

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 017370/2025

Obor Ekomomika / odvětví Ceny a odhady /specializace Nemovitosti



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemková parcela p.p.č.235/2 a p.p.č. 235/5. Vše v k.ú. Sosnová u České Lípy

**Znalec:** Ing. Jaroslav Škorpil  
Lázeňský vrch 163  
471 63 Staré Splavy  
e-mail: jaroslav.skorpil@seznam.cz  
IČ: 65651529      datová schránka: xvfw2a

**Zadavatel:** [REDACTED]

**Počet stran:** 13

**Počet vyhotovení:**

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 25.02.2025

**Vyhotoveno:** Ve Starých Splavech 25.02.2025

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovit cenu obvyklou pozemkových parcel

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Podklad pro odprodej pozemkové parcely

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.02.2025 za přítomnosti pouze odhadce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – obhlídky na místě

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN pro LV č. 492
- kopie KM
- místní šetření konané dne 25.2.2025
- Žádost o vyrovnání vlastnických a majetkových poměrů
- údaje z KN o sjednaných cenách

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny

jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

#### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Sosnová, k.ú. Sosnová u České Lípy

Adresa nemovité věci: Sosnová, 470 01 Sosnová

#### Vlastnické a evidenční údaje

Ondřej Vinduška, Dvořáčkova 934, 471 14 Kamenický Šenov, LV: 492, podíl: 1 / 2

Ing.DiS. Eva Vindušková, Dvořáčkova 934, 471 14 Kamenický Šenov, LV: 492, podíl: 1 / 2

Ke dni místního šetření bylo vlastnické právo k oceňovaným nemovitostem vloženo do katastru následovně.

#### Místopis

Sosnová je obec v okrese Česká Lípa, bývalá součást České Lípy. Stále v dosahu MHD. V rámci regionu dobrá lokalita, srovnatelná s ostatními částmi České Lípy, jako Žizníkov, Dolní Libchava apod. V místě základní infrastruktura - ZŠ, MŠ, obchod. Oceňovaná nemovitost se nachází při jihovýchodním okraji obce, vpravo od silnice č.9 - Zahrádky - Česká Lípa, v sousedství domu „Sluneční dvůr“

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se pozemkové parcely, které budou územním plánem zařazeny jako stavební. Proto, po domluvě s paní starostkou, budou tyto parcely jako stavební oceněny. V současné době slouží jako přístupové k p.p.č. 235/6. Na parcele č 235/5 jsou umístěny panely, na p.p.č. 535/2 jsou náletové křoviny. Pozemky je možné napojit na elektro i vodu.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

##### Pozemková parcela po zaměření

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Pozemková parcela, p.č.: 3969/392

**Lokalita:** Holany

**Popis:** Pozemková parcela p.p.č. 195/20 - orná půda. Zasít'ovaný pozemek, určený k zastavení rodinným domem. Prodej 2024 V-3981/2024

##### Koeficienty:

|                                                                              |      |
|------------------------------------------------------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - realizovaná cena                                      | 1,00 |
| velikost pozemku - srovnatelná                                               | 1,00 |
| poloha pozemku - lepší u porovnávané nemovitosti                             | 0,90 |
| dopravní dostupnost - srovnatelná                                            | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - srovnatelná                                         | 1,00 |
| intenzita využití poz. - srovnatelná                                         | 1,00 |
| vybavenost pozemku - lepší u porovnávané nemovitosti                         | 0,95 |
| úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaný pozemek bez nutnosti terénní úpravy | 0,92 |



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>Kc | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 1 826 000      | 974                          | 1 874,74                                    | 0,79             | 1 481,04                              |

**Název:** Pozemková parcela, p.č.: 3969/398

**Lokalita:** Žizníkov

**Popis:** Pozemková parcela p.p.č. 485/4 - orná půda. Zasít'ovaný pozemek, určený k zastavení rodinným domem. Prodej 2024 V-2283/2024

