



# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2213/12/2016

O ceně pozemků p.č. 120/3 a p.č. 121 v k.ú. Lindava, obec Cvikov,  
okr. Česká Lípa



**Objednatel znaleckého posudku:** Klub osobního růstu, z.s., IČ 03759075, Martin Votava  
Kaprova 42/14  
110 00 Praha - Staré město

**Účel znaleckého posudku:** Odhad obvyklé ceny a stanovení ceny podle platného cenového předpisu pro účel předpokládaného převodu.

**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. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 6.6.2016 znalecký posudek vypracoval:**

Václav Kroft



Počet stran: 12 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Medovém Újezdě 21.6.2016

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Zadaným úkolem je odhad obvyklé ceny nemovitostí ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1) zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění - pozemků p.č. 120/3 a p.č. 121 a trvalých porostů v k.ú. Lindava, obci Cvikov na okr. Česká Lípa podle stavu ke dni místního šetření pro účel předpokládaného převodu, a stanovení zjištěné ceny podle cenových předpisů pokud nelze objektivně přezkoumatelným způsobem požit porovnání s realizovanými (tržními) cenami stejných pozemků v místě a čase ve statisticky významném počtu vzorků.

### **Odborná definice zadaného úkolu:**

Pro stanovení obvyklé ceny, ani tržní hodnoty neexistuje žádná oficiální metodika ani obligatorní ustanovení vyjma *Komentáře kurčování obvyklé ceny MFČR*. Ve znalecké praxi se s touto problematikou vyrovnávají znalci více či méně úspěšně. Právě proto, že žádná oficiální metodika neexistuje, snaží se znalci využívat postupy a metody používané u odhadců majetku, kteří ovšem provádí odhady jen pro komerční účely a nejsou vázáni žádnými pravidly vyplývajícími ze zákona o znalcích, složeného slibu, splnění podmínek přezkoumatelnosti znaleckých posudků a z toho hmotné a mnohdy trestní odpovědnosti. Jedná se tedy převážně o zjišťování hodnoty pro bankovní účely podle interních směrnic bankovních ústavů, ne tedy pro soudy a státní orgány kde je podjatost nepřijatelná. Z tohoto důvodu bylo Ministerstvo financí ČR požádáno o vydání stanoviska k tomuto problému, kdy v praxi mnohdy dochází k výrazným rozdílům v přístupech s dopadem rozdílnost výsledků.

Znění § 2 zákona č. 151/1997 Sb. stanovuje způsob ocenění majetku a služeb. Citace: „(1) *Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*” konec ustanovení.

Ministerstvo financí ČR ve svém stanovisku jednoznačně upozorňuje na skutečnost, že tato problematika je hlavně u soudních sporů často zneužívána. Cituji: „ *Problém je v tom, že trh u nás nepůsobí dlouho a zvláště u nemovitostí je jeho působení omezené, protože se jedná ve většině případů o specifický majetek, který na lokálním trhu, a ten nás při porovnání zajímá, je ojedinělý. V takovýchto případech, je-li nezbytné cenu zjistit, není jiná možnost než použít oceňovací předpis. V něm obsažené metody i cenové databáze rovněž vychází z trhu - statistické zjišťování a aktualizace cenové databáze. Vzhledem ke specifčnosti nemovitostí nemusí vždy cena zjištěná zcela korespondovat s realitou z časového hlediska vzhledem ke sběru a zpracování dat, nebo vzhledem ke globálnějšímu pohledu obecného předpisu.*” konec citátu dopisu ministerstva financí ČR ze dne 8.6.2004 č.j. 162/63131/545/2004 podepsaného Ing. Pavlem Maštálkou, ředitelem odboru cenové politiky. Cenový předpis navíc umožní znalci provést úpravu koeficientu prodejnosti, pokud podle zkušeností neodpovídá realitě v daném místě a čase, o  $\pm 30\%$  a po novelizaci i použití porovnávacích metod u staveb a BJ, obdobně pak i použití indexace upravující základní cenu pozemků přibližující se trhu. V tomto smyslu se lze opřít i o nálezy Ústavního soudu č. 157/04 k ceně obvyklé, který rovněž odkazuje na ustanovení § 5 odst. 2)..věta poslední, a odkazuje se v § 4 na vyhlášku, kterou lze považovat za určující vyhlášku MF ČR, která provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Jinak není oficiálně nikde stanovena závazná metoda pro zjišťování tzv. obvyklé (tržní) ceny, vyjma § 2 cit. zákona, kde po novelizaci je obligatorně obvyklá cena jako *hodnota věci určena porovnáním*.

