

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 077090/2024

Obor Ekonomika / odvětví Ceny a odhady /specializace Nemovitosti



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemková parcela oddělena z p.p.č. 503/2, dle zaměření stávajícího stavu. 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:

Obec Sosnová, IČ: 00673374, Ing. Květa Šťastná  
Sosnová 35  
47001 Sosnová

Počet stran: 17

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni:

Vyhotoveno: Ve Starých Splavech 30.9.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit cenu obvyklou pozemkové parcely

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro odprodej pozemkové parcely

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.09.2024 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. 1
- kopie KM
- místní šetření konané dne 25.9.2024
- 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 přikládáná 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 opotřeбенé 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 zpracována 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

Sosnová Obec, Sosnová 35, 470 01 Sosnová, LV: 1, podíl 1 / 1

Ke dni místního šetření bylo vlastnické právo k části oceňovaného pozemku vloženo 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, v lokalitě nových rodinných domů, v místě bývalého zemědělského areálu.

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o úzký pozemek(samostatně nevyužitelný), část pozemkové parcely č.503/2, tvořící společně s ostatními pozemky funkční celek k rodinnému domu č.p.195.

## 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> užité 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

Po zaměření bylo zjištěno, že se jedná se o část pozemku, původně p.p.č. 503/2, využívaném jako zahrada.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Pozemková parcela, p.č.: 3969/392  
**Lokalita:** Česká Lípa, Jabloňová  
**Popis:** Pozemková parcela p.p.č. 3969/392 sloužící jako přístupový pozemek k nemovitosti.  
V-2283/2024

##### Koeficienty:

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - realizovaná cena                       | 1,00 |
| velikost pozemku - srovnatelná                                | 1,00 |
| poloha pozemku - lepší u porovnávané nemovitosti              | 0,90 |
| dopravní dostupnost -                                         | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -                                      | 1,00 |
| intenzita využití poz. - využitelnost u porovnávaného pozemku | 0,70 |
| vybavenost pozemku -                                          | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                  | 1,00 |



| 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> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 16 510         | 34                           | 485,59                                      | 0,63             | 305,92                                |

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

**Lokalita:** Česká Lípa, Růžová

**Popis:** Pozemková parcela p.p.č. 3969/398 sloužící jako přístupový pozemek k nemovitosti.  
Prodej 2024 V-2283/2024

##### Koeficienty:

|                                                                 |      |
|-----------------------------------------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - realizovaná cena                         | 1,00 |
| velikost pozemku - srovnatelná                                  | 1,00 |
| poloha pozemku - lepší u porovnávané nemovitosti                | 0,90 |
| dopravní dostupnost -                                           | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -                                        | 1,00 |
| intenzita využití poz. - využitelnost u porovnávané nemovitosti | 0,70 |



vybavenost pozemku - 1,00  
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



| 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> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 14 570         | 30                           | 485,67                                      | 0,63             | 305,97                                |

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

**Lokalita:** Zahrádky u České Lípy

**Popis:** Jedná se o čtyři pozemky p.p.č. 12/2, p.p.č. 13/2, p.p.č. 13/3 a p.p.č. 13/4 o celkové výměře 25 m<sup>2</sup>.

Prodej 2023 V-7089/2023

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaná cena 1,00  
 velikost pozemku - srovnatelná 1,00  
 poloha pozemku - lepší poloha oceňované nemovitosti 1,10  
 dopravní dostupnost - 1,00  
 možnost zastavění poz. - 1,00  
 intenzita využití poz. - využitelnost porovnávané nemovitosti 0,90  
 vybavenost pozemku - 1,00  
 úvaha zpracovatele ocenění - odprodej obci 2,00



| 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> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 3 000          | 25                           | 120,00                                      | 1,98             | 237,60                                |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 237,60 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 283,16 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 305,97 Kč/m <sup>2</sup> |

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Výsledná cena byla stanovena porovnáním. Vzhledem k nedostatku informací o pozemku byla stanovena cena za 1 m<sup>2</sup>. Pro stanovení výsledné ceny je třeba vynásobit cenu za 1 m<sup>2</sup> skutečnou velikostí pozemku

| 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 ] |
|---------------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha                        | 503/2      | 1                            | 280,00                                      |                          | 280                               |
| <b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b> |            |                              |                                             |                          | 280                               |
| výměra 36 m <sup>2</sup>              |            |                              | * 36,00                                     | =                        | 10 080,00                         |
| <b>Celková výměra pozemků</b>         |            | 1                            | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>10 080</b>                     |

