



## Znalecký posudek 10263 - 263 - 2018

o zjištění podílu 1/15 z ceny pozemků, zapsaných na LV 830 (ppč. 838/1, 849/21, 841, 861/9, 861/15, 891/2, 931/6) a na LV 1347 (ppč. 1460/4, 1461/3) v místě a čase obvyklé v okrese Liberec, obci Jablonné v Podještědí a katastrálním území Markvartice v Podještědí.  
Ocenění je provedeno podle stavu ke dni 1.2.2018.



**Objednatel posudku:**

JUDr. Jana Seemanová  
soudní komisař  
Na Rybníčku 387/6  
460 03 Liberec III - Jeřáb

**Znalecký úkol:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti v místě a čase podle stavu ke dni 1.2.2018 za účelem řízení pozůstalosti po zemřelém Karlu Muzikářovi

**Oceňovací předpis:**

V souladu s mezinárodními standardy IVSC, zejména standardem 1 zjištění obvyklé ceny v místě a čase porovnávací metodou, a to zároveň v souladu se zákonem č. 151/1997 v platném znění.

**Posudek vypracoval**

Ing. Zdeněk Tomíček, Údolní 422/20, 460 14 Liberec

Posudek obsahuje 20 stran(y) textu a 31 stran(y) příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních

V Liberci dne 29.6.2017



**Přílohy:**

Informace o pozemcích	9 str.
Snímky z katastru nemovitostí	10 str.
Mapa širších vztahů	4 str.
Mapa ÚPD a legenda	5 str.
Informace o realizovaných prodejkch - kupní smlouva	1 str.
HB index	1 str.
Usnesení č.j. 35 D 266/2018-115 ND 78/2018	2 str.

**Prohlídka a zaměření:** Byly provedeny na místě dne 21.6.2018

**Použité podklady, předpisy, vyhlášky a normy**

1. Zjištění tržní hodnoty" - Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (The International Valuation Standards Committee), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).
2. Zákon č. 128/2000 ve znění pozdějších předpisů o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitosti provedena dne 21.6.2018
4. Informace z KN
5. Stavební zákon v platném znění
6. Informace o realizovaných prodejkch
7. Informace o nabídkách na S-realitách
8. Teorie oceňování nemovitostí (autor Ing. Albert Bradáč)
9. Usnesení č.j. 35 D 266/2018-115 ND 78/2018
10. Informace z ÚPD

**Vlastnické a evidenční údaje:**

LV: LV 830 - pozemek pč. 838/1, 849/21, 841, 861/9, 861/15,891/2, 931/6  
Okres: Liberec  
Obec: Jablonné v Podještědí  
Katastrální území: Markvartice v Podještědí  
Vlastník: Karel Muzikář, r.č. [redacted]  
Podíl 1/15  
ostatní vlastníci jsou zřejmí z přílohy tohoto posudku

LV: LV 1347 - pozemek pč. 1460/4, 1461/3  
Okres: Liberec  
Obec: Jablonné v Podještědí  
Katastrální území: Markvartice v Podještědí  
Vlastník: Karel Muzikář, r.č. [redacted]  
Podíl 1/15  
ostatní vlastníci jsou zřejmí z přílohy tohoto posudku

**Nález:**

Oceňované pozemky se nachází v okrese Liberec, obci Jablonné v Podještědí a katastrálním území Markvartice v Podještědí. Přístup na pozemky pč. 1460/4, 1461/3, 849/21 je z komunikace, která vede z Jablonného v Podještědí a napojuje se na hlavní silnici vedoucí z Liberce do Ústí nad Labem u čerpací stanice naproti koupališti. Pozemek pč. 831/2 je přístupný přes další pozemky ze silnice Liberec - Ústí nad Labem před čerpací stanicí ve směru od Liberce, proti koupališti. Ostatní pozemky jsou přístupné přes další pozemky z polních cest, které se napojují u koupaliště na hlavní silnici vedoucí z Liberce do Ústí nad Labem. Přesné umístění pozemků je zřejmé z přiložené kopie katastrální mapy.

