

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 281/14/2023

Znalec: Ing. Alena Drvotová,
R. Novotného 1143, 272 01 Kladno
IČO: 486 91 046

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika – Ceny a odhady podniků

Přizvaný konzultant: Ing. Petr Klimeš,
Majdalenky 852/13, 638 00 Brno
IČO: 03979237

Zadavatel: p. David Skříčka, nar. 7. 4. 1970.
bytem: Loučná pod Klínovcem – Háj 219
431 91 Loučná pod Klínovcem

Předmět: **Odhad ceny obvyklé souboru pozemkových parcel**, vedených na LV č. 1 v k.ú. Loučná pod Klínovcem (687057) a v k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem (687049), obec Loučná pod Klínovcem (546518), okr. Chomutov.

p.č.	k.ú.	plocha m ²
590/2	Loučná pod Klínovcem	1 114
590/3	Loučná pod Klínovcem	223
607	Loučná pod Klínovcem	2 594
608	Loučná pod Klínovcem	631
1172/5	Háj u Loučné pod Klínovcem	12 496
322	Háj u Loučné pod Klínovcem	226
Celkem výměra		17 284

Číslo vyhotovení: 1./3

Datum ke kterému je ocenění zpracováno: k datu 14. 3. 2022

Datum vyhotovení ZP: 30. 4. 2023

Seznam příloh: Příloha č. 1: fotodokumentace pozemků 4 strany
Příloha č. 2: srovnávací vzorky 8 stran

Počet stran: 17 stran ZP a 12 stran Přílohy

Obsah

1	Zadání znaleckého posudku	3
1.1	Odborná otázka zadavatele.....	3
1.2	Účel znaleckého posudku.....	3
1.3	Popis postupu znalce při výběru dat	4
1.4	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	4
1.5	Věrohodnost zdrojů dat.....	5
2	Volba oceňovací metody.....	5
2.1	Postup při volbě oceňovací metody a hledané ceny	5
3	Popis postupu při zpracování dat a jejich výčet.....	6
3.1	Popis postupu při zpracování dat	6
3.2	Výčet sebraných nebo vytvořených dat pro srovnávací analýzu.....	6
4	Popis věcí, pro které je hledána obvyklá cena	7
4.1	Identifikace pozemků a jejich alokace v obci	7
4.2	Prověřený účel užití pozemku dle platného územního plánu obce.....	8
4.3	Vlastnické údaje a omezení pozemků.....	9
4.4	Tržní postavení a síla oceňovaných pozemků.....	9
4.5	Tržní analýza území ve kterém pozemky leží a okolí	10
4.6	Definitivní výběr srovnávacích vzorků k provedení SA.....	12
5	Posudek.....	14
5.1	Popis oceňovací metody a postupu při analýze dat.....	14
5.2	Odhad ceny obvyklé souboru pozemků - porovnáním	15
6	Závěr	17
6.1	Citace zadané odborné otázky	17
6.2	Odpověď – závěrečný výrok	17
7	Znalecká doložka	17

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadavatele

Jaká je cena v místě a čase obvyklá souboru pozemkových parcel, vedených na LV č. 1 v k.ú. Loučná pod Klínovcem (687057), a v k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem (687049) k datu: 14. 3. 2022.

p.č.	k.ú.	plocha m ²	druh pozemku dle KN	způsob užití dle KN
590/2	Loučná pod Klínovcem	1 114	ostatní plocha	ostatní komunikace
590/3	Loučná pod Klínovcem	223	ostatní plocha	neplodná půda
607	Loučná pod Klínovcem	2 594	ostatní plocha	ostatní komunikace
608	Loučná pod Klínovcem	631	TTP	TTP
1172/5	Háj u Loučné pod Klínovcem	12 496	ostatní plocha	ostatní komunikace
322	Háj u Loučné pod Klínovcem	226	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba č.p. 207
Celkem výměra		17 284		

Tab. č. 1: soubor oceňovaných pozemků vedených na LV č. 1

1.2 Účel znaleckého posudku

Podání důkazu znaleckým posudkem o stanovení ceny obvyklé souboru věcí nemovitých uvedených v kap. 1.1.

Pozemky (vyjma p.č. 608) užívá společnost SKIAREÁL KLÍNOVEC s.r.o., IČ: 432 27 317 (dále jen SPOLEČNOST) na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor z 4. 7. 2012 a Nájemní smlouvy ze dne 20. 12. 2012. Sjednaná doba nájmu je do 9/2029.

Město Loučná pod Klínovcem, IČ: 00831123 (dále jen MĚSTO) zveřejnilo¹ dne 11. 5. 2022 Záměr města odprodat nemovitý majetek (uvedený v tab. č. 1 ZP) SPOLEČNOSTI a následně, dne 6. 6. 2022, uzavřelo se SPOLEČNOSTÍ Smlouvu o budoucí kupní smlouvě (dále jen SoBKS).

Dohodnutá kupní cena dle SoBKS byla stanovena ve výši **21.977.000,- Kč**, na základě Znaleckého posudku č. 467/24/2022 ze dne 11. dubna 2022, kterým soudní znalec Ing. Filip Poříž soubor parcel ocenil cenou obvyklou ke dni: 14. 3. 2022.

Další část kupní ceny (14.000.000,- Kč) by se měla dle SoBKS je jakousi zálohou na budoucí odprodej nebytové jednotky o ploše 150 m² a 5 parkovacích míst v plánovaných polyfunkčních domech, MĚSTU². SoBKS zavazuje kupce i dalšími podmínkami (např. odprodej 2 bytových jednotek MĚSTU za nákladovou cenu, vybudování mimoúrovňového lyžařského přechodu přes silnici, vybudování 400 parkovacích míst v parkovacím domě/polyfunkčních domech a vybudování dalších minimálně 530 otevřených parkovacích míst v blízkosti nástupu na lanovou dráhu).

Dle ZP č. 467/24/2022 byla k datu 14. 3. 2022 obvyklá cena souboru pozemků zjištěna ve výši: **21.977.000,- Kč**, tomu odpovídá jednotková cena: **1.272,- Kč/m²**. Obvyklá cena byla znalcem dovozena v souladu se zněním § 2 odst. 1 Zák. č. 151/1997 Sb. porovnáním, s pomocí provedené srovnávací analýzy. Prostudovala jsem pečlivě ZP č. 467/24/2022 ze dne 11. dubna 2022, překontrolovala provedené výpočty ve srovnávací analýze, provedla jsem i podrobnou analýzu tržní situace v obci se zjištěním, že ocenění souboru pozemků částkou **21.977.000,- Kč**, neodpovídá ceně obvyklé. Je výrazně nižší. Tato skutečnost byla způsobena řadou faktorů, mezi které patří zejména:

¹ dle § 39. odst.1, zák. 128/2000 o obcích v platném znění

² SPOLEČNOST po vybudování polyfunkčních domů a parkovacího domu prodá MĚSTU tyto věci právě za částku 14.000.000 Kč.

