



## Znalecký posudek č. 467-24/2022

Ocenění souboru pozemků tvořících parkoviště v obci Loučná pod Klínovcem (546518). Jedná se o šest pozemků umístěných ve dvou katastrech a to (1.) p.č. 607 (druhu ostatní plocha, o výměře 2594 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 608 (trvalý travní porost, 631 m<sup>2</sup>), (3.) p.č. 590/2 (ostatní plocha, 1114 m<sup>2</sup>), (4.) p.č. 590/3 (ostatní plocha, 223 m<sup>2</sup>), (5.) p.č. 1172/5 (ostatní plocha, 12496 m<sup>2</sup>) a (6.) p.č.st. 322 (zastavěná plocha a nádvoří, 226 m<sup>2</sup>). Pozemky č. 1 ÷ 4 jsou umístěny v katastrálním území Loučná pod Klínovcem (6871057) a pozemky č. 5 a 6 jsou umístěny v katastrálním území Háj u Loučné pod Klínovcem (687049).

Všechny pozemky (1 ÷ 6) jsou zapsány na listech vlastnictví č. 1.

Ocenění je provedeno (1.) cenou zjištěnou podle platného cenového předpisu a (2.) cenou obvyklou k rozhodnému dni 14.03.2022.

<b>Objednatel posudku :</b>	Městský úřad Loučná pod Klínovcem Loučná č.p. 86, PSČ 431 91, Loučná pod Klínovcem
<b>Účel posudku :</b>	Ocenění aktuální hodnoty souboru nemovitostí (pro jeho následný prodej v souladu s ohlášeným záměrem)
<b>Posudek vypracoval :</b>	Ing. Filip Poříz soudní znalec pro obory (1.) ekonomika a (2.) stavebnictví adresa pro zasílání písemností : Tylova 214/10, 460 06, Liberec 7 e-mail : <a href="mailto:poriz.filip@volny.cz">poriz.filip@volny.cz</a>
<b>Datum dokončení posudku</b>	11.04.2022

Tento posudek obsahuje 65 číslovaných stran textu a 27 samostatně číslovaných stran příloh a předává se objednateli ve 3 vyhotoveních, další 1 vyhotovení zůstává uloženo v archivu znalce. Objednatel obdrží i elektronickou verzi dokumentu, která je označena číslem 7.

# ÚVOD A POPIS ÚLOHY.

## A.1. Použité předpisy, vyhlášky a normy

1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění – viz metodika (položka B.7)
2. Oceňovací vyhláška 424/2021 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku – viz metodika (položka B.7)
3. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
4. Prohlídka předmětného souboru nemovitostí (formou místního šetření) byla provedena dne 14.03.2022.

## A.2. Další podklady

5. Mezinárodní oceňovací standardy IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty)
6. Knihovna VUT Brno – USI, autoři : kolektiv vedený Prof. Albertem Bradáčem
7. Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitosti, autoři Ross, Brachman a Holzner, Praha 1993
8. SW. Lexikon obcí ČR  
Zdroj: licence autora
9. SW. NEM EXPRES AC Profesionál  
Zdroj: licence autora
10. Záměr města (Loučná pod Klínovcem) prodat nemovitý majetek, zveřejněný dne 10.02.2022 na úřední desce města.  
Zdroj: [www.loucna.eu](http://www.loucna.eu)
11. Výřez z projektové dokumentace o názvu Info Centrum Klínovec Sever, autor Ing. Sings, Ing. Jan Straka, datum 11/2004.  
Zdroj: archiv objednatele
12. Kolaudační rozhodnutí stavby Infocentrum Klínovec Sever, ze dne 24.01.2007, vydané pod č.j. SÚ/5223/2006 Městským úřadem ve Vejprtech, stavebním úřadem.  
Zdroj: archiv objednatele
13. Znalecký posudek č. 394-16/2021, autor Ing. Filip Poříz, rozhodný den 01.02.2021
14. Fotodokumentace a údaje z místního znalce
15. Dálkový přístup do katastru nemovitostí.  
Zdroj : [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)
16. Mapové podklady dostupné na internetu.  
Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz); [www.google.cz/maps](http://www.google.cz/maps); [www.wikipedia.cz](http://www.wikipedia.cz); [www.loucna.eu](http://www.loucna.eu), ...