### 4.3. Výsledky analýzy dat

**Hodnota pozemku**

**10 080 Kč**

**Obvyklá cena**

**10 000 Kč**

slovy: Deset 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 pozemkové parcely

**Obvyklá cena**

**10 000 Kč**

slovy: Deset 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:

Žádost

6





Obecní úřad Sosnová  
Sosnová 35, 470 01 Česká Lípa

V Sosnové 15. 8. 2024

**Věc: Žádost o vyrovnání vlastnických a majetkových poměrů mezi žadatelem a obcí Sosnová  
(týkající se pozemků: 503/2, 498/8)**

V r. 1997 jsem koupil pozemek v katastru obce Sosnová (viz přiložený geometrický plán). Firmou Ing. Petr Chmeliček zeměměřičské práce, byly hranice pozemku označeny mezníky, dle kterých jsem provedl oplocení pozemku. S takto vymezeným pozemkem jsem v dobré víře nakládal a nakládám jako s věcí vlastní již 26 let. Zde bych chtěl uvést, že po celou uvedenou dobu vlastnictví nebyla vznesena žádná připomínka, stížnost apod., a to ani ze strany obce, která by zpochybnila stávající oplocení, tedy vymezení mého pozemku.

V březnu 2024 jsem si společností Geodézie Málek hranice/oplocení vlastněného pozemku, patřícího k č. p. 195, nechal z vlastní iniciativy přeměřit. Z měření vyplynula skutečnost, že uvedený - oplocený pozemek zasahuje do pozemku č. 503/2 – vlastník Obec Sosnová, a to 36 m<sup>2</sup>, a že část pozemku 498/8 – 6m<sup>2</sup>, kterého jsem vlastník je nedoplocena – viz přiložená katastr. mapa.

Na základě tohoto stavu navrhuji a žádám obec Sosnovou o vyrovnání vlastnických a majetkových poměrů smlouvou o odkoupení/ postoupení výše uvedených částí pozemků následovně:

Na základě kupní smlouvy by byla převedena neoplocená část pozemku 498/8 o výměře 6 m<sup>2</sup> do vlastnictví obce Sosnová (poměrově by pak byla ponížena cena za odkupovanou část). Část pozemku 503/2 o výměře 36 m<sup>2</sup> bych od obce odkoupil, dle stanovených cen pozemků obce. To vše tedy tak, aby bylo zachováno současné ohraničení pozemku. Vyměření uvedených částí pozemků a přípravu kupní smlouvy bych zajistil.

Předem děkuji za pochopení, ochotu a vstřícnost.