1. Znalec oceňoval pozemky (vyjma stp. 322) jako pozemky dopravní infrastruktury. Zcela abstrahoval od zamýšleného investičního záměru, od skutečnosti, že pozemky jsou pronajaty a zejména od podnikatelských synergií, které pozemky pro SPOLEČNOST mají.
2. Znalec zvolil nevhodné porovnávací vzorky. Časově zastaralé (nejstarší vzorek byl k datu ocenění 39 měsíců starý). Přitom v území probíhá překotný stavební rozvoj a lze dohledat značné množství aktuálních řízení z r. 2021, 2022. Některé vzorky jsou nevhodné typem a užitím (např. vzorek č. 8 – sjezdové tratě). Znalec pracoval se vzorky s nízkou transakční cenou (pod průměrnou cenovou hladinou) a nezkoumal, zda se nejednalo např. o převody mezi spojenými osobami.
3. Znalec se v prováděné srovnávací analýze dopustil fatálních chyb: v převodech hodnot srovnávacích koeficientů mezi jednotlivými navazujícími tabulkami, což vedlo k chybnému výpočtu výsledné odhadní ceny. Pokud by pracoval s těmito srovnávacími koeficienty³, jím dovozený odhad ceny obvyklé pozemků by byl o 4.400.000,- Kč vyšší (jednotková cena by byla 1.554,- Kč/m², nikoliv 1.296,- Kč/m², jak uvádí na str. 53 svého ZP, aby nakonec výměru 17.058 m² násobil jednotkovou cenou ještě nižší: 1.257,- Kč/m², ve ZP nijak nedovozenou). Z excelovských tabulek jasně plyne, že nejsou vzájemně na sebe buňky v tabulkách správně provázány. Mimo chápání je pak i násobení NULOU, které ale vrací výpočtový výsledek větší než nula (na str. 58 ZP)! Tabulky excelu tedy nebyly vzájemně provázány a do ZP byly vkládány možná s dodatečnými přepisováním dat a nebo znalec pracoval na nějaké šabloně z jiného ZP a smíchal vše dohromady.

V obci od r. 2020 probíhá mohutný stavební rozvoj - rozsáhlá výstavba rezidenčních i podnikatelských projektů. Platný ÚP obce prověřil řadu dříve zemědělských a nebo jiných nevyužívaných ploch jako pozemky stavební. Město se mění na jeden z nejvýznamnějších a nejatraktivnějších rekreačních a sportovních areálů a oblastí v zemi. Přispívá k tomu jeho alokace, nadmořská výška a hustota lyžařských sjezdových drah v místě i okolí. V území lze proto doložit množství uskutečněných úplatných převodů nezastavěných pozemků a snadno prokázat, že tržní ceny se pohybují výrazně výše, než jak odhadl cenu obvyklou znalec. **Jednotková cena: 1.272,- Kč/m² není cenou obvyklou v místě a čase a tedy ani z ní dovozená cena souboru pozemků. 21.977.000,- Kč, neodpovídá ceně obvyklé v místě a čase.**

Proto byl vyžádán odborný názor u jiného znalce.

1.3 Popis postupu znalce při výběru dat

Znalkyně vyhledávala a shromáždila data vztahující se k oceňovanému souboru pozemků vedoucí k jejich identifikaci, popisu, způsobu užití a budoucího způsobu užití.

V KN hledala převody nezastavěných pozemků v k.ú. Loučná pod Klínovcem a v k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem v období 2021-2022, stejně tak v k.ú. Jáchymov, Boží Dar, Kovářská. Po bližší identifikaci pozemků (s pomocí mapových prohlížečů a údajů z KN) vybrala převody pozemků porovnatelných s oceňovanými. V databázi INEM hledala nabídky převodů srovnatelných pozemků s oceňovanými. To vše za účelem budoucího vytvoření statistického souboru porovnávacích vzorků pro provedení srovnávací analýzy.

1.4 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Zák. ČNR č. 151/1997 Sb. ze dne 17. června 1997 v platném znění.
2. Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění.
3. Záměr města odprodat nemovitý majetek, zveřejněný dne 11. 3. 2022.

³ tyto koeficienty znalec v průběhu práce konstruoval, avšak hodnoty správně nepřenesl do navazujících tabulek.

4. Smlouva o budoucí kupní smlouvě o převodu nemovitých věcí ze dne 6. 6. 2022.
5. ZP č. 467/24/2022 ze dne 11. 4. 2022.
6. Informace z KN vztahující se k oceňovaným pozemkům.
7. Územní plán obce Loučná pod Klínovcem.
8. Nájemní smlouva mezi MĚSTEM a SPOLEČNOSTÍ ze dne 20. prosince 2012.
9. Výřezy z katastrální mapy zkoumaného území (Zdroj: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz>).
10. Přehled uskutečněných převodů pozemků v k.ú.: Loučná pod Klínovcem, Háj u Loučné pod Klínovcem za období 2020-2022 a v k.ú. Jáchymov, Kovářská, Boží Dar za období 2021-2022.
11. Nabídka pozemků v k.ú. Loučná pod Klínovcem, Háj u Loučné pod Klínovcem a v dalších obdobných lokalitách z databáze INEM.
12. Cenové údaje k vybraným úplatným převodům pozemků vyžádané na KN.
13. Veřejně přístupné informace z internetu (<https://mapy.cz>, <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>, <https://portal.justice.cz>)

1.5 Věrohodnost zdrojů dat

- Nebyly zjištěny žádné okolnosti, které by znevěrohodnily použité informační zdroje.
- Nebyly předloženy žádné stavební plány a nebo jiná dokumentace k cílenému zastavění oceňovaných pozemků polyfunkčními domy, parkovacím domem – informace o záměru byly čerpány pouze z filosofie MĚSTA uvedené ve zveřejněném Záměru města odprodat nemovitý majetek a z uzavřené SoBKS, která kupce k jejich výstavbě zavazuje.

2 Volba oceňovací metody

2.1 Postup při volbě oceňovací metody a hledané ceny

Zvolená oceňovací metoda a způsob ocenění je odpovědností znalce. Vždy se musí přizpůsobit předmětu a účelu ocenění.

Ze zadání a účelu znaleckého posudku plyne, že **určována bude obvyklá cena souboru pozemkových parcel**, dle zvláštního předpisu. Zvláštním předpisem se v tomto případě rozumí Zák. 151/1997 Sb. (Zákon o oceňování) v platném znění.

Definice ceny obvyklé je explicitně uvedena v § 2 odst. 1 Zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění: „**Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**“

Z výše uvedeného plyne, že pro oceňovaný soubor pozemků o celkové velikosti: 17.284 m², tvořeného pozemky: p.č. 590/2, p.č. 590/3, p.č. 607, p.č. 608 vedených na LV č. 1 v k.ú. Loučná pod Klínovcem (687057) a p.č. 1172/5 a stp. č. 322 v k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem (687049),

obec Loučná pod Klínovcem (546518), **bude hledána k datu 13. 4. 2022 cena obvyklá**, a to **porovnáním s doloženými transakčními cenami** a nebo **nabídkovými cenami** pozemků, srovnatelných charakterem a užitím, nacházejících se v dotčeném území, či blízkém okolí a nebo v obdobných lyžařsky atraktivních lokalitách.

V souladu se zněním § 1c odst.1) Vyhl. č. 424 ze dne 15. 11. 2021, kterou se mění vyhl. č. 441/2013Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, by měla být „Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určena i cena zjištěná“.

- protože dohodnutá kupní cena souboru pozemků, jež mají být předmětem převodu mezi MĚSTEM a SPOLEČNOSTÍ dle SoBKS má být stanovena na základě určení **ceny obvyklé** a
- protože určení **ceny zjištěné**, jak uvedeno ve Znaleckém posudku č. 467/24/2022 ze dne 11. dubna 2022, ve výši 10.833.330,- Kč je provedeno dle pevně stanoveného postupu a metodiky, takže k výsledné částce 10.833.330,- Kč by došel každý oceňovatel a
- protože určená **cena zjištěná** je zcela mimo tržní realitu – mimo cenu obvyklou,

nebude cena zjištěná tímto znaleckým posudkem opětovně určována.