---

### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

17. Územní plán města Loučná pod Klínovcem, stav po 7. (poslední) změně schválené zastupitelstvem dne 12.05.2020, autor Ing.arch. Radim Boček.  
Zdroj: [www.loucna.eu](http://www.loucna.eu)
18. Povodňová mapa ČR (elektronický digitální povodňový portál).  
Zdroj: [www.edpp.cz/online-povodnova-mapa-cr](http://www.edpp.cz/online-povodnova-mapa-cr)
19. Geografický informační systém GIS.  
Zdroj: [www.gisonline.cz](http://www.gisonline.cz)
20. Kupní smlouvy vztahované k pozemkům v Loučné pod Klínovcem za období let 2019 ÷ 2021. Všechny smlouvy použité v tomto ocenění jsou dále identifikovány (číslem pozemku, číslem listu vlastnictví a číslem jednacím vkladu smlouvy do evidence nemovitostí).  
Zdroj: evidence nemovitostí vedená katastrálním úřadem, přístup pro registrované uživatele
21. Inzeráty nabízející prodeje stavebních pozemků v Loučné pod Klínovcem.  
Zdroj: internet
22. Vlastní databáze znalce

---

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

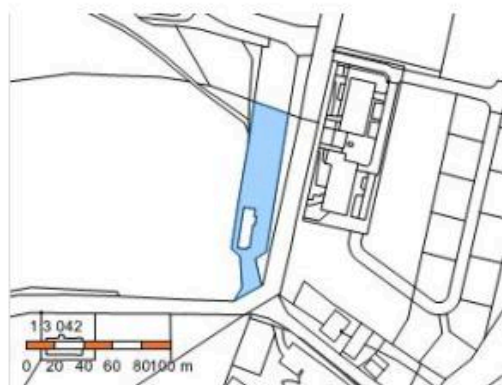
### A.3. Vlastnické a evidenční údaje

Předmětem tohoto znaleckého posudku je šest pozemků umístěných v obci Loučná pod Klínovcem (546518) ve dvou katastrálních územích (dále jen katastrech) a to Loučná pod Klínovcem (687049) a Háj u Loučné pod Klínovcem (687049). Výřezy všech pozemků dle jejich aktuálního zápisu v evidenci nemovitostí následují.

#### (1.) Pozemek p.č. 607:

##### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">607</a>
Obec:	<a href="#">Loučná pod Klínovcem [546518]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Loučná pod Klínovcem [687057]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2594
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



##### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Loučná pod Klínovcem, Loučná 89, 43191 Loučná pod Klínovcem

##### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

##### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

##### Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno chůze a jízdy

##### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov](#)

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

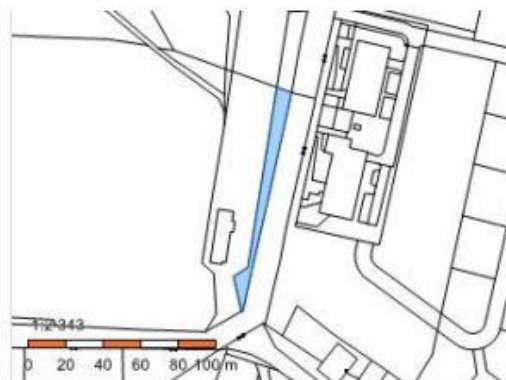
Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

## (2.) Pozemek p.č. 608:

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">608</a>
Obec:	<a href="#">Loučná pod Klínovcem [546518]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Loučná pod Klínovcem [687057]</a>
Číslo LV:	1
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	631
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Loučná pod Klínovcem, Loučná 89, 43191 Loučná pod Klínovcem	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">93624</a>	631

### Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

### Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 20.03.2022 06:00.

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

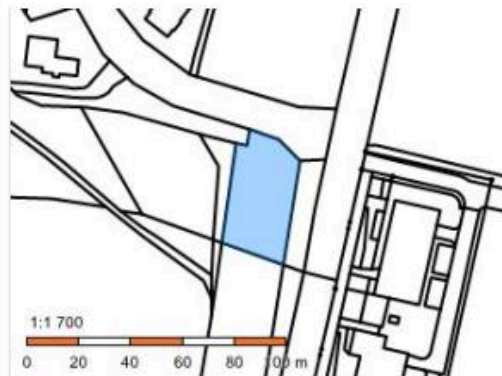
Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



### (3.) Pozemek p.č. 590/2:

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">590/2</a>
Obec:	<a href="#">Loučná pod Klínovcem [546518]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Loučná pod Klínovcem [687057]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1114
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Loučná pod Klínovcem, Loučná 89, 43191 Loučná pod Klínovcem	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 20.03.2022 06:00.