Dle evidence katastru nemovitostí se jedná o pozemky druhu TTP a ostatní plochy. Pozemek pč. 849/21 se nachází dle mapy ÚPD v plochách pro komerční využití - technická vybavenost, pozemek pč. 1460/4 a 1461/3 v plochách pro pozemní komunikace a zbytek pozemků se nachází v plochách nezastavitelných charakteru veřejná zeleň, louky a pastviny. Na některých pozemcích se nacházejí porosty. Tyto mají na obvyklou cenu zanedbatelný vliv.

Jablonné v Podještědí je město v okrese Liberec. Žije zde podle posledních statistických údajů přibližně 3 686 obyvatel. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Město má základní školu a školu mateřskou. Je zde několik ordinací praktických i odborných lékařů.

Pro stanovení obvyklé ceny znalec prověřil realizovaný prodej stejného podílu na oceňovaných pozemcích z roku 2015. Kupní smlouva je přílohou tohoto posudku. Cena tohoto prodeje po úpravě na reálnou hodnotu podle HB indexu Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen v čase, je uvedena v závěru tohoto posudku. Zároveň je v tomto posudku ověřena tato cena nabídkami realitních kanceláří, a to zvláště pozemky určené k zastavění, pozemky ostatních ploch a pozemky zemědělské. Ocenění je provedeno vždy v přepočtu na 1 m<sup>2</sup> a v závěru jednotlivých oddílů a na konci posudku je provedeno vyčíslení ceny podílů jednotlivých pozemků. Nabídky prodeje pozemků jsou upraveny na reálnou hodnotu vzhledem k tomu, že představa prodávajících se liší v nabídkách proti následně realizovaným cenám.

V závěru celého posudku je potom provedeno porovnání obvyklých cen podle jednotlivých kategorií s cenou oceňovaných pozemků realizovanou v roce 2015.

Obvyklá cena pro účely tohoto posudku se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnou okolností se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních i jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V souladu se standardem 1, IVSC se tržní hodnotou rozumí hodnota, jejíž dosažení lze předpokládat při prodeji podobných nemovitostí a majetků v místě a čase obvyklém, a to mezi ochotnými kupujícími a prodávajícími v nezávislé transakci s oboustrannou informovaností a bez donucení. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mohou mít na danou cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami.

V daném případě je provedeno posouzení obvyklé ceny v místě a čase porovnáním s pozemky jak stavebními, tak nestavebními v blízkosti oceňovaných pozemků.

## METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak tržní hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i tržní hodnotu pozemku. Dále je možno porovnat ceny nabízené na realitních serverech.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované nebo nabízené ceny obdobných nemovitostí. V opačném případě je potřeba cenu korigovat oběma směry dle vývoje trhu. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Úkolem je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

V daném případě se jedná o porovnání pozemků stavebních i nestavebních v blízkosti oceňovaných pozemků.

Pozitiva oceňované nemovitosti

- nebyla zjištěna

Negativa:

- menší výměry některých pozemků pro samostatné využití
- spoluvlastnictví
- roztržštěnost umístění pozemků

## Seznam oceněných položek

- A.01. Pozemky určené k zastavění
- A.02. Pozemky zemědělské
- A.03. Pozemek ostatních ploch

### A.01. Pozemky určené k zastavění

Tržní hodnota oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f,$$

kde

- $H_v$  hodnota dle vzorku,
- $C_{vz}$  cena vzorku,
- $K_u$  koeficient úpravy na reálnou cenu,
- $V_{vz}$  výměra vzorku,
- $V_{poz}$  výměra oceňovaného pozemku,
- $K_f$  cenotvorný koeficient.

### Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**  
Vlastnictví **fyzická osoba**

### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	pozemek pč. 849/21	1
Celková výměra		1

### Vzorek Brniště

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 571 m<sup>2</sup> v obci Brniště. Obec Brniště se nachází v okrese Česká Lípa v Libereckém kraji. Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost, dle současně platného územního plánu se nachází v zastavitelném území v ploše pro bydlení. Břevniště je také názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Identifikace vzorku      www.sreality.cz - ID zakázky 1816  
Datum zpracování      03.07.2018

Nabídková cena            **99 000.00 Kč**  
K<sub>v</sub> = **1.12**                    koeficient úpravy na reálnou cenu

### **Charakteristika pozemku**

Pozemek                    **neuvedeno**  
Vlastnictví                **neuvedeno**

### **Výměry**

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	<b>571</b>
Celková výměra		<b>571</b>

### **Cenotvorné faktory**

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+8	<b>+8</b>	
U oceňovaného pozemku se jedná o podíl na pozemku.				
2	Poloha	-5		
2	Vztah k územnímu plánu	+18		
2	Velikost, tvar a konfigurace	-3		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	<b>+10</b>	
K <sub>f</sub> = 1.08 x 1.10 =				<b>1.188</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H<sub>v</sub> = 99 000.00 Kč x 1.12 / 571.00 m<sup>2</sup> x 1.00 m<sup>2</sup> / 1.188 = **163.00 Kč**  
Míra shody (váha)      **1**

## Vzorek Cvikov

Nabízíme k prodeji slunný, rovinný pozemek o výměře 3 470 m<sup>2</sup> nacházející se v jižní části města Cvikov v blízkosti Tovární ulice. Město Cvikov leží v okrese Česká Lípa v jižní části vnitřního okraje Lužických hor, zhruba 6 km severovýchodně od Nového Boru. Pozemek je dle územního plánu v zastavitelné ploše smíšené a je zde možno umísťovat stavby pro výrobu, administrativu, obchod, sklady a jiné. Dle katastru nemovitostí je parcela vedena jako ostatní plocha. V současné době je půda obhospodařována a též zavedena ve veřejném registru půdy (LPIS) - s možností dotace. Cvikov je rovněž názvem katastrálního území. V případě zájmu nás kontaktujte.

Identifikace vzorku      www.sreality.cz - ID zakázky 1050  
Datum zpracování      03.07.2018

Nabídková cena            **173 500.00 Kč**  
K<sub>v</sub> = **1.12**                    koeficient úpravy na reálnou cenu

### Charakteristika pozemku

Pozemek                    **neuvedeno**  
Vlastnictví                **neuvedeno**

### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	3 470
Celková výměra		3 470

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>1)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+8	<b>+8</b>	
U oceňovaného pozemku se jedná o podíl na pozemku.				
2	Poloha	0		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	+5		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	<b>+5</b>	
K <sub>f</sub> = 1.08 x 1.05 =				<b>1.134</b>

<sup>1)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H<sub>v</sub> = 173 500.00 Kč x 1.12 / 3 470.00 m<sup>2</sup> x 1.00 m<sup>2</sup> / 1.134 = **49.00 Kč**  
Míra shody (váha)      **1**

## Vzorek Dubice

Nabízíme k prodeji soubor pozemků územním plánem určených ke komerčním účelům o celkové výměře 11 181 m<sup>2</sup>.

