

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo položky: 5283-5/2022**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specifikace nemovitosti.

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky p.č.st.732, 472/3, 472/9, 472/10 a 3096/52 v k.ú.Dubá, obci Dubá, okr.Česká Lípa dle LV 749 – ocenění nemovitosti pro potřeby insolvenčního správce, zjištění ceny obvyklé pozemků. Ocenění je provedeno ke dni 17.2.2022.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing.Zbyněk Saifrt</b>
Adresa:	Veitova 3, 412 01 Litoměřice

<b>Zadavatel:</b>	<b>JUDr.David Termer, insolvenční správce</b>
Adresa:	Opatovická 126/24, 110 00 Praha – Nové Město

**Cena obvyklá**

**3 470 000 Kč**

**Počet stran:** 26

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 17.2.2022

**Vyhotoveno:** V Litoměřicích 28.2.2022

## 1. ZADÁNÍ

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

Stanovit cenu obvyklou souboru pozemků p.č.st.732, 472/3, 472/9, 472/10 a 3096/52 v k.ú.Dubá, obci Dubá, okr.Česká Lípa dle LV 749 pro účely insolvenčního řízení.

### **1.2. Účel znaleckého posudku**

Stanovení ceny pro insolvenční řízení.

### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Bez vlivu. Objednavatel požaduje ocenění pouze pozemků, bez staveb a příslušenství, které jsou jiného vlastníka. Přestože jsou uzavřeny nájemní smlouvy, nebyly v ocenění uvažovány.

### **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka byla provedena dne 17.2.2022.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

#### Základní pojmy a metody ocenění

##### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

##### Obvyklá cena (tržní hodnota, 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

##### 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 opotřebení 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 známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

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

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 27.1.2022

Kopie katastrální mapy

Místní šetření

Informace poskytnuté místním úřadem

Informace z katastru nemovitostí

Informace o nabízených obdobných nemovitostech v lokalitě

Informace o realizovaných prodejích v lokalitě (Cenové mapy.cz, Valuo.cz, RE/MAX)

Podklady zpracované Michalem Broftem, RE/MAX Partner – cena obvyklá

## **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Data použitá pro výpočet ceny zjištěné pocházejí z místního šetření a informací poskytnutých místním stavebním úřadem.

S ohledem na zdroje data hodnocena jako hodnověrná a validní, pro účel ocenění dostačující.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Provedeno porovnání dostupné dokumentace se skutečností, sběr údajů o lokalitě a nemovitosti. Dále provedeno vyhodnocení validity jednotlivých údajů a jejich zpracování.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Základní data využita pro stanovení ceny zjištěné ke dni ocenění postupem dle aktuálně platné vyhlášky o oceňování nemovitostí. Následně provedeno stanovení porovnávací hodnoty hned několika způsoby. Je prováděno ocenění pouze pozemků, nikoliv staveb či příslušenství na nich.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Dubá, k.ú. Dubá  
Adresa nemovité věci: Dubá, 471 41 Dubá

#### Vlastnické a evidenční údaje

INTERREAL s.r.o., Platněřská 88/9, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ 16188241

#### Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány nesrovnalosti.

#### Místopis

Dubá je menší město v okrese Česká Lípa na jihozápadě Libereckého kraje, ležící 16 km jižně od České Lípy a 9 km jihozápadně od Máchova jezera. Město se nachází v Chráněné krajinné oblasti Kokořínsko – Máchův kraj v nadmořské výšce kole 265 m a je obklopeno členitou krajinou, bohatou na lesy a rokle mezi pískovcovými skalami. Jde o přirozené středisko chalupářů z okolních vsí a osad, z nichž většina je k Dubé přičleněna. Přímo městem dříve procházela tranzitní silnice I/9, která vede z Prahy až na hraniční přechod Rumburk/Neugersdorf, v roce 2017 byl dokončen silniční obchvat města.

Z Dubé vycházejí též silnice II/260 přes Tuhaň do Úštěku, II/259 přes Mšeno do Kosmonos, z místní části Nový Berštejn vychází silnice II/270 na Doksy, Mimoň a Jablonné v Podještědí. Nejbližší železniční trať 080 prochází přes Doksy asi 9 km východoseverovýchodně od Dubé, trať 076 přes Mšeno asi 14 km jihojihovýchodně od Dubé, asi 14 km jihozápadně prochází trať 072 přes Štětí a asi 12 km severoseverozápadně trať 087 přes Zahradky (a Úštěk).