K jejímu určování vydalo MF ČR *Komentář k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014*, který podmiňuje porovnávací postup jen z průkazně zjištěných realizovaných smluvních cen srovnatelných nemovitostí o 8-15 statisticky významných vzorků. Pokud tyto podmínky nejsou splněny, nahrazuje se zjištěnou cenou podle cenových přepisů. Takovéto ustanovení pak v případech, kdy porovnání pro nedostatek relevantních a přezkoumatelných podkladů nelze použít, vylučovalo stanovení obvyklé ceny ve smyslu ustanovení zákona o oceňování majetku v platném znění i když z důvodové zprávy k doplnění § 2 lze odvozovat, že je chápána ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů, (IVS) ve kterých je zakotvena podmínka „běžného prodeje, kdy kupující je ke koupi motivován, ale není k ní nucen a ani nechce kupovat za každou cenu. Obdobně prodávající nemá přemrštěné cenové nároky a není také nucen nebo připraven prodat za každou cenu. Kupující i prodávající jsou přiměřeně informováni o podstatě a vlastnostech majetku a o stavu trhu k datu ocenění. Každá ze stran jedná ve vlastním zájmu a rozumně tak, aby dosáhla pro ni co nejlepší cenu. Přitom se předpokládá, že majetek byl na trhu prezentován nejvhodnějším způsobem, aby se uskutečnil jeho prodej za nejvýhodnější cenu.“ Jinak není oficiálně nikde stanovena závazná metoda pro zjišťování tzv. obvyklé (tržní) ceny, která se zjišťuje pouze trhem a cena je hodnota majetku (služby) vyjádřená v penězích na trhu. **Cena se nedá vypočítat.**

**Tento postup a způsob pro odhad tržní hodnoty = ceně obvyklé byl použit v tomto znaleckém posudku.**

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: POZEMKY p.č. 120/3 a p.č. 121

Adresa předmětu ocenění: Lindava  
471 54 Cvikov

Kraj: Liberecký

Okres: Česká Lípa

Obec: Cvikov

Katastrální území: Lindava

Počet obyvatel: 4 383

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **810,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

| <b>Název koeficientu</b>                                                                                                                                                  | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel                                                                                                                                  | II        | 0,80                 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce                                                                                                                        | IV        | 0,60                 |
| O3. Poloha obce - V ostatních případech                                                                                                                                   | VI        | 0,80                 |
| O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn                                                                                     | I         | 1,00                 |
| O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka                                                                                                        | III       | 0,90                 |
| O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I         | 1,00                 |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{280,00 \text{ Kč/m}^2}$

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka byla provedena dne 6.6.2016 bez přítomnosti objednatele.

#### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Zadání úkolu objednatelem ZP,
- Informace o parcelách z KN prostřednictvím Internetu,
- katastrální mapa území a situace umístění parcel,
- informace o možnosti zástavby poskytnuté stavebním odborem města Cvikov,
- územní plán obce Cvikov,
- zakres zátopového území Lindava,
- Podkladem pro ocenění jsou také informace sdělené znalci objednatelem ZP, které mají rozhodný význam pro ocenění a týkají se tak skutečností, které znalec běžným a obvyklým způsobem nemůže zjistit, jako jsou např. informace o rekonstrukcích a opravách zakrytých konstrukcí, existenci dalších objektů ocenění, definování příslušenství nemovitosti a podobně. Informace o pronájmu nemovité věci a jeho výše. O úplnosti a správnosti podaných informací a jejich významu pro vypracování posudku byl objednatel ZP znalcem poučen, a protože nebyl zjištěn rozpor ani vzneseny k záznamu podaných informací námitky v obvyklé lhůtě, jsou tyto znalcem považovány za pravdivé, úplné a správné.

#### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník stavby: Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 40001 Ústí nad Labem-centrum, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 40001 Ústí nad Labem-centrum, vlastnictví: výhradní

Vlastnické údaje převzaty z Informací o pozemku prostřednictvím Internetu nahlížením do KN.

#### **6. Dokumentace a skutečnost**

Ocenění se provede podle evidence nemovitostí zapsaných na LV č. 380 v KN pro k.ú. Lindava, obec Cvikov. Ke stavbám na pozemku p.č. 120/3 není dochována žádná dokumentace ani nejsou v KN zapsány. Obě stavby se podle zadaného úkolu objednatelem z ocenění vylučují jako stavby tvořící příslušenství stavby č.p. 210 jiného vlastníka.

#### **7. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 120/3 a p.č. 121 v k.ú. Lindava, které je oddělenou částí obce /města) Cvikov, okr. česká Lípa. Pozemky původně tvořily funkční celek se stavebním pozemkem p.č. 241 a obytnou stavbou č.p. 210 která je se stavebním pozemkem k datu ocenění ve vlastnictví jiného vlastníka a to včetně vedlejších staveb které jsou umístěny na oceňovaných pozemcích - objekt ČOV a zemědělské stavby na p.č. 120/3 a částečně zasahující přístavek obytného domu č.p. 210 na pozemek p.č. 121. Pozemky se nachází v odloučené části Lindava od města Cvikov. V místě se vyskytuje z inženýrských sítí možnost připojení na elektrickou síť a obecní vodovod, telefon. Omezeně se tak vyskytuje v této části i infrastruktura města Cvikov. Ostatní sítě se nevyskytují. Pozemky sousedí též s potokem a nachází se v celém rozsahu v zátopovém území. Dopravní situace - linkovým autobusem. Podle platného územního plánu se nachází ve stávající smíšené zástavbě, kde podle vyjádření stavebního odboru lze realizovat výstavbu s preferencí obytných staveb. k.ú. Lindava se nachází v CHKO - Lužické hory.

V místě výrazněji přesahuje nabídka poptávku a to výhodněji umístěných pozemků s možností zástavby pro rekreační využití.