Identifikace vzorku      www.sreality.cz - ID zakázky 1958125660

Datum zpracování      03.07.2018

Nabídková cena      **1 062 195.00 Kč**  
K<sub>v</sub> = **1.12**      koeficient úpravy na reálnou cenu

## **Charakteristika pozemku**

Pozemek      **neuvedeno**  
Vlastnictví      **neuvedeno**

## **Výměry**

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	11 181
Celková výměra		11 181

## **Cenotvorné faktory**

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+8	<b>+8</b>	
U oceňovaného pozemku se jedná o podíl na pozemku.				
2	Poloha	+5		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	+8		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	<b>+13</b>	
K <sub>f</sub> = 1.08 x 1.13 =				<b>1.2204</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H<sub>v</sub> = 1 062 195.00 Kč x 1.12 / 11 181.00 m<sup>2</sup> x 1.00 m<sup>2</sup> / 1.2204 = **87.00 Kč**

Míra shody (váha)      **1**

### Vzorek Nový Oldřichov

Exkluzivně nabízíme pozemek, v územním plánu určen pro výstavbu rodinného domu, o výměře 1276 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinnatého charakteru s krásným výhledem do krajiny. V obci je veškerá občanská vybavenost, výborná dostupnost autobusovou dopravou. V okolí krásná příroda a možnost sportování.

Identifikace vzorku      www.sreality.cz - ID zakázky N4928  
Datum zpracování      03.07.2018

Nabídková cena      **160 000.00 Kč**  
K<sub>v</sub> = **1.12**      koeficient úpravy na reálnou cenu

### Charakteristika pozemku

Pozemek      **neuvedeno**  
Vlastnictví      **neuvedeno**

### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	<b>1 276</b>
Celková výměra		<b>1 276</b>

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+8	<b>+8</b>	
U oceňovaného pozemku se jedná o podíl na pozemku.				
2	Poloha	-7		
2	Vztah k územnímu plánu	+15		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	<b>+8</b>	
K <sub>f</sub> = 1.08 x 1.08 =				<b>1.1664</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H<sub>v</sub> = 160 000.00 Kč x 1.12 / 1 276.00 m<sup>2</sup> x 1.00 m<sup>2</sup> / 1.1664 = **120.00 Kč**

Míra shody (váha)      **1**



### Vzorek Stráž pod Ralskem

Pozemek o výměře 2667m<sup>2</sup> se nachází na okraji obce a je vhodný pro lehkou výrobu a skladování. Sítě na pozemek zavedeny nejsou, ale jsou v dosahu

Identifikace vzorku      www.sreality.cz - ID zakázky 116

Datum zpracování      03.07.2018

Nabídková cena      **666 750.00 Kč**

K<sub>v</sub> = **1.12**      koeficient úpravy na reálnou cenu

### Charakteristika pozemku

Pozemek      **neuvedeno**

Vlastnictví      **neuvedeno**

### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	2 667
Celková výměra		2 667

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>1)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+8	<b>+8</b>	
U oceňovaného pozemku se jedná o podíl na pozemku.				
2	Poloha	-3		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	+7		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	<b>+4</b>	
K <sub>f</sub> = 1.08 x 1.04 =				<b>1.1232</b>

<sup>1)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H<sub>v</sub> = 666 750.00 Kč x 1.12 / 2 667.00 m<sup>2</sup> x 1.00 m<sup>2</sup> / 1.1232 = **249.00 Kč**

Míra shody (váha)      **1**

### Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

Vzorek Brniště	163.00 Kč
Vzorek Cvikov	49.00 Kč
Vzorek Dubice	87.00 Kč
Vzorek Nový Oldřichov	120.00 Kč
Vzorek Stráž pod Ralskem	249.00 Kč
Vážený průměr hodnot	134.00 Kč

### Závěr položky:

Na základě výše uvedených vzorků nabídek pozemků realitními kanceláři, určených pro zastavění pro zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) v místě a čase pozemku pč. 849/21 v katastrálním území Markvartice, který je určený podle územního plánu pro komerční využití vychází obvyklá cena pozemku po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů od 49,00 do 249,00 za 1 m<sup>2</sup>.

Znalcem je na základě porovnání doporučená cena stavebních pozemků ve výši 120,00 Kč za 1 m<sup>2</sup>.