Poprvé je Dubá uváděna v písemných pramenech v roce 1253, městečko v místě, kde je nyní, bylo založeno kolem roku 1300. Původní osídlení je dle nálezů v oblasti ještě výrazně starší. Ve středověku se zde vystřídalo několik významných majitelů, od Ronovců (uvádění pod přívlastkem z Dubé – např. Hynek Berka z Dubé), přes Albrechta z Valdštejna, jeho vraha, který jej za vraždu dostal darem, až po rod Šporků. V roce 1843 byla Dubá povýšena na město a dočkala se dalšího rozvoje. Po reformě v roce 1848 se stala Dubá sídlem, jehož součástí byly dva soudní okresy (Dubá a Štětí). Do politického okresu náleželo 42 obcí, z nichž dvě byla městem, Dubá a Doksy. Dubá byla i sídlem berního úřadu. Okresní soud v Dubé spadal pod krajský (zemský) soud v České Lípě. Při další státní reformě byl roku 1855 Českolipský kraj zrušen a byly ustaveny jiné kraje. Okres Dubá zůstal v kraji Mladá Boleslav, který se rozsahem území změnil. Změnil se i seznam obcí v okresu Dubá. Soud v Dubé byl převeden pod krajský soud v Mladé Boleslavi.

V roce 1862 byly zcela zrušeny kraje a poté řada politických okresů. Okres řízený okresním hejtmanstvím Dubá a také soudní okres v Dubé zůstaly. Tento stav s menšími úpravami zůstal do roku 1918.

Od 18. století se v Dubé rozšířilo pěstování chmele, které znamenalo rozkvět celé oblasti Dubska, postupné upadání chmelařství po roce 1900 znamenalo ekonomický i demografický pokles. Podíl na něm měla i absence železničního spojení s okolním světem. Po posledním velkém požáru v roce 1845 bylo město přestavěno do klasicistní podoby, postavena byla i nová radnice, kde sídlily od roku 1851 okresní úřady a soud. Další ránu významu města pak představuje druhá světová válka a poválečný odsun místních Němců, společně s bombardováním v roce 1945. Následují demolice, je zrušen okres Dubska a do roku 1992 Dubá ztratila i status města.

Vzhledem k původnímu významu se i přes bombardování v roce 1945 v Dubé dochovala spousta památek, centrum města je památkovou zónou, nedaleko se nachází kostel, dochovány jsou skalní sklepy, či zámek Nový Bernštejn a několik zřícenin v blízkém okolí. Dubá pak z velké části leží uvnitř CHKO Kokořínsko, město i okolí jsou dnes tedy vyhledávaným turistickým cílem. Aktuálně je v Dubé evidováno asi 830 adres a žije zde přibližně 1 700 obyvatel.

Oceňované pozemky jsou umístěny na okraji obce, v části Nový Bernštejn. Prakticky v sousedství místního zámku zde v minulosti při silnici I/9, při její původní trase, vznikla benzínová čerpací stanice. S ohledem na charakter trasy Mělník – Dubá je tato stanice známa zejména v letních měsících motocyklistům – trasa z Liběchova do Dubé je vedena údolím Liběchovanky, která zde vytvořila v podloží řadu meandrů a nynější vedení silnice I/9 kopíruje její tvary a jedná se o poměrně udržovaný silniční tah. Proto je vyhledávána pro vyjížďky jednotlivců i celých organizovaných skupin, s cílem právě na čerpací stanici v Dubé. Po dostavbě obchvatu v roce 2017 již silnice neprochází přímo centrem obce a k čerpací stanici je nutno z obchvatu sjet.

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č.st.732, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 614m<sup>2</sup> (stavba čerpací stanice je jiného vlastníka, konkrétně společnosti MOL Česká republika s.r.o.), na kterém je postavena vlastní čerpací stanice. Dále pak pozemky p.č.472/3 – ostatní plocha / ostatní komunikace o výměře 6333m<sup>2</sup>, převážně zpevněný pozemek, který slouží jako obslužná komunikace, parkoviště a zázemí pro čerpací stanici. Také pozemek p.č.472/9 – ostatní plocha / ostatní komunikace o výměře 697m<sup>2</sup>, po kterém je vedena místní komunikace a pozemky p.č.472/10 a 3096/52 – oba orná půda o výměrách 596 a 12m<sup>2</sup>, které jsou umístěny za touto komunikací a dnes jsou bez zpevnění, či zástavby.

Pozemky, jako celek, jsou nepravidelného tvaru, rovinaté, bez zjevné ekologické zátěže, umístěné mimo záplavovou oblast. Dle sdělení MÚ Dubá je v místě možnost napojení pouze na veřejný vodovod a veřejnou síť elektro, kanalizační, ani plynovodní vedení zatím nebylo do místa přivedeno (i když jím obec disponuje). V platném územním plánu je lokalita vedena, jako plocha dopravní infrastruktury (pozemky p.č.472/10 a 3096/52 jako návrhová plocha dopravní infrastruktury). Pozemky nejsou ke dni ocenění zatíženy, na LV vyznačeny jen zahájené pozemkové úpravy.