#### **8. Obsah znaleckého posudku**

##### **1. Ocenění pozemků**

##### **1.1. POZEMKY p.č. 120/3 a p.č. 121**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

| <b>Název znaku</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - V místě zjištěn převís nabídky obdobných pozemků z inzerce RK prostřednictvím Internetu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | I         | -0,02                |
| 2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci) - Na pozemku p.č. 120/3 se nachází vedlejší stavba ČOV která byla zřízena jako příslušenství sousední obytné stavby č.p. 210 na pozemku p.č. p.č. 241 která je připojena kanalizační přípojkou včetně el. vedení. Dále pak stavba skladu - zemědělských produktů, rovněž původně postavené jako příslušenství obytné budovy č.p. 210. A na pozemek p.č. 121 zasahuje přístavek obytné budovy č.p. 210. Jedná se tak o stavby rozdílných vlastníků kde k datu ocenění nejsou vypořádány vlastnické vztahy právním způsobem. Tyto faktory mají z realitního hlediska vliv na snížení ceny nemovitosti.                                                                                                                                                                                                                                                                      | I         | -0,03                |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | II        | 0,00                 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Na pozemcích p.č. 120/3 a p.č. 121 kde se nachází stavby - objekt skladů, objekt ČOV a částečně zasahující přístavek budovy č.p. 210 které původně byly příslušenstvím stavby hlavní - obytné budovy č.p. 210 na pozemku p.č. 241, která ke dni ocenění je ve vlastnictví jiného vlastníka. V případě ČOV lze předpokládat připojení na původní stavbu hlavní a přístavek je součástí. Stav vyžaduje uvedení nemovitostí do právního stavu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | I         | -0,01                |
| 5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Oceňované pozemky již netvoří funkční celek se sousedním stavebním pozemkem zastavěným obytnou stavbou č.p. 210 ve vlastnictví jiného vlastníka, která není dlouhodobě užívána a udržována. Na oceňovaných pozemcích se nachází vedlejší stavby původně vybudované jako příslušenství stavby hlavní ve vlastnictví jiného vlastníka, které jsou již nefunkční, neužívané a poškozené povětrností. Jejich rekonstrukce nákladově přesahuje ekonomické zhodnocení. Pozemky se v celém rozsahu nachází v zátopovém území. I když se podle platného územního plánu jedná o stávající zastavěné území, kde je podle vyjádření stavebního odboru města Cvikov možnost zástavby, lze předpokládat určitá omezení a zvýšené stavební náklady v případě realizace výstavby. Zjištěný stav tak snižuje určenou cenu podle cenového předpisu i po snížení podle b.6 indexu trhu o obligatorně stanovených 20%. | I         | -0,05                |

6. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. II 0,80  
20-leté vody) - Pozemky se v celém rozsahu nachází v  
zátopovém území.

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,712}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | I   | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rekreační oblasti - Stávající zástavba po úpravách v k.ú. Lindava - rozptýleného zastavěného území v této oddělené části města Cvikov v současnosti slouží více pro rekreační účely a jedná se tak i o rekreační oblast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | III | -0,01          |
| 3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | IV  | -0,08          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - k.ú. Lindava se stávající tzv. roztoušenou zástavbou, je oddělenou částí města Lindava. V této části se již nevyskytují inženýrské sítě - kanalizace a plynovod. Pozemky tak lze napojit jen na některé sítě města (obce) Cvikov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | II  | -0,10          |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | II  | -0,01          |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | VII | 0,01           |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | II  | -0,03          |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | I   | -0,01          |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Pozemky se nachází v celém rozsahu v záplavovém území a lze je tak využít pro případnou zástavbu jen omezeně - stavby s vyššími náklady na založení a dalších opatření v souvislosti s jejich případným poškozením povodní. Zemědělsky nejsou dlouhodobě užívané, původně tvořily příslušenství obytné stavby č.p. 210 na poz. p.č. 241. Jejich využití ke komerčním účelům je tak výrazně omezené. Přístup na pozemek p.č. 120/3 z veřejné komunikace jen koridorem o šířce 2,40 m je omezujícím faktorem ohledně vjezdu mobilní techniky! Poloha v zátopovém území, kde v r. 2010 došlo k povodni zasahující na předmětné pozemky je faktorem výrazně snižující cenu. | I   | -0,10          |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,477}$$

## 1. Ocenění pozemků

### 1.1. POZEMKY p.č. 120/3 a p.č. 121

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 120/3 - trvalý travní porost o výměře 2 364 m<sup>2</sup> a p.č. 121 - trvalý travní porost o výměře 229 m<sup>2</sup> zapsané na LV č. 380 v KN pro k.ú. Lindava, obec Cvikov na okr. Česká Lípa. Pozemky se nachází v odloučené části obce Cvikov - Lindava v CHKO Lužické hory. V celém rozsahu výměry jsou v zátopovém území. V místě se nachází omezená infrastruktura a inženýrské sítě. Na pozemcích se nachází vedlejší stavby jiného vlastníka. Podle územního plánu obce Cvikov se jedná o stávající zastavěné smíšené území, kde lze podle vyžádaného vyjádření stavebního odboru m. Cvikov realizovat výstavbu s preferencí obytných staveb.

#### Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,712}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,670}$$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                                                      | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití                                                               | II  | 0,00           |
| 2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace                                     | IV  | 0,00           |
| 3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky                                                                     | III | 0,00           |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma - Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - Pozemky v CHKO - Lužické hory. | III | -0,01          |
| 5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání                                                                                 | I   | 0,00           |
| 6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů                                                                                         | II  | 0,00           |

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,712 * 0,990 * 0,670 = \mathbf{0,472}$$

#### Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

##### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                           | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| § 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění |                                 |       |       |                                |
| § 9 odst. 4                                                         | 280,-                           | 0,472 | 0,300 | 39,65                          |

| Typ                       | Název                                      | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]         |
|---------------------------|--------------------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 9 odst. 4               | travní porost - zahrnutý v ÚP pro výstavbu | 120/3          | 2 364,00                 | 39,65                           | 93 732,60         |
| § 9 odst. 4               | travní porost - zahrnutý v ÚP pro výstavbu | 121            | 229,00                   | 39,65                           | 9 079,85          |
| Stavební pozemky - celkem |                                            |                | 2 593,00                 |                                 | <b>102 812,45</b> |

### Ocenění porostů na pozemcích

#### Trvalé porosty

Jedná se o listnaté stromy na pozemku p.č. 121 v počtu 4 ks a stáří určené odhadem 80 let a jedné borovice asi 12 let na pozemku p.č. 120/3. Pozemky nemají v místě výtýčeny hranice. Odhad případných náletových porostů u vodoteče na hranici se sousedním pozemkem nelze jednoznačně identifikovat.

#### **Okrasné rostliny: příloha č. 39.**

| Název<br>Typ                                            | Jedn. cena [Kč /jedn.] | Stáří<br>Úpravy [%] | Počet / Výměra<br>Upr. cena [Kč /jedn.] | Cena [Kč]            |
|---------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|-----------------------------------------|----------------------|
| Listnaté stromy I                                       | 43 820,-               | 80 roků<br>- 90 %   | 4,00 ks<br>4 382,-                      | 17 528,-             |
| borovice lesní                                          |                        | 12 roků             | 1,00 ks                                 |                      |
| Jehličnaté stromy I                                     | 7 620,-                | - 80 %              | 1 524,-                                 | 1 524,-              |
| Součet:                                                 |                        |                     |                                         | 19 052,-             |
| Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39): |                        |                     | *                                       | 0,750                |
| Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)          |                        |                     | *                                       | 1,000                |
| Celkem - okrasné rostliny                               |                        |                     | =                                       | 14 289,- Kč          |
| <b>Trvalé porosty - zjištěná cena</b>                   |                        |                     | =                                       | <b>14 289,- Kč</b>   |
| <b>Cena porostů celkem</b>                              |                        |                     | =                                       | <b>14 289,- Kč</b>   |
| Pozemky - celkem                                        |                        |                     | +                                       | <b>102 812,45 Kč</b> |
| <b>POZEMKY p.č. 120/3 a p.č. 121 - zjištěná cena</b>    |                        |                     | =                                       | <b>117 101,45 Kč</b> |



## C. REKAPITULACE

### Rekapitulace výsledných cen

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| <b>1. Ocenění pozemků</b>          |                      |
| 1.1. POZEMKY p.č. 120/3 a p.č. 121 | 117 101,50 Kč        |
| <b>1. Ocenění pozemků celkem</b>   | <b>117 101,50 Kč</b> |
| <br>                               |                      |
| <b>Celkem</b>                      | <b>117 101,50 Kč</b> |

|                                            |                      |
|--------------------------------------------|----------------------|
| <b>Rekapitulace výsledných cen, celkem</b> | <b>117 101,50 Kč</b> |
|--------------------------------------------|----------------------|

