



Pražská
znalecká kancelář

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 065555/2025

**Ocenění pozemků, evidovaných na LV 14 v k.ú. Okna
v Podbezdězí, obec Okna tržní hodnotou k rozhodnému datu
28.06.2025.**

Předmět znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí – pozemků: 1057, 1058, 1151, 1276 na LV 4 pro k.ú. Okna v Podbezdězí. To vše vedeno u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, obec Dubá.		
Zadavatel:	Státní statek Česká Kamenice v likvidaci, IČ: 001 19 521 Jednající likvidátorem AKZ insolvence v.o.s., IČ: 264 68 514 Blahoslavova 186/8, Mladá Boleslav II, 293 01 Mladá Boleslav		
Číslo jednací/zakázky:	-		
Zpracovatel/Znalecká kancelář:	Pražská znalecká kancelář, s.r.o. IČ: 489 10 660 Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2		
Obor a odvětví:	Ekonomika Oceňování nemovitých věcí		
Datum vyhotovení:	18.08.2025		
Počet stran:	33 stran včetně příloh	Počet příloh:	2
Vydáno tištěné:	-	Vydáno elektronicky:	ANO

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	- 5 -
1.1	Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele	- 5 -
1.2	Účel použití znaleckého posudku	- 5 -
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku.....	- 5 -
1.4	Rozhodné datum ocenění	- 5 -
2	VÝČET PODKLADŮ	- 6 -
2.1	Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat	- 6 -
2.1.1	<i>Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:</i>	<i>- 6 -</i>
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	- 6 -
2.2.1	<i>Předané podklady Zadavatelem.....</i>	<i>- 6 -</i>
2.2.2	<i>Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem.....</i>	<i>- 6 -</i>
2.2.3	<i>Použitá literatura.....</i>	<i>- 7 -</i>
2.2.4	<i>Internetové zdroje</i>	<i>- 7 -</i>
2.2.5	<i>Další informace.....</i>	<i>- 7 -</i>
2.3	Místní šetření	- 7 -
2.4	Věrohodnost zdroje dat	- 8 -
3	NÁLEZ	- 9 -
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	- 9 -
3.1.1	<i>Postup samotný.....</i>	<i>- 9 -</i>
3.1.2	<i>Pojmy vymezující hodnotu.....</i>	<i>- 9 -</i>
3.1.3	<i>Metodologie ocenění.....</i>	<i>- 11 -</i>
3.2	Data získaná o oceňované věci.....	- 14 -
3.2.1	<i>Vlastnictví</i>	<i>- 14 -</i>
3.2.2	<i>Charakteristika obce.....</i>	<i>- 14 -</i>
3.2.3	<i>Poloha Předmětné nemovité věci a její popis.....</i>	<i>- 15 -</i>
3.2.4	<i>Popis nemovité věci</i>	<i>- 16 -</i>
3.2.5	<i>Územní plán.....</i>	<i>- 17 -</i>
3.2.6	<i>Omezující věci a rizika</i>	<i>- 17 -</i>
3.3	Analýza trhu	- 18 -
3.3.1	<i>Analýza stavebních pozemků</i>	<i>- 18 -</i>
3.3.2	<i>Analýza zemědělských pozemků</i>	<i>- 19 -</i>
3.3.3	<i>Analýza lesních pozemků.....</i>	<i>- 19 -</i>
3.4	Stanovení kritérií výběru	- 20 -

3.5	Výčet srovnatelných nemovitých věcí.....	- 22 -
3.6	Popis postupu při zpracování dat.....	- 22 -
3.7	Výčet zpracovaných dat	- 22 -
4	ZNALECKÝ POSUDEK.....	- 24 -
4.1	Popis postupu při analýze dat	- 24 -
4.1.1	<i>Popis postupu při analýze dat pro určení tržní hodnoty.....</i>	<i>- 24 -</i>
4.1.2	<i>Určení jednotkové tržní hodnoty lesních pozemků.....</i>	<i>- 24 -</i>
4.1.3	<i>Určení jednotkové tržní hodnoty ostatních pozemků.....</i>	<i>- 25 -</i>
4.1.4	<i>Souhrn jednotkových tržních hodnot.....</i>	<i>- 26 -</i>
4.1.5	<i>Určení tržní hodnoty oceňovaných pozemků</i>	<i>- 26 -</i>
5	ODŮVODNĚNÍ	- 27 -
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	- 27 -
5.1.1	<i>Pro určení tržní hodnoty.....</i>	<i>- 27 -</i>
5.1.2	<i>Výsledky analýzy.....</i>	<i>- 27 -</i>
5.2	Kontrola postupu.....	- 27 -
5.2.1	<i>Pro určení tržní hodnoty.....</i>	<i>- 27 -</i>
6	ZÁVĚR.....	- 28 -
6.1	Citace zadané odborné otázky	- 28 -
6.2	Závěrečný výrok	- 28 -
6.3	Podmínky správnosti závěru	- 28 -
7	PŘÍLOHY.....	- 29 -
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	- 33 -

Seznam obrázků:

Obrázek 1	Umístění Předmětné nemovité věci na mapě	- 15 -
Obrázek 2	Umístění v katastrální ortofotomapě – parc.č. 1057, k.ú. Okna v Podbezdězí.....	- 16 -
Obrázek 3	Umístění v katastrální ortofotomapě – parc.č. 1058, k.ú. Okna v Podbezdězí.....	- 16 -
Obrázek 4	Umístění v katastrální ortofotomapě – parc.č. 1151, k.ú. Okna v Podbezdězí.....	- 17 -
Obrázek 5	Umístění v katastrální ortofotomapě – parc.č. 1276, k.ú. Okna v Podbezdězí.....	- 17 -
Obrázek 6	ČSOB index bydlení	- 18 -
Obrázek 7	Vývoj cen zemědělské půdy	- 19 -
Obrázek 8	Struktury kupujících	- 19 -
Obrázek 9	Objemová produkce se stářím lesa.....	- 20 -

Seznam tabulek:

Tabulka 1	Předmět ocenění	- 16 -
Tabulka 2	Umístění a využití pozemků.....	- 16 -

Tabulka 3 Výčet srovnávacích případů – pozemky lesní	- 22 -
Tabulka 4 Výčet srovnávacích případů – pozemky ostatní	- 22 -
Tabulka 5 Srovnávací případy – pozemky lesní.....	- 22 -
Tabulka 6 Srovnávací případy – pozemky ostatní	- 23 -
Tabulka 7 Srovnávací případy – pozemky lesní.....	- 24 -
Tabulka 8 Srovnávací případy – analýza dat – pozemky lesní.....	- 25 -
Tabulka 9 Určení jednotkové tržní hodnoty – lesní pozemky	- 25 -
Tabulka 10 Srovnávací případy – pozemky ostatní	- 25 -
Tabulka 11 Srovnávací případy, analýza dat – pozemky ostatní.....	- 25 -
Tabulka 12 Určení jednotkové tržní hodnoty – pozemky ostatní	- 25 -
Tabulka 13 Souhrn jednotkových tržních hodnot	- 26 -
Tabulka 14 Určení tržní hodnoty pozemků	- 26 -

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele

Úkolem zpracovatele je stanovit tržní hodnotu k datu 28.06.2025 pozemků:

obec	katastrální území	LV	parc. č.	výměra (m ²)	druh pozemku	způsob využití
Okna	Okna v Podbezdězí	14	1057	2125	ostatní plocha	neplodná půda
Okna	Okna v Podbezdězí	14	1058	1019	trvalý travní porost	
Okna	Okna v Podbezdězí	14	1151	2400	ostatní plocha	neplodná půda
Okna	Okna v Podbezdězí	14	1276	1247	vodní plocha	zamokřená plocha

Vše vedeno u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem vyčíslení hodnoty Předmětných nemovitých věcí pro potřeby Zadavatele v souvislosti se stanovením vyvolávací ceny předmětných nemovitých věcí při jejich následném prodeji v dražbě. Tomuto účelu ocenění pak plně vyhovuje vyčíslení tržní hodnoty.