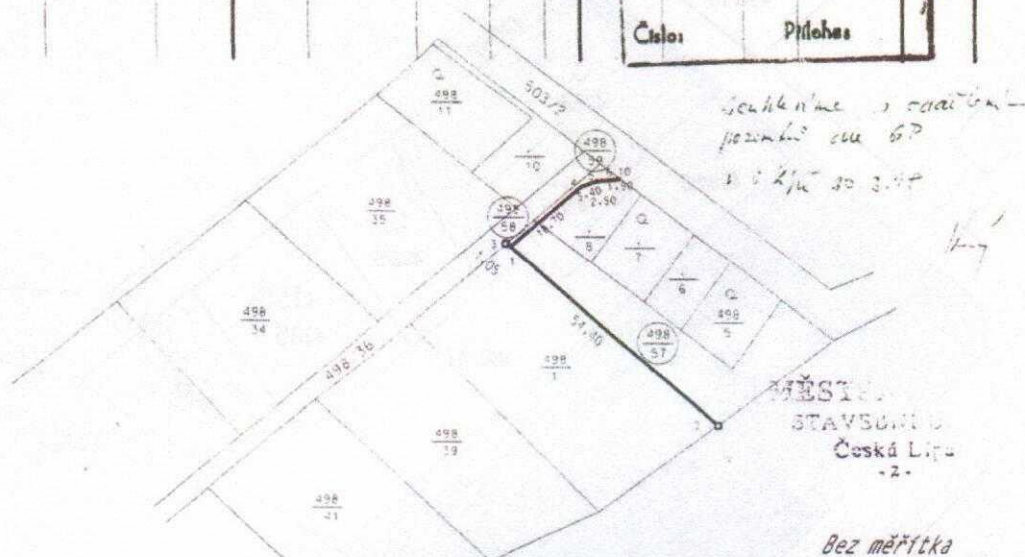
S pozdravem







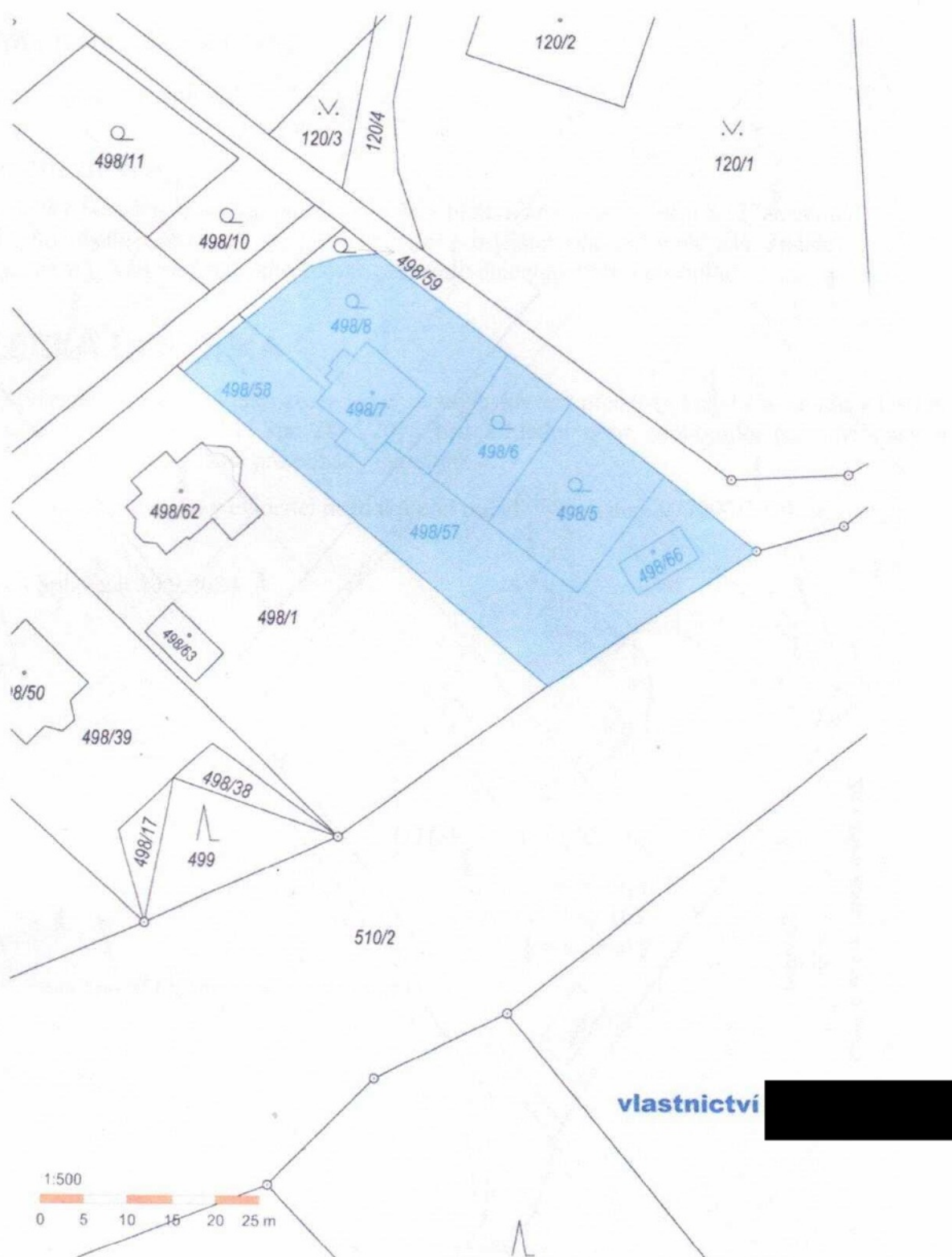
| VÝKAZ VÝMĚR PODLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ                  |        |         |              |                |                |      |              |           |                  |                                              |                    |             |      |          |
|---------------------------------------------------------|--------|---------|--------------|----------------|----------------|------|--------------|-----------|------------------|----------------------------------------------|--------------------|-------------|------|----------|
| Dosavadní stav                                          |        |         |              | Nový stav      |                |      |              |           |                  |                                              |                    |             |      |          |
| Parcelní číslo                                          | Výměra |         | Druh pozemku | Parcelní číslo | Výměra         |      | Druh pozemku | Nabyvatel | Kvalita výměry*) | Porovnání se stavem evidence právních vztahů |                    |             |      | Poznámka |
|                                                         | ha     | m²      |              |                | Parcelní číslo | v PK |              |           |                  | v KN                                         | Číslo listu vlast. | Výměra dílu |      |          |
|                                                         |        |         |              |                |                |      |              |           |                  |                                              |                    | ha          | m²   |          |
| 498/1                                                   | 21 65  | orná p. | 498/1        | 14 53          |                |      |              |           | 0                |                                              |                    |             |      |          |
|                                                         |        |         | 498/57       | 7 00           | orná p.        |      | 1            | 0         |                  |                                              | 498/1              | 303         | 7 00 |          |
|                                                         |        |         | 498/58       | 12             | orná p.        |      |              | 0         |                  |                                              |                    |             |      |          |
| 498/8                                                   | 1 84   | zahrada | 498/8        | 1 62           |                |      | 1            | 0         |                  |                                              | 498/8              | 303         | 162  |          |
|                                                         |        |         | 498/59       | 22             | zahrada        |      |              | 0         |                  |                                              |                    |             |      |          |
|                                                         | 23 49  |         |              | 23 49          |                |      |              |           |                  |                                              |                    |             |      |          |
| Nabyvatel č.1: HEGR Pavel, Česká Lípa                   |        |         |              |                |                |      |              |           |                  |                                              |                    |             |      |          |
| <div><div>Dne dne</div><div>Číslo: Příloha:</div></div> |        |         |              |                |                |      |              |           |                  |                                              |                    |             |      |          |