## **3.4. Obsah**

### **4.1.1.Ocenění prováděné dle cenového předpisu**

### **4.1.2.Porovnávací hodnota**

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### 4.1.1. Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č.st.732, p.č.472/3, 472/9, 472/10, 3096/52

Adresa předmětu ocenění: Dubá  
471 41 Dubá

LV: 749

Kraj: Liberecký

Okres: Česká Lípa

Obec: Dubá

Katastrální území: Dubá

Počet obyvatel: 1 702

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **761,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. 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
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{282,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,873}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,518}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,452}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,502}$$



## 1. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,518$

### 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 - Bez vlivu.	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,518 = 0,502$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	282,-	0,502		141,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.732	614	141,56	86 917,84
Stavební pozemek - celkem			614		<b>86 917,84</b>

### Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	$P_i$
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05

P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
III Stavba pro komerční využití (čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, parkoviště...)	1,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,040}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	282,-	1,040	1,000	293,28
Jednotková cena pozemku nesmí být vyšší než ZC * 0,75.				211,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	472/3	6 333	211,50	1 339 429,50
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	472/9	697	211,50	147 415,50
Ostatní stavební pozemky - celkem			7 030		<b>1 486 845,-</b>

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	472/10	51100	463	13,41		13,41	6 208,83
orná půda	472/10	51400	133	12,77		12,77	1 698,41
orná půda	3096/52	51100	7	13,41		13,41	93,87
orná půda	3096/52	51400	5	12,77		12,77	63,85

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 608 m<sup>2</sup> **8 064,96**

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 1 581 827,80 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 4.1.2. Porovnávací hodnota

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
<b>Plocha pozemku:</b> 8 252,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej komerčního pozemku 16 608 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Benešovská, Děčín
<b>Popis:</b>	<p>Nabízíme k prodeji výbornou investici-zasítovanou pozemky v Děčíně o celkové výměře 16 608 m<sup>2</sup>. Podle platného územního plánu města Děčín jsou tyto pozemky vymezeny jako zastavitelná plocha s využitím Občanské vybavení komerční. Jedná se o plochy a objekty s převažující funkcí občanského vybavení, které tvoří převážně stavby a zařízení pro obchod a služby a to i s výměrou větší než 1 000 m<sup>2</sup>. Přípustné jsou také stavby drobné nerušící výroby spojené se službami, parkovací a odstavné plochy.</p> <p>Pozemek se nachází v intravilánu města Děčína, v jeho jihovýchodní části. Přiléhá k silnici II/262 Děčín Benešov nad Ploučnicí. Tato silnice je jednou ze tří hlavních přístupových komunikací města Děčína. Zároveň je také jedinou přístupovou komunikací k sídlišti Děčín - Březiny, které leží na jihovýchodním okraji města Děčína. Přímé napojení na komunikaci II/262 směrem do centra na Nový most zajišťuje rychlou dostupnost z centra Děčína a navazující Vilsnickou spojkou také ze směru Ústí nad Labem a dálnice D8.</p> <p>Plánovaná přeložka silnice I/13, Děčín Ludvíkovice (Folknářská spojka) ani nová trasa silnice I/13 Děčín Manušice negativně neovlivní nabízený pozemek pozemek leží mimo ochranné pásmo stavby. Folknářská spojka a na ní navazující nové vedení silnice I/13 ještě více zlepší stávající výbornou dopravní dostupnost pozemku a umožní bezproblémovou dopravu směrem Česká Kamenice, Rumburk nebo Liberec.</p> <p>Inženýrské sítě</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zemní plyn: středotlaká přípojka přímo na pozemku</li><li>- Voda: vodovodní řad SČVK a.s. na hranici pozemku (10 m)</li><li>- Elektrická energie: stožárová trafostanice 160 kVA přímo na pozemku</li><li>- Kanalizace: kanalizační sběrač na hranici pozemku (10 m)</li></ul> <p>K dispozici je zpracovaná zastavovací studie obchodního centra:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zastavěná plocha: 3 500 m<sup>2</sup></li><li>- Venkovní prodejní plocha: 1 350 m<sup>2</sup></li><li>- Rezervní plocha: 4 000 m<sup>2</sup></li><li>- Parkoviště: 111 parkovacích míst</li></ul>
<b>Pozemek:</b>	16 608,00 m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty:</b>	
K1 Redukce pramene ceny - nabídková	0,85
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - lepší	0,75
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - lepší vybavenost - kanalizace, plyn	0,75
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
22 420 800	16 608	1 350	0,48	<b>648</b>

<b>Název:</b>	<b>Prodej komerčního pozemku 10 000 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Zákupy, okres Česká Lípa			
<b>Popis:</b>	Jedná se o parcelu určenou jako plocha výroby a skladování průmyslové a řemeslné (výrobní zóna západ) - parcela se nachází přímo u hlavní silnice 262, která vede na Českou Lípu, výměra je 43 451 m <sup>2</sup> , Geometrickým plánem oddělíme pouze stavební pozemek cca 10000m <sup>2</sup> . Veškeré IS se nachází v komunikaci přímo u pozemku: Plyn, Eektro, Kanalizace, voda, kabelové vedení.			
<b>Pozemek:</b>	10 000,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková			0,85	
K2 Velikosti objektu - bez vlivu			1,00	
K3 Poloha - mírně lepší			0,95	
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu			1,00	
K5 Celkový stav - lepší vybavenost - kanalizace, plyn			0,75	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celkový koef.</b> Kc	<b>Upr. jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 100 000	10 000	610	0,61	<b>372</b>