Cena pozemku:

pč. 849/21	1 425 m <sup>2</sup>	171 000,00 Kč
<b>podíl 1/15</b>		<b>11 400,00 Kč</b>

### A.02. Pozemky zemědělské

Postup odhadu hodnoty pozemku je uveden v ocenění položky "A.01. Pozemky určené k zastavění".

### Charakteristika pozemku

Pozemek **zemědělský a lesní**  
Vlastnictví **fyzická osoba**

### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	pozemky zemědělské	1
Celková výměra		1

### Vzorek Česká Lípa - Vítkov

Prodám zemědělský pozemek KÚ Vítkov u Dobranova, okres Česká Lípa. Parcela č. 170/1, výměra 2259 m<sup>2</sup>. Zapsáno na LV č. 136. Cena 30.000 Kč.

Identifikace vzorku      www.sreality.cz - ID zakázky 197903

Datum zpracování      03.07.2018

Nabídková cena          **30 000.00 Kč**

$K_u = 1.07$

koeficient úpravy na reálnou cenu

### Charakteristika pozemku

Pozemek                    **neuveдено**

Vlastnictví                **neuveдено**

### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	<b>2 259</b>
<b>Celková výměra</b>		<b>2 259</b>

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+8	<b>+8</b>	
U oceňovaného pozemku se jedná o podíl na pozemku.				
2	Lokalita	+8		
2	Kvalita půdy	0		
2	Velikost a tvar pozemku	-5		
2	Možnost čerpání dotací	0		
2	Možnost změny užívání	0		
2	Zátěže na pozemku	0	<b>+3</b>	
<b><math>K_f = 1.08 \times 1.03 =</math></b>				<b>1.1124</b>

\*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 30\,000.00 \text{ Kč} \times 1.07 / 2\,259.00 \text{ m}^2 \times 1.00 \text{ m}^2 / 1.1124 = \mathbf{13.00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha)      **1**

## Vzorek Dubnice

Nabízíme k prodeji soubor čtyř zemědělských pozemků o celkové výměře 15 821 m<sup>2</sup>, pozemky se nacházejí ve dvou katastrálních územích Dubnice pod Ralskem a Postřelíná. Obce se nacházejí zhruba 9 km od sebe. Tři z těchto pozemků jsou vedeny v LPIS-možnost dotace a v současné době jsou obhospodařovány. Prodej pozemků je možný pouze jako celek. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Identifikace vzorku      www.sreality.cz - ID zakázky 1266  
Datum zpracování      03.07.2018

Nabídková cena            **316 400.00 Kč**  
K<sub>u</sub> = **1.07**                koeficient úpravy na reálnou cenu

### Charakteristika pozemku

Pozemek                    **neuvedeno**  
Vlastnictví                **neuvedeno**

### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	15 821
Celková výměra		15 821

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>1)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+8	<b>+8</b>	
U oceňovaného pozemku se jedná o podíl na pozemku.				
2	Lokalita	+8		
2	Kvalita půdy	0		
2	Velikost a tvar pozemku	0		
2	Možnost čerpání dotací	0		
2	Možnost změny užívání	0		
2	Zátěže na pozemku	0	<b>+8</b>	

K<sub>f</sub> = 1.08 x 1.08 = **1.1664**

<sup>1)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H<sub>v</sub> = 316 400.00 Kč x 1.07 / 15 821.00 m<sup>2</sup> x 1.00 m<sup>2</sup> / 1.1664 = **18.00 Kč**

Míra shody (váha)      **1**

## Vzorek Mařenice

Prodáme pozemek v k.ú. Mařenice, parc.č. 1424/5. Louka s částečným porostem různých dřevin. Prodej od majitele, žádné další poplatky, provize apod., listiny připravíme zdarma. Celý severní okraj louky lemuje potok. Asfaltová silnice 20 m od okraje louky. Nabízíme ještě další pozemky v tomto katastru. Prosím, podívejte se i na další nabídku naší společnosti. Máme pozemky po celé republice za velmi zajímavé ceny! Na této stránce dole klikněte na červený nápis Více o společnosti a potom na políčko Inzeráty. Těšíme se na Váš zájem, pokud máte jinou představu o ceně, napište, každou rozumnou nabídkou se budeme seriózně zabývat!

