

2/ VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, které se uskutečnilo dne 9.3.2025.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

2.2.1 Podklady od zadavatele

- **Objednávka znaleckého posudku** č. SPU 074830/2025/508100/Hep ze dne 26.2.2025 (viz příloha č. 7.1)
- **Výpisy z katastru nemovitostí** LV č. 10002 a LV č. 1674 pro k.ú. Císařský, vyhotovené dálkovým přístupem (viz příloha č. 7.2)
- **Nabývací titul** Nabídka bezplatného darování majetku Československému státu ze dne 28.12.1967, č.j.: Fin. 1463/C-Kr.
- **Manipulační a provozní řád** VD Císařský na parcele č. 1148, vyhotovený: Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s., Nábřeží 4, Praha 5, k datu 08/2023
- **Pasport stavby** vyhotovený: Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s., Nábřeží 4, Praha 5, k datu 08/2023
- **Povolení** k nakládání s povrchovými vodami - k vzdouvání a k akumulaci povrchové vody ve vodním díle – malé vodní nádrži „VD Císařský na parcele č. 1148“ (Císařském rybníce), vydané MÚ Rumburk, vodoprávní úřad, ze dne 14.11.2023, č.j.: OŽP/48686-2023/lat
- **Rozhodnutí** o schválení dokumentace „MANIPULAČNÍ A PROVOZNÍ ŘÁD VD Císařský na parcele č. 1148“, vydané MÚ Rumburk, vodoprávní úřad, ze dne 14.11.2023, č.j.: OŽP/48867-2023/lat

2.2.2 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa

vyhotovené nahlížením do KN (viz příloha č. 7.3)

2.2.3 Povodňový plán České Republiky

Povodňová mapa, stažena z internetu (viz příloha č. 7.4)

2.2.4 Internetové zdroje:

- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenedokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do KN pro registrované uživatele
- <https://www.cenovamapa.cz/> - databáze zrealizovaných prodejů nemovitých věcí
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.dppcr.cz/> - povodňový plán ČR, zpracovatel MŽP ČR
- <https://ags.kr-ustecky.cz/> - územní plány obcí Ústeckého kraje
- <https://mapy.cz/> - situační schéma (viz příloha č. 7.6)
- <https://www.csob.cz/> - informace o ČSOB Indexu bydlení (viz příloha č. 7.7)
- <https://www.farmy.cz/> - cenové informace k zemědělské půdě (viz příloha č. 7.8)
- https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-05-12_Stanovisko-k-problematice-trzni-hodnoty-po-1-lednu-2021.pdf - Stanovisko k problematice tržní hodnoty po 1. lednu 2021 – č. 04/2022
- <https://ags.cuzk.cz/archiv/> - archiv Zeměměřičského úřadu

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní jsem zjišťovala osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.

Věrohodnost (ostatních) zdrojů dat (zejména data z katastru nemovitostí, informace o povodňových zónách a data z územních plánů) nemohu ověřit, protože jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílela.

3/ NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1 Postup samotný

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele: „Jaká je obvyklá cena a cena zjištěná nemovitých věcí vedených na LV č. 10002: pozemku p.č. st. 521 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: vodní dílo (hráz ohrazující umělou vodní nádrž) a pozemku p.č. 1148 (vodní plocha - vodní nádrž umělá), v obci Šluknov, k.ú. Císařský, okres Děčín, Ústecký kraj, a to určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění?“

Pro určení ceny zjištěné bude postupováno podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.

Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí.

Na základě sebraných a vytvořených dat o nemovitosti budou vyhledány prodeje obdobných nemovitých věcí a dále bude sestavena množina vzorků srovnatelných nemovitých věcí.

3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci

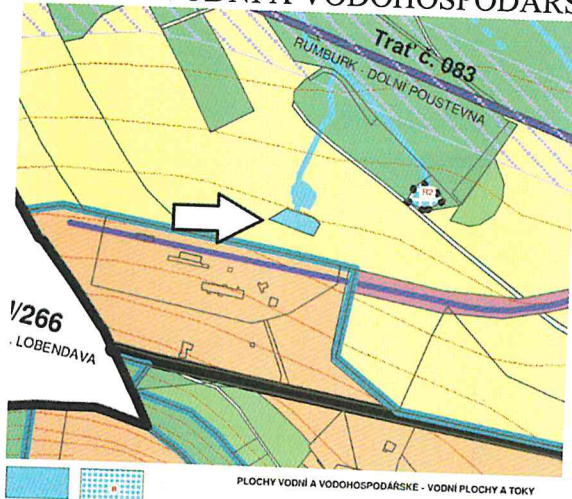
a) Situování nemovité věci:

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve městě Šluknov, k.ú. Císařský. Město leží při komunikaci 2. třídy č. 266, která spojuje město Rumburk s obcí Lobendava. Šluknov je nejsevernějším městem České republiky, leží přibližně uprostřed Šluknovského výběžku v rozsáhlém údolí v oblasti mírné pahorkatiny s okolními vrchy 400 až 500 metrů nad mořem. Ve městě je situována rozšířená občanská vybavenost (MÚ, úřady, obchody, školy, restaurace, zdravotnické zařízení atd.). Ve městě jsou zastávky – autobus, vlak.

Oceňovaná nemovitá věc je situována mimo zastavěné území města, v místní části a k.ú. Císařský, severně od kamenolomu Císařský.

b) Územní plán:

Dle platného územního plánu obce je oceňovaná nemovitá věc zařazena v ploše „R – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VODNÍ PLOCHY A TOKY“



c) Identifikace oceňované nemovité věci:

Dle Výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10002 pro k.ú. Císařský:

Nemovitosti:

Parcelní číslo:	Druh pozemku – způsob využití	Výměra
st. 521	zastavěná plocha a nádvoří <i>součástí je stavba: vod.dílo, hráz ohr stavba stojí na pozemku p.č.: st. 521</i>	343 m ²
1148	vodní plocha – vodní nádrž umělá	718 m ²

Vlastnické právo:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Česká republika	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Státní pozemkový úřad	Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