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej komerčního pozemku 2 500 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Česká Lípa, okres Česká Lípa			
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji pozemek pro komerční využití v okrajové části města s celkovou plochou 2500 m <sup>2</sup> . Pozemek je rovinatý, částečně oplocený. Přístup k pozemku zajištěn po obecní komunikaci. Komplettní inženýrské sítě na hranici pozemku. Připojení lze dohodnout s majitelem. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako ostatní plocha. Na základě územního plánu města se jedná o plochu občanské vybavenosti, na které lze vybudovat objekty a zařízení občanské a veřejné vybavenosti jako např. stavby pro zdravotní a sociální služby, stavby pro maloobchodní prodej, objekty pro provozování zahradnictví, stavby pro tělovýchovu a sport nebo stavby pro přechodné ubytování a veřejné stravování. Územní plán umožňuje i vybudování objekty a zařízení pro hromadné odstavování a parkování vozidel. S vážným zájemcem bude dohodnuto oddělení požadované výměry na základě geometrického plánu.			
<b>Pozemek:</b>	2 500,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková			0,85	
K2 Velikosti objektu - bez vlivu			1,00	
K3 Poloha - lepší			0,85	
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu			1,00	
K5 Celkový stav - lepší vybavenost - IS			1,00	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celkový koef.</b> Kc	<b>Upr. jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]



Zdroj: www.sreality.cz

1 325 000	[m <sup>2</sup> ] 2 500	[Kč/m <sup>2</sup> ] 530	<b>K<sub>C</sub></b> 0,72	[Kč/m <sup>2</sup> ] <b>382</b>
-----------	----------------------------	-----------------------------	------------------------------	------------------------------------

<b>Název:</b>	<b>Prodej komerčního pozemku 20 705 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Mimoň, okres Česká Lípa			
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji pozemky v průmyslové zóně Mimoň. Pozemky jsou dle platného územního plánu vedeny v plochách pro výrobu a skladování. Pozemky jsou podél komunikace Mimoň - Doksy. V těchto plochách je možné využití - pozemky staveb pro hutnictví, těžké strojírenství, chemii, potravinářství, výrobu energie, kapacitní skladové areály, zemědělské a lesnické služby, stavební dvory, pozemky staveb pro hutnictví, těžké strojírenství, chemii, potravinářství, výrobu energie, kapacitní skladové areály, zemědělské a lesnické služby, stavební dvory, stavby specifického charakteru – které mohou mít negativní vliv za hranicí těchto pozemků, nakládání s odpady (sběrné dvory odpadů) pozemky staveb pro lehké strojírenství, skladové areály, výrobní služby, zahradnictví, technické, služby obce.			
<b>Pozemek:</b>	20 705,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková			0,85	
K2 Velikosti objektu - bez vlivu			1,00	
K3 Poloha - mírně lepší			0,90	
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu			1,00	
K5 Celkový stav - lepší IS			0,90	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>C</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
8 282 000	20 705	400	0,69	<b>276</b>



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Bylo provedeno porovnání oceňovaných pozemků s podobnými plochami, určenými pro výrobu, skladování, obchod, či dopravu, a to v okruhu do 25km od oceňované nemovitosti. Vybírány byly pozemky s výměrou do cca 20000m<sup>2</sup>, většinou při komunikaci, částečně, nebo zcela zasíťované, některé zpevněné.

Protože se jedná o nabídkové ceny, byl uvažován koeficient 0,85 pro nabídku, další koeficienty jsou pak přiděleny pro polohu, vybavení (IS, zpevnění nebylo uvažováno, jako nadstandardní vybavení - při změně způsobu využití by bylo nutno stejně zpevnění pozemku upravit).

Dále byly pro ocenění použity údaje z databáze RE/MAX, ocenění systémem Valuo, či aplikací Cenová mapa. V rámci systému Valuo stanovena pro stavební pozemky minimální cena ve výši 440,- Kč/m<sup>2</sup>.

Minimální jednotková porovnávací cena	276 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	420 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	648 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>420 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	8 252,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 465 840 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### 4.1.1. Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1. Pozemky 1 581 827,80 Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 581 827,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 581 830,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetosmdesátjednatisícsmsetřicet Kč

### **Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**1 581 830 Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetosmdesátjednatisícsmsetřicet Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku:

#### 4.1.2. Porovnávací hodnota

3 465 840,- Kč

**Porovnávací hodnota 3 465 840 Kč**

### **Porovnávací hodnota**

**3 465 840 Kč**

slovy: Třimilionyčtyřistašedesátpěttisícsmsetčtyřicet Kč

### **Výsledná cena**

**3 470 000 Kč**

slovy: Třimilionyčtyřistasedmdesáttisíc Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Bylo provedeno ocenění nemovitostí dle aktuálně platné vyhlášky o oceňování nemovitostí, kdy předmětem ocenění jsou pouze pozemky, bez staveb a příslušenství, které mají jiného vlastníka.