Identifikace vzorku      www.sreality.cz - ID zakázky 3643601244  
Datum zpracování      03.07.2018

Nabídková cena      **119 224.00 Kč**  
 $K_u \approx 1.07$       koeficient úpravy na reálnou cenu

## Charakteristika pozemku

Pozemek      **neuvedeno**  
Vlastnictví      **neuvedeno**

## Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	4 258
Celková výměra		4 258

## Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+8	<b>+8</b>	
U oceňovaného pozemku se jedná o podíl na pozemku.				
2	Lokalita	0		
2	Kvalita půdy	0		
2	Velikost a tvar pozemku	-3		
2	Možnost čerpání dotací	0		
2	Možnost změny užívání	0		
2	Zátěže na pozemku	0	<b>-3</b>	
$K_f = 1.08 \times 0.97 =$				<b>1.0476</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 119\,224.00 \text{ Kč} \times 1.07 / 4\,258.00 \text{ m}^2 \times 1.00 \text{ m}^2 / 1.0476 = \mathbf{29.00 \text{ Kč}}$   
Míra shody (váha)      **1**

**Vzorek Mimoň**

Nabízíme Vám k prodeji pozemek u města Mimoň o výměře 25 904 m<sup>2</sup>. Mimoň je město v okrese Česká Lípa, v podhůří Lužických hor. Pozemek je z části obhospodařován s nájemní smlouvou. Na katastru nemovitostí je veden jako trvalý travní porost. Název katastrálního území je rovněž Mimoň. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Identifikace vzorku      www.sreality.cz - ID zakázky 2142  
Datum zpracování      03.07.2018

Nabídková cena            **777 000.00 Kč**  
K<sub>u</sub> = **1.07**                    koeficient úpravy na reálnou cenu

**Charakteristika pozemku**

Pozemek                    **nevedeno**  
Vlastnictví                **nevedeno**

**Výměry**

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	25 904
Celková výměra		25 904

**Cenotvorné faktory**

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+8	<b>+8</b>	
U oceňovaného pozemku se jedná o podíl na pozemku.				
2	Lokalita	+3		
2	Kvalita půdy	0		
2	Velikost a tvar pozemku	0		
2	Možnost čerpání dotací	0		
2	Možnost změny užívání	0		
2	Zátěže na pozemku	0	<b>+3</b>	
K <sub>f</sub> = 1.08 x 1.03 =				<b>1.1124</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H<sub>v</sub> = 777 000.00 Kč x 1.07 / 25 904.00 m<sup>2</sup> x 1.00 m<sup>2</sup> / 1.1124 = **29.00 Kč**  
Míra shody (váha)      **1**

**Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku**

Vzorek Česká Lípa - Vítkov	13.00 Kč
Vzorek Dubnice	18.00 Kč
Vzorek Mařenice	29.00 Kč
Vzorek Mimoň	29.00 Kč
Vážený průměr hodnot	22.00 Kč

**Závěr položky:**

Na základě výše uvedených vzorků nabídek pozemků realitními kancelářemi, určených pro zemědělské využití pro zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) v místě a čase pozemků ppč. 838/1, 841, 861/9, 861/15, 891/2 a 931/6 v katastrálním území Markvartice, které jsou určeny podle územního plánu pro zemědělské využití vychází obvyklá cena pozemků po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů od 13,00 do 29,00 za 1 m<sup>2</sup>.

Znalcem je na základě porovnání doporučená cena zemědělských pozemků ve výši 19,00 Kč za 1 m<sup>2</sup>, vzhledem k nejednotné plochy a mnoha podílům na oceňovaných pozemcích.