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku

Zadavatel předal podklady a údaje uvedené níže, ze kterých je v tomto znaleckém posudku vycházeno.

Zadavatel nesdělil Zpracovateli žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, kromě výše uvedeného a podkladů uvedených ve výčtu podkladů tohoto znaleckého posudku.

1.4 Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění je 28.06.2025, tedy datum místního šetření (dále jen „Rozhodné datum“).

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat

Jako hlavní zdroj dat je vlastní předmět znaleckého posudku, tedy dotčená Nemovitá věc včetně součástí a příslušenství, které jsou definované Zadavatelem v předané objednávce.

Dalšími zdroji dat jsou informace a data poskytovaná katastrálními úřady, stavebními úřady, obecními úřady, statistickým úřadem, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, legislativou, odbornou literaturou apod. a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst, katastr nemovitostí, registr smluv, Regionální informační servis (RIS), e-portál územních samospráv (e-PUSA), realitní servery, aplikace na vyhledávání realizovaných prodejů apod.

Zpracovatel použité informace považuje za věrohodné ze strany poskytovatele těchto informací, přičemž je nutno zdůraznit, že závazným údajem katastru jsou pouze parcelní čísla pozemků a názvy katastrálních území.

2.1.1 Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:

1. Předmětné nemovité věci, která je definovaná podle stavu katastru nemovitostí.
2. Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích, Regionálního informačního servisu (RIS), e-portálu územních samospráv (e-PUSA) a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst.
3. Dalších dat a informací poskytovaných stavebními úřady, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, realitními servery, aplikacemi na vyhledávání realizovaných prodejů apod.
4. Informací a podkladů od Zadavatele.
5. Místního šetření.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Předané podklady Zadavatelem

1. Smlouva o vypracování posudku.
2. Smlouva o provedení dobrovolné dražby.
3. Seznam nemovitých věcí.
4. Znalecké posudky Equity Solutions Appraisals s.r.o. (270-4570/2019, 278-4578/2019)

2.2.2 Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

1. Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření.
2. Výpis z katastru nemovitostí k Předmětné nemovité věci.
3. Umístění Předmětné nemovité věci v obci.
4. Fotodokumentace Předmětné nemovité věci k datu místního šetření.
5. Snímky z mapy oblasti, ortofoto mapy a katastru nemovitostí.
6. Územní plán obce.
7. Statistické údaje o počtu obyvatel v obcích zveřejněné Českým statistickým úřadem.
8. Realizované prodeje zjištěné v cenových údajích a sbírce listin ČÚZK.

2.2.3 Použitá literatura

1. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8.
2. Mezinárodní oceňovací standardy 2017, zpracovatel překladu do českého jazyka ASA Europe, z.s., Karolínská 654/2, 186 00 Praha, vydalo nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2018, ISBN 978-80-87865-44-6.
3. Stanovisko MF odboru cenová politika č. 03/2022 – Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021.
4. Odpovědi na často kladené otázky k DPH ze dne 26. 1. 2022 – MF ČR, odbor 16 – Cenová politika, odd. 1602 – Oceňování majetku.

2.2.4 Internetové zdroje

1. <https://mapy.cz>
2. <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>
3. <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>
4. <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
5. <https://www.cenovamapa.cz>
6. <https://www.farmy.cz>
7. <https://www.justice.cz>
8. <https://www.povis.cz>
9. <https://csob.cz>
10. <https://mfcr.cz>
11. <https://mesta.obce.cz>
12. https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr
13. <http://vykuples.cz>

2.2.5 Další informace

1. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, v aktuálním znění.
2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění.
3. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v aktuálním znění.
4. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v aktuálním znění.
5. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, v aktuálním znění.
6. Vyhláška č. 505/2020 Sb. kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v aktuálním znění.
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění.
8. International Valuation Standards (IVS).

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno zástupcem Zpracovatele k Rozhodnému datu.

2.4 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla Předmětná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zpracovatel použité informace považuje za věrohodné ze strany poskytovatele těchto informací, přičemž je nutno zdůraznit, že závazným údajem katastru nemovitostí jsou pouze parcelní čísla pozemků a názvy katastrálních území.

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Zadavatel prohlásil, že poskytnuté podklady a informace jsou pravé, správné a věrohodné, a tudíž Zpracovatel již neověřoval jejich pravost a správnost.
2. Dále se předpokládá, že vlastnictví je založeno na řádné, poctivé a pravé držbě a je prosté všech právních vad, zejm. zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví.
3. Informace z jiných zejména veřejně dostupných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné a správné.
4. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
5. Zpracovatel znaleckého posudku nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
8. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na nabytí Předmětné nemovité věci, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
9. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele.
10. Údaje o zjištěných skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku jsou pravdivé a správné.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat Předmětnou nemovitou věc a k ní veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele. U Předmětné nemovité věci bylo parcelní číslo, druh a způsob využití pozemku, typ a způsob využití stavby, výměry a vlastnictví převzato z evidence katastru nemovitostí.

Dále byla získána data o obci a poloze Předmětné nemovité věci. Data o skutečném stavu Předmětné nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření. Předmětná nemovitá věc byla popsána podle základních kvalitativních a kvantitativních faktů souvisejících s oceněním, tzn. její skutečný stav, pravděpodobný způsob využití, existence porostů, případně zastavěnost, výměry, stavebně technický stav a vybavení, atd. Umístění Předmětné nemovité věci bylo posuzováno s ohledem na katastrální mapu spojenou s ortofoto mapou, s ohledem na mobilní aplikaci katastr v kapse a s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci.

Místní šetření proběhlo k rozhodnému datu za účasti zpracovatele znaleckého posudku Znalecké kanceláře.

Vstupní data Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil pro zformulování výsledné tržní hodnoty Předmětné nemovité věci.

3.1.2 Pojmy vymezující hodnotu

Pro ucelenost popisu znalecké terminologie uvádíme rozdíl v pojmech:

Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou, nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to fakt veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Může, nebo nemusí mít nějaký vztah k hodnotě, která je zboží, nebo službám, připisována jinými, a proto je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Hodnota je ekonomický pojem, týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce reálné hodnoty odráží objektivizovaný názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti takto stanovené hodnoty.

Hodnotové báze podle současně platné legislativy ČR

Jsou kodifikované v ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba **obvyklou cenou**.

(2) **Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíbenosti. 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) **Tržní hodnotou** 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Definice tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů 2025

Pojem tržní hodnota je definována dle IVS 102 Standardy hodnoty: Dodatek (International Valuation Standards council, str. 50-54), kde:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum a/nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní.“

Definice tržní hodnoty musí být aplikována v souladu s následujícím koncepčním rámcem:

1. „*Odhadnutou částkou*“ se rozumí cena vyjádřená v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější cena přiměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Jedná se o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejvýhodnější cenu přiměřeně dosažitelnou kupujícím.
2. „*Tím, že aktivum nebo závazek by měly být směněny, se rozumí skutečnost*, že hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena.“
3. Slovy „*k datu ocenění*“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu.