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 117 100,- Kč**

slovy: Jednostosedmnácttisícjednosto Kč

### Stanovení obvyklé ceny

Pro použití srovnatelných prodejů nebylo v místě a čase zjištěno nejméně osm až patnáct realizovaných smluvních (tržních) cen stejných, nebo obdobných nemovitých věcí ve smyslu *Komentáře MF ČR k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014*, které splňují průkaznost těchto podkladů a přezkoumatelnost posudku. *Nelze-li ve znění § 2 odst.1 zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná.* K dispozici jsou pouze nabídky a poptávky nemovitých věcí inzerovaných na realitním trhu pro danou oblast. Z těchto důvodů se ocenění nemovitostí opírá o cenový předpis MF ČR, který provádí některá ustanovení zákona o oceňování majetku, a určuje způsoby ocenění, a o *Vyhodnocení současné nabídky* na realitním trhu. Výsledná hodnota ve smyslu zadaného úkolu se po vyhodnocení obou způsobů stanovuje buď ve výši **zjištěné (určené) ceny**, nebo jako **tržní hodnota** k datu ocenění podle následujících postupů.

### Zvolení metod ocenění pro odhad výsledné ceny nebo hodnoty:

Zadaný úkol ukládá ocenit nemovitosti obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu, kterým je pro oceňování nemovitostí s příslušenstvím a pozemky včetně trvalých porostů zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, (dále jen zákon), použitím § 2 - *Způsoby oceňování majetku a služeb*, odst. 1) věta první, ...pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Jiný způsob oceňování pak řeší odst. 3). K datu ocenění tak lze použít vyhlášku MF č. 53/2016 Sb., (*dále jen vyhláška MF*), která provádí některá ustanovení zákona. (*Na její použití pro zvolení metod ocenění podle jednotlivých druhů staveb, analogicky i v případě pozemků odkazuje i nález ústavního soudu pod ozn. I.ÚS 157/04 ze dne 7.12.2004, kde ÚS odkazuje ve svém zdůvodnění, též na § 5 odst. 2) zákona, kde je uvedeno, že k základním cenám a dalším postupům při oceňování stanovené vyhláškou, jsou též ve stanovených cenách a postupech zohledněny vlivy působící na úroveň a relace cen staveb na trhu*).

Pro ocenění předmětných nemovitostí se tak použijí základní metody ocenění ve smyslu ustanovení zákona a vyhlášky MF která jejich použití umožňuje. Z tržních metodik ocenění, do kterých patří i porovnávací způsob podle § 2 odst. 3, písm. c) zákona, se pro porovnání s výslednou nákladovou a porovnávací cenou zjištěnou podle vyhlášky MF použijí průkazným způsobem realizované ceny sjednané při prodeji stejného nebo obdobného předmětu, či ocenění odvozením z ceny jiné funkčně související věci, pokud jsou v místě a čase k dispozici ze statistického hlediska v dostatečném počtu, aby obvyklá cena mohla být přezkoumatelným způsobem odvozena, nebo porovnána.

Pro použití srovnávací metody nebylo v místě a čase zjištěno **nejméně osm až patnáct realizovaných smluvních (tržních) cen** stejných, nebo obdobných nemovitých věcí ve smyslu *Komentáře MF ČR k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014* splňující podmínku přezkoumatelnosti posudku. K dispozici jsou pouze nabídky nemovitých věcí inzerované na realitním trhu pro danou oblast. Z těchto důvodů ocenění nemovitostí vychází z cenových předpisů MF ČR, které provádí některá ustanovení zákona o oceňování majetku, a určují způsoby ocenění, a o *Vyhodnocení současné nabídky* na realitním trhu.

Výsledná hodnota se ve smyslu zadaného úkolu po vyhodnocení obou způsobů stanoví podle následujících zásad za podmínky, že **Zjištěná (určená) cena (ZjC)** podle cenových předpisů se od **Vyhodnocené nabídky (VNC)** a poptávky na realitním trhu od sebe výrazně neodchylují na základě dosažitelné přesnosti odhadu ceny nebo hodnoty vyjádřené jednou částkou z rozpětí, a to rozdílem maximálně do **15%**. Pro stanovení výsledné ceny, tržní hodnoty se uplatní následující postup:

