

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4074 180-2/2017

o ceně pozemků tak jak jsou uvedeny na LV č. 162 pro k.ú. Kozly u České Lípy, na LV č. 378 pro k.ú. Lindava a na LV č. 443 pro Kunratice u Cvikova, vše v okrese Česká Lípa

Objednavatel znaleckého posudku: Ing. Mgr. Martin Böhm, MBA
insolvenční správce
Pražská 7
26101 Příbram

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé jako podklad pro insolvenční řízení

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb. a dle obecné metodiky pro zjištění ceny obvyklé, podle stavu ke dni 12.9.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Počet stran: 14 včetně titulního listu a 33 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 17.9.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, a to pozemků tak jak jsou uvedeny na LV č. 162 pro k.ú. Kozly u České Lípy, na LV č. 378 pro k.ú. Lindava a na LV č. 443 pro Kunratice u Cvikova, vše v okrese Česká Lípa

2. Základní informace

1.LV č. 162 v k.ú. Kozly u České Lípy

Název předmětu ocenění: Pozemky uvedené na LV č. 162 v k.ú. Kozly u České Lípy
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Kozly u České Lípy
470 01 Česká Lípa
Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Obec: Kozly
Katastrální území: Kozly u České Lípy
Počet obyvatel: 150
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 721,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 87,00 \text{ Kč/m}^2$

2.LV č. 378 v k.ú. Lindava

Název předmětu ocenění: Pozemky dle LV č. 378 v k.ú. Lindava
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Lindava
471 54 okr. Česká Lípa
Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Obec: Cvikov
Katastrální území: Lindava
Počet obyvatel: 4 427
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 721,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
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 elektřina, 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 249,00 \text{ Kč/m}^2$

3.LV č. 443 v k.ú. Kunratice u Cvikova

Název předmětu ocenění: Pozemky dle LV č. 443 v k.ú. Kunratice u Cvikova

Adresa předmětu ocenění: k.ú. Kunratice u Cvikova
471 55 okr. Česká Lípa

Kraj: Liberecký

Okres: Česká Lípa

Obec: Kunratice u Cvikova

Katastrální území: Kunratice u Cvikova

Počet obyvatel: 612

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZCv = 721,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
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 elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	IV	0,70
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 94,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 12.9.2017

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitosti Katastrálního úřadu Česká Lípa, list vlastnictví č. 162 pro k.ú. Kozly u České Lípy, ze dne 4.8.2017
- výpis z katastru nemovitosti Katastrálního úřadu Česká Lípa, list vlastnictví č. 378 pro k.ú. Lindava, ze dne 4.8.2017
- výpis z katastru nemovitosti Katastrálního úřadu Česká Lípa, list vlastnictví č. 443 pro k.ú. Kunratice u Cvikova, ze dne 4.8.2017
- informace sdělené znalci panem Šnegoňem
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

5. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky ve třech katastrálních územích, a to k.ú. Kozly u České Lípy, k.ú. Lindava, k.ú. Kunratice u Cvikova. Jedná se o zemědělské pozemky, které jsou v naprosté většině (dle výpisů z KN) vedeny jako neplodná půda. Dle zjištění znalce některé pozemky jsou využívány jako trvalý travní porost, mnohé pozemky jsou zarostlé náletovými křovinami či stromy. Tři pozemky v k.ú. Kunratice u Cvikova jsou vedeny jako zastavěná plocha, ale žádný objekt na nich nestojí. Pozemky se nacházejí buď v souvislých skupinách nebo i samostatně.

Znaleckým úkolem má být stanovení ceny obvyklé.

7. Stanovení ceny obvyklé:

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé.

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o cenách.

„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 prodejích stejného popřípadě 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním”

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Nelze proto vyloučit při oceňování nemovitosti (a je to běžná věc) případy, kdy nebudou k dispozici porovnatelné nemovitosti. Např. oceňovaná nemovitost bude naprosto specifická z hlediska velikosti, vybavení, užití, historické hodnoty atd. Nebo se bude jednat o komerční nemovitost nebo nemovitost využívanou k pronájmu, kde hodnota této nemovitosti se odvíjí jen a právě od této skutečnosti. Striktně při aplikaci ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., by nebylo možné cenu obvyklou stanovit.

