčených orgánů a organizací

Využitelnost zpracovaného podkladu je cca 55 % S přibývajícím časovým odstupem bude nižší a nižší.



### **3.1.4. Upřesnění obvodu KoPÚ - zjišťování hranic pozemků na hranicích obvodu KoPÚ, geometrické plány na upřesnění obvodu KoPÚ, předepsaná stabilizace dle vyhl. č. 357/2013 Sb**

Obecně platí, že řádně určený obvod pozemkových vymezuje plochu území na které po schválení návrhu KoPÚ vznikne nová digitální mapa. Pro tento účel je bezpodmínečně nutné, aby lomové body na hranici obvodu KoPÚ byli vždy všechny určeny v kvalitě třídy přesnosti 3. Za tímto účelem se provádí šetření těchto hranic za účasti vlastníků pozemku, v případě jejich neúčasti vyšetří se hranice stanovenou komisí. O průběhu šetření je vedena odpovídající dokumentace.

Pro prostudování podkladů poskytnuté Pozemkovým úřadem a Katastrálním úřadem viz. příloha č.29 -31:

- Předávací protokol – Zjišťování průběhu hranic na obvodu KoPÚ ze dne 9.12.2016
- Výpis vad geometrického plánu č. z. 178-584/2016, k.ú. Luka ze dne 6.1.2017
- Schvalovací protokol – 3.1.4. Upřesnění obvodu KoPÚ ze dne 21.4.2017

**I zde je nutno konstatovat že ze strany zhotovitele firmy ALINEX, s.r.o. byly porušovány obecné předpisy při tvorbě elaborátu. Z uvedených podkladů je zřejmé, že vytýkané vady jsou opakované a opodstatněné. Zde došlo k odstranění vad dle „Schvalovací protokol – 3.1.4. Upřesnění obvodu KoPÚ ze dne 21.4.2017“ a dílo bylo možno zapsat do katastru nemovitostí.**

### **3.1.5. Zjišťování hranic pozemků neřešených dle §2 zákona, včetně potřebných geometrických plánů na hranici mezi řešenými a neřešenými pozemky dle §2 zákona**

Pozemky v ObPÚ neřešené dle §2 zákona (dále jen neřešené) jsou pozemky v obvodu pozemkové úpravy, u kterých probíhá pouze obnova souboru geodetických informací. U pozemků se zjistí průběh jejich hranic (za účasti vlastníků a komise jmenované PÚ). Tyto pozemky se neoceňují a nejsou předmětem rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav.

Dílo nebylo převzato na základě Výpisu vad, protokolů, nepřevzetí díla, elaborátu ZPH neřešených pozemků KoPÚ k.ú. Luka ze dne 9.1.2017 – 5.2.2018 (viz. přílha č.32 -36). Zde opět byly porušovány obecné předpisy došlo k opětovnému nerespektování oprávněných připomínek katastrálního úřadu Česká Lípa a nebylo možné elaborát převzít . Součinnost ve věci odstoupení smluv o dílo se spol. Alinex, s.r.o. (viz. přílha č.37)

**Celé dílo bylo tedy znehodnoceno.**

## Stanovení hodnoty předaného díla

k.ú. Okna v Podbezdězi, podpis smlouvy ze dne 17.4.2015  
Odstoupení od Smlouvy o dílo ke dni 3.11.2017

| Hlavní celek / dílčí části  | MJ     | Počet MJ | Cena za MJ bez DPH v Kč | Cena za MJ bez DPH celkem v Kč | Využitelnost zpracování % |
|---|--------|----------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| 3.1. Přípravné práce  |        |          |                         |                                |                           |
| 3.1.1. Revize stávajícího bodového pole   | bod    | 19       | 500                     | 9500                           | 100                       |
| Doplnění stávajícího bodového pole  | bod    | 20       | 500                     | 10000                          |                           |
| 3.1.2. Podrobné zaměření polohopisu v obvodu KoPÚ mimo trvalé porosty   | ha     | 445      | 350                     | 155750                         | 30                        |
| Podrobné zaměření polohopisu v obvodu KoPÚ v trvalých porostech   | ha     | 75       | 400                     | 30000                          |                           |
| 3.1.3. Rozbor současného stavu  | ha     | 520      | 150                     | 78000                          | 55                        |
| Vodohospodářská studie  | ha     | 25       | 600                     | 15000                          |                           |
| 3.1.4. Upřesnění obvodu KoPÚ - zjišťování hranic pozemků na hranicích obvodu KoPÚ, geometrické plány na upřesnění obvodu KoPÚ, předepsaná stabilizace dle vyhl. Č. 357/2013 Sb. | 100 bm | 174      | 700                     | 121800                         | 0                         |
| 3.1.5. Zjišťování hranic pozemků neřešených dle §2 zákona, včetně potřebných geometrických plánů na hranici mezi řešenými a neřešenými pozemky dle §2 zákona                    | 100 bm | 18       | 700                     | 12600                          | 0                         |

k.ú. Luka, podpis smlouvy ze dne 24.9.2015  
Odstoupení od Smlouvy o dílo ke dni 31.10.2017

| Hlavní celek / dílčí části  | MJ     | Počet MJ | Cena za MJ bez DPH v Kč | Cena za MJ bez DPH celkem v Kč | Využitelnost zpracování % |
|---|--------|----------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| 3.1. Přípravné práce  |        |          |                         |                                |                           |
| 3.1.1. Revize stávajícího bodového pole   | bod    | 22       | 500                     | 11000                          | 100                       |
| Doplnění stávajícího bodového pole  | bod    | 15       | 500                     | 7500                           |                           |
| 3.1.2. Podrobné zaměření polohopisu v obvodu KoPÚ mimo trvalé porosty   | ha     | 331      | 320                     | 105920                         | 30                        |
| Podrobné zaměření polohopisu v obvodu KoPÚ v trvalých porostech   | ha     | 109      | 400                     | 43600                          |                           |
| 3.1.3. Rozbor současného stavu  | ha     | 440      | 250                     | 110000                         | 55                        |
| 3.1.4. Upřesnění obvodu KoPÚ - zjišťování hranic pozemků na hranicích obvodu KoPÚ, geometrické plány na upřesnění obvodu KoPÚ, předepsaná stabilizace dle vyhl. Č. 357/2013 Sb. | 100 bm | 154      | 800                     | 123200                         | 100                       |
| 3.1.5. Zjišťování hranic pozemků neřešených dle §2 zákona, včetně potřebných geometrických plánů na hranici mezi řešenými a neřešenými pozemky dle §2 zákona                    | 100 bm | 15       | 800                     | 12000                          | 0                         |

Prohlašuji, že zpracovaný posudek zohledňuje všechny mě známé a zjištěné skutečnosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého posudku dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění.

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Brně, ze dne 25. května 1998 č.j. Spr. 1347/97 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací zemědělské pozemky a trvalé porosty. Obor zemědělství, pro odvětví zemědělská odvětví různá, se specializací hygiena a bonitace půd, pozemkové úpravy.

Držitel Koncesní listiny vydané dne 28.2. 2006 v Rosicích, Odbor živnostenský úřad pod č.j. : MURS-SP 3454/2006-OZU/4, ev.č.: 370303-6939. Oceňování majetku pro: a) věci movité, b) věci nemovité, c) nehmotný majetek, d) finanční majetek  
Osvědčení : 862004 Technické znalectví v oboru ekonomiky stavebnictví

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1712/2019 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu č. 1622/2019

V Říčanech dne 31.1.2019

Znalec: Ing. Martin Bartošek  
Mezihorní č.381  
664 82 Říčany u Brna