3 Popis postupu při zpracování dat a jejich výčet

3.1 Popis postupu při zpracování dat

1. Prostudovány byly veškeré předané materiály (ZP č. 467/24/2022, Záměr města prodat nemovitý majetek, SoBKS, Nájemní smlouva).
2. V KN byly dohledány úplatné převody nezastavěných pozemků ve zkoumaných k.ú. a ve zkoumaném období.
3. Vyhledané převody pozemků byly blíže identifikovány s pomocí aplikací <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz>, <https://mapy.cz> oceňovaných pozemků.
4. K převedeným pozemkům z k.ú. Loučná pod Klínovcem a k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem byl dohledán způsob jejich užití dle platného územního plánu obce.
5. Dle vybraných charakteristik (velikost, způsob užití, předpokládaný komerční potenciál, alokace) byl z množství vyhledaných doložených převodů a z inzertní nabídky vytvořen užší výběr a pro úplatně převáděné pozemky byly vyžádány na KN cenové údaje.
6. Tyto pozemky byly dále zkoumány s pomocí nahlížení do KN (ortofoto) a s pomocí mapových prohlížečů, zkoumány byly užší vazby (odhadován byl účel koupě a význam pozemku pro kupujícího), zkoumáno bylo aktuální užití pozemku dle KN i dle skutečnosti a platného územního plánu, analyzováni byli účastníci transakcí. Nakonec byl proveden konečný výběr vzorků do statistického provnávacího souboru, pro provedení srovnávací analýzy a dovození ceny obvyklé oceňovaných pozemků.

3.2 Výčet sebraných nebo vytvořených dat pro srovnávací analýzu

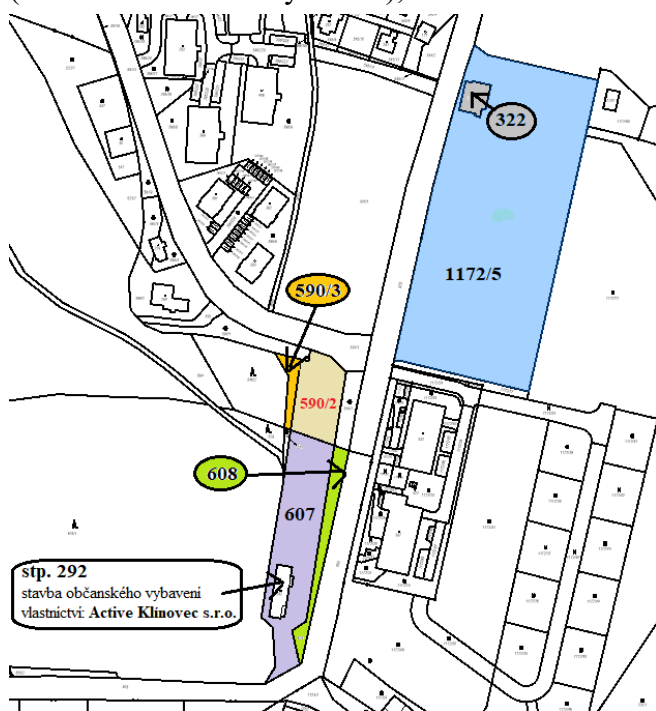
Výčet vzorků je proveden v části ZP: Tržní analýza (viz kap.4.5 a kap. 4.6).

4 Popis věcí, pro které je hledána obvyklá cena

4.1 Identifikace pozemků a jejich alokace v obci

Oceňován je soubor pozemků o celkové velikosti 17.284 m². Pozemky leží v jižní části území, hned při vstupu do obce. Prochází jimi veřejná komunikace, silnice č. 219, v majetku Ústeckého kraje. Pozemky ležící vlevo, západním směrem od silnice č. 219 (p.č. 590/2, p.č. 590/3, p.č. 607, p.č. 608), jsou vedeny na LV č. 1 v k.ú. Loučná pod Klínovcem, Pozemky ležící vpravo, východním směrem od silnice č. 219 (p.č. 1172/5 a do něj vnořená parcela stp. 322), jsou vedeny na LV č. 1 v k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem.

Pozemky p.č. 607, p.č. 590/3 a p.č. 1172/5 jsou zpevněné rovinaté plochy, slouží aktuálně k parkování návštěvníků. To má význam zejména v lyžařské sezóně. Nachází se totiž v těsné blízkosti sjezdových tratí a vstupu na vleky. Urbanistická zástavba v obci, svažitost terénu, spolu se sněhovým pokryvem v zimní sezóně návštěvníkům v podstatě parkování v jiných částech obce neumožňují, protože ostatní parkovací plochy jsou v majetku rezidentů a nebo jsou nedostatečné. Ostatní menší pozemky (p.č. 590/3 a p.č. 608) k parkovacím plochám (p.č. 607 a p.č. 590/2) přiléhají, pozemek stp. 322 je vnořen do pozemku p.č. 1172/5 a je zastavěn stavbou čp. 207 (stavba občanského vybavení), dle záměru MĚSTA určené k odstranění.



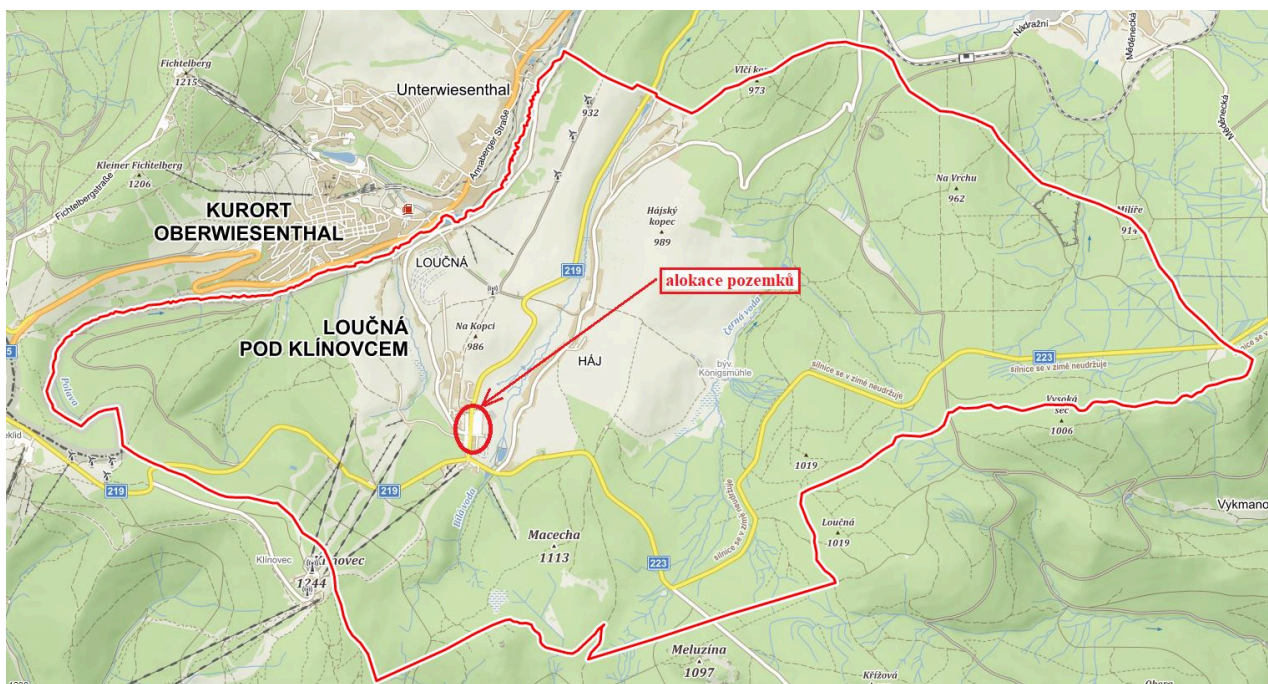
Pozemky p.č. 590/2, p.č. 607 a p.č. 1172/5 o výměře 16.204 m² celkem jsou aktuálně parkovací plochy. Součástí pozemku p.č. 322 je stavba č.p. 207. Pozemek je vnořen do pozemku parkovacích ploch (pozemek p.č. 1172/5). Pozemky p.č. 590/3 a p.č. 608 jsou zarostlé zelení a přiléhají k parkovacím plochám.