Jako hlavní metoda pro ocenění je pak použita metoda porovnávací, se zacílením na podobné pozemky v lokalitě obchodované - nabízené i realizované prodeje - a to s použitím aktuální nabídky RK, či oceňovacích aplikací Valuo.cz, Cenová mapa.cz, či interní databáze RE/MAX. Je obtížné nalézt dostatečný počet podkladů pro stanovení obvyklého nájemného pro tyto pozemky a byť jsou pozemky pronajaty, ze strany insolvenčního správce byl zadán výslovný příkaz, tento nájem v ocenění pominout.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Kontrola postupu

Byl proveden výpočet ceny nemovitostí dle aktuálně platné vyhlášky o oceňování nemovitostí (administrativní cena), stanovení ceny obvyklé s použitím porovnávací metody - nabídkové ceny nemovitostí, porovnávací metody.

Cena zjištěná nemovitosti neodpovídá skutečnosti na trhu s nemovitostmi v lokalitě v současnosti. Cena obvyklá by měla stanovovat cenu, za kterou je majetek možno v době, kde je o něm rozhodováno, pořídit.

Nejrelevantnější výsledek proto v tomto případě podávají porovnávací hodnoty, kdy je provedeno porovnání s nabízenými nemovitostmi v lokalitě a realizovanými prodeji v místě.

S ohledem na polohu nemovitosti, její rekonstrukci a stav, lze dle názoru odhadce stanovit cenu obvyklou nemovitosti ve výši 3.470.000,- Kč.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Stanovit cenu obvyklou souboru pozemků p.č.st.732, 472/3, 472/9, 472/10 a 3096/52 v k.ú.Dubá, obci Dubá, okr.Česká Lípa dle LV 749 pro účely insolvenčního řízení.

### 6.2. Odpověď

**Cena obvyklá**

**3 470 000 Kč**

slovy: Třimilionyčtyřístasedmdesát tisíc Kč

Cena obvyklá souboru pozemků p.č.st.732, 472/3, 472/9, 472/10 a 3096/52 v k.ú.Dubá, obci Dubá, okr.Česká Lípa dle LV 749, stanovená pro účely insolvenčního řízení, činí 3.470.000,- Kč.

Provedeno s užitím vyhlášky o oceňování nemovitostí platné k datu ocenění a metodik tržního oceňování nemovitostí.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	2
Výřez aktuální územně plánovací dokumentace	2

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro stanovení ceny obvyklé (tržní metodika) :

Michal Broft, Dis., Chvalín 4, 413 01 Roudnice nad Labem, IČ 868 15 890

Oceňování majetku pro věci nemovité, vázaná živnost, od 11.9.2006.

Realitní činnost, od 1.9.2005. Člen České komory odhadců majetku, makléř RE/MAX.

## Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Ústí nad Labem dne 17. září 1979 pod č.j.Spr. 2588/79 pro obor ekonomika odvětví ceny a odhady, specifikace nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.**5283 – 5/2022** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené faktury na základě dokladu č. **5283 – 5/2022**.

V Litoměřicích dne 28.2.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Zbyněk Saifrt  
Veitova 3  
412 01 Litoměřice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.



# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5283-5/2022

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	2
Výřez aktuální územně plánovací dokumentace	2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2022 12:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 92 INS 16874 / 2021 pro David Termer, JUDr.

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561533 Dubá

Kat.území: 633291 Dubá

List vlastnictví: 749

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
INTERREAL s.r.o., Platněřská 88/9, Staré Město, 11000 Praha 1	16188241	

**B Nemovitosti**

<i>Pozemky</i>					
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>	
<b>St. 732</b>	<b>614</b>	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>			
<i>Na pozemku stojí stavba: Nový Berštejn, č.p. 28, jiná st., LV 875</i>					
472/3	6333	ostatní plocha	ostatní komunikace		
472/9	697	ostatní plocha	ostatní komunikace		
472/10	596	orná půda		zemědělský půdní fond	
3096/52	12	orná půda		zemědělský půdní fond	

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu**

**D Poznámky a další obdobné údaje**

*Typ vztahu*

**o Zahájeny pozemkové úpravy**

*Povinnost k*

**Parcela: 472/10, Parcela: 472/9**

*Listina* Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav č. j. SPÚ-Pk-101/13 ze dne 19.04.2013.

Z-4620/2013-501

*Listina* Rozhodnutí soudu o zrušení rozhodnutí, které bylo podkladem k zápisu práva Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci 59 A-101/2017 -38 ze dne 04.05.2018. Právní moc ke dni 09.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2018 08:07:29. Zápis proveden dne 06.08.2018.

Z-2401/2018-501

**o Změna výměr obnovou operátu**

*Povinnost k*

**Parcela: 472/3**

**o Zahájena obnova katastrálního operátu**

*Povinnost k*

**Parcela: 3096/52, Parcela: 472/10, Parcela: 472/9**

*Listina* Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkových úprav Krajského pozemkového úřadu pro Lbc kraj, pobočka Česká Lípa č.j. SPU-564264/2016 /Pob/Va ze dne 03.03.2017. Právní moc ke dni 29.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2017 14:11:15. Zápis proveden dne 25.10.2017.