4. „*Ochotným kupujícím*“ se rozumí kupující, který je koupí motivován, ale nikoliv nucen. Tento kupující není ani příliš dychtiví, ani rozhodnutý koupit za každou cenu.
5. „*Ochotným prodávajícím*“ není ani příliš dychtivý prodávající, ani prodávající z donucení, který je připraven prodat za každou cenu, ani prodávající připravený počkat si na cenu, která není na současném trhu považována za přiměřenou.
6. „*Transakce uskutečněná v souladu s principem tržního odstupu*“ je transakce mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah, např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce, který může vést k cenové úrovni netypické pro daný trh nebo zvýšené cenové úrovni.
7. Slovy „*po náležitém marketingu*“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty.
8. Formulace „*kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě*“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potencionálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění.
9. Vyjádření „*a nikoli v tísní*“ znamená, že obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná z nich není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

Tržní hodnota aktiva odráží jeho nejvyšší a nejlepší využití (viz IVS 102 Standardy hodnoty, Dodatek A90). Nejvyšší a nejlepší využití je takové využití aktiva, které maximalizuje jeho potenciál a které je možné, právně přípustné a finančně proveditelné. Nejvyšší a nejlepší využití může být pokračováním stávajícího způsobu využití aktiva nebo nějakým alternativním způsobem využití.

3.1.3 Metodologie ocenění

Pro účel použití znaleckého posudku podle požadavku Zadavatele plně vyhovuje vyčíslení ceny obvyklé.

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění, řeší určení obvyklé ceny a tržní hodnoty v § 1a, v § 1b a § 1c.

§ 1a - Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b - Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činnostmi banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

IVS 103 Oceňovací přístupy

IVS 103 Oceňovací přístupy vyžaduje, aby oceňovatel posoudil a zvolil nejrelevantnější a nejvhodnější oceňovací přístupy pro ocenění daného aktiva a/nebo závazku na základě zamýšleného (zamýšlených) užití.

Hlavními oceňovacími přístupy jsou tři dále popsané a definované přístupy:

Tržní přístup

„V tržním přístupu se indikace hodnoty získává porovnáním aktiva a/nebo závazku se shodným nebo srovnatelným (tj. podobným) aktivem a/nebo závazkem, pro něž jsou k dispozici cenové informace.

V tržním přístupu by se měly vždy vzít do úvahy objem obchodů, četnost obchodů, rozsah pozorovaných cen a blízkost k datu ocenění. Tržní přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

- a) oceňované aktivum bylo nedávno prodáno v transakci vhodné ke zohlednění v rámci daného standardu hodnoty,
- b) oceňované aktivum nebo podstatně podobná aktiva jsou veřejně obchodována, a/nebo
- c) existují časté a/nebo nedávné pozorovatelné transakce s podstatně podobnými aktivy.“

Výnosový přístup

„Ve výnosovém přístupu se indikace hodnoty získává převedením projektovaných peněžních toků na jedinou současnou hodnotu. Hodnota aktiva se v rámci výnosového přístupu určuje pomocí hodnoty výnosů, peněžních toků nebo úspor nákladů generovaných aktivem.

Výnosový přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

- a) schopnost aktiva generovat výnosy je z hlediska účastníků kritickým prvkem ovlivňujícím jeho hodnotu, a/nebo
- b) u oceňovaného aktiva jsou k dispozici přiměřené projekce výše a načasování budoucích výnosů, ale neexistují žádná relevantní a spolehlivá srovnatelná tržní aktiva.“

Nákladový přístup

„V nákladovém přístupu se indikace hodnoty získává na základě ekonomického principu, že kupující nezaplatí za aktivum více, než kolik dělají náklady na pořízení aktiva se stejnou užitečností, ať jeho koupí, nebo jeho zhotovením, jestliže tu nepůsobí faktory nevhodného času, komplikací, rizika nebo jiné. V tomto přístupu se indikace hodnoty získává tak, že se vypočítají náklady nahrazení nebo reprodukce aktiva a provedou se odečty za všechny relevantní formy znehodnocení.

Nákladový přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

- a) účastníci by byli schopni nově vytvořit aktivum s užitečností v podstatě stejnou, jako má oceňované aktivum, bez regulatorních nebo právních omezení, a toto aktivum by mohlo být nově vytvořeno dostatečně rychle, takže by účastník nebyl ochoten zaplatit významnou prémii za možnost využít oceňované aktivum ihned,
- b) aktivum přímo nevytváří výnosy a jedinečná povaha aktiva znemožňuje použití výnosového přístupu nebo tržního přístupu.
- c) používaný standard hodnoty v základu vychází z nákladů nahrazení, a/nebo
- d) aktivum bylo nedávno vytvořeno nebo vydáno a prodáno účastníkům trhu, takže existuje vysoká míra spolehlivosti předpokladů používaných v nákladovém přístupu.“

Oceňovací přístupy a metody podle další literatury

Porovnávací metoda (přístup)

„Porovnávací metoda vychází ze skutečných, resp. prodejních cen realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.“

Určení tržní hodnoty majetku porovnávacím způsobem je přístupem prioritním a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnávací způsob nebo též srovnávací či komparativní, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření, atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Je-li v daném kritériu (koeficientu) oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient srovnatelné nemovitosti větší než 1. Je-li oceňovaná nemovitost cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovitosti menší než 1. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání. V našem případě jsme přistoupili k uplatnění metody přímého porovnání podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8, 7. Porovnávací (komparativní) metody.

Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z realizovaných obchodních případů

Ocenění předmětného majetku bude provedeno tržní hodnotou dle mezinárodních oceňovacích standardů.

3.2 Data získaná o oceňované věci

3.2.1 Vlastnictví

Jako vlastník Předmětné nemovité věci zapsán:

Vlastnické právo

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu

Státní statek Česká Kamenice v likvidaci, adresa neznámá

IČ: 001 19 521

(dále též jako „Vlastník“).

3.2.2 Charakteristika obce

Okna jsou obec v jižní části okresu Česká Lípa, v širokém rovinném úvalu horního toku Robečského potoka, místně zvaného Okenský potok, který z jihu napájí soustavu rybníků u Doks. Žije zde 345 obyvatel.

Obcí Okna prochází silnice druhé třídy II/273, poblíž obecního úřadu je autobusová zastávka. V obci se také nachází železniční zastávka na železniční trati Bakov nad Jizerou – Jedlová.

Obcí vede zeleně značená turistická trasa z obce Bezděz směrem na Doksy a u nádraží začíná žlutá trasa vedoucí k Bělé pod Bezdězem. Obcí vede také cyklostezka č. 0014, kterou využívají turisté, navštěvující Kokořínsko a okolí Máchova jezera.