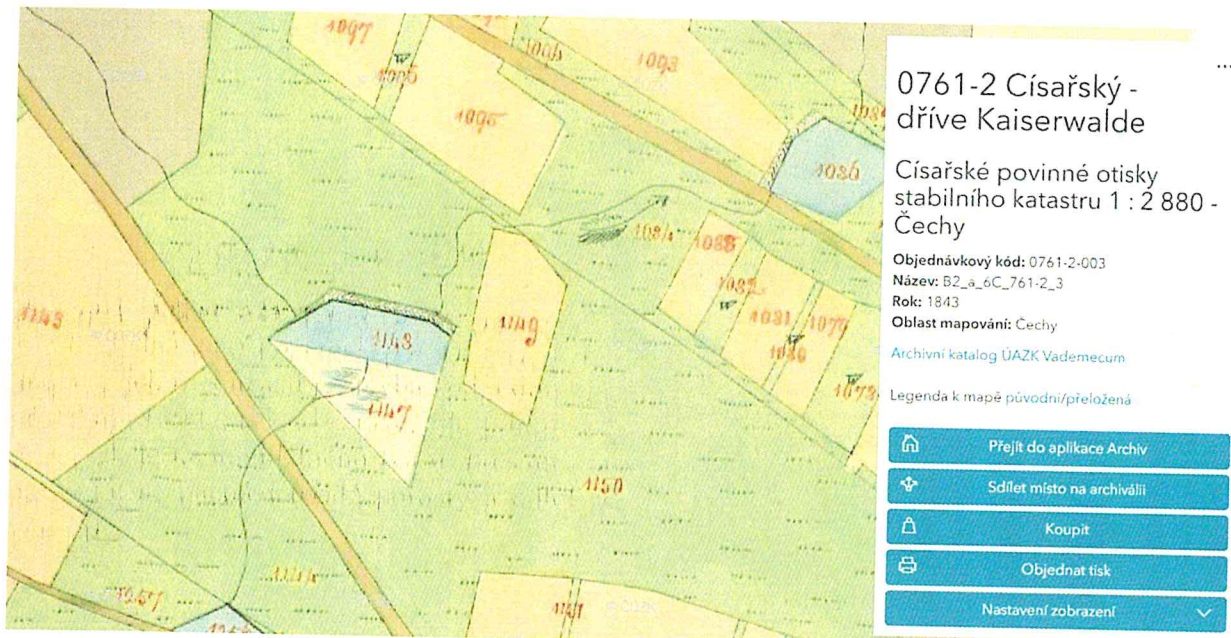
Způsob ochrany nemovitosti

- Bez zápisu

d) Popis oceňované nemovité věci:

Pozemek p.č. st. 521, jehož součástí je stavba: vodní dílo - hráz ohr. umělou vodní nádrž

Jedná se o pozemek p.č. st. 521, evidovaný v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba vodní dílo - hráz ohrážující umělou vodní nádrž. Stáří této stavby přesahuje 180 let (viz obr. níže, zdroj: <https://ags.cuzk.cz/archiv/>). Pozemek je o výměře 343 m². Pozemek je nepravidelného tvaru. Pozemek tvoří hráz vodní plochy na pozemku p.č. 1148. Na pozemku se nachází trvalé porosty a odtok z vodní nádrže sestávající se z požeráku a spodní výpusti.



Pozemek p.č. 1148

Jedná se o pozemek p.č. 1148, evidovaný v KN v druhu pozemku vodní plocha se způsobem využití vodní nádrž umělá. Pozemek je o výměře 718 m². Pozemek je nepravidelného tvaru. Z převážné části se na pozemku nachází vodní plocha a z části pozemek tvoří břeh této vodní plochy na kterém se nachází trvalé porosty a přítoková stoka od čedičového lomu.

e) Rizika oceňované nemovité věci:

- 1) Předmětná oceňovaná věc spadá do zóny se zanedbatelným rizikem povodně.
- 2) Přístup k oceňované nemovité věci není zajištěn.
- 3) Předmětná nemovitá věc je řádně zapsaná v KN a zakreslená v KM.
- 4) Na předmětné nemovité věci nevázne žádné věcné břemeno ani zástavní právo.

3.1.3 Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria výběru srovnatelných nemovitých věcí z množiny posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Kritérium	Popis
1) Časové hledisko	roky 2020-2025, úprava koeficientem úpravy ceny
2) Lokalita	obec Šluknov + rádius cca do 30 km
3) Typ pozemku	pozemek vodní plochy a související pozemek s vodní plochou
4) Územní plán	vodní plochy
5) Velikost	vyloučení vodních ploch o rozloze větší než 1 500 m ²
6) Ostatní vlivy	vyloučení mimořádných okolností trhu; např. převod v rodině, exekuce, prodej podílu atd.
7) Extrémní hodnoty	vyloučení extrémních hodnot (MIN, MAX) mimo střední hodnotu intervalu

Časové hledisko:

Vzhledem k tomu, že se jedná o specifickou nemovitou věc a nebylo možné dohledat potřebné množství zrealizovaných prodejů v posledních 12 měsících a v blízkém okolí předmětné oceňované nemovité věci, byl zvolen delší časový horizont a širší rádius.

Pro zohlednění časového odstupu srovnatelných uzavřených prodejů a termínu ocenění bude použit koeficient úpravy ceny, který bude stanoven odborným úsudkem s využitím ČSOB Indexu a z procentuálních čtvrtletních změn vývoje tržních cen zemědělské půdy jako podpůrné metody. Procentuální čtvrtletní změny vývoje tržních cen zemědělské půdy byly získány na <https://www.farmy.cz/>.

ČSOB Index bydlení sleduje vývoj cen nemovitostí v České republice od dubna 2011 a je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB.

ČSOB Index je stanovován z cen stavebních pozemků. Pro typ pozemků, jako jsou předmětné oceňované pozemky (pozemky se stavbou vodního díla), neexistuje obdobně stanovený index vývoje cen. Avšak lze se oprávněně domnívat, že vývoj cen obdobných pozemků má přibližně podobný vývojový trend a z části kopíruje křivku vývoje cen stavebních pozemků. Pro určení koeficientu úpravy ceny bude tedy ČSOB index v kombinaci s vývojem tržních cen půdy využit jako podpůrná metoda.