|                                                                                                                                                |                                           |                                                |                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Vyhotovitel<br>Ing. Petr Chmelíček<br>zeměměřičské práce<br>Hradecká 2655<br>170 06 ČESKÁ LÍPA                                                 | Okres Česká Lípa<br>Číslo plánu 365-52/98 | Obec Sosnová<br>Mapový list Du 0-0/3           | Kat.území Sosnová u Č.Lípy<br>Záznam podrobného měření změn č. 365    |
| <b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> pro rozdělení p. 498/1                                                                                                 |                                           |                                                |                                                                       |
| Zaměřil<br>Dne 19.2.1998<br>Ing. Chmelíček                                                                                                     | Vyhotovil<br>Dne 2.3.1998<br>Otřísal ml.  | Ověřil<br>Dne 2.3.1998<br>Ing. Chmelíček 99/98 | Potvrdil<br>Dne 4.03.1998<br>Číslo 365/98<br>Ing. Hauptová            |
| Nové hranice byly v terénu označeny<br>plast.mezníky                                                                                           |                                           | Náležitosti a práva<br>odpovídají katastru     | Soulad očíslování parcel s údaji<br>katastru nemovitostí se potvrzuje |
| *Výměra vypočtena<br>2....z vyrovnaných souřadnic v systému JTSK<br>1....z přímo měřených měř nebo ze souřadnic bez vyrovnaní<br>0....graficky |                                           | Podpis zaměřitel<br>Ing. Chmelíček             | Podpis žadatel<br>Ing. Hauptová                                       |
| Souřadnice bodů označených čísly a ostatní<br>měřičské údaje jsou uloženy u katastrálního<br>úřadu                                             |                                           |                                                |                                                                       |











## 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 077090/2024.

Ve Starých Splavech 30.9.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Škorpil  
Lázeňský vrch 163  
471 63 Staré Splavy

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.10.

Obměna, náhrada nákladů

Průběh dle předpisů

Průběh dle předpisů

Průběh dle předpisů

Průběh dle předpisů

Průběh dle předpisů

Průběh dle předpisů