- a) když je  $ZjC > VNC$  = **výsledné zjištěné ceně** s mezní odchylkou  $VNC$  pod  $ZjC - 1\sigma = 5\%$
  - b) když je  $VNC > ZjC$  = **tržní hodnotě VNC** s mezní odchylkou nad  $ZjC$  více jak  $+1\sigma = 5\%$
- Pozn.:  $\pm 1\sigma$  = části rozpětí (intervalu) od 0 – 5%

V tomto posudku se tak použije ze základních oceňovacích metod ve smyslu zadaného úkolu, tj. ocenění podle zvláštního právního předpisu v účinném znění pro ocenění pozemků metoda s použitím indexů, nebo koeficientů se zdůvodněním jejich úpravy se zohledněním tržních podmínek, včetně příslušenství, trvalými porosty - ceny zjištěné podle cenových předpisů, substitučně pak vyhodnocení současné nabídky a poptávky inzerované na realitním trhu v místě a čase pokud je k dispozici. Výsledné hodnoty zjištěné podle cenových předpisů se porovnají se zjištěným stavem na realitním trhu pro závěrečný návrh výsledné hodnoty = **zjištěné ceně podle předpisů k datu ocenění.**

### **Vyhodnocení stavu inzerce na realitním trhu:**

Na realitním trhu je inzerován prodej pozemků jak v části Lindava, tak městeč Cvikov a okolí do 5 km, avšak s poměrně velkým cenovým rozptylem bez časového upřesnění doby trvání nabídky. Vyhodnocení nabídky tak postrádá pro použití porovnání potřebnou objektivitu. Kritériem je možnost nákupu dvou inzerovaných obdobných stavebních pozemků v části Lindava a nabídkové ceně od 59,47 Kč do 68,70 Kč/m<sup>2</sup>. Nebo přímo ve městě Cvikov od 55 Kč/m<sup>2</sup> do 125 Kč/m<sup>2</sup>, (zcela zasíťovaného pozemku pro bydlení). Z tohoto kritéria lze odvodit průměrnou cenu nabídky a po její úpravě o postupnou slevu v čase nabídky a o realitní marži indexem 0,80 lze přiřadit obdobný pozemek v ceně  $64 \times 0,80 = 51$  Kč, po zaokr. **50 Kč/m<sup>2</sup>**. **V případě oceňovaných pozemků které se nachází v záplavovém území, lze odvodit předpoklad dosažení tržní hodnoty výrazněji pod touto hranicí.**

## **Rekapitulace stanovených hodnot**

Zjištěná cena v souladu se zák. 151/1997 Sb., § 2, odst. 1) činí celkem:

**117 100,- Kč**

## **Stanovisko k návrhu tržní hodnoty:**

**Na základě použitých metod ocenění a po jejich vyhodnocení, odhaduji tržní hodnotu po zaokrouhlení na tisíc Kč ve výši:**

**117 000 Kč**

Slovy: Stosedmnácttisíc Kč

*Platnost tohoto znaleckého posudku je omezena platností oceňovacích předpisů, technickým a právním stavem nemovitosti k datu ocenění, a dostupnou úrovní podkladů včetně znalcem zjištěných informací.*

V Medovém Újezdě 21.6.2016

Václav Kroft



## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.6.1984 č.j. Spr 2657/84 a ze dne 12.9.1997 č.j. Spr 1586/97 a ze dne 5.8.2011 č.j. Spr 1721/2011 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí, podniků a jejich částí, pohledávek a závazků, majetkových účastí a akcií, základní obor stavebnictví odvětví stavební materiál, stavby obytné, stavby průmyslové a stavební odvětví různá se specializací rozpočty staveb, ceny stavebních dodávek.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2213/12/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2016115.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

- Informace o pozemku z KN prostřednictvím Internetu ..... 2 strany
- Územní plán obce Cvikov ..... 1 strana
- Oblast zátopy ..... 1 strana
- Vyjádření odboru výstavby města Cvikov ..... 1 strana