Pokud však v dané lokalitě existují nemovitosti porovnatelné s nemovitostí oceňovanou, je přesto stále mít na zřeteli zdroj těchto informací. V případě inzerce nemusí mít inzerované údaje o porovnatelné nemovitosti (např. inzerovaná cena - jedná se o cenu nabízenou, nikoliv již dosaženou - smluvní) Nebo prodávající má nereálné představy o hodnotě nabízené nemovitosti, od čehož se pak odvíjí i vysoká inzerovaná cena.

Výpočet je proveden variantním způsobem, a to jednak dle cenového předpisu a pak porovnáním s cenovými internetovými nabídkami na prodej pozemků v dané lokalitě či porovnáním s kupními smlouvami na prodej pozemků v dané lokalitě.

B. ZNALECKÝ POSUDEK:

a) Ocenění dle cenového předpisu

Obsah znaleckého posudku

LV č. 162 v k.ú. Kozly u České Lípy

1. Pozemky v k.ú.Kozly u České Lípy

LV č. 378 v k.ú. Lindava

1. Pozemky v k.ú. Lindava

LV č. 443 v k.ú. Kunratice u Cvikova

1. Pozemky v k.ú. Kunratice u Cvikova

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

LV č. 162 v k.ú. Kozly u České Lípy

1. Pozemky v k.ú.Kozly u České Lípy

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,171}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace				
§ 4 odst. 3	87,-	0,171	1,000	14,88
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m ² .				30,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	405	4 424,00	30,00	132 720,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			4 424,00		132 720,-

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužité pozemky						
§ 9 odst. 5	4,42	0,25				1,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	318/1	231,00	1,11		256,41
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	367/1	10 338,00	1,11		11 475,18
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	368	2 345,00	1,11		2 602,95
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	375	1 506,00	1,11		1 671,66
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	377	1 773,00	1,11		1 968,03
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	381	2 771,00	1,11		3 075,81
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	384	8 682,00	1,11		9 637,02
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	385	42 628,00	1,11		47 317,08
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	386	603,00	1,11		669,33
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	388/1	846,00	1,11		939,06
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	389	706,00	1,11		783,66
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	391	695,00	1,11		771,45
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	394	696,00	1,11		772,56
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	396	462,00	1,11		512,82
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	403	2 787,00	1,11		3 093,57
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	406/1	6 369,00	1,11		7 069,59
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	431	4 838,00	1,11		5 370,18
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	432	650,00	1,11		721,50
Jiné pozemky - celkem			88 926,00			98 707,86

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 6 - pozemky močálů, mokřad a bažin						
§ 8 odstavec 6	4,42	0,25	1,00			1,11
Typ	Název	Parcelní	Výměra	Srážka	Jedn. cena	Cena

	číslo	[m ²]	%	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 8 odstavec 6 vodní plocha	379	641,00		1,11	711,51
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 641,00 m ²					711,51

Pozemky v k.ú.Kozly u České Lípy - zjištěná cena = 232 139,37 Kč

LV č. 378 v k.ú. Lindava

1. Pozemky v k.ú. Lindava

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužité pozemky						
§ 9 odst. 5	6,78	0,25			40 %	2,37
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky						
§ 9 odst. 6	249,-	0,04				9,96
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	668/3	161,00	2,37		381,57
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	681/2	5 517,00	2,37		13 075,29
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	960/4	4 425,00	2,37		10 487,25
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1025/1	3 305,00	2,37		7 832,85
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1181/3	3 726,00	2,37		8 830,62
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1260/3	5 871,00	2,37		13 914,27
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1315/4	6 623,00	2,37		15 696,51
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1800/2	6 498,00	2,37		15 400,26
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2477	273,00	9,96		2 730,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-
Jiné pozemky - celkem			36 399,00		88 348,62	

Pozemky v k.ú. Lindava - zjištěná cena = 88 348,62 Kč

LV č. 443 v k.ú. Kunratice u Cvikova

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu	IV	1,00

záplav		
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nebezpečné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,677}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,697$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,697$