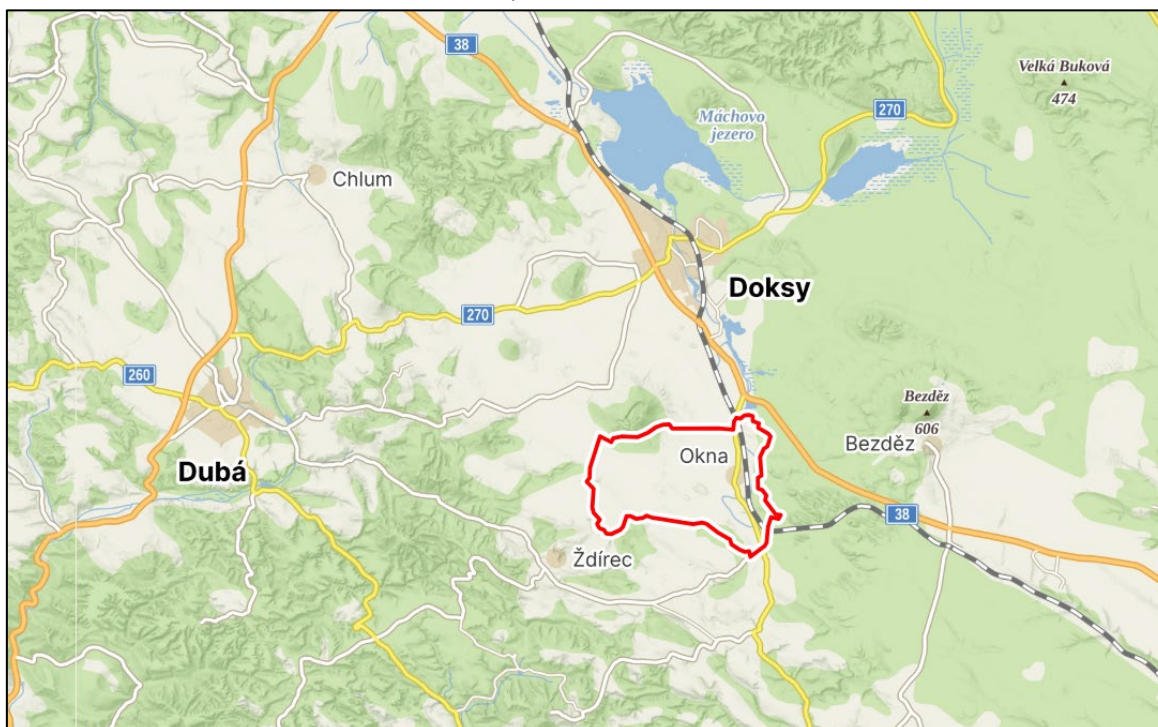
V obci se nachází Základní škola a mateřská škola Okna. Její součástí je základní škola, mateřská škola (tradiční a lesní), školní družina a dětský klub a školní jídelna.

Technická vybavenost www.mesta.obce.cz:

Statut:	Obec
Počet částí:	1
Katastrální výměra:	567 ha
Počet obyvatel:	345
Pošta:	Ano
Škola:	Ne
Zdravotnické zařízení:	Ne
Policie:	Ne
Kanalizace (ČOV):	Ne
Vodovod:	Ano
Plynofikace:	Ne

3.2.3 Poloha Předmětné nemovité věci a její popis

Obrázek 1 Umístění Předmětné nemovité věci na mapě



Zdroj: mapy.cz

3.2.4 Popis nemovité věci

Tabulka 1 Předmět ocenění

obec	katastrální území	LV	parc. č.	výměra (m ²)	druh pozemku	způsob využití
Okna	Okna v Podbezdězí	14	1057	2125	ostatní plocha	neplodná půda
Okna	Okna v Podbezdězí	14	1058	1019	trvalý travní porost	
Okna	Okna v Podbezdězí	14	1151	2400	ostatní plocha	neplodná půda
Okna	Okna v Podbezdězí	14	1276	1247	vodní plocha	zamokřená plocha

Tabulka 2 Umístění a využití pozemků

parc. č.	zastavěné území	skutečné využití
1057	mimo ZÚ	nelesní porost
1058	mimo ZÚ	lesní porost
1151	mimo ZÚ	nelesní porost
1276	mimo ZÚ	nelesní porost

Obrázek 2 Umístění v katastrální ortofotomapě – parc.č. 1057, k.ú. Okna v Podbezdězí



Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz

Obrázek 3 Umístění v katastrální ortofotomapě – parc.č. 1058, k.ú. Okna v Podbezdězí



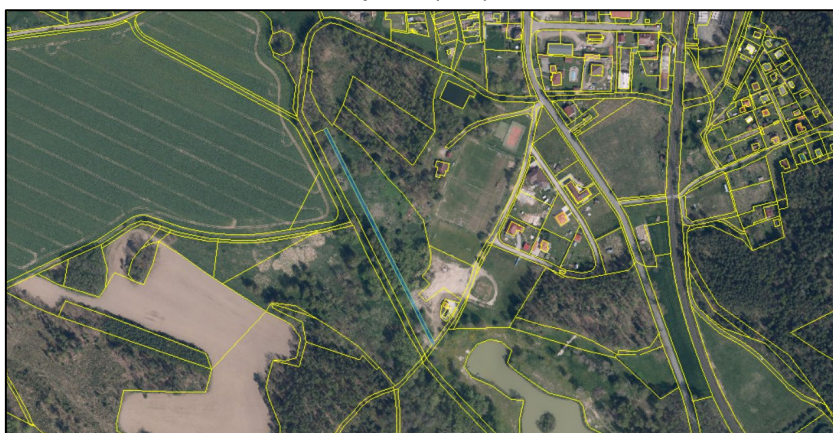
Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz

Obrázek 4 Umístění v katastrální ortofotomapě – parc.č. 1151, k.ú. Okna v Podbezdězí



Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz

Obrázek 5 Umístění v katastrální ortofotomapě – parc.č. 1276, k.ú. Okna v Podbezdězí



Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz

3.2.5 Územní plán

Územním plánem obce jsou pozemky vedeny:

parc. č.	druh pozemku	způsob využití	územní plán
1057	ostatní plocha	neplodná půda	NS - plochy smíšeného nezastavěného území
1058	trvalý travní porost		NL - plochy lesní
1151	ostatní plocha	neplodná půda	NS - plochy smíšeného nezastavěného území
1276	vodní plocha	zamokřená plocha	NS - plochy smíšeného nezastavěného území

3.2.6 Omezující věci a rizika

Podle části C LV nejsou zapsána žádná věcná práva zatěžující Předmětnou nemovitou věc – viz Příloha č. 1. Zpracovateli nebyly předloženy žádné další informace k zatížení Předmětné nemovité věci.

3.3 Analýza trhu

3.3.1 Analýza stavebních pozemků

Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v roce 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB Index bydlení (dříve HB INDEX) je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů. Samotný INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

Obrázek 6 ČSOB index bydlení



Zdroj: Hypoteční banka

V prvním čtvrtletí 2025 zrychlily tempo růstu ceny všech typů nemovitostí. Nejsilněji v meziročním porovnání zdražily byty, jejichž ceny vyskočily o celou desetinu. Ceny domů vyrostly meziročně o 6,3 procenta a u pozemků byl nárůst dokonce o 5,5 procenta, ukazuje nejnovější ČSOB Index bydlení.