3.1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí

Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly za období let 2020-2025 v blízké lokalitě oceňované nemovité věci uskutečněny prodeje těchto obdobných pozemků:

č.	k.ú.	p.č.	Převod.	Nabyv.	č. řízení	datum právních účinků	Cena (Kč)	Cena jednotková (Kč/m ²)	Nesplňuje kritéria č.
1	Zahrady	161/1, 161/4	ČR- UZSVM	FO	V-1122/2021-531	19.04.2021	28 000	41	
2	Horní Poustevna	263/3	obec	FO	V-461/2024-531	23.02.2024	33 500	50	
3	Háj u Habartic	857, 794/1	FO	FO	V-973/2022-532	13.06.2022	300 000	23	2, 5
4	Horní Podluží	1592	obec	FO	V-2407/2024-531	27.09.2024	25 000	126	7
5	Růžová	3112, 3111, 3114	PO	FO	V-5181/2021-502	07.10.2021	130 900	43	3, 4, 5
6	Malá Bukovina	975/43	ČR- UZSVM	PO	V-4974/2020-502	23.11.2020	1 800	38	
7	Mikulášovice	1669/2, 1688/10	FO	FO	V-2675/2022-531	31.08.2022	59 975	12	5
8	Košťany Oldřichov u Duchcova	158/6 199/12	obec	obec	V-1481/2024-509	15.03.2024	170 000	63	2, 5, 6
9	Svojkov	973	PO	obec	V-8724/2021-501	26.10.2021	80 000	8	2, 5, 7
10	Píšťany	45/72	FO	FO	V-11105/2022- 506	31.10.2022	68 460	39	2, 5

Pozn.: zkratky: FO = fyzická osoba, PO = právnická osoba, ČR-UZSVM = Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Výběr nejvhodnějších vzorků pro stanovení porovnávací hodnoty byl proveden po prostudování podkladů jednotlivých zrealizovaných prodejů a zohlednění stanovených kritérií výběru a po zohlednění Standardů zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad. Vzhled k tomu, že v dané lokalitě neproběhl prodej obdobných pozemků v dostatečném množství použitelných dle Standardů pro Státní pozemkový úřad, byly použity i podmíněčně vhodné prodeje (prodeje s účastí obce). Pro porovnávací metodu byly vybrány 3 zrealizované prodeje, označené v množině posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí tučným písmem (č. 1, 2 a 6).

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle zrealizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a budou zjištěny, vybrány a použity vzorky zobchodovaných srovnatelných nemovitých věcí uveřejněných na cuzk.cz.

Ze zdrojových dat byla sestavena množina vzorků, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci podle stanovených kritérií výběru. U vybraných srovnatelných nemovitostí bude proveden popis souvisejících údajů.

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly z množiny vzorků vybrány tyto nemovité věci:

1) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemky o celkové ploše 682 m², obec Krásná Lípa, k.ú. Zahrady

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemků:

- p.č. 161/1 (vodní plocha - zamokřená plocha), kú: Zahrady, 673 m²,
- p.č. 161/4 (vodní plocha - zamokřená plocha), kú: Zahrady, 9 m².

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 19.4.2021, V-1122/2021-531. Převodce: Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Nabyvatel: fyzická osoba. Pozemky slouží jako malá přírodní vodní nádrž. V platném územním plánu obce se pozemky nachází v ploše „W – plochy vodní a vodohospodářské“.

Plocha celkem: 682 m².

Cena: 28 000 Kč, tj. 41 Kč/m². Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.



2) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemek o celkové ploše 670 m², obec Dolní Poustevna, k.ú. Horní Poustevna

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemku:

- p.č. 263/3 (vodní plocha – vodní nádrž umělá), kú: Horní Poustevna - 670 m²,

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 23.2.2024, č.j. V-461/2024-531. Převodce: obec. Nabyvatel: fyzická osoba. Pozemek slouží jako hráz vodní plochy na pozemku p.č. 263/4. V platném územním plánu obce je pozemek veden v ploše „K - plochy zemědělské“.

Plocha celkem: 670 m².

Cena: 33 500 Kč, tj. 50 Kč/m². Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.



3) Srovnatelná nemovitá věc:

Pozemek o celkové ploše 48 m², obec Velká Bukovina, k.ú. Malá Bukovina

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemku:

- p.č. 975/43 (ostatní plocha – neplodná půda), kú: Malá Bukovina - 48 m²,

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 23.11.2020, č.j. V-4974/2020-502. Převodce: Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Nabyvatel: právnická osoba. Pozemek slouží jako hráz vodní plochy na pozemku p.č. 501. V platném územním plánu obce je pozemek veden v ploše „NS - plochy smíšené nezastavěného území“.

Plocha celkem: 48 m².

Cena: 1 800 Kč, tj. 38 Kč/m². Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.



4/ POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, tj. určení ceny obvyklé a dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou v rozmezí 0,80 - 1,20. Je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m² plochy jednotky.

4.2 CENA ZJIŠTĚNÁ

4.2.1 Cena dle vyhlášky č. 370/2024 Sb.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 370/2024 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

1. Pozemek p.č. st. 521
 - 1.1. Pozemek – § 8
 - 1.2. vodní nádrž umělá – § 22
 - 1.3. Porosty – § 40 - § 47
2. Pozemek p.č. 1148
 - 2.1. Pozemek – § 8
 - 2.2. Porosty – § 40 - § 47

1. Pozemek p.č. st. 521

1.1 Pozemek – § 8

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Šluknov
Název okresu	Děčín
Základní cena výchozí	ZC _v = 1 748,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2	Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
Základní cena pozemku	$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$		= 1 176,- Kč/m ²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

§ 8 odst. 4 – Pozemky vodní plochy umělé vodní nádrže a vodního toku

Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times 0,06 = 70,5600 \text{ Kč/m}^2$
------------------------	---

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 521	zastavěná plocha a nádvoří	343	24 202,08
Pozemek – zjištěná cena			24 202,08 Kč

1.2 vodní nádrž umělá – § 22

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ vodní plochy	ostatní rybníky
Typ hráze	hráze zahloubených rybníků
Délka hráze L	50,00 m
Šířka koruny hráze Š	4,00 m
Normální výška hladiny h	1,28 m
Převýšení koruny hráze h ₁	0,76 m
Stáří	200 roků