Obr. č. 1: oceňované pozemky

p.č.	k.ú.	plocha m ²	druh pozemku dle KN	způsob užití dle KN
590/2	Loučná pod Klínovcem	1 114	ostatní plocha	ostatní komunikace
590/3	Loučná pod Klínovcem	223	ostatní plocha	neplodná půda
607	Loučná pod Klínovcem	2 594	ostatní plocha	ostatní komunikace
608	Loučná pod Klínovcem	631	TTP	TTP
1172/5	Háj u Loučné pod Klínovcem	12 496	ostatní plocha	ostatní komunikace
322	Háj u Loučné pod Klínovcem	226	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba č.p. 207
Celkem výměra		17 284		

Tab. č. 2: soubor oceňovaných pozemků vedených na LV č. 1 v barevném rozlišení k bližší identifikaci

Obec Loučná pod Klínovcem má 2 katastrální území, k.ú. Loučná pod Klínovcem a k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem. Zástavba v obci přiléhá ke státní silnici č. 219, probíhají obcí k místním obslužným komunikacím v majetku MĚSTA a vede z jižní části území obce k severní. MĚSTO leží v okrese Chomutov, Ústeckém kraji v Krušných horách. Rozkládá se severně od Klínovce, severní částí přiléhá k Německu, zřízen zde byl i hraniční přechod pro pěší. Co do počtu stálých obyvatel (195 k 1. 1. 2023) patří mezi nejmenší obce v zemi. Počet návštěvníků i rekreačních rezidentů počet stálých obyvatel vysoce převyšuje. Svojí polohou (nadmořskou výškou 865 m) a vybudovanými sjezdovými tratěmi se řadí mezi špičková střediska v oblasti zejména zimních sportů. Územím vedou cyklotrasy a turistické stezky. A i okolí nabízí vedle přírodních scenérií bohaté sportovní, poznávací a relaxační vyžití.



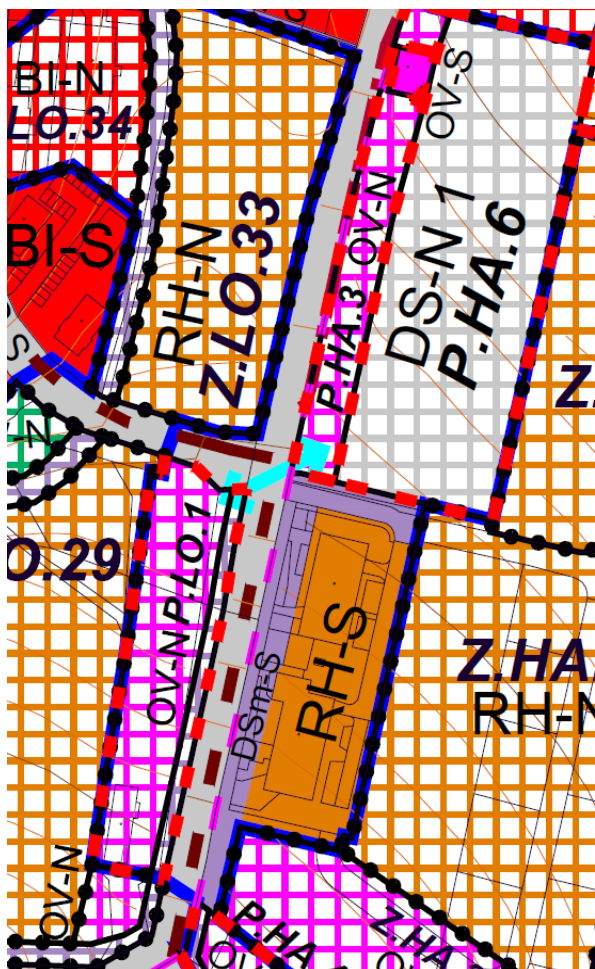
Obr. č. 2: alokace oceňovaných pozemků v obci Loučná pod Klínovcem

Obrazová dokumentace k pozemkům je v **Příloze č. 1 ZP**

4.2 Prověřený účel užití pozemku dle platného územního plánu obce

p.č.	k.ú.	plocha m ²	druh pozemku dle KN	účel užití dle ÚP	
				OV-N	DS-N1
590/2	Loučná pod Klínovcem	1 114	ostatní plocha	1 114	
590/3	Loučná pod Klínovcem	223	ostatní plocha	223	
607	Loučná pod Klínovcem	2 594	ostatní plocha	2 594	
608	Loučná pod Klínovcem	631	TTP	631	
1172/5	Háj u Loučné pod Klínovcem	12 496	ostatní plocha	2 499	9 997
stp.322	Háj u Loučné pod Klínovcem	226	zastavěná plocha	226	
				42 %	58 %

Tab. č. 3: účel užití pozemků dle územního plánu obce



Obr. č. 3: výřez z ÚP s oceňovanými pozemky

80 % plochy pozemku p.č. 1172/5 je prověřeno pro účel užití: **DS-N1 plochy dopravní infrastruktury P.HA.6** Pozemek leží v území lyžařského areálu, za infocentrem a měl by na něm být dle požadavku obce vybudován **parkovací dům**, s 1. PP a max. 3 NP s možností podkrovní vestavby. Pro hromadné parkování je určeno 100 % ploch 1. PP a 1. NP + minimálně 50 % ploch 2. NP. Zbytek 2. NP, celé 3. NP a podkroví je určeno pro komerční využití objektu (občanské vybavení OV) a apartmánové bydlení.

20 % plochy pozemku p.č. 1172/5 je prověřeno pro účel užití: **OV-N plochy občanského vybavení P.HA.3** Připouští se na něm umístění středně velkého objemu staveb s podmínkou zachování uliční čáry a propojení plochy P.HA.3 s plochou P.LO.1 mostem pro pěší nad probíhající komunikací.

Na pozemek p.č. 1172/5 je nutno hledět jako na pozemek stavební.

Zbývající pozemky jsou prověřeny pro účel užití: **OV-N plochy občanského vybavení.** Převažujícím užitím je občanská vybavenost v 1. a max. 2. NP, s bydlením v dalších NP.

P.LO.1 Připouští se na něm umístění středně velkého objemu staveb s podmínkou zachování uliční čáry a propojení plochy P.LO.1 s plochou P.HA.3 mostem pro pěší nad probíhající komunikací.

Na pozemky je nutno hledět jako na pozemky stavební, se značným komerčním potenciálem přímých i nepřímých.

4.3 Vlastnické údaje a omezení pozemků

Pozemky jsou v majetku Města Loučná pod Klínovcem, LV č. 1. Záměrem je, v souladu s uzavřenou SoBKS, všechny pozemky převést do majetku společnosti SKIAREÁL KLÍNOVEC s.r.o., IČ: 432 27 317, která má pozemky v nájmu.