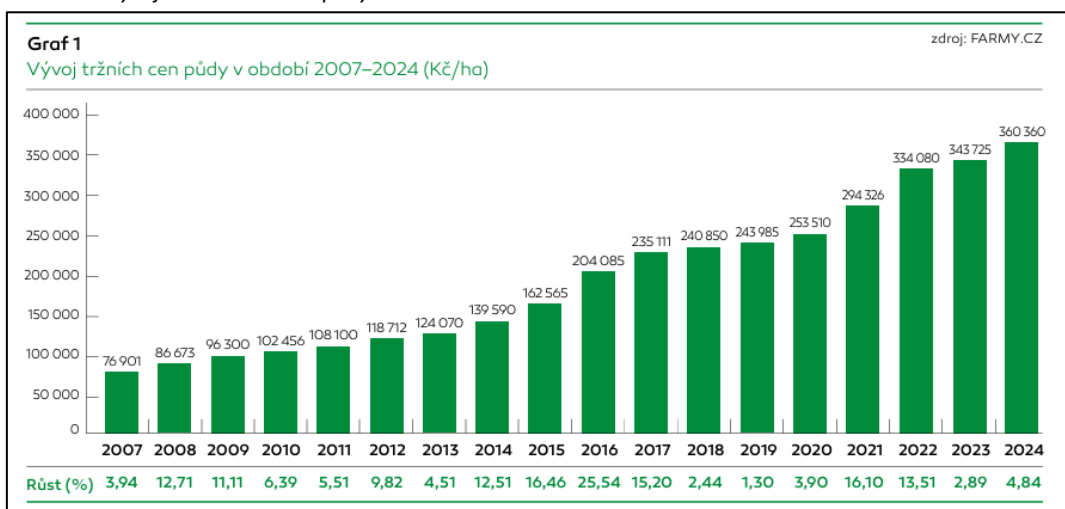
„Růst cen nemovitostí v Česku si udržuje vysokou dynamiku. Největší převis poptávky nad nabídkou je u bytů, kde jsme po dlouhé době zaznamenali dvouciferné tempo růstu cen a cenová hladina se posunula na nové maximum. Při současném trendu ožívání hypotečního trhu, nízké nezaměstnanosti a růstu reálných mezd a bez výrazných změn na nabídkové straně navíc nelze čekat, že by se cenový trend změnil,“ říká Martin Vašek, generální ředitel ČSOB Hypoteční banky.

Na trhu s pozemky poptávka stabilně a dlouhodobě převyšuje nabídku, kterou brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. Zvyšuje se i zájem o pozemky ve větší vzdálenosti od velkých měst. V centru zájmu kupujících jsou nadále i pozemky, které jsou v souladu s územním plánem, ale není je možné připojit na veřejné sítě.

3.3.2 Analýza zemědělských pozemků

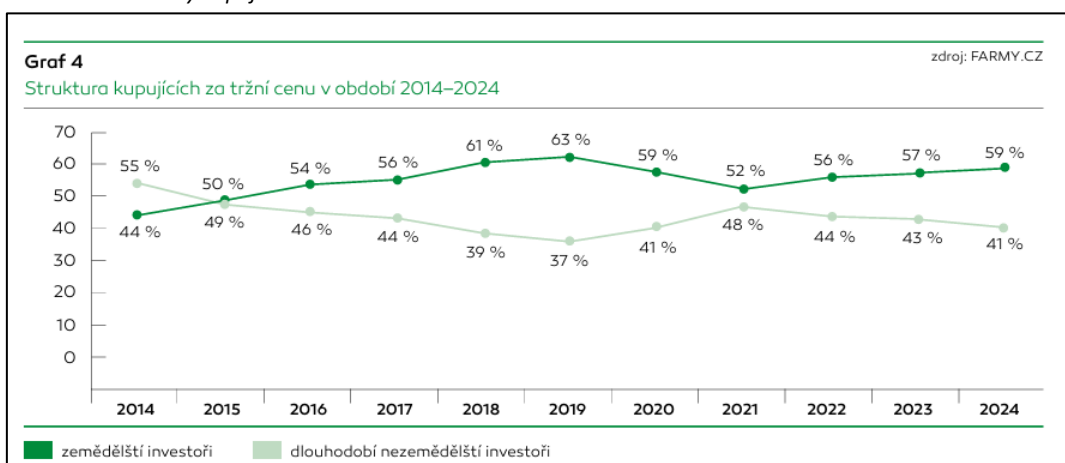
V roce 2024 činila průměrná tržní cena zemědělské půdy 360.360 Kč/ha (tj. 36,0 Kč/m²), což představuje nárůst cenové hladiny o 4,8 % ve srovnání s hodnotou 343.725 Kč/ha (tj. 34,4 Kč/m²) v roce 2023. V roce 2024 se zemědělská půda obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí 30–50 Kč/m². U nejkvalitnějších půd, pozemků v blízkosti velkých měst a v lokalitách s nízkou nabídkou půdy již ceny poměrně běžně horní hranici uvedeného rozpětí i přesahovaly. Orná půda byla v roce 2024 obchodována za ceny v průměru o 24 % vyšší než v případě TTP.

Obrázek 7 Vývoj cen zemědělské půdy



Zdroj: www.farmy.cz

Obrázek 8 Struktury kupujících



Zdroj: www.farmy.cz

3.3.3 Analýza lesních pozemků

Lesní porosty v ČR jsou velmi rozrůzněné a tím i specifické, takže i cena lesa je velmi rozdílná, a tudíž je třeba k jejímu stanovení přistupovat velmi individuálně. Cenu lesního porostu ovlivňují zejména tyto faktory:

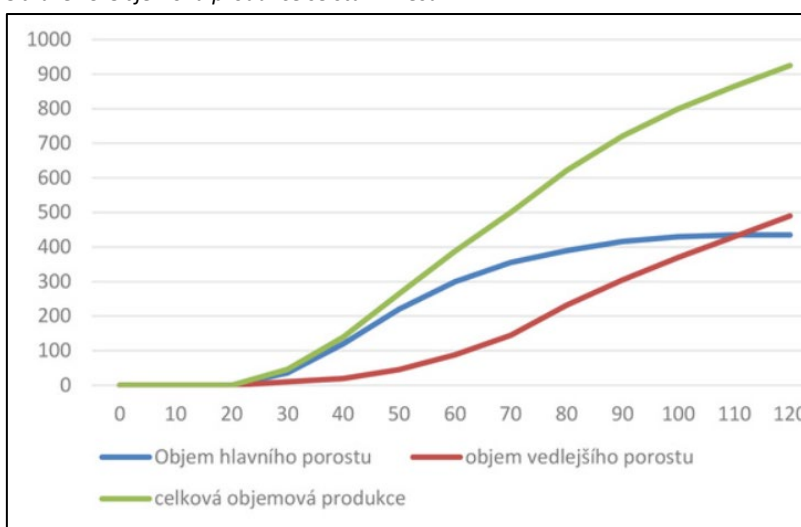
- stáří porostu – mýtní věk se počítá od 80 let a výše,

- složení a druhy dřevin – borovicový porost má nižší cenu než smrkový nebo dubový,
- koeficient zakmenění, hustota porostu
- přístupové cesty a dostupnost terénu,
- situace na trhu se dřevem.
- velikost pozemků
- povolená těžba

Pro tyto investiční účely je výhodné si zakoupit les i po těžbě dřevní hmoty. Nesmíme ale zapomenout na povinnosti majitelů lesních pozemků. Zákon vymezuje do dvou let provést zalesnění. Holina nebo les po těžbě se nakupují kolem 1–5 Kč/m² podle lokality, způsobu těžby a množství dřevní hmoty zůstávající na ploše po těžbě.

Vzhledem k malému rozsahu lesních pozemků byla použita zjednodušená porovnávací metoda s výběrem 5 realizovaných vzorků z širokého okolí oceňované nemovitosti.