Z-4084/2017-501

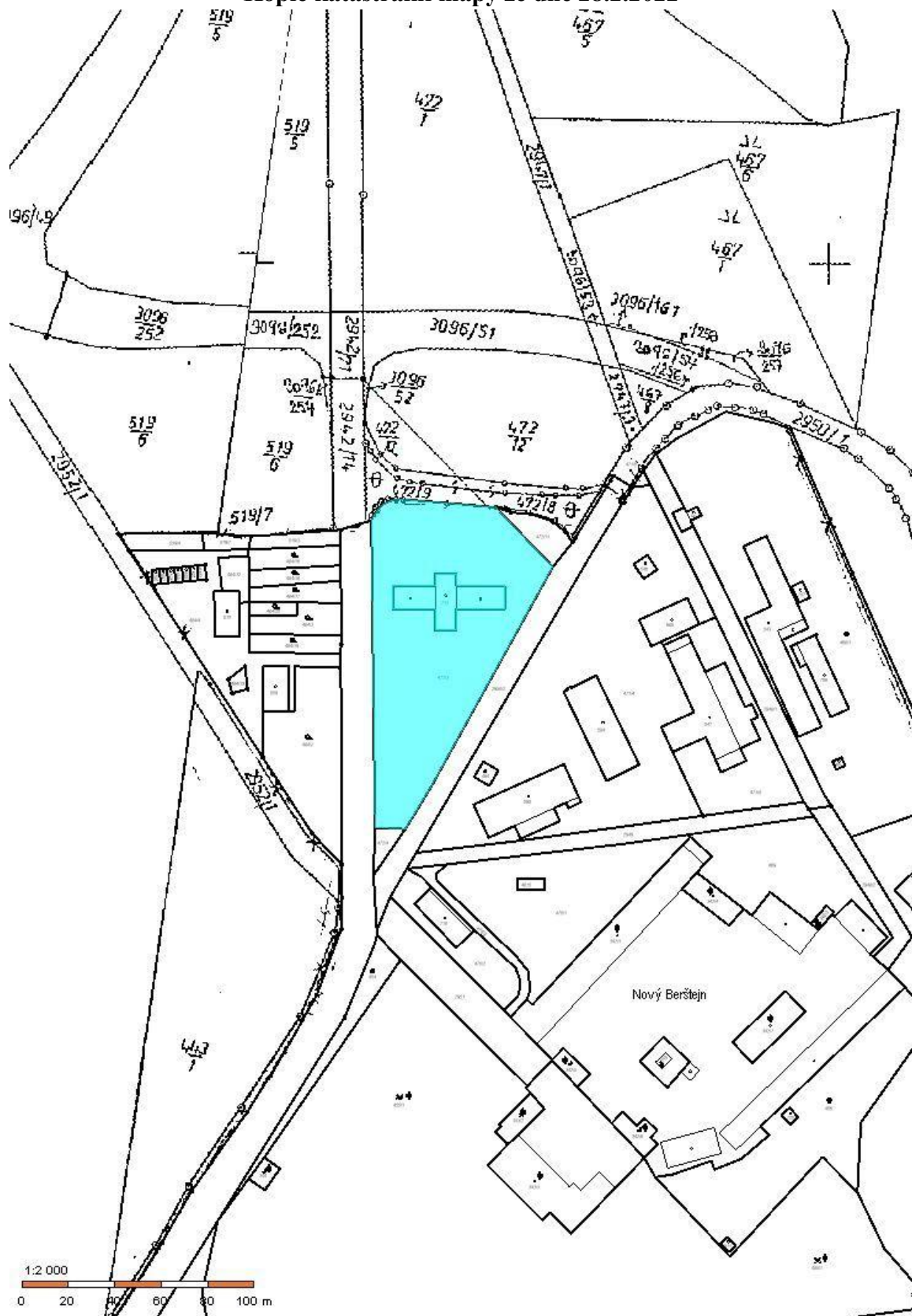
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