Pozemek p.č. 607 je zatížen právem odpovídajícím věcnému břemeni chůze a jízdy přes pozemek a blíže nezkoumaným věcným břemenem dle listiny. Pozemek p.č. 608 je zatížen blíže nezkoumaným věcným břemenem dle listiny. Pozemek p.č. 590/2 je omezen právem odpovídajícím věcnému břemeni zřizování a provozování vedení. Pozemky v k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem (p.č. 1172/5 a p.č. 322) žádná taková omezení zapsány nemají. Znaleč je názoru, že tato VB stávající způsob užití pozemků a ani budoucí způsob užití pozemků, dle platného územního plánu a záměrů MĚSTA nijak neomezují.

4.4 Tržní postavení a síla oceňovaných pozemků

Tržní postavení pozemků omezuje skutečnost, že jsou pronajaty do r. 2029 SPOLEČNOSTI a současně, že byla dne 6. 6. 2022 uzavřena SoBKS na převod těchto pozemků mezi MĚSTEM a SPOLEČNOSTÍ. Kupní cena byla dohodnuta ve výši 35.977.000,- Kč a skládá se z částky:

- **21.977.000,- Kč**, která by měla odpovídat ceně **obvyklé pozemků**, (jak ji k datu 14. 3. 2022 stanovil ZP č. 467/24/2022 ze dne 11. 4. 2022.
- **14.000.000,- Kč**, což je nadstavba ke kupní ceně, která by měla odpovídat ceně nebytové jednotky o ploše 150 m² a 5 parkovacích míst v parkovacím domě, které SPOLEČNOST odprodá MĚSTU za takto určenou cenu, až parkovací a polyfunkční domy postaví.

S ohledem na záměry obce a s ohledem na platný územní plán, který změnami pozemky prověřil ze stávající fce pouhé dopravní infrastruktury (otevřené parkovací plochy) na plochy pro výstavbu parkovacího domu a polyfunkčních domů, je nutno na pozemky hledět jako na **pozemky stavební**. Zatím nezastavěné.

Pozemky tvoří jednotný funkční celek, proto jsou převáděny všechny společně, včetně pozemku, který dosud pronajat nebyl. Jedná se o pozemek p.č. 608, který je dle investičního záměru pro jeho realizaci nezbytný.

Ačkoliv je tržní postavení pozemků oslabeno tím, že jiným kupcem, než SPOLEČNOST, nikdo jiný reálně být nemůže, je třeba na druhé straně zdůraznit zájem kupujícího a očekávaný přínos převáděných pozemků pro jeho podnikání, jak vyplývá i z Důvodové zprávy, která je součástí zveřejněného Záměru města prodat nemovitých majetek a z úvodních prohlášení ve Smlouvě o budoucí kupní smlouvě o převodu nemovitých věcí.

- Pozemky leží při samém vstupu do obce, přímo zde je nástup na sjezdové trati a do SKI AREÁLU.
- Pozemky slouží jako parkovací plochy a zázemí parkovací plochy ve prospěch návštěvníků lyžařského areálu, ležícím v bezprostředním sousedství pozemků. Areál SPOLEČNOST, která by měla pozemky zakoupit, vlastní i provozuje.
- Společnost se prezetuje jako největší poskytovatel lyžařských služeb v Karlovarském kraji a Ústeckém kraji, včetně příhraničních oblastí ve Spolkové republice Německo.
- Projekt výstavby 2 polyfunkčních domů, rozšíření parkovacích míst, záměr výstavby mimoúrovňového lyžařského přechodu přináší prospěch pro obě strany. Pro Město zkvalitnění infrastruktury a komfortu bydlení rezidentů. Pro SPOLEČNOST pak ekonomický prospěch a zvýšení standardu jí poskytovaných služeb
- Dnešní parkovací plochy se dle návrhu a předložených studií Společnosti přemění v nové centrum města, vč. prostor MEÚ a infocentra. Měly by zde vzniknout nové prodejny potravin, skidepot, parkovací dům, apartmány, což místo ještě více zatraktivní.
- Vytíženost lyžařského areálu SPOLEČNOSTI společně s počtem zákazníků meziročně roste. Silnou stránkou areálu je jeho poloha v nadmořské výšce, což při trvalém oteplování areál zvýhodňuje oproti jiným, položeným v nižší výšce (délka lyžařské sezóny, náklady zasněžování), což má pozitivní dopad do tržeb a HV generovaného SPOLEČNOSTÍ.
- Současné parkovací kapacity nestačí, návštěvníci parkují po městě a zejména v zimním období je město zcela zahlceno dopravou, což přináší diskomfort rezidentům i návštěvníkům.
- SPOLEČNOST dle Důvodové zprávy disponuje dostatečnou ekonomickou silou.

4.5 Tržní analýza území ve kterém pozemky leží a okolí

Trh s pozemky v území je velmi čilý. Obec provedla změny Územního plánu, rozšířila množství stavebních pozemků (změnou účelu užití těch stávajících).

Zkoumány byly úplatné převody pozemků v k.ú.:

- Háj u Loučné pod Klínovcem za období od 30. 12. 2020 do 27. 5. 2022.
Nalezeno bylo celkem **49 řízení** o převodu pozemků.
- Loučná pod Klínovcem za období od 17. 12. 2020 do 10. 6. 2022.
Nalezeno celkem **39 řízení** o převodu pozemků.
- Jáchymov za období od 1/2022 do 10/2022.
Nalezeno celkem **24 řízení** o převodu parcel.
- Kovářská za období od 12/2020 do 9/2022
Nalezeno bylo celkem **31 řízení** o převodu parcel.
- Boží Dar od 12/2020 do 10/2022
Nalezeno bylo celkem **19 řízení** o převodu parcel.

Současně byly v databázi INEM hledány inzertní nabídky prodeje pozemků z území atraktivních pro zimní sporty a nebo ležících v blízkých dojezdových vzdálenostech od lyžařských areálů.

Nalezeny byly inzertní nabídky i uskutečněné převody v obcích: Ostrov, Jáchymov, Malkov, Klášterec nad Ohří, Kovářská, Perning, Abertamy, Hora sv. Šebastiána, Harrachov, Paseky nad Jizerou a Pec pod Sněžkou.

Pozemky úplatně převedené i inzerované byly podrobně analyzovány: zkoumána byla rozloha, datum převodu, strany transakcí, alokace v místě a s pomocí nahlížení do KN a do mapových prohlížečů byly zjišťovány doplňující poznatky.

Vyloučeny byly následně převody těchto typů pozemků:

- Pozemky prodávané obcí, většinou jako „přílepky“ ke stávajícím pozemkům kupce. Jsou to pozemky bez tržního postavení, bez komerčního potenciálu.
- Pozemky zastavěné stavbami, pozemky zemědělské, či ostatní plochy – bez stavebního, komerčního potenciálu užití.
- Pozemky marginální velikostí a nebo v podílovém spoluvlastnictví více osob a nebo naopak pozemky velmi rozsáhlé.
- Pozemky sjezdových tratí a sportovišť.