1. Pozemky v k.ú. Kunratice u Cvikova

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,030$

Index polohy pozemku $I_P = 0,677$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,677 = 0,697$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	94,-	0,697		65,52	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 314	144,00	65,52	9 434,88
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 403	194,00	65,52	12 710,88
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 411	290,00	65,52	19 000,80
Stavební pozemky - celkem			628,00		41 146,56

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužité pozemky						
§ 9 odst. 5	4,54	0,25			20 %	1,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	82	982,00	1,36		1 335,52
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1727	176,00	1,36		239,36
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1748	550,00	1,36		748,-
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1758	180,00	1,36		244,80
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1759	3 589,00	1,36		4 881,04
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1760	320,00	1,36		435,20
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1774/2	984,00	1,36		1 338,24
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1801/2	525,00	1,36		714,-
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1818	1 219,00	1,36		1 657,84
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1828	137,00	1,36		186,32
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1829	194,00	1,36		263,84
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1831/1	4 435,00	1,36		6 031,60
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1831/2	898,00	1,36		1 221,28
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1831/3	3 390,00	1,36		4 610,40
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1833	407,00	1,36		553,52
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1839/2	640,00	1,36		870,40
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1840	1 107,00	1,36		1 505,52
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1842	2 535,00	1,36		3 447,60
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1844	640,00	1,36		870,40
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1845	410,00	1,36		557,60
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1846	345,00	1,36		469,20
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1847	115,00	1,36		156,40
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1848	655,00	1,36		890,80
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1852	1 036,00	1,36		1 408,96
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1881	253,00	1,36		344,08
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1885	629,00	1,36		855,44
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1887	9 516,00	1,36		12 941,76
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1951/1	2 319,00	1,36		3 153,84
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1995/1	3 167,00	1,36		4 307,12
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2028/2	3 280,00	1,36		4 460,80
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2163/2	5 977,00	1,36		8 128,72
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2164	2 126,00	1,36		2 891,36
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2169	9 237,00	1,36		12 562,32
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2212/3	590,00	1,36		802,40
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2224/3	2 366,00	1,36		3 217,76
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2236/2	4 786,00	1,36		6 508,96
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2236/4	823,00	1,36		1 119,28
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2262/2	2 765,00	1,36		3 760,40
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2279/3	1 091,00	1,36		1 483,76
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2382	5 002,00	1,36		6 802,72
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2469/1	23 981,00	1,36		32 614,16

§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2585/1	3 073,00	1,36	4 179,28
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2623/7	43,00	1,36	58,48
Jiné pozemky - celkem			106		144 830,48
			493,00		

Pozemky v k.ú. Kunratice u Cvikova - zjištěná cena = 185 977,04 Kč

Rekapitulace dle cenového předpisu

LV č. 162 v k.ú. Kozly u České Lípy

1. Pozemky v k.ú. Kozly u České Lípy 232 139,40 Kč

LV č. 162 v k.ú. Kozly u České Lípy - celkem: 232 139,40 Kč

LV č. 378 v k.ú. Lindava

1. Pozemky v k.ú. Lindava 88 348,60 Kč

LV č. 378 v k.ú. Lindava - celkem: 88 348,60 Kč

LV č. 443 v k.ú. Kunratice u Cvikova

1. Pozemky v k.ú. Kunratice u Cvikova 185 977,- Kč

LV č. 443 v k.ú. Kunratice u Cvikova - celkem: 185 977,- Kč

Výsledná cena - celkem: 506 465,- Kč

b) Porovnávací metoda:

Celková výměra všech oceňovaných pozemků v k.ú. Kozly u České Lípy činí: 93.991m²

Celková výměra všech oceňovaných pozemků v k.ú. Lindava činí: 36.399 m²

Celková výměra všech oceňovaných pozemků v k.ú. Kunratice u Cvikova činí: 107.121m²

Celková výměra všech pozemků za tři katastrální území: **237.511 m²**

V příloze tohoto posudku je založeno několik kupních smluv (resp. části kupních smluv s uvedením předmětu prodeje a kupní části) na prodej pozemků v dané lokalitě.