Ocenění

Výška hráze maximální	$V = h + h_1$	2,04 m
Objem hráze	$S = 0,4 \times L \times V \times (\bar{S} + 2 \times V)$	329,66 m ³
Jednotková cena hráze	$c = 300 + 100 \times V$	504,- Kč/m ³
Cena hráze	$C_H = S \times c$	166 150,66 Kč
Cena rybničních objektů – požerák (kbel, mních)	C_O	60 000,- Kč
Cena rybniční stoky	$C_S = 9,00 \text{ m} \times 1 500,- \text{ Kč}$	13 500,- Kč
Základní cena stavby rybníka	$C_S = C_H + C_O + C_S$	239 650,66 Kč

Úprava základní ceny stavby rybníka

Koeficient opotřebení K _{R1}	×	0,200
Koeficient vodohospodářského významu K _{R2}	×	0,200
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,162
Upravená reprodukční cena stavby rybníka	=	30 311,02 Kč
Vodní nádrž umělá – zjištěná cena		30 311,02 Kč

1.3 Porosty – § 40 - § 47

Okrasné rostliny – § 46 (příloha č. 39)

Polohový koeficient K_s		1,000					
Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
4 ks	bez černý	st. 521	15 r.	1 090,- Kč	-50 %	0,25	545,- Kč
2 ks	javor babyka	st. 521	10 r.	3 660,- Kč	-50 %	0,25	915,- Kč
10 ks	olše lepkavá	st. 521	10 r.	3 010,- Kč	-50 %	0,25	3 762,50 Kč
12 ks	olše lepkavá	st. 521	20 r.	10 080,- Kč	-50 %	0,25	15 120,- Kč
5 ks	olše lepkavá	st. 521	30 r.	19 650,- Kč	-50 %	0,25	12 281,25 Kč
1 ks	olše lepkavá	st. 521	40 r.	19 650,- Kč	-50 %	0,25	2 456,25 Kč
2 ks	bříza bělokorá	st. 521	30 r.	19 650,- Kč	-50 %	0,25	4 912,50 Kč
1 ks	růže šípková	st. 521	5 r.	190,- Kč	-50 %	0,25	23,75 Kč
Okrasné dřeviny § 46 – celkem						=	40 016,25 Kč
Porosty – zjištěná cena							40 016,25 Kč

2. Pozemek p.č. 1148

2.1 Pozemek – § 8

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Šluknov
Název okresu	Děčín
Základní cena výchozí	ZCv
	= 1 748,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2	Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85

3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
Základní cena pozemku		$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 =$	1 176,- Kč/m ²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

§ 8 odst. 4 – Pozemky vodní plochy umělé vodní nádrže a vodního toku

Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times 0,06 = 70,5600 \text{ Kč/m}^2$
------------------------	---

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1148	vodní plocha - vodní nádrž umělá	718	50 662,08
Pozemek – zjištěná cena			50 662,08 Kč

2.2 Porosty – § 40 - § 47

Okrasné rostliny – § 46 (příloha č. 39)

Polohový koeficient K ₅		1,000					
Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K _z	Celková cena
7 ks	olše lepkavá	1148	40 r.	19 650,- Kč	-50 %	0,25	17 193,75 Kč
4 ks	olše lepkavá	1148	20 r.	10 080,- Kč	-50 %	0,25	5 040,- Kč
4 ks	olše lepkavá	1148	10 r.	3 010,- Kč	-50 %	0,25	1 505,- Kč
3 ks	vrba bílá	1148	40 r.	19 650,- Kč	-50 %	0,25	7 368,75 Kč
1 ks	bříza bělokorá	1148	30 r.	19 650,- Kč	-50 %	0,25	2 456,25 Kč
Okrasné dřeviny § 46 – celkem						=	33 563,75 Kč
Porosty – zjištěná cena							33 563,75 Kč

4.2.2 Rekapitulace zjištěných hodnot

Pozemek p.č. st. 521

1. Pozemek	24 202,08 Kč
2. Vodní nádrž umělá	30 311,02 Kč
3. Porosty	40 016,25 Kč
Výsledná cena činí celkem	94 529,35 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	94 530 Kč

Pozemek p.č. 1148

1. Pozemek	50 662,08 Kč
2. Porosty	33 563,75 Kč
Výsledná cena činí celkem	84 225,83 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	84 230 Kč

Součet cen

Výsledná cena činí celkem	178 755,18 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	178 760,- Kč

Zjištěná cena celkem: 178 760,- Kč

Cena slovy: Jedno sto sedmdesát osm tisíc sedm set šedesát Kč

4.3 OBVYKLÁ CENA

4.3.1 Metoda porovnávací

Ocenění je provedeno metodou porovnávací (metoda nepřímého porovnání) s použitím zrealizovaných cen dle ČÚZK a cenovamapa.cz.

Metoda nepřímého porovnání vychází ze souboru údajů o srovnatelných nemovitých věcech a tento soubor je dále zpracován pomocí korekčních koeficientů na průměrnou standardní nemovitou věc (etalon), která pak slouží jako předmět porovnání s již konkrétní oceňovanou nemovitou věcí.

Ze zjištěných informací byla sestavena množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci podle stanovených kritérií výběru. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance.