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

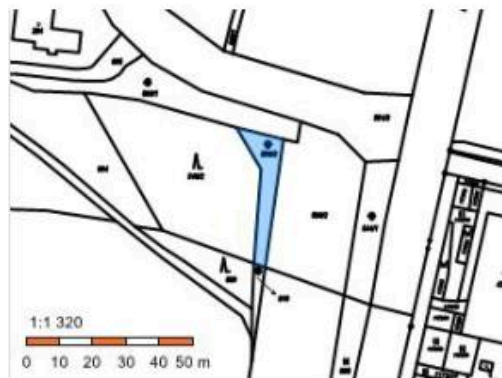
Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

#### (4.) Pozemek p.č. 590/3:

##### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">590/3</a>
Obec:	<a href="#">Loučná pod Klínovcem [546518]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Loučná pod Klínovcem [687057]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	223
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



##### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Loučná pod Klínovcem, Loučná 89, 43191 Loučná pod Klínovcem

##### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

##### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

##### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

##### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 20.03.2022 06:00.

##### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

## (5.) Pozemek p.č. 1172/5:

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1172/5</a>
Obec:	<a href="#">Loučná pod Klínovcem [546518]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Háj u Loučné pod Klínovcem [687049]</a>
Číslo LV:	1
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	12496
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Loučná pod Klínovcem, Loučná 89, 43191 Loučná pod Klínovcem

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.03.2022 06:00.

### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

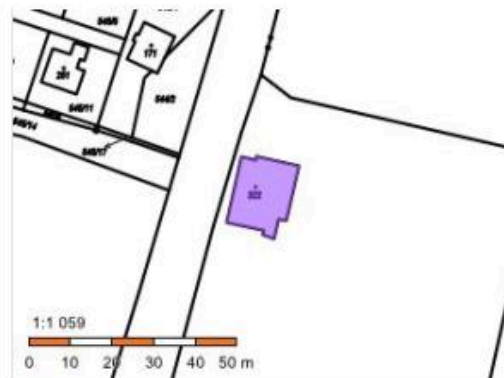
Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



## (6.) Pozemek p.č. st. 322 (jehož součástí je stavba):

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 322</a>
Obec:	<a href="#">Loučná pod Klínovcem [546518]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Háj u Loučné pod Klínovcem [687049]</a>
Číslo LV:	1
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	226
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Háj [87041]</a> ; č. p. 207; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 322</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 207</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 207</a>

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Loučná pod Klínovcem, Loučná 89, 43191 Loučná pod Klínovcem	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.03.2022 10:16.

### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

Oceňovaný soubor šesti pozemků je zapsán na dvou listech vlastnictví (dále jen LV) – a to (1.) na LV č. 1 pro katastr Loučná pod Klínovcem a (2.) na LV č. 1 pro katastr Háj u Loučné pod Klínovcem. Jejich vlastníkem je Město Loučná pod Klínovcem.

Pozemek (1) p.č. 607 je omezen zapsanými věcnými břemeny a to věcným břemenem podle listiny a věcným břemenem chůze a jízdy.

Pozemek (2) p.č. 608 je omezen zapsanými věcným břemenem podle listiny.

Pozemek (3) p.č. 590/2 je omezen věcným břemenem zřizování a provozování vedení.

Ostatní dva pozemky předmětného souboru (4 a 5), p.č. 590/3 a 1172/5 nejsou omezeny žádnými věcnými břemeny ani jinými zápisy.

Oceňovaný soubor je – pro potřeby tohoto ocenění – rozdělen do dvou částí, (1.) části A (s pozemky č. 1 až 4, tedy p.č. 607, 608, 590/2, 590/3) umístěnou v katastrálním území Loučná pod Kozákovem a (2.) část B (s pozemky č. 5 a 6, tedy p.č. 1172/5 a p.č.st. 322) umístěnou v katastrálním území Háj u Loučné pod Kozákovem.

Obě části jsou dopravně napojeny na komunikaci č. 219 a leží v zasíťovaném území.

Jsou užívány (provozovány).

Jedná se o parkoviště u (nejen) lyžařského areálu Klínovec.

Část A má výměru 4 562 m<sup>2</sup>.

Část B má výměru 12 722 m<sup>2</sup>.

Celková výměra oceňovaných pozemků je 17 284 m<sup>2</sup>.