strana 1



Kopie katastrální mapy ze dne 28.2.2022

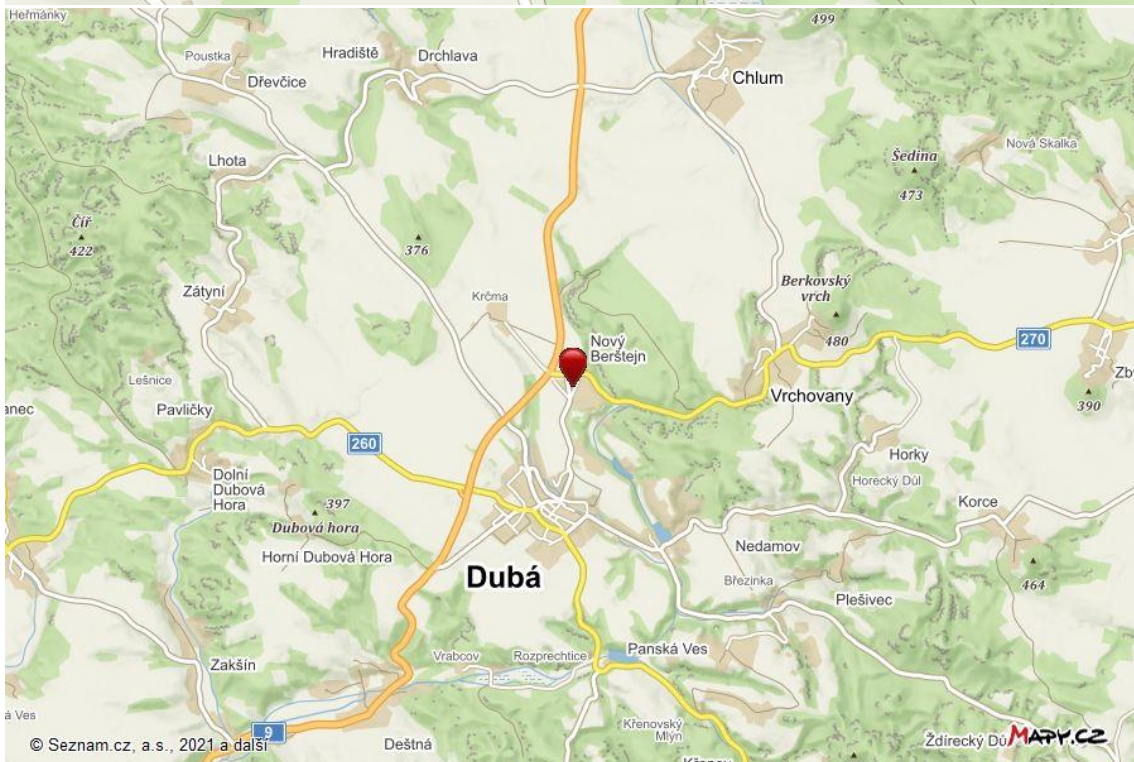
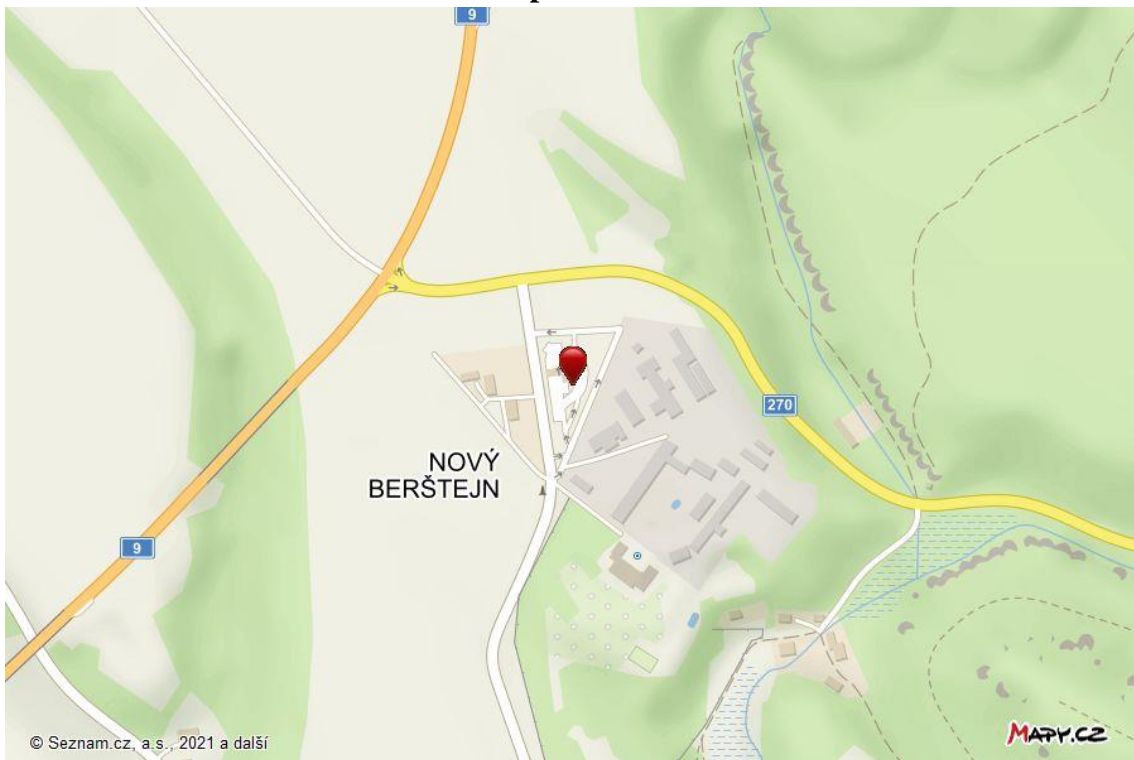