Obrázek 9 Objemová produkce se stářím lesa



Zdroj: www.vykuples.cz

3.4 Stanovení kritérií výběru

Určení **tržní hodnoty** je v této části znaleckého posudku provedeno komparací, tedy porovnáním s vybraným vzorkem srovnatelných nemovitých věcí s jejich úpravou na kvalitativní úroveň předmětných Nemovitostí.

Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno k zařazení předmětu ocenění ve vztahu k jeho možnému využití. Vzhledem k velkému počtu pozemků v majetku Státního statku Česká Kamenice, byly pozemky rozděleny do více znaleckých posudků, pozemky byly porovnány dle skutečného využití, dle využití v územním plánu a byly zaříděny do nejbližší skupiny pro ocenění:

- Pozemky určené územním plánem k zastavění (dále jen stavební)
- Pozemky zemědělské – orná půda
- Pozemky vodních ploch (potoky, vodoteče, zamokřené plochy)
- Pozemky s lesním porostem
- Pozemky komunikací (cesty)
- Pozemky ostatní (ostatní plochy, neplodná půda, břehy vodotečí, apod.)

Vzhledem k velkému počtu a různým lokalitám byly pozemky oceněny ve dvou krocích. **V prvním kroku** jsou vybrané vzorky nemovitých věcí upraveny níže uvedenými koeficienty a stanovena tzv. základní cena upravená.

- K1 koeficient časový, zohlednění změny v čase – tímto je upraven vztah ve vztahu k vývoji cen nemovitostí. Vývoj hodnot cen v čase je použit pro danou lokalitu a ve vztahu k využitelnosti přibližně na úrovni 4 % ročně. Koeficient byl vyčíslen s použitím vztahu $4\%/12$ měsíců * počet měsíců mezi obdobím od právních účinků vkladu kupní smlouvy do června 2025.
- K2 koeficient transakce zohlednění důvěryhodnosti zdroje – tato úprava zohledňuje skutečnost, že u anoncovaných prodejů dochází před jejich realizací k případným slevám z požadované ceny.
- K3 koeficient lokality – použili jsme výši koeficientu lokality stejný jako v kroku 2.
 - Obce menší jak 1.000 obyvatel - 0,95
 - Obce 1.000 – 15.000 obyvatel - 1,00
 - Obce nad 15.000 obyvatel - 1,05Použitím koeficientu jsme vyrovnali lokalitu na prostřední velikost pro obce 1.000 – 15.000 obyvatel, kterou následně upravujeme v kroku 2.

Ve druhém kroku jsou jednotlivé oceňované pozemky upraveny konkrétními koeficienty s vazbou na oceňovaný pozemek a stanovena tržní hodnota.

K1 koeficient lokality - zohlednění oblíbenosti lokality – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblíbenosti na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám (velikosti obcí, apod).

- Obce menší jak 1.000 obyvatel - 0,95
- Obce 1.000 – 15.000 obyvatel - 1,00
- Obce nad 15.000 obyvatel - 1,05

K2 koeficient tvaru pozemku - zohlednění úzkých nevyužitelných pozemků, kde uplatňujeme srážky.

- Malé stavební pozemky - 0,70
- Úzké a malé pozemky – 0,90

K3 koeficient prodejnosti - zohlednění obtížného prodeje nevyužitelných pozemků

- Komunikace – 0,90
- Ostatní pozemky mimo zast. území – 0,70
- Ostatní pozemky v zastavěném území a na jeho okraji – 0,80
- Stavební – 1,00
- Spoluvlastnický podíl – 0,70
- Stavební v nezastavěném území – 0,30
- Vodní, lesní pozemky – 0,80
- Orná půda – 1,00

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky.

Účelem ocenění je ocenění nemovitých věcí pro potřeby Zadavatele v souvislosti se stanovením vyvolávací ceny předmětných nemovitých věcí při jejich následném prodeji v dražbě. V tomto kontextu bylo prováděno šetření za účelem obstarání srovnávacích etalonů.

3.5 Výčet srovnatelných nemovitých věcí

Výběr byl proveden na základě kritérií uvedených v předchozí kapitole.

Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno v katastru nemovitostí několik realizovaných transakcí. Na základě výše uvedeného byly vybrány následující srovnávací případy:

Tabulka 3 Výčet srovnávacích případů – pozemky lesní

Číslo	Katastrální území	Parcelní číslo
1	Kunratice u České Kamenice	589/9, 598/4, 598/5, 598/6, 598/17
2	Kunratice u České Kamenice	598/3
3	Kvítkov u České Lípy	486/12, 489/5, 489/6
4	Brenná, Bohatice u Zákup	353/2, 461/2, 462/2, 1006/6
5	Srní u České Lípy	149/2

Tabulka 4 Výčet srovnávacích případů – pozemky ostatní

Číslo	Katastrální území	Parcelní číslo
1	Manušice	140
2	Jestřebí u České Lípy	730/20
3	Okřešice u České Lípy, Česká Lípa	680, k.ú. Česká Lípa 4070/3, 4071/2, 4071/7, 4071/8, 4071/9, 4082/2
4	Stará Lípa	410
5	Žizníkov	245/12, 245/18

3.6 Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o Předmětné nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcech byla zpracována do tabulek. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.7 Výčet zpracovaných dat

Jako srovnávací etalony byly využity realizované obchodní případy, které jsou dle názoru Zpracovatele použitelné s úpravami na kvalitativní úroveň předmětu ocenění, čímž je naplněna podmínka určení tržní hodnoty. Detaily konkrétních realizovaných transakcí jsou uvedeny v dalších kapitolách.

Tabulka 5 Srovnávací případy – pozemky lesní

Číslo	Katastrální území	Parcelní číslo	Řízení	Datum transakce	Plocha (m ²)	Kupní cena (Kč)
			(kup. listina)			
1	Kunratice u České Kamenice	589/9, 598/4, 598/5, 598/6, 598/17	V-1368/2024-502	27.03.2024	9 431	238 000
2	Kunratice u České Kamenice	598/3	V-1462/2024-502	05.04.2024	2 852	56 000
3	Kvítkov u České Lípy	486/12, 489/5, 489/6	V-7225/2024-501	05.12.2024	2 751	50 484
4	Brenná, Bohatice u Zákup	353/2, 461/2, 462/2, 1006/6	V-1726/2023-501	24.03.2023	4 659	133 000
5	Srní u České Lípy	149/2	V-1750/2025-501	28.03.2025	1 042	31 260

Tabulka 6 Srovnávací případy – pozemky ostatní

Číslo	Katastrální území	Parcelní číslo	Řízení	Datum transakce	Plocha	Kupní cena
			(kup. listina)		(m ²)	(Kč)
1	Manušice	140	V-2464/2023-501	27.01.2023	972	54 000
2	Jestřebí u České Lípy	730/20	V-4292/2024-501	24.07.2024	20	1 000
3	Okřešice u České Lípy, Česká Lípa	680, k.ú. Česká Lípa 4070/3, 4071/2, 4071/7, 4071/8, 4071/9, 4082/2,	V-6742/2022-501	05.10.2022	8 401	252 030
4	Stará Lípa	410	V-1191/2022-501	17.02.2022	890	15 000
5	Žizníkov	245/12, 245/18	V-2828/2022-501	20.04.2022	151	7 399

4 ZNALECKÝ POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

4.1.1 Popis postupu při analýze dat pro určení tržní hodnoty

Volba způsobu ocenění: – Pro samotné vlastní ocenění je použita porovnávací metoda.