Nadmořská výška lokality (informativně) je cca 975 m.n.m.

Širší vztahy jsou patrné z příložených grafických výřezů – viz dále.

Vstupní údaje sumarizované v tabulce:

pořadové číslo	část souboru	číslo pozemku dle KN	katastrální území	druh pozemku využití pozemku	výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	číslo LV	plocha dle UPD (celá nebo převládající)	omezení užívání
1	A	607	Loučná p.K.	OP - OK	2 594	1	OV-N	VB 2x
2		608	Loučná p.K.	TTP	631		DSm-N	VB
3		590/2	Loučná p.K.	OP - OK	1 114		OV-N	VB
4		590/3	Loučná p.K.	OP - NP	223		RH-N	-
5	B	1172/5	Háj u L.p.K.	OP - OK	12 496	1	DS-S	-
6		st.322	Háj u L.p.K.	ZPN	226		TI-S	-
1÷4	A	výměra části A (m <sup>2</sup> )			4 562			
5+6	B	výměra části B (m <sup>2</sup> )			12 722			
1÷6	A+B	výměra souboru celkem (m <sup>2</sup> )			17 284			

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

#### A.4. Struktura znaleckého posudku.

<b>A. Úvod a popis úlohy.</b>	<b>strana 2</b>
A.1. Použité předpisy, vyhlášky a normy A.2. Další podklady A.3. Vlastnické a evidenční údaje A.4. Struktura znaleckého posudku.	
<b>B. Nález.</b>	<b>strana 12</b>
B.1. Všeobecně B.2. Fotodokumentace stavu oceňovaného souboru B.3. Obecné údaje lokalitě B.4. Údaje o projektové dokumentaci a dokladech k oceňované nemovitosti B.5. Údaje o územním plánu B.6. Definice znalecké úlohy B.7. Metodika oceňování a definice pojmů	
<b>C. Posudek, část 1 – ocenění cenou ZJIŠTĚNOU dle cenového předpisu.</b>	<b>strana 20</b>
C.1. Pozemky části A (pro katastr Loučná p.K.) C.2. Pozemky části B (pro katastr Háj u Loučné p.K.)	
<b>D. Posudek, část 2 – ocenění cenou OBVYKLOU.</b>	<b>strana 41</b>
D.1. Pozemky dopravní infrastruktury D.2. Stavební pozemek p.č.st. 322	
<b>E. Závěrečná rekapitulace.</b>	<b>strana 61</b>
<b>F. Odůvodnění.</b>	<b>strana 63</b>
<b>G. Znalecká doložka.</b>	<b>strana 64</b>
<b>H. Přílohy.</b>	<b>strana 65</b>

V této kapitole jsou přiloženy všechny v posudku použité (a citované) přílohy. Na úvodní straně je jejich seznam, vlastní přílohy následují (dále) a jsou číslovány samostatně.