Jedná se o následující kupní smlouvy:

1. Kupující RSJ Land II s.r.o., kupní smlouva z roku 2017. Předmětem prodeje byly desítky pozemků, v části 7. kupní smlouvy je pak uvedena kupní cena, a to **19,35 Kč/m²**

2. Kupující pan Adrei Balaceanu, kupní smlouva z roku 2016, předmětem prodeje byl pozemek parc.č. 2043/2 za cenu 5.886 Kč. Výměra prodávaného pozemku činí: 1.132m², cena za 1m² pozemku pak vychází ve výši: **5,20 Kč/m²**

3. Kupující pan Plechatý, předmětem prodeje byly pozemky o celkové výměře: 24.573 m², kupní částka: 370.000 Kč, cena za 1m² pozemku pak vychází: **15,06 Kč/m²**

4. Kupující paní Svobodová, předmětem prodeje pozemky parc.č. 2522 a 2527/1 v k.ú. Kunratice u Cvikova, celková výměra: 3.923 m², kupní cena: 29.945 Kč, cena za 1m² pozemku pak vychází: **7,63 Kč/m²**

5. Kupující BIO TOP s.r.o., předmětem prodeje pozemek parc.č. 748/1 v k.ú. Lindava, výměra pozemku 19.872 m², kupní cena: 164.904 Kč, cena za 1m² pozemku pak vychází: **8,30 Kč/m²**

6. Kupující Biochov s.r.o., předmětem prodeje pozemek parc.č. 882/1 v k.ú. Lindava, výměra pozemku: 28.381 m², kupní cena: 238.400 Kč, cena za 1m² pozemku pak vychází: **8,40 Kč/m²**

7. Kupující Silo Střednice, s.r.o., předmětem prodeje pozemky v k.ú. Lindava, celková výměra pozemků činí: 117.193 m², kupní cena za celek: 1.800.000 Kč
Cena za 1m² pozemku pak vychází: **15,36 Kč/m²**

V příloze tohoto posudku jsou pak uvedeny aktuální čtyři internetové nabídky k prodeji zemědělských pozemků v dané lokalitě. Jedná se o tyto nabídky:

8. Prodej pozemku u obce Dobranov, požadovaná cena **23 Kč/m²**

9. Prodej pozemku u obce Mařenice, požadovaná cena **28 Kč/m²**

10. Prodej pozemku u obce Cvikov, požadovaná cena **18,50 Kč/m²**

11. Prodej pozemku u obce Jablonné v Podještědí, požadovaná cena **13 Kč/m²**

Průměrná cena z porovnávaných nemovitostí (z kupních smluv) činí:

$$1/7 * (19,35 + 5,20 + 15,06 + 7,63 + 8,30 + 8,40 + 15,36) = \underline{\underline{11,33 \text{ Kč/m}^2}}$$

Průměrná cena z porovnávaných nemovitostí (z inzerovaných nabídek realitních kanceláří), přičemž je nutno vzít v úvahu, že se jedná o ceny nabízené, nikoliv již smluvní, navíc ceny včetně provize realitní kanceláře. Ceny jsou proto poníženy o 15 %

$$1/4 * (23 + 28 + 18,50 + 13) = \underline{\underline{20,63 \text{ Kč/m}^2}}$$

Jako zdroj informací pro porovnávací metodu sloužily dva zdroje, a to kupní smlouvy a internetové nabídky. Výsledné ceny se však zásadně liší. Je třeba provést rozvahu a z těchto dvou výsledků stanovit výslednou cenu.