Pro ostatní vytríděné pozemky si znalkyně vyžádala na KN cenové údaje a pozemky zkoumala i z tohoto úhlu pohledu. Vyloučeny byly následně tyto pozemky:

- Pozemky prodávané za nezvykle nízkou cenu, vymykající se zjištěné hladině jednotkových realizačních cen typově obdobných pozemků v území. V případech, že se převodu účastnila právnická osoba, bylo často jako „příčina“ zjištěno personální propojení osob⁴. Při převodech pouze mezi FO je obtížné zdůvodnění nalézt.
- Malé pozemky obchodované za extrémně vysokou jednotkovou cenu. Jednalo se zejména pozemky vyhrazených venkovní stání pro rezidenty z apartmánů a pozemky určené pro parkování majitele přilehlé rekreační stavby. Např. **p.č. 664/18**, k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem, V-2762/2021, 20. 4. 2021, TTP/BV-S, 68 m², zelený lem u silnice před vstupem na pozemky domku č.ev. 30, **7.500,- Kč/m²**. **Parcela č. 410/81**, k.ú. Loučná pod Klínovcem, V-2052/2022-503, 23. 3. 2022, Ostatní plocha/BI-S, 12 m², vyhrazené venkovní parkovací místo před apartmány, **20.167,- Kč/m²**. **Parcela č. 396/223** (podíl 1/4) a **parcela č. 396/225** (podíl 1/4) k.ú. Loučná pod Klínovcem, V-3731/2022-503, 25. 5.

⁴ např. FO Vladimír Elznic→PO REZORT ELZA s.r.o. (nahlížením do sbírky listin na <https://portal.justice.cz>).

2022, Ostatní plocha/BI-S, 18,28 m², vyhrazené venkovní parkovací místo před apartmány a přístup k nim, **3.829,- Kč/m²**. Parcela č. 396/227, k.ú. Loučná pod Klínovcem, V-6818/2020-503, 20.10. 2020, Ostatní plocha/BI-S, podíl 1/5 z 63 m², parkovací místo před apartmány, **11.563,- Kč/m²**.

- Znalkyně do porovnávacího souboru nezařadila ani inzertní nabídku pozemků z jiných lokalit, než Loučná pod Klínovcem (vyjma č. 2), které nebyly k 1. 1. 2023 prodány.

č.	alokace	(m ²)	Popis	Požadovaná cena
1	Abertamy, okr. Karlovy Vary	785	nabídka prodeje stavební parcely k výstavbě apartmánového BD, součástí nabídky je projekt, vydané stavební povolení a zbudovaná základová deska. IS napojeny.	15 000 000
2	k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem, 450 m od oceňovaných pozemků	927	nabídka prodeje stavebního pozemku (zakoupen v 7/2021). IS: elektřina, v blízkosti obecní vodovod a kanalizace, dřevěná bouda na pozemku.	7 300 000
3	Kláštrec nad Ohří, okr. Chomutov	1 647	nabídka stavební parcely ke stavbě RD, IS (voda, kanalizace, elektřina) přivedeny k pozemku, plyn v blízkosti.	4 995 000
4	Ostrov, okr. Karlovy Vary	775	nabídka prodeje pozemku k výstavbě RD, nové komunikace, IS: voda, kanalizace, elektřina u paty.	2 603 000
5	Harrachov, okr. Jablonec nad Nisou	2 555	nabídka prodeje zarostlého svažitého pozemku pod Čertovkou, přiléhá ke komunikaci, navazuje na okolní zástavbu, dle ÚP není pozemkem stavebním, ačkoliv bezprostředně navazuje na zástavbu obce.	15 700 000
6	Paseky nad Jizerou, okr. Semily	1 096	nabídka pozemku TTP s dřevěnou stodolou, u cesty, 750 m od lyžařského vleku, IS: voda, elektřina, kanalizace.	5 250 000
7	Pec po Sněžkou, okr. Trutnov, Bukové údolí	8 934	nabídka na prodej svažitého neobhospodařovaného souboru pozemků na konci zastavěné části obce, součástí je projekt apartmánového domu Bukovka vč. stavebního povolení. Zastavitelnost z celkové plochy je nízká.	35 000 000
8	Vrchlabí, okr. Trutnov	2 028	nabídka stavební parcely k výstavbě RD /penzionu, součástí nabídky je vydané stavební povolení + zbudovaná základová deska.	15 150 000

Tab. č. 4: výběr z nezařazených inzertních nabídek do statistického souboru srovnávacích vzorků

Při posuzování vhodnosti zařazení vzorku do porovnávacího souboru byla posuzována i velikost pozemků, protože neplatí přímá úměra mezi velikostí pozemků a jednotkovou cenou. Malý pozemek většinou dosahuje vyšší jednotkovou prodejní cenu a naopak.

Na cenu pozemku má vliv:

atraktivita polohy pozemku, způsob užití pozemku (charakter plánované/možné stavby – RD, BD/apartmán/hotel) a jeho komerční – výnosový potenciál, zastavitelnost plochy, připojení na IS (možnost připojení na IS) a stupeň připravenosti pozemku ke stavebnímu účelu (projekt, stavební povolení, zahájení stavby apod.). Na cenu pozemku má i vliv, že disponibilní množství pozemků je konečné. Pozemek nelze vyrobit, maximálně změnit způsob jeho užití.

4.6 Definitivní výběr srovnávacích vzorků k provedení SA

Znalkyně provedla definitivní výběr 17 srovnávacích vzorků, které dle jejího názoru jsou nejlépe porovnatelné s oceňovanými pozemky. Všechny vzorky leží v intervalu <2/2021;1/2023> a z toho 10 není starších/mladších 3 měsíců od data 14. 3. 2022.

č.	alokace	m ²	Popis	užití dle ÚP	KC
1	v S části k.ú. Loučná pod Klínovcem, v budoucí rezidenční zástavbě, vzdálenost 1 km od oceňovaných pozemků	1 130	pravidelný tvar pozemku, sklonitý, stavebně nepřipravený	BI-N	2 366 666
2	v S části k.ú. Loučná pod Klínovcem, v budoucí rezidenční zástavbě, 1 km od oceňovaných pozemků	2 341	pravidelný pozemek, sklonitý, stavebně nepřipravený	BI-N	9 364 000
3	v S části k.ú. Loučná pod Klínovcem, v budoucí rezidenční zástavbě, vzdálenost 1 km od oc. pozemků	759	pravidelný pozemek, sklonitý, stavebně částečně připravený	BI-N	2 800 000
4	v S části k.ú. Loučná pod Klínovcem, v budoucí rezidenční zástavbě, 1 km od oceňovaných pozemků	11 221	celý soubor pozemků k zasíťování a následnému prodeji jednotlivě a nebo k developerskému projektu. Převod mezi personálně propojenými osobami!	BI-N	31 000 000
5	části k.ú. Loučná pod Klínovcem, v budoucí rezidenční zástavbě, 1 km od oceňovaných pozemků	1 678	nabídka prodeje stavební parcely ze souboru ze vzorku č. 12. IS: elektřina, voda, kanalizace + projektová dokumentace k BD, časový rozestup 14 měsíců	BI-N	6 250 000
6	v S části k.ú. Loučná pod Klínovcem, v budoucí rezidenční zástavbě, 1 km od oceňovaných pozemků	851	nabídka prodeje stavební parcely stavebně připravené. IS: elektřina, voda, kanalizace + projektová dokumentace k BD	BI-N	4 000 000
7	v S části k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem	1 458	nabídka prodeje stavební parcely stavebně připravené. IS: elektřina, voda, kanalizace + projektová dokumentace k apartmánovému domu a dokumentace pro stavební řízení	BV-N	7 039 078
8	v S části k.ú. Loučná pod Klínovcem, v části k rezidenční zástavbě	2 116	soubor pozemků pro výstavbu BD a RD, převod mezi developery	BV-S a BI-N	10 241 440
9	330 m v S části k.ú., v části k rezidenční zástavbě	1 669	pravidelné 2 parcely k výstavbě RD	BI-N	4 506 300
10	k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem, 360 m východně od oceňovaných pozemků	194	parcely před a za stavbou domu pro rodinnou rekreaci	BV-S	700 000
		247	pozemky se stavbou chaty/RD ev. č. 220 k odstranění a nebo úplné rekonstrukci	BV-S	1 500 000
11	v S části k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem, k rezidenční zástavbě, vzdálenost 1,3 km od oc. pozemků	5 831	developerský projekt, mírně sklonitý pozemek TTP, bez IS	BV-N	15 426 460
12	v S okraji k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem, Nad Hájským kopcem	766	2 parcely k zastavění + cesta, sklonité pozemky k zástavbě, u příjezdové cesty, Ispřivedeny k pozemku	BV-S	3 700 000
13	k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem, 200 m od oceňovaných pozemků	1 119	pro výstavbu RD, sklonitý, bez IS	BV-S	3 000 000
14	k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem, 200 m od oceňovaných pozemků	824	IS vedeny v sousedství, pro výstavbu RD, sklonitý u silnice v proluce ostatních staveb	BV-S	7 799 000
15	Nové Město - Jáchymov, okr. Chomutov	939	nabídka pozemku k výstavbě RD/penzionu, případně plné rekonstrukci stávající chaty. IS: elektřina, voda.		6 500 000
16	k.ú. Háj, v blízkosti oceňovaných pozemků	2 335	nabídka pozemku k výstavbě RD/penzionu, IS (elektřina, voda) na hranici pozemku, odpady nutno řešit septikem. Mírně svažité. Prodáno, probíhá řízení V-2473/2023.	BV-S	9 316 650
17	Abertamy, okr. Karlovy Vary, v rozvojové okrajové části obce	1 453	nabídka parcely k výstavbě RD s garáží, IS (elektřina, voda, kanalizace, plyn) přivedeny k hranici + projektová dokumentace, stavební povolení, územní souhlas		5 250 000