Jedná se o metodický postup, který je pro tyto potřeby nejvíce vhodný, pokud je dostatek realizovaných prodejů obdobného majetku v místě a čase. Pro zjištění tržní hodnoty pozemku Zpracovatel našel několik etalonů k porovnání skutečně realizovaných prodejů obdobných pozemků v daném místě a čase, které vzájemně porovnal a zohlednil jejich rozdíl v ceně koeficienty odlišnosti.

Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m² výměry pozemku. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

Vzhledem k velkému počtu oceňovaných pozemků a různým lokalitám byly pozemky oceněny ve dvou krocích. **V prvním kroku** jsou vybrané vzorky nemovitých věcí upraveny koeficientem času, transakce a lokality.

Ve druhém kroku jsou jednotlivé oceňované pozemky upraveny konkrétními koeficienty lokality, tvaru a prodejnosti s vazbou na oceňovaný pozemek a stanovena tržní hodnota.

Jednotková cena předmětu ocenění je v tomto případě zvolena ve výši mediánu ze zjištěných upravených jednotkových cen zjištěných srovnávacích etalonů, kde medián je hodnota, jež dělí řadu vzestupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu. Medián je tedy kvantil rozdělující statistický soubor na dvě stejně početné množiny. Základní výhodou mediánu a obecně kvantilů jako statistického ukazatele je fakt, že není ovlivněn extrémními hodnotami. Proto se často používá v případě šikmých rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává obvykle nevhodné výsledky. Vzhledem k charakteru zjišťovaných cen je jeho použití při stanovení porovnávací hodnoty nemovitostí zpravidla vhodnější, než prostý aritmetický průměr.

4.1.2 Určení jednotkové tržní hodnoty lesních pozemků

Tabulka 7 Srovnávací případy – pozemky lesní

Číslo	Katastrální území	Parcelní číslo	Řízení	Datum transakce	Plocha (m ²)	Kupní cena (Kč)
			(kup. listina)			
1	Kunratice u České Kamenice	589/9, 598/4, 598/5, 598/6, 598/17	V-1368/2024-502	27.03.2024	9 431	238 000
2	Kunratice u České Kamenice	598/3	V-1462/2024-502	05.04.2024	2 852	56 000
3	Kvítkov u České Lípy	486/12, 489/5, 489/6	V-7225/2024-501	05.12.2024	2 751	50 484
4	Brenná, Bohatice u Zákup	353/2, 461/2, 462/2, 1006/6	V-1726/2023-501	24.03.2023	4 659	133 000
5	Srní u České Lípy	149/2	V-1750/2025-501	28.03.2025	1 042	31 260

Tabulka 8 Srovnávací případy – analýza dat – pozemky lesní

Číslo	Katastrální území	Parcelní číslo	Cena	koef. časový	Jedn. cena po úpravě v čase (Kč)	koef. transakce	koef. lokality	koef. celkem	Cena upravená
			(Kč/m ²)						(Kč/m ²)
1	Kunratice u České Kamenice	589/9, 598/4, 598/5, 598/6, 598/17	25,2	1,14	28,8	1,00	1,05	1,05	30,21
2	Kunratice u České Kamenice	598/3	19,6	1,20	23,6	1,00	1,05	1,05	24,74
3	Kvítkov u České Lípy	486/12, 489/5, 489/6	18,4	1,08	19,8	1,00	1,05	1,05	20,81
4	Brenná, Bohatice u Zákup	353/2, 461/2, 462/2, 1006/6	28,5	1,17	33,4	1,00	1,00	1,00	33,40
5	Srní u České Lípy	149/2	30,0	1,07	32,1	1,00	1,05	1,05	33,71

Tabulka 9 Určení jednotkové tržní hodnoty – lesní pozemky

Minimální jednotková hodnota porovnávaných nemovitostí	20,81	Kč/m ²
Průměrná jednotková hodnota porovnávaných nemovitostí	28,57	Kč/m ²
Maximální jednotková hodnota porovnávaných nemovitostí	33,71	Kč/m ²
Medián	30,21	Kč/m ²
Stanovená jednotková tržní hodnota po zaokrouhlení	30,00	Kč/m²

4.1.3 Určení jednotkové tržní hodnoty ostatních pozemků

Tabulka 10 Srovnávací případy – pozemky ostatní

Číslo	Katastrální území	Parcelní číslo	Řízení	Datum transakce	Plocha (m ²)	Kupní cena (Kč)
			(kup. listina)			
1	Manušice	140	V-2464/2023-501	27.01.2023	972	54 000
2	Jestřebí u České Lípy	730/20	V-4292/2024-501	24.07.2024	20	1 000
3	Okřešice u České Lípy, Česká Lípa	680, k.ú. Česká Lípa 4070/3, 4071/2, 4071/7, 4071/8, 4071/9, 4082/2,	V-6742/2022-501	05.10.2022	8 401	252 030
4	Stará Lípa	410	V-1191/2022-501	17.02.2022	890	15 000
5	Žizníkov	245/12, 245/18	V-2828/2022-501	20.04.2022	151	7 399

Tabulka 11 Srovnávací případy, analýza dat – pozemky ostatní

Číslo	Katastrální území	Parcelní číslo	Cena	koef. časový	Jedn. cena po úpravě v čase (Kč)	koef. transakce	koef. lokality	koef. celkem	Cena upravená
			(Kč/m ²)						(Kč/m ²)
1	Manušice	140	55,6	1,10	61,1	1,00	1,05	1,05	64,17
2	Jestřebí u České Lípy	730/20	50,0	1,04	52,0	1,00	1,05	1,05	54,60
3	Okřešice u České Lípy, Česká Lípa	680, k.ú. Česká Lípa 4070/3, 4071/2, 4071/7, 4071/8, 4071/9, 4082/2,	30,0	1,11	33,3	1,00	0,95	0,95	31,64
4	Stará Lípa	410	16,9	1,13	19,0	1,00	0,95	0,95	18,09
5	Žizníkov	245/12, 245/18	49,0	1,13	55,4	1,00	0,95	0,95	52,60

Tabulka 12 Určení jednotkové tržní hodnoty – pozemky ostatní

Minimální jednotková hodnota porovnávaných nemovitostí	18,09	Kč/m ²
Průměrná jednotková hodnota porovnávaných nemovitostí	44,22	Kč/m ²
Maximální jednotková hodnota porovnávaných nemovitostí	64,17	Kč/m ²
Medián	52,60	Kč/m ²
Stanovená jednotková tržní hodnota po zaokrouhlení	53,00	Kč/m²

4.1.4 Souhrn jednotkových tržních hodnot

Tabulka 13 Souhrn jednotkových tržních hodnot

JEDNOTKOVÉ TRŽNÍ HODNOTY DRUHŮ POZEMKŮ		
Jednotková hodnota lesní pozemky	30	Kč/m ²
Jednotková hodnota ostatních pozemků	53	Kč/m ²

4.1.5 Určení tržní hodnoty oceňovaných pozemků

Tabulka 14 Určení tržní hodnoty pozemků

parc. č.	výměra (m ²)	zastavěné území	skutečné využití	zařazení pro ocenění
1057	2125	mimo ZÚ	nelesní porost	ostatní pozemky
1058	1019	mimo ZÚ	lesní porost	lesní pozemky
1151	2400	mimo ZÚ	nelesní porost	ostatní pozemky
1276	1247	mimo ZÚ	nelesní porost	ostatní pozemky

parc. č.	jedn. hodnota (Kč/m ²)	koeficient lokality	koeficient tvaru	koeficient prodejnosti	koeficient celkový	jednotková hodnota (Kč/m ²)
1057	53	0,95	0,9	0,7	0,60	31,72
1058	30	0,95	0,9	0,8	0,68	20,52
1151	53	0,95	1	0,8	0,76	40,28
1276	53	0,95	0,9	0,7	0,60	31,72

parc. č.	výměra (m ²)	jednotková hodnota (Kč/m ²)	tržní hodnota celkem (Kč)
1057	2125	31,72	67 406
1058	1019	20,52	20 910
1151	2400	40,28	96 672
1276	1247	31,72	39 555
CELKEM:			224 543
CELKEM ZAOKROUHLENO:			224 540

Závěr části ocenění:

Výsledná tržní hodnota pozemků na LV 14, k.ú. Okna v Podbezdězí určená porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení: **224 540 Kč**

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

5.1.1 Pro určení tržní hodnoty

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií.