##### Koeficienty:

|                                                                 |      |
|-----------------------------------------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - realizovaná cena                         | 1,00 |
| velikost pozemku - srovnatelná                                  | 1,00 |
| poloha pozemku - lepší u porovnávané nemovitosti                | 0,80 |
| dopravní dostupnost - srovnatelná                               | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - srovnatelná                            | 1,00 |
| intenzita využití poz. - využitelnost u porovnávané nemovitosti | 1,00 |

vybavenost pozemku - lepší u porovnávané nemovitosti 0,95

úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaný pozemek bez nutnosti



|                 |                    |                          |                   |                       |
|-----------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| terénních úprav |                    | 0,92                     |                   |                       |
| <b>Cena</b>     | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]          | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 2 400 000       | 1 029              | 2 332,36                 | 0,70              | 1 632,65              |

**Název:** Pozemkové parcely, p.č.: 12/2, 13/2, 13/3, 13/4

**Lokalita:** České Lípy

**Popis:** Pozemková parcela p.p.č. 48/5 - orná půda. Zásíťovaný pozemek, určený k zastavení rodinným domem. Prodej 2024 V-2283/2024

**Koeficienty:**

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| redukce průměrné ceny - realizovaná cena                      | 1,00 |
| velikost pozemku - srovnatelná                                | 1,00 |
| poloha pozemku - lepší poloha porovnávané nemovitosti         | 0,80 |
| dopravní dostupnost - srovnatelná                             | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - srovnatelné                          | 1,00 |
| intenzita využití poz. - srovnatelné                          | 1,00 |
| vybavenost pozemku - lepší u porovnávané nemovitosti          | 0,95 |
| úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaný pozemek bez nutnosti |      |
| terénní úpravy                                                | 0,92 |



|             |                    |                          |                   |                       |
|-------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Cena</b> | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]      | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 2 000 000   | 973                | 2 055,50                 | 0,70              | 1 438,85              |

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 438,85 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 1 517,51 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 1 632,65 Kč/m <sup>2</sup> |

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Výsledná cena byla stanovena porovnáním.

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| zahrada                       | 235/2      | 418                          | 1 500,00                                    |                          | 627 000                           |
| zahrada                       | 235/5      | 536                          | 1 500,00                                    |                          | 804 000                           |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>954</b>                   | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>1 431 000</b>                  |

### 4.3. Výsledky analýzy dat

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| <b>Hodnota pozemku</b> | <b>1 431 000 Kč</b> |
|------------------------|---------------------|

|                                               |                     |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| <b>Obvyklá cena</b>                           | <b>1 430 000 Kč</b> |
| slovy: Jeden milion čtyři sta třicet tisíc Kč |                     |

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovit cenu obvyklou pozemkových parcel

**Obvyklá cena**

**1 430 000 Kč**

slovy: Jeden milion čtyři sta třicet tisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je jen pravděpodobný.

## SEZNAM PŘÍLOH

|                                               | počet stran A4 v příloze: |
|-----------------------------------------------|---------------------------|
| Informace z nahlížení do katastru nemovitostí | 1                         |
| Kopie katastrální mapy                        | 1                         |
| Fotodokumentace                               | 1                         |

## Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 492

Katastrální území: [Sosnova u České Lipy \[752461\]](#)



### Vlastníci, jiní oprávnění



Stránka

1/2

1/2

### Pozemky

Platnost k 25.02.2025

[235/2](#)

[235/5](#)

### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

### Jednotky

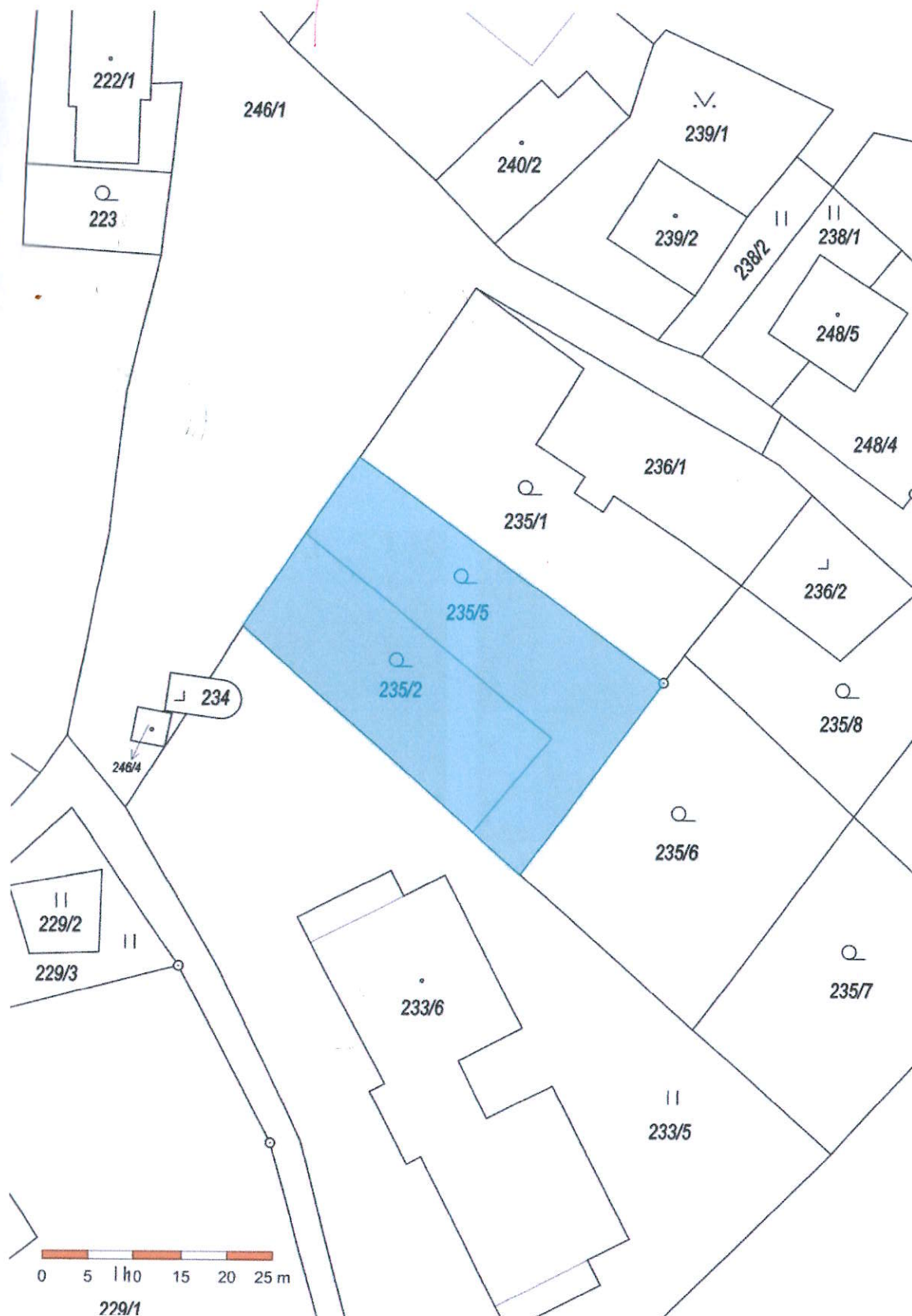
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj](#),  
[katastrální pracoviště Česká Lípa](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.02.2025 12:00.



## Fotodokumentace



## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

## Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný dekretem předsedy krajského soudu v Ústí n. Labem ze dne 14.03.2016 č.j. Spr 2896/2015 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 017370/2025.

Ve Starých Splavech 25.02.2025



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, positioned to the right of the circular stamp.

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Škorpil  
Lázeňský vrch 163  
471 63 Staré Splavy

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.