Cena pozemků:

pč. 838/1	385 m <sup>2</sup>	7 315,00 Kč
pč. 841	6 749 m <sup>2</sup>	128 231,00 Kč
pč. 861/9	1 554 m <sup>2</sup>	29 526,00 Kč
pč. 861/15	40 869 m <sup>2</sup>	776 511,00 Kč
pč. 891/2	4 208 m <sup>2</sup>	79 952,00 Kč
pč. 931/6	161 m <sup>2</sup>	3 059,00 Kč
<b>Celkem:</b>		<b>1 024 594,00 Kč</b>
<b>podíl 1/15</b>		<b>68 306,00 Kč</b>

**A.03. Pozemek ostatních ploch**

Postup odhadu hodnoty pozemku je uveden v ocenění položky "A.01. Pozemky určené k zastavění".

**Charakteristika pozemku**

Pozemek                      **jiný**  
Vlastnictví                    **fyzická osoba**

**Výměry**

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	pozemky ostatní plochy	1
<b>Celková výměra</b>		<b>1</b>

**Vzorek Dubá**

Nabízíme Vám k prodeji pozemek o celkové výměře 1338 m<sup>2</sup> v katastrálním území Dřevčice. Dřevčice je částí obce Dubá v okrese Česká Lípa. Nachází se asi 3,5km od Dubé. Pozemek je veden v LPIS s možností dotace a v katastru nemovitostí je veden jako ostatní plocha. V současné době je obhospodařován bez nájemního vztahu. V případě zájmu nebo pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

Identifikace vzorku      www.sreality.cz - ID zakázky 1031  
Datum zpracování      03.07.2018

Nabídková cena      **24 100.00 Kč**  
 $K_u = 1.00$       koeficient úpravy na reálnou cenu

**Charakteristika pozemku**

Pozemek      **nevedeno**  
Vlastnictví      **nevedeno**

**Výměry**

Poř. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	1 338
Celková výměra		1 338

**Cenotvorné faktory**

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+8	<b>+8</b>	
U oceňovaného pozemku se jedná o podíl na pozemku.				
2	Poloha	0		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	+8	<b>+8</b>	
$K_f = 1.08 \times 1.08 =$				<b>1.1664</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 24\ 100.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 1\ 338.00 \text{ m}^2 \times 1.00 \text{ m}^2 / 1.1664 = \mathbf{15.00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha)      **1**



**Vzorek Dubnice 1**

Nabízíme Vám ke koupi pozemek p.č. 3183/6 ostatní plocha – neplodná půda o výměře cca 0,06 ha, zapsaný na LV č. 109 pro k.ú. Dubnice pod Ralskem, obec Dubnice, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa. Prodej je realizován formou výběrového řízení hodnoceného podle jediného kritéria, a to nejvyššího návrhu kupní ceny.

Identifikace vzorku      www.sreality.cz - ID zakázky 546591068  
Datum zpracování      03.07.2018

Nabídková cena      **6 140.00 Kč**  
 $K_u = 1.00$       koeficient úpravy na reálnou cenu

**Charakteristika pozemku**

Pozemek      **neuveđeno**  
Vlastnictví      **neuveđeno**

**Výměry**

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	<b>614</b>
Celková výměra		<b>614</b>

**Cenotvorné faktory**

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+8	<b>+8</b>	
U oceňovaného pozemku se jedná o podíl na pozemku.				
2	Poloha	+5		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	+4	<b>+9</b>	
$K_f = 1.08 \times 1.09 =$				<b>1.1772</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 6\,140.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 614.00 \text{ m}^2 \times 1.00 \text{ m}^2 / 1.1772 = \mathbf{8.00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha)      **1**

## Vzorek Dubnice 2

Nabízíme Vám ke koupi pozemek p.č. 3309/29 ostatní plocha – ostatní komunikace o výměře cca 0,05 ha, zapsaný na LV č. 109 pro k.ú. Dubnice pod Ralskem, obec Dubnice, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa. K tíži nabízeného pozemku p.č. 3309/29 v k.ú. Dubnice pod Ralskem je v katastru nemovitostí zapsáno věcné břemeno zřízení a provozování stavby přenosové soustavy „Vedení 400 kV V451/448, TR Babylon – TR Bezděčín“ v rozsahu GP č. 986-4330/201, a to pro oprávněného ČEPS, a.s., IČO:25702556. Prodej je realizován formou výběrového řízení hodnoceného podle jediného kritéria, a to nejvyššího návrhu kupní ceny.