Je zřejmé, jak také uvedeno výše, že ceny u porovnávaných internetových nabídek jsou ceny požadované a skutečná, konečná cena bývá v naprosté většině případů nižší. Zpravidla se obecně inzerovaná cena ponizuje u rodinných domů či bytů o 10 - 15 %, u pozemků to bývá více. V daném případě lze proto vyslovit předpoklad, že výsledná kupní cena při prodeji inzerovaných (porovnatelných) pozemků bude jistě nižší. Není logické, aby průměrná cena pozemků v dané lokalitě zjištěná dle kupních smluv byla cca poloviční než cena pozemků zjištěná dle realitní inzerce. Tento výrazný rozdíl lze vysvětlit nerealistickým očekáváním dalšího růstu cen pozemků ze strany prodávajících. Je však nutno upozornit, že např. od poloviny roku 2017 došlo ke zpřísnění podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů, dále ČNB zvýšila úrokové sazby. Všechna tato opatření mají zamezit dalšímu růstu cen nemovitostí a tím zamezit "přehřátí" realitního trhu.

U výsledné ceny stanovené z kupních smluv je nutno zohlednit, že některé kupní smlouvy byly uzavřeny v roce 2016 či 2015 (položky ad 2), 3), 4), 6)). Cenu pozemku ve výši 11,33 Kč/m² je nutno brát jako cenu minimální, reálná cena by měla být vyšší min. o 10 %.

S ohledem na výše uvedené je stanovena cena pozemků ve výši **13 Kč/m²**.

Při celkové výměře všech oceňovaných pozemků ve výši 237.511 m² činí celková cena pozemků: $237.511 \text{ m}^2 * 13 \text{ Kč/m}^2 = 3.087.643 \text{ Kč}$, po zaokrouhlení **3.000.000,--Kč**

C. CELKOVÁ REKAPITULACE:

- | | | |
|----|------------------------|--------------|
| a) | Dle cenového předpisu: | 506.000 Kč |
| b) | Porovnávací metoda: | 3.000.000 Kč |

Celková cena obvyklá všech oceňovaných pozemků ke dni ocenění vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce i jeho zkušenosti z realitního trhu činí 3.000.000,--Kč (slovy třímilióny Kč)

D. ZÁVĚREČNÉ SHRUTÍ:

Při ocenění byly použity dvě oceňovací metody, a to dle cenového předpisu a obecná metoda porovnávací. Cena dle cenového předpisu v daném případě neodpovídá ceně obvyklé, proto k ní v závěru nebylo přihlíženo. Cenový předpis přitom v daném případě nedokáže dostatečně zohlednit specifika dané nemovitosti. Dle výpisu z katastru jsou pozemky vedeny v naprosté většině vedeny jako neplodná půda, což nemusí být pravda u všech pozemků. Mnohé pozemky jsou využívány jako travní porost, mnohé pozemky jsou porostlé náletovými stromy či křovinami (dle informací pana Šnegoně stáří cca 6 let), je možné tedy získat dřevní hmotu, a to zejména jako palivové dřevo.

Výsledná cena v tomto posudku byla proto stanovena na základě porovnávací metody.

Obecné předpoklady a omezující podmínky:

- 1) Zpracovatel posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, tedy z kupních smluv získaných v archivu katastrálního úřadu. Předpokládá se, že informace

z tohoto zdroje jsou věrohodné

2) Zjištěná cena nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy v legislativě, výši inflace či nezaměstnanosti.

3) Z výpisu z katastru nemovitosti vyplývá omezení vlastnického práva. a to zástavní právo exekutorské, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, byl podán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a nařízena exekuce.

Cena obvyklá byla v tomto posudku počítána tak, jako by žádná, výše uvedená omezení, k nemovitosti nebyla uplatňována, tedy jako by byla právně „čistá“.

4) Znalci nejsou známy žádné další vady, které by byly s nemovitostmi spojené, např. to, zda pozemky jsou či nejsou pronajmuty třetí osobě.

5) V případě prodeje znalec doporučuje nabízet pozemky po menších částech (nikoliv tedy jako jeden velký soubor pozemků), aby tak nabídka mohla oslovit více potenciálních zájemců - kupujících. Běžnou praxí při prodeji (např. prostřednictvím realitní kanceláře) bývá, že na počátku bývá inzerovaná cena nemovitostí i o něco vyšší než je stanovena cena obvyklá.

V Praze 17.9.2017

Ing. Tomáš Moláček
Kamýčká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.1.

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4074 180-2/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtováno fakturou č. 133/2017.