Pozemek p.č. 732 v k.ú. č. 633291





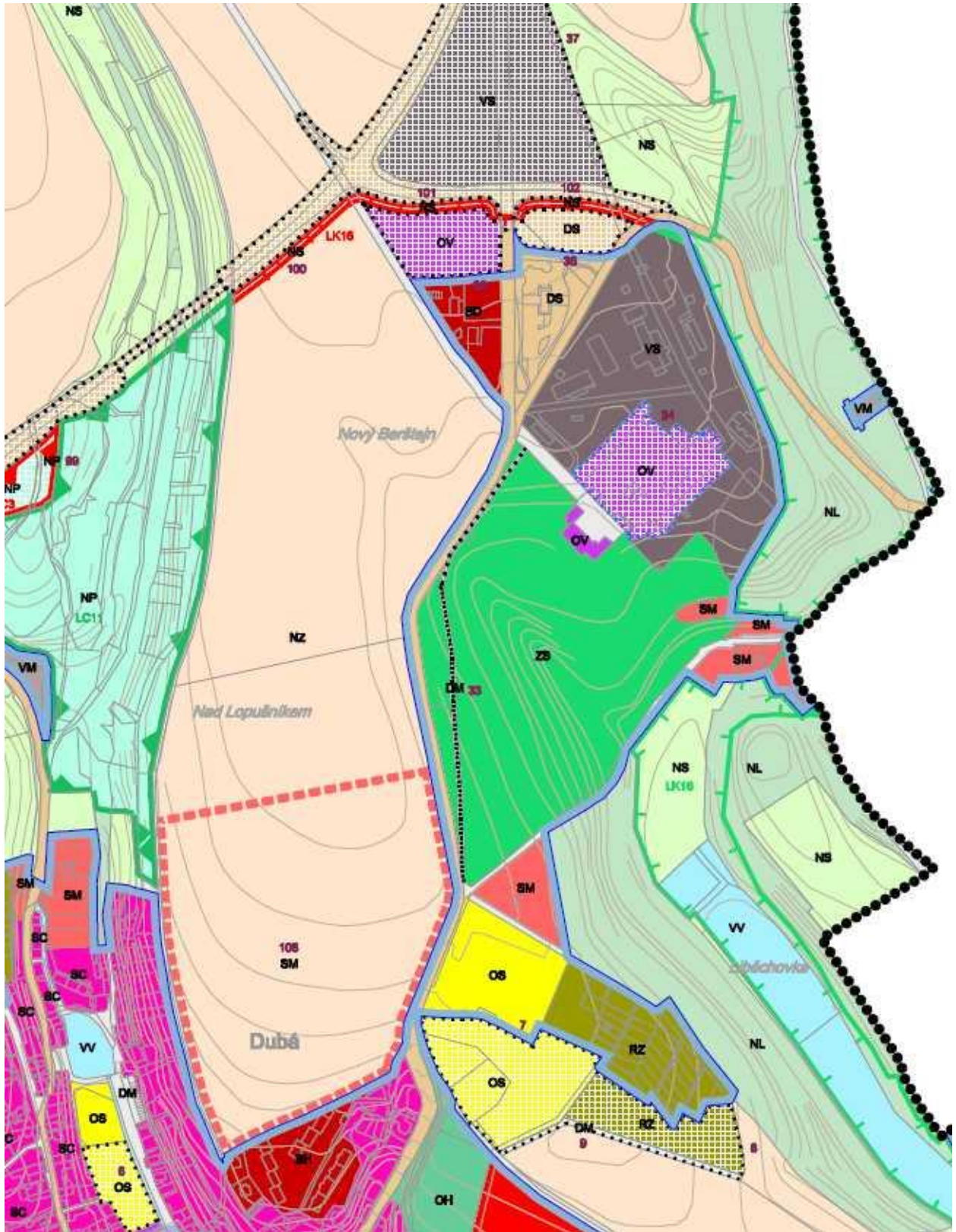
## Mapa oblasti



## Mapa oblasti







## LEGENDA

	řešené území
	hranice katastrálního území
	zastavěné území ke dni 15.1.2012
	zastavitelné plochy
	plochy přestaveb

### - plochy s rozdílným způsobem využití

stav	návrh	rezerva	
			ID plochy s rozdílným způsobem využití
			plochy obytné smíšené - městské centrální
			plochy obytné smíšené - městské
			plochy obytné smíšené - venkovské
			plochy bydlení - nízkopodlažní městské - rodinné domy
			plochy bydlení - nízkopodlažní městské - bytové domy
			plochy občanského vybavení
			plochy občanského vybavení - hřbitov
			plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport
			plochy rekreace - individuální
			plochy rekreace - hromadné
			plochy rekreace - zahrádkářské kolonie
			plochy sídelní zeleně
			plochy výroby a skladování s malou zátěží
			plochy smíšené výrobní
			plochy technické infrastruktury
			plochy dopravní infrastruktury - silniční
			plochy dopravní infrastruktury - místní
			plochy veřejných prostranství
			plochy vodní a vodohospodářské
			plochy zemědělské
			plochy smíšené nezastavěného území
			plochy přírodní
			plochy lesní

### - územní systém ekologické stability

#### funkční k založení

		ÚSES - regionální biocentrum
		ÚSES - regionální blokordor
		ÚSES - lokální biocentrum
		ÚSES - lokální blokordor