Identifikace vzorku      www.sreality.cz - ID zakázky 3549712732  
Datum zpracování      03.07.2018

Nabídková cena      **9 530.00 Kč**  
 $K_v = 1.00$       koeficient úpravy na reálnou cenu

### Charakteristika pozemku

Pozemek      **neuvedeno**  
Vlastnictví      **neuvedeno**

### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	<b>503</b>
Celková výměra		<b>503</b>

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+8	<b>+8</b>	
U oceňovaného pozemku se jedná o podíl na pozemku.				
2	Poloha	+5		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	+4	<b>+9</b>	
$K_f = 1.08 \times 1.09 =$				<b>1.1772</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 9\,530.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 503.00 \text{ m}^2 \times 1.00 \text{ m}^2 / 1.1772 = \mathbf{16.00 \text{ Kč}}$   
Míra shody (váha)      **1**

**Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku**

Vzorek Dubá	15.00 Kč
Vzorek Dubnice 1	8.00 Kč
Vzorek Dubnice 2	16.00 Kč
Vážený průměr hodnot	13.00 Kč

**Závěr položky:**

Na základě výše uvedených vzorků nabídek pozemků realitními kancelářemi, charakteru ostatní plochy pro zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) v místě a čase pozemků ppč. 1460/4 a 1461/3 v katastrálním území Markvartice, který je určený podle územního plánu pro ostatní plochy vychází obvyklá cena pozemku po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů od 8,00 do 16,00 za 1 m<sup>2</sup>.

Znalcem je na základě porovnání doporučená cena stavebních pozemků ve výši 13,00 Kč za 1 m<sup>2</sup>.

Cena pozemků:

pč. 1460/4	50 m <sup>2</sup>	750,00 Kč
pč. 1461/3	82 m <sup>2</sup>	1 230,00 Kč

Celkem: 1 980,00 Kč

**podíl 1/15 132,00 Kč**

## Závěrečná rekapitulace

A.01. Pozemek určené k zastavění - podíl 1/5	11 400.00 Kč
A.02. Pozemky zemědělské – podíl 1/5	68 306.00 Kč
A.03. Pozemky ostatních plochy – podíl 1/15	132.00 Kč
<b>Celkem</b>	<b>79 838.00 Kč</b>

Při prověřování realizovaných prodejů byl zjištěn prodej oceňovaných pozemků z roku 2015 (příloha posudku). Cena pozemků byla v té době sjednána ve výši 72 000,00 Kč. Po úpravě na reálnou cenu v roce 2018 koeficientem 1,12 podle HB Hypot. banky vychází cena v roce 2018 ve výši **80 640,00 Kč**

Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) podílu 1/15 na oceňovaných pozemcích je stanoven na  
1

**80 000.00 Kč**

slovy:

**osmdesát tisíc Kč**

Poznámka: Platnost zjištěné hodnoty v místě a čase lze předpokládat cca 5 – 7 měsíců, pokud se podmínky na trhu nezmění výraznějším způsobem. V daném případě je platnost posudku stanovena do 31.12.2018

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1.7.1986 č.j.Spr. 3676/86 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 10263 - 263 - 2018 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle samostatného dokladu.

V Liberci dne 29.6.2018

*Yold*

Znalec: Ing. Zdeněk Tomíček  
Údolní 422/20  
460 14 Liberec