Výpočet porovnávací hodnoty - pozemek p.č. st. 521

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou				
a) srovnávací pozemek	1	2	3	
Poloha pozemku:	Zahrady	Horní Poustevna	Malá Bukovina	
Popis pozemku:	vodní plocha	vodní plocha	ostatní plochy	
Výměra pozemku (m ²):	682	670	48	
Cena pozemku (Kč):	28 000	33 500	1 800	
Jednotková cena pozemku (Kč/m ²):	41	50	38	
koeficient úpravy ceny	1,43	1,06	1,54	
Jednotková cena upravená (Kč/m ²):	59	53	58	
Váha	1,00	1,00	1,00	
Průměrná cena pozemků (Kč/m ²):	56			
Koeficienty pro výpočet indexu				
1	lokality a poloha v obci	1,00	1,05	1,00
2	typ vodního díla (přírodní/umělé)	0,95	1,00	1,00
3	územní plán	1,00	0,95	0,90
4	hráz součástí pozemku	0,80	1,00	1,00
Celkový index srovnávacího pozemku		0,76	1,00	0,90
Průměrný celkový index srovnávacích pozemků		0,886		
b) oceňovaný pozemek				
Poloha oceňovaného pozemku:		obec Šluknov, k.ú. Císařský		
Popis oceňovaného pozemku:		p.č. st. 521 (zastavěná plocha a nádvoří)		
Výměra oceňovaného pozemku (m ²):		343		
Koeficienty pro výpočet indexu				
1	lokality	1,00		
2	typ vodního díla (přírodní/umělé)	1,00		
3	územní plán	1,00		
Celkový index oceňovaného pozemku		1,000		
Poměr indexů		1,129		
Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m ²)		64		
Porovnávací hodnota pozemku - zaokr. (Kč)		21 950		

Výpočet porovnávací hodnoty – pozemek p.č. 1148

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou				
a) srovnávací pozemek	1	2	3	
Poloha pozemku:	Zahrady	Horní Poustevna	Malá Bukovina	
Popis pozemku:	vodní plocha	vodní plocha	ostatní plochy	
Výměra pozemku (m ²):	682	670	48	
Cena pozemku (Kč):	28 000	33 500	1 800	
Jednotková cena pozemku (Kč/m ²):	41	50	38	
koeficient úpravy ceny	1,43	1,06	1,54	
Jednotková cena upravená (Kč/m ²):	59	53	58	
Váha	1,00	1,00	1,00	
Průměrná cena pozemků (Kč/m ²):	56			
Koeficienty pro výpočet indexu				
1	lokality a poloha v obci	1,00	1,05	1,00
2	typ vodního díla (přírodní/umělé)	0,95	1,00	1,00
3	územní plán	1,00	0,95	0,90
4	hráz součástí pozemku	1,00	1,20	1,20
Celkový index srovnávacího pozemku		0,95	1,20	1,08
Průměrný celkový index srovnávacích pozemků		1,076		
b) oceňovaný pozemek				
Poloha oceňovaného pozemku:		obec Šluknov, k.ú. Císařský		
Popis oceňovaného pozemku:		p.č. 1148 (vodní plocha-vodní nádrž umělá)		
Výměra oceňovaného pozemku (m ²) :		718		
Koeficienty pro výpočet indexu				
1	lokality	1,00		
2	typ vodního díla (přírodní/umělé)	1,00		
3	územní plán	1,00		
Celkový index oceňovaného pozemku		1,000		
Poměr indexů		0,930		
Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m²)		53		
Porovnávací hodnota pozemku - zaokr. (Kč)		38 050		

4.3.2 Rekapitulace zjištěných hodnot

Porovnávací hodnota				
Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m ²)	Porovnávací hodnota (Kč)	Porovnávací hodnota (Kč) - zaokrouhlo
st. 521	343	64	21 950	21 950
1148	718	53	38 050	38 050

4.3.3 Určení tržní hodnoty - pro potřeby evidenčně účetní

Vzhledem ke specifickým požadavkům zadavatele: „Cenu určit pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku, tj. pro každou nemovitou věc (pozemek; stavbu; pozemek, jehož součástí je stavba) a pro každou movitou věc, samostatně včetně zaokrouhlení. Samostatné vyčíslení ceny jednotlivých součástí má důvod pouze evidenčně účetní.“, bude určena tržní hodnota jednotlivých pozemků a stavby umělé vodní nádrže na pozemcích p.č. st. 521 a p.č. 1148.

Tržní hodnota staveb a pozemků bude vyjádřena procentem z celkové porovnávací hodnoty stanovené v oddíle 4.3.2 tohoto znaleckého posudku, a to na základě poměru hodnoty staveb a pozemků z ceny zjištěné, určené v oddíle 4.2 tohoto znaleckého posudku.

a) Stanovení celkové porovnávací hodnoty

Celková porovnávací hodnota je stanovena součtem jednotlivých porovnávacích hodnot stanovených v oddíle 4.3.2 tohoto znaleckého posudku.

Porovnávací hodnota – pozemku p.č. st. 521, jehož součástí je stavba: vod. dílo, hráz ohr.	21 950 Kč
Porovnávací hodnota – pozemku p.č. 1148	38 050 Kč
Porovnávací hodnota - celkem	60 000 Kč

b) Stanovení procenta z ceny zjištěné

Procentuální rozdělení bylo stanoveno pomocí zjištěné ceny (oddíl 4.2 tohoto znaleckého posudku). Procenta tedy vyjadřují poměr hodnoty zjištěné ceny jednotlivých staveb a pozemků ku celkové zjištěné ceně staveb a pozemků.

Nemovitá věc	Zjištěná cena	%
Pozemek p.č. st. 521	24 200	23,01
Pozemek p.č. 1148	50 660	48,17
Vodní nádrž umělá na pozemcích p.č. st. 521 a p.č. 1148	30 310	28,82
	105 170	100

c) Procentuální rozdělení celkové porovnávací hodnoty

Nemovitá věc	Porovnávací hodnota	%	Tržní hodnota – zaokr.
Pozemek p.č. st. 521	60 000	23,01	13 808
Pozemek p.č. 1148		48,17	28 900
Vodní nádrž umělá na pozemcích p.č. st. 521 a p.č. 1148		28,82	17 292

4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Cena zjištěná byla určena dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 370/2024 Sb. o oceňování majetku.

Ve srovnávací analýze byly porovnány vzorky realizovaných cen a byla stanovena porovnávací hodnota. Obvyklá cena byla určena ve výši porovnávací hodnoty.

Zjištěná cena dle vyhl. č. 370/2024 Sb. – pozemku p.č. st. 521, jehož součástí je stavba: vod. dílo, hráz ohr.	94 530 Kč
Obvyklá cena – pozemku p.č. st. 521, jehož součástí je stavba: vod. dílo, hráz ohr.	21 950 Kč
Zjištěná cena dle vyhl. č. 370/2024 Sb. – pozemku p.č. 1148	84 230 Kč
Obvyklá cena – pozemku p.č. 1148	38 050 Kč

5/ ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno ze sjednaných cen uskutečněných prodejů obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na obvyklou cenu a po zvážení všech okolností byla současná obvyklá cena určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Zdrojová data byla zvolena z oceňované nemovité věci a informací získaných při místním šetření a dále ze zrealizovaných cen obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě a blízkém okolí. Byla stanovena množina vzorků, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance. Výsledkem je obvyklá cena.