Tab. č. 5: : vzorky pro odhad ceny obvyklé souboru oceňovaných pozemků

5 Posudek

5.1 Popis oceňovací metody a postupu při analýze dat

Jak zmíněno v kap. 2, bude pro soubor pozemků: p.č. 590/2, p.č. 590/3, p.č. 607 a p.č. 608, vedených na LV č. 1 v k.ú. Loučná pod Klínovcem a p.č. 1172/5 a p.č. 322, vedených na LV č. 1 v k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem, hledána **cena v místě a čase obvyklá**, a to **porovnávacím způsobem**, na základě vytvořeného statistického souboru porovnávacích vzorků zahrnujícím doložené úplatné převodní transakce z období 2021/2022 a inzertní nabídku prodeje. Celkem bylo do statistického souboru vybráno 17 vzorků. Platí, že převody (nabídky prodeje) se týká pozemků, které jsou svým charakterem pozemky stavebními, všechny jsou ze 2 katastrálních území MĚSTA a nebo jeho okolí. Pozemky jsou určeny buď k osobní spotřebě (rekreace, výstavba RD) a nebo ke komerčnímu účelu (zhodnocení pozemku výstavbou apartmánu a k následnému prodeji developerem a nebo k výstavbě apartmánu/penzionu a jeho následné provozování pronájmem). Pozemky se mezi sebou liší stupněm připravenosti v době prodeje (inženýrské sítě, zahájený proces stavebního řízení, zahájení samotné stavby). S ohledem na množství srovnávacích vzorků ze samotného MĚSTA je rozlišována i atraktivita polohy, když za nejvíce lukrativní alokaci je považována alokace oceňovaných pozemků (vstup do obce, pomyslné centrum obce, přímý vstup na lanovou dráhu a sjezdové tratě, soustředění parkovacích kapacit dnes i do budoucna), nižší atraktivitu mají pozemky vytvořené změnou užití včera zemědělských pozemků na pozemky stavební, v rozvojových zónách v severní části obce, v obou katastrálních územích.

Vybraná srovnávací kritéria a koeficienty úpravy.

Znalkyně zvolila pro provedení srovnávací analýzy následující koeficienty úpravy:

- **K1:** Koeficient úpravy na alokaci, atraktivitu polohy pozemku (zejména z pohledu blízkosti sjezdových tratí provozovaných SPOLEČNOSTÍ);
- **K2:** Koeficient užití pozemku, pro který byl proveřen územním plánem (bydlení v bytových a apartmánových domech, bydlení individuální venkovské, služby);
- **K3:** Koeficient úpravy stavební připravenosti (přivedení IS, stavební dokumentace, zahájení stavby/možnost zahájení stavby);
- **K4:** Koeficient komerčního potenciálu (rezidenční bydlení/pohostinské a ubytovací služby).

Porovnáván bude každý srovnávací vzorek s oceňovanou věcí.

Rozptyl srovnávacího koeficientu $k_i < 0,90; 1,10 >$ není velký, vzorky jsou si velmi podobné.

Pokud je srovnávací koeficient $k_i < 1$ potom to znamená, že v tomto ukazateli srovnávací vzorek vykazuje horší charakteristiku, než oceňovaná věc.

Pokud je srovnávací koeficient $k_i > 1$ potom to znamená, že v tomto ukazateli srovnávací vzorek vykazuje lepší charakteristiku, než oceňovaná věc.

Pokud je srovnávací koeficient $k_i = 1$ potom se jedná o shodu.⁵

Postup:

Nejprve se výchozí jednotková cena Kč/m² pozemku standardně přepočítává na pramen ceny.

Pokud se jedná o inzertní nabídku, používá se z důvodu opatrnosti přepočtový koeficient **0,90** (jedná se o nabídkovou inzerci, zahrnuje očekávání prodejce a zprostředkovatelské poplatky

⁵ Důkaz: pokud je srovnávací vzorek lepší, než oceňovaný předmět/služba a jeho výsledný přepočtový koeficient $K=1,1$ a žádaná cena přepočtená na pramen ceny je např. 500.000,- Kč, potom cena oceňovaného předmětu/služby je $500.000/1,1 = 454.545$ Kč. Pokud je srovnávací vzorek horší, např. $K=0,95$ a žádaná cena je 500.000,- Kč, potom cena předmětu/služby je $500.000/0,95 = 526.316$ Kč. V případě shody je výstup neutrální: $500.000/1 = 500.000$ Kč.

realitních kanceláří, včetně právních služeb). V případě, že se jedná o prokázanou uskutečněnou transakci, je přepočtový koeficient roven **1,00**.

Všechny převody jsou z r. 2021/2022, netřeba tedy přepočítávat realizovanou cenu inflačními koeficienty.

Takto upravení výchozí jednotkové ceny se dále vydělí součinem jednotlivých kvalitativních koeficientů (indexem odlišnosti IO, odrážejících vybraná srovnávací kritéria). Výstupem je simulace jednotkové realizované ceny Kč/m² srovnávacího vzorku na charakteristiky oceňované věci. Průměrná hodnota z takto simulovaných cen pak odpovídá ceně obvyklé oceňované věci. Bližší popis srovnávacích vzorků, výrez z KN a případné náhledy z aplikace street view jsou uvedeny v Příloze č. 2 znaleckého posudku.