Znaleckým posudkem je provedeno určení tržní hodnoty, a to primárně porovnávací metodou na základě sjednaných (realizovaných) cen obdobných předmětů ocenění, s provedením dílčích úprav z důvodu odlišnosti podle výše uvedených parametrů včetně jejich zdůvodnění.

5.1.2 Výsledky analýzy

Vlastním oceněním došel Zpracovatel k těmto odhadnutým částkám:

Tržní hodnota

224 540,-Kč

5.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu Zpracovatele je provedena podle § 57 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, kontrolou postupu podle § 52 písm. a) až e) této Vyhlášky.

5.2.1 Pro určení tržní hodnoty

- a) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a další údaje o Předmětné nemovité věci a srovnávacích případech.
- b) Vytvořená data o Předmětné nemovité věci jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- c) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- d) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro zjištění tržní hodnoty.
- e) Na základě interpretace výsledků analýzy byla zjištěna tržní hodnota Předmětné nemovité věci.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Úkolem zpracovatele je stanovit tržní hodnotu k datu 28.06.2025 pozemků:

obec	katastrální území	LV	parc. č.	výměra (m ²)	druh pozemku	způsob využití
Okna	Okna v Podbezdězí	14	1057	2125	ostatní plocha	neplodná půda
Okna	Okna v Podbezdězí	14	1058	1019	trvalý travní porost	
Okna	Okna v Podbezdězí	14	1151	2400	ostatní plocha	neplodná půda
Okna	Okna v Podbezdězí	14	1276	1247	vodní plocha	zamokřená plocha

Vše vedeno u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa.

6.2 Závěrečný výrok

**Tržní hodnotu pozemků evidovaných na LV 14 pro k.ú. Okna v Podbezdězí, obec Okna
určujeme k rozhodnému datu ve výši**

224 540,- Kč.

(slovy: dvě stě dvacet čtyři tisíc pět set čtyřicet korun českých)

6.3 Podmínky správnosti závěru

S výslednou odhadnutou tržní hodnotou lze uvažovat s rozptylem v řádu cca 6 měsíců při ustáleném realitním trhu. Je nezbytné rovněž zdůraznit, že je vhodné uvažovat s určitým rozptylem od středové odhadnuté částky. Skutečnou realizaci kupní ceny v dané výši lze plně ověřit pouze anoncovaním prodeje předmětných nemovitých věcí s obstaráním kupce z volného trhu bez jakýchkoliv mimořádností ve vztahu k vlastnictví nemovitých věcí. Standardně se na realitním trhu nabízejí nemovité věci zcela na horní hranici i nad ní s tím, že je prodávajícími uvažováno s postupným snížením či poskytnutím slevy v rámci uzavření obchodní transakce.

U jakýchkoliv použitých metodik je tak nezbytné uvažovat s možnou odchylkou, která by však standardně neměla přesahovat $\pm 10\%$.

Přesnost závěru znaleckého posudku je nutno brát s ohledem na to, že výpočet tržní hodnoty je obor spadající do ekonometrie, tedy výpočty jsou prováděny matematickými a statistickými metodami, avšak z ekonomických dat, je zřejmé, že přesnost výsledku nemůže být nikdy jednoznačná, neboť obecně ceny (kromě některých specifických případů) nejsou regulovány, a tedy míra jejich variability je vysoká, obzvlášť ve specifitějších případech, jako je tento. S ohledem na požadavky §58 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, výsledná tržní hodnota navržená v tomto znaleckém posudku pak vychází z výše uvedeného postupu jako medián (prostřední hodnota) takto získaných dat, tedy jako nejpravděpodobnější odhad tržní hodnoty.

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zpracovatelem.

7 PŘÍLOHY

		počet A4 v příloze:
1.	Výpis z katastru nemovitostí LV 14, k.ú. Okna v Podbezdězí	2
2.	Fotodokumentace	1

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí LV 14, k.ú. Okna v Podbezdězí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2025 16:35:02				
Okres: CZ0511 Česká Lípa		Obec: 561886 Okna		
Kat.území: 709476 Okna v Podbezdězí		List vlastnictví: 14		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Česká republika		00000001-001		
Právo hospodařit s majetkem státu				
Státní statek Česká Kamenice v likvidaci, adresa neznámá 00119521				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1057	2125	ostatní plocha	neplodná půda	
1058	1019	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1151	2400	ostatní plocha	neplodná půda	
1276	1247	vodní plocha	zamokřená plocha	
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 - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě Krajský pozemkový úřad pro Lib. kraj, Pobočka Česká Lípa SPU-024208/2023 Pob/LG ze dne 20.04.2023. Právní moc ke dni 09.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2023 12:33:35. Zápis proveden dne 15.05.2023; uloženo na prac. Česká Lípa Z-1223/2023-501 Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001 Státní statek Česká Kamenice v likvidaci, adresa neznámá 00119521				
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám				
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]		
1058	51400	946		
	53011	73		
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				

prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2025 16:35:02

Obec: 561886 Okna

List vlastnictví: 14

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 26.06.2025 16:44:15

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lipa, kód: 501.
strana 2

Příloha č. 2 - Fotodokumentace



8 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor

- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování metodiky určování převodních cen mezi spojenými osobami (transferové ceny)
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování otázek v oblasti obchodování na kapitálových trzích
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování otázek v oblasti úvěrování a bankovních obchodů
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování správy investičních nástrojů
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů neobchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů obchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty investičních nástrojů
- Ekonomika - Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů - Určování hodnoty lesních pozemků
- Ekonomika - Oceňování nemovitých věcí
- Ekonomika - Oceňování obchodních závodů
- Ekonomika - Účetnictví - Posuzování souladu vykazovaných údajů s předmětem účetnictví
- Stavebnictví – Pozemní stavby – stavby obytné
- Stavebnictví – Pozemní stavby – stavby průmyslové

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 065555/2025.

Otisk znaleckých pečeti:

Posudek zpracoval vedoucí znalec: Ing. Milan Karásek

Na kapitolách 1 až 5 a 7 se podílel: Ing. Petr Neufuss

Případná vysvětlení podá: Ing. Petr Neufuss

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Odměna znaleckého byla sjednána smluvně.

Podpis za znaleckou kancelář:

.....
Ing. Milan Karásek
znalec v oboru Ekonomika
odvětví Ceny a odhady
specializace nemovitostí

.....
Ing. Petr Šmíd
jednatel
Pražská znalecká kancelář, s.r.o.

V Praze dne 18.08.2025