Cena zjištěná byla určena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6/ ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

„Jaká je obvyklá cena a cena zjištěná nemovitých věcí vedených na LV č. 10002: pozemku p.č. st. 521 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: vodní dílo (hráz ohrazující umělou vodní nádrž) a pozemku p.č. 1148 (vodní plocha - vodní nádrž umělá), v obci Šluknov, k.ú. Císařský, okres Děčín, Ústecký kraj, a to určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění?“

6.2 ODPOVĚĎ

Ke dni vyhotovení znaleckého posudku, dle stavu nemovitých věcí ke dni místního šetření, byla určena obvyklá cena a zjištěná cena předmětných nemovitých věcí vedených na LV č. 10002 v obci Šluknov, k.ú. Císařský, okres Děčín, Ústecký kraj, a to v následující výši:

Obvyklá cena pozemku p.č. st. 521, k.ú. Císařský

21 950 Kč

Cena slovy: Dvacet jedna tisíc devět set padesát Kč

Zjištěná cena pozemku p.č. st. 521, k.ú. Císařský

94 530 Kč

Cena slovy: Devadesát čtyři tisíce pět set třicet Kč

Obvyklá cena pozemku p.č. 1148, k.ú. Císařský

38 050 Kč

Cena slovy: Třicet osm tisíc padesát Kč

Zjištěná cena pozemku p.č. 1148, k.ú. Císařský

84 230 Kč

Cena slovy: Osmdesát čtyři tisíce dvě stě třicet Kč

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU

Uvedený závěr platí za podmínky, že údaje sebrané z katastru nemovitostí o prodejkách nemovitých věcí, jsou správné a úplné. Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky. Další podmínky či skutečnosti snižující přesnost závěru nebyly stanoveny.

6.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY UČETNICTVÍ

Pozemek p.č.	Zjištěná cena	Tržní hodnota
st. 521	64 220 Kč	13 808 Kč
1148	84 230 Kč	28 900 Kč

Stavba, příslušenství	Zjištěná cena	Tržní hodnota
Vodní nádrž – vodní nádrž umělá	30 310 Kč	17 292 Kč

Předpisy a literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 01.01.1998. ISSN 1211 – 1244.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Úřední oceňování majetku 2025. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7623-141-2.
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, II. doplněné vydání 2021. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. ISBN 978-80-7623-0668-8.

Konzultant – nebyl přibrán

Odměna znalce – byla sjednána smluvní odměna

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědoma následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Čestné prohlášení o nepodjatosti

Čestně prohlašuji, že nemám žádný poměr k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Dále čestně prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž jsem se dozvěděla v souvislosti se svou činností.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **034978 / 2025**.

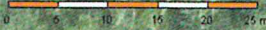
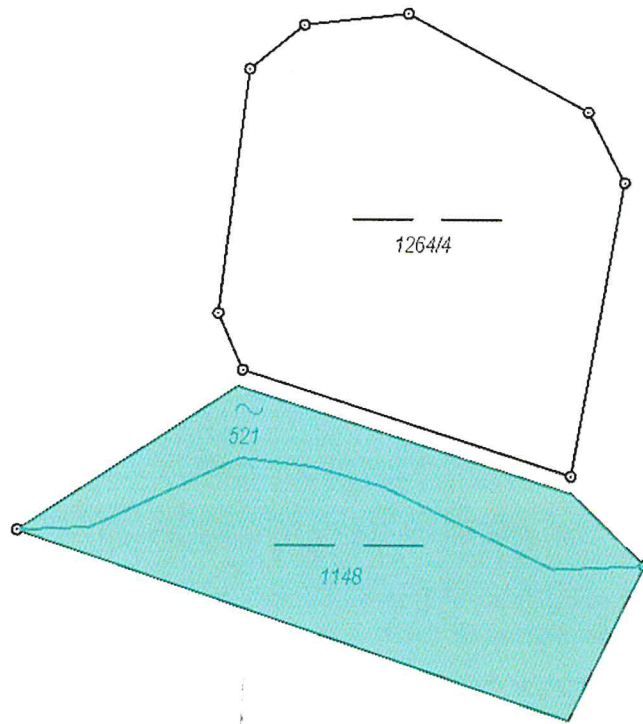