5.2 Odhad ceny obvyklé souboru pozemků - porovnáním

Zjištění tržní ceny porovnáním									
č.	Kupní / Požadovaná cena	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny	alokace, atraktivita polohy	účel užití dle ÚP	stavební připravenost, IS	komerční potenciál	Index odlišnosti	Jednotková cena pozemku
	Kč/m ²	pramen ceny K _{CR}	Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	IO	Kč/m ²
1	2 094	1,00	2 094	0,97	1,00	0,95	0,97	0,89	2 353
2	4 000	1,00	4 000	0,97	1,00	0,97	0,97	0,91	4 396
3	3 689	1,00	3 689	0,97	1,00	0,95	0,97	0,89	4 145
4	2 763	1,00	2 763	0,97	1,00	0,95	0,97	0,89	3 104
5	3 725	0,90	3 352	0,97	1,00	1,03	0,97	0,97	3 456
6	4 700	0,90	4 230	0,97	1,00	1,03	0,97	0,97	4 361
7	4 828	0,90	4 345	0,97	0,98	1,03	0,95	0,93	4 672
8	4 840	1,00	4 840	0,97	0,99	0,97	1,00	0,93	5 204
9	2 700	1,00	2 700	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	2 842
10	4 989	1,00	4 989	1,00	0,98	1,05	0,95	0,98	5 090
11	2 646	1,00	2 646	0,98	0,98	0,90	1,00	0,86	3 077
12	4 830	1,00	4 830	0,97	0,98	1,00	0,95	0,90	5 367
13	2 681	1,00	2 681	1,00	0,98	0,95	0,95	0,88	3 047
14	9 465	1,00	9 465	1,00	0,98	0,95	0,95	0,88	10 756
15	6 922	0,90	6 230	0,98	0,98	1,00	0,98	0,94	6 628
16	3 990	0,90	3 591	1,00	0,98	1,00	0,97	0,95	3 780
17	3 613	0,90	3 252	0,97	0,98	1,10	0,95	0,99	3 285
Celkem průměr								Kč	4 445
Minimum								Kč	2 353
Maximum								Kč	10 756
Směrodatná odchylka								Kč	1 909
Variační koeficient								%	42,94%
K1	Koeficient úpravy na polohu nemovitosti a atraktivitu z pohledu rekreačního businessu								
K2	Koeficient úpravy účelu užití pozemku pro který byl prověřen ÚP								
K3	Koeficient úpravy stavební připravenosti pozemku								
K4	Koeficient komerční využitelnosti pozemku								
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4)$								

Tab. č. 6: Odhad obvyklé ceny souboru pozemků – srovnávací analýzou k datu 14. 3. 2022

Jednotková cena (Kč/m²) v místě a čase obvyklá každého z pozemků ze souboru pozemkových parcel, vedených na LV č. 1 v k.ú. Loučná pod Klínovcem (687057), a v k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem (687049), které jsou předmětem plánovaného převodu mezi MĚSTEM a

SPOLEČNOSTÍ dle uzavřené SoBKS ze dne 6. 6. 2022, byla k datu 14. 3. 2022 odhadnuta s pomocí provedené srovnávací analýzy, porovnáním s relevantními srovnávacími vzorky z vytvořeného statistického souboru, ve výši: **4.445,- Kč/m²**.

Jedná se o soubor těchto pozemkových parcel

p.č.	k.ú.	plocha m ²
590/2	Loučná pod Klínovcem	1 114
590/3	Loučná pod Klínovcem	223
607	Loučná pod Klínovcem	2 594
608	Loučná pod Klínovcem	631
1172/5	Háj u Loučné pod Klínovcem	12 496
322	Háj u Loučné pod Klínovcem	226
Celkem výměra		17 284

Tab. č. 7: seznam pozemků, které jsou předmětem plánovaného převodu mezi MĚSTEM a SPOLEČNOSTÍ

Potom cena obvyklá celého souboru pozemků:

jednotková cena obvyklá:

4.445,- Kč/m².

Výměra celého souboru pozemků:

17.284 m²

Cena obvyklá souboru pozemků: 17.284 m² x 4.445,- Kč/m² = 76.825.347,- Kč.

zaokr: **76.825.300,- Kč**

Komentář:

Výsledná částka je výrazně vyšší, než jak MĚSTO sjednalo ve SoBKS, když se opíralo o závěry znaleckého posudku č. 467/24/2022 ze dne 11. 4. 2022, kterým znalec pozemky ocenil ve výši 21.977.000,- Kč celkem (jednotková cena: 1.272 Kč/m²). Závady ZP jsem komentovala stručně v kap. 1.2, podrobněji pak v mém Odborném vyjádření ke ZP č. 467/24/2022 ze dne 31. 1. 2023.

Při hledání ceny obvyklé a hodnocení ekonomického postavení pozemků jsem měla zejména na paměti, že:

- Pozemky jsou pozemky stavebními, protože byly prověřeny územním plánem MĚSTA pro účel: DS-N1 plochy dopravní infrastruktury P.HA.6 , pro účel OV-N plochy občanského vybavení P.HA.3 a pro účel OV-N plochy občanského vybavení P.LO.1. a je plánováno vybudovat na nich 2 polyfunkční domy s bytovými i nebytovými jednotkami, apartmány, prostory pro služby a potřeby MĚSTA, parkovací dům a nadzemní přechod nad vozovkou mezi pozemky v k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem a k.ú. Loučná pod Klínovcem. Pozemky jsou rovinaté, jsou již částečně stavebně připravené – minimálně co se týká napojení na disponibilní IS v obci, je zde i ČOV pro stavbu čp. 207, která by ale měla být odstraněna.
Na pozemky je tak nutno hledět jako na pozemky stavební, připojené na IS, nezastavěné, ale k zastavění ÚP a záměry MĚSTA určené.
- Pozemky mají strategickou výhodnou plohu, leží při samém vstupu do MĚSTA, navazují na ně přímo pozemky sjezdových tratí a lanové dráhy.
- Prodej pozemků je v zájmu jak MĚSTA, tak zejména SPOLEČNOSTI, která provozuje v místě SKI AREÁL, když z užití pozemků budou těžit zejména odběratelé jejích a souvisejících služeb, holdující zimním sportům, o zisku z prodeje developerské části záměru, ani nemluvě.
- Platí, že ceny pozemků neustále rostou, je to dáno skutečností, že pozemky, co do množství, jsou věc konečná, nelze je vyrobit.

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

Jaká je cena v místě a čase obvyklá souboru pozemkových parcel, vedených na LV č. 1 v k.ú. Loučná pod Klínovcem (687057), a v k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem (687049) k datu: 14. 3. 2022.

p.č.	k.ú.	plocha m ²	druh pozemku dle KN	způsob užití dle KN
590/2	Loučná pod Klínovcem	1 114	ostatní plocha	ostatní komunikace
590/3	Loučná pod Klínovcem	223	ostatní plocha	neplodná půda
607	Loučná pod Klínovcem	2 594	ostatní plocha	ostatní komunikace
608	Loučná pod Klínovcem	631	TTP	TTP
1172/5	Háj u Loučné pod Klínovcem	12 496	ostatní plocha	ostatní komunikace
322	Háj u Loučné pod Klínovcem	226	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba č.p. 207
Celkem výměra		17 284		

Tab. č. 8: soubor oceňovaných pozemků vedených na LV č. 1

6.2 Odpověď – závěrečný výrok

Cena v místě a čase obvyklá souboru pozemkových parcel, vedených na LV č. 1 v k.ú. Loučná pod Klínovcem (687057) a v k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem (687049), obec Loučná pod Klínovcem (546518), okr. Chomutov, byla k datu 14. 3. 2022 zjištěna ve výši:

76.825.300,- Kč

Slovy: sedmdesátšestmilionůosmsetdvacetpěttisícčtyřístakorunčeských

7 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 20. 6. 2007, č.j. Spr. 4099/2006 pro základní obor: ekonomika, pro odvětví: ceny a odhady se specializací: oceňování podniků.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 281/14/2023 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 230800019.

„Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědoma následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu“



V Kladně, dne 30. 4. 2023

Ing. Alena Drvotová