Otisk znalecké pečeti

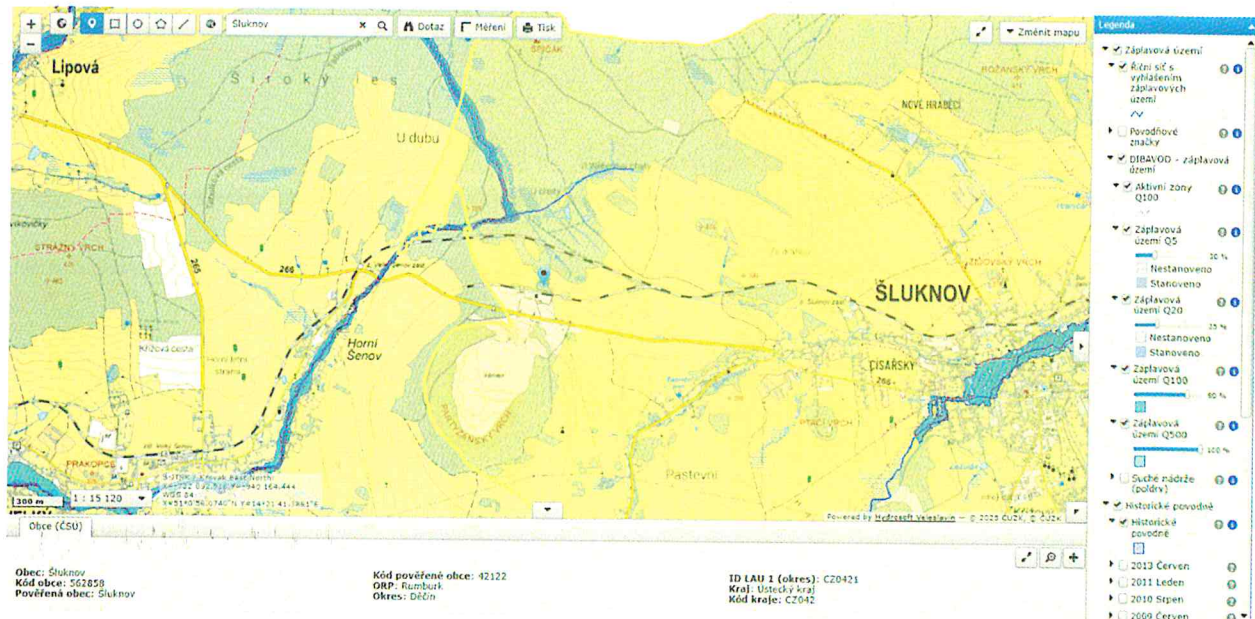
Podpis znalce

V Brandýse nad Labem 26.5.2025

7.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY A ORTOFOTOMAPY



7.4 POVODŇOVÁ MAPA



7.5 FOTODOKUMENTACE

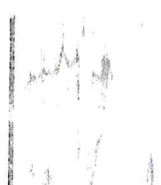
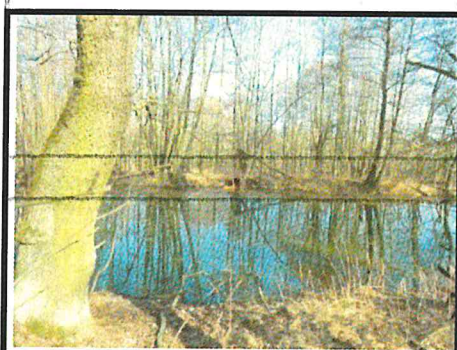
POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC ze dne 9.3.2025

**Pozemek p.č. st. 521, jehož součástí je stavba:
vodní dílo - hráz ohrazující umělou vodní nádrž**



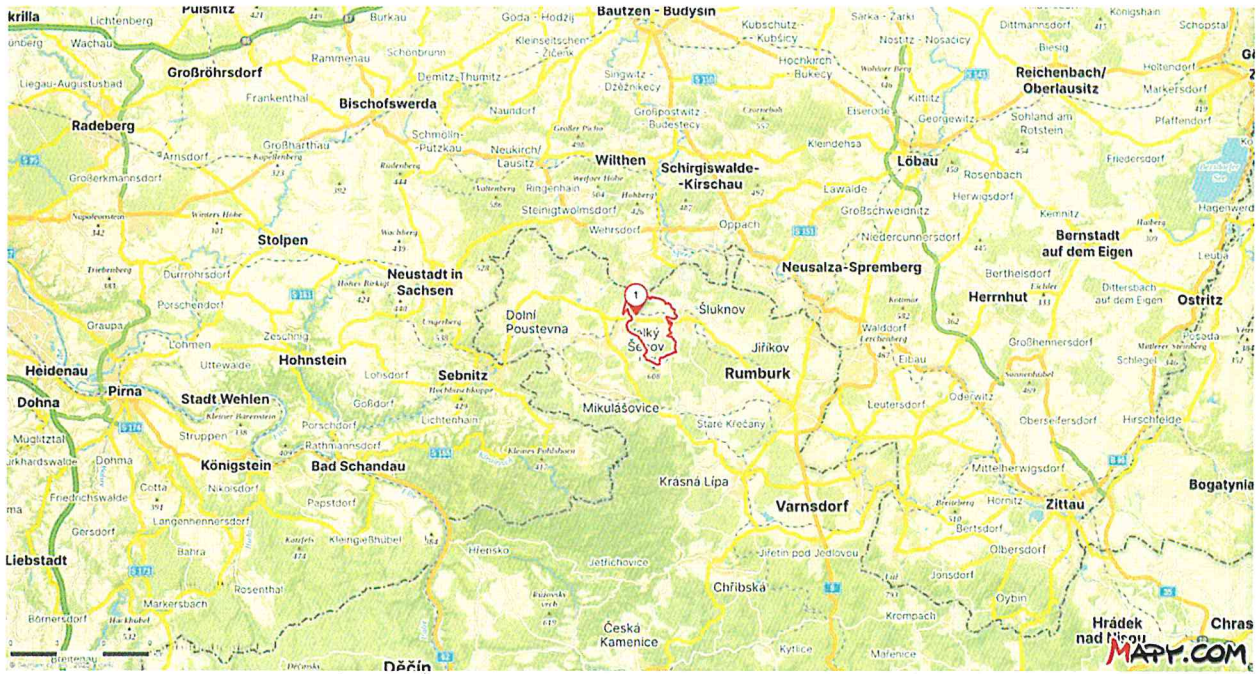
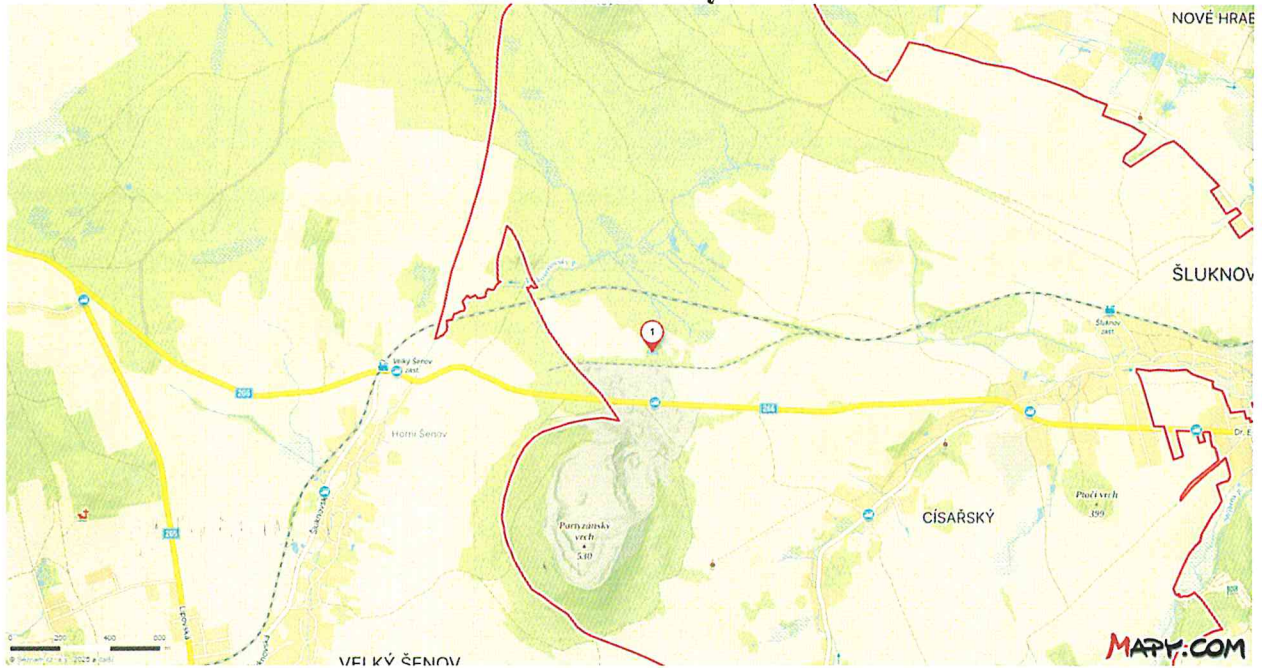


Pozemek p.č. 1148



7.6 SITUAČNÍ SCHEMA

k.ú. Císařský

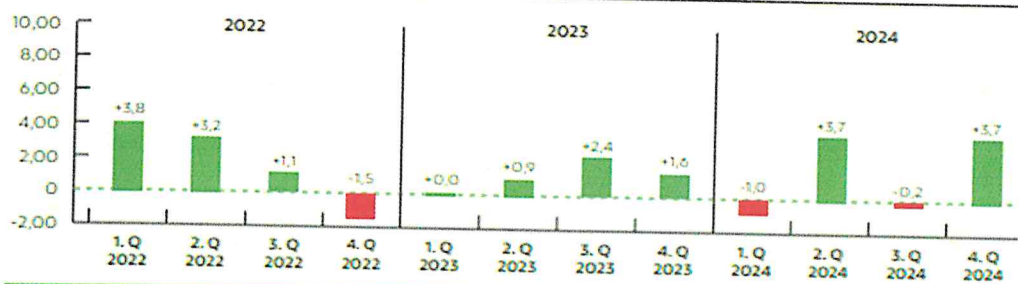


7.7 ČSOB INDEX BYDLENÍ

	Byty	Rodinné domy	Pozemky
Q1/2020	156,4	144,2	168,2
Q2/2020	160,3	146,9	173,1
Q3/2020	166,1	150,1	179,5
Q4/2020	170,9	154,3	185,2
Q1/2021	177,4	159,2	194,8
Q2/2021	184,1	165,9	205,5
Q3/2021	193,3	173,9	215,9
Q4/2021	203	181,9	228,2
Q1/2022	214,3	190,4	240,9
Q2/2022	222,8	198,9	254,6
Q3/2022	227,5	204,1	266,8
Q4/2022	225,9	207,8	278,8
Q1/2023	220,3	207,6	289,4
Q2/2023	215,7	206,4	295,2
Q3/2023	213,3	207	298,5
Q4/2023	212,9	207,6	298,5
Q1/2024	213,5	209,9	300,9
Q2/2024	214,8	213	302,7
Q3/2024	220,4	216,8	308,8
Q4/2024	227,9	220,9	313,1
Q1/2021	177,4		
Q2/2023	215,7		
Q3/2023	213,3		
Q4/2023	212,9		

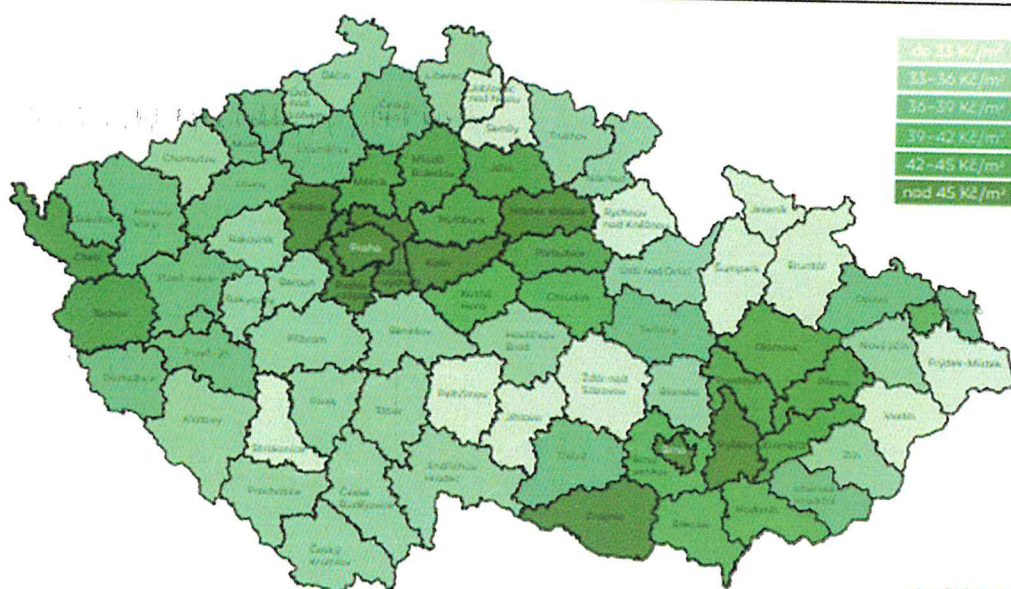
7.8 VÝVOJ TRŽNÍCH CEN PŮDY

Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2022-2024 (% změna proti předchozímu čtvrtletí)



Mapa

Průměrné tržní ceny půdy v okresech – stav prosinec 2024



zdroj: FARMY.CZ
www.cenova-mapa-pudy.cz