---

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

## B. NÁLEZ.

### B.1. Všeobecně.

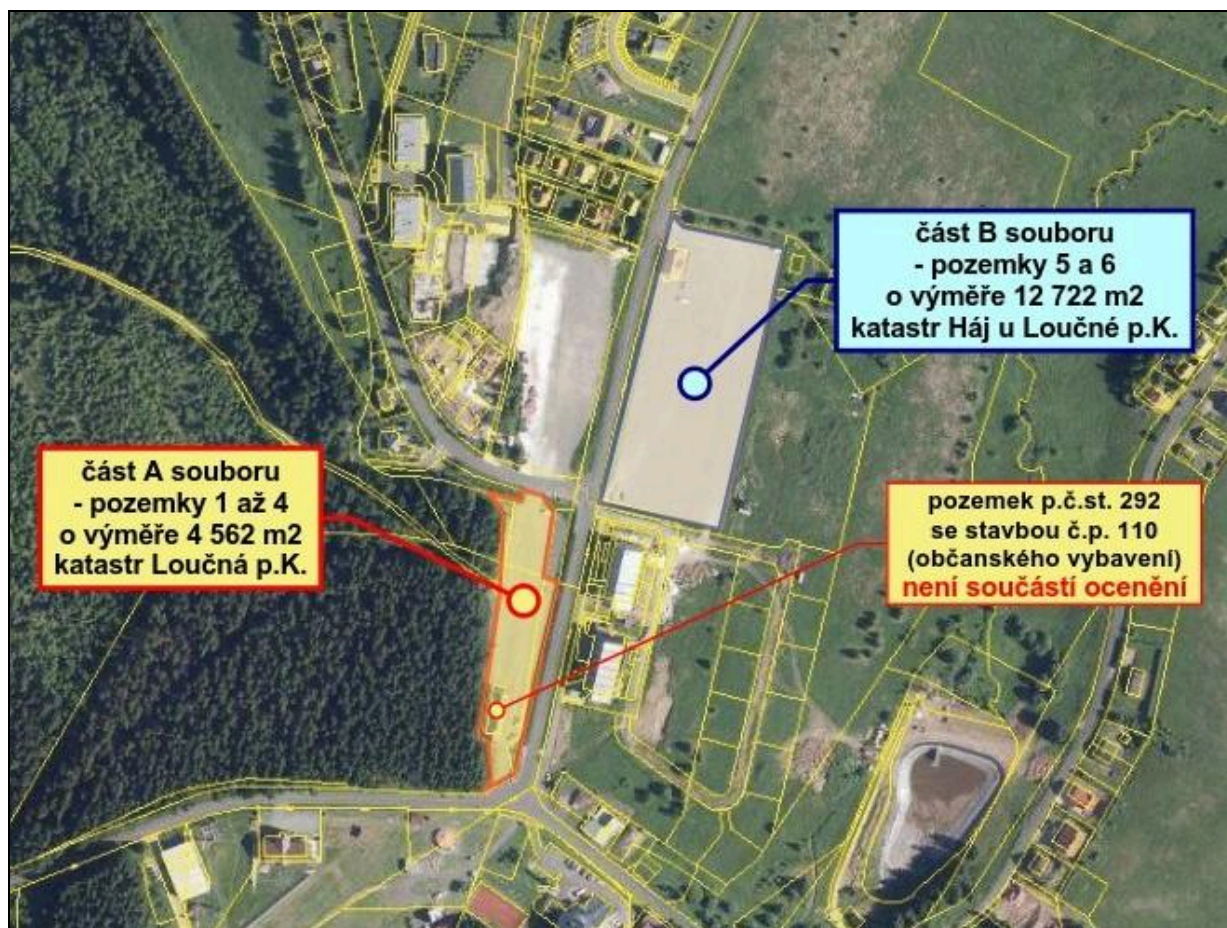
Oceňovaný soubor tvoří šesti pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem – nástup do zimního střediska Klínovec. Zadaný soubor je rozdělen do dvou částí, v tomto ocenění dále označených jako A a B. Obě tyto části vzájemně sousedí, odděluje je pouze komunikace č. 216 ale každá z obou částí leží v jiném katastrálním území.

Část A (tvořená pozemky č. 1 ÷ 4, o celkové výměře 4.562 m<sup>2</sup> – viz tabulku na straně 9) je umístěna v katastrálním území Loučná pod Klínovcem. Jde o mírně svažitou lokalitu. V ploše zasažené souborem pozemků části A leží i další pozemek p.č.st. 292 jehož součástí je i stavba občanského vybavení č.p. 110 – tento pozemek ani stavba ale nejsou součástí tohoto ocenění.

Část B (tvořená pozemky č. 5 ÷ 6, tedy p.č. 1172/5 a p.č.st. 322, o celkové výměře 12.496 m<sup>2</sup>) je umístěna v katastrálním území Háj u Loučné pod Klínovcem. Jde o rovinatou lokalitu. V ploše zasažené částí B leží i další pozemek p.č.st. 292 jehož součástí je i stavba občanského vybavení č.p. 207 – i tyto nemovitosti jsou součástí tohoto ocenění.

Obě části jsou detailněji popsány dále.

Celková situace v náhledu do ortofoto mapy:



#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



### Část A oceňovaného souboru.

Jde o 4 vzájemně navazující pozemky umístěné v katastrálním území Loučná pod Klínovcem. Jedná se o pozemky p.č. 607, 608, 590/2 a 590/3 s celkovou výměrou 4.562 m<sup>2</sup>. Jejich identifikace je uvedena v předchozí části tohoto ocenění.

Pozemky leží jihozápadně od T křižovatky (komunikace č. 219 s místní komunikací a cyklostezkou č. 3002), která horizontálně i vertikálně rozděluje obě části oceňovaného souboru (viz schema dole).

Jsou napojeny na komunikaci (viz schema) a leží v zasilťovaném území.

Jsou využívány (provozovány) jako parkoviště – nástup do zimního střediska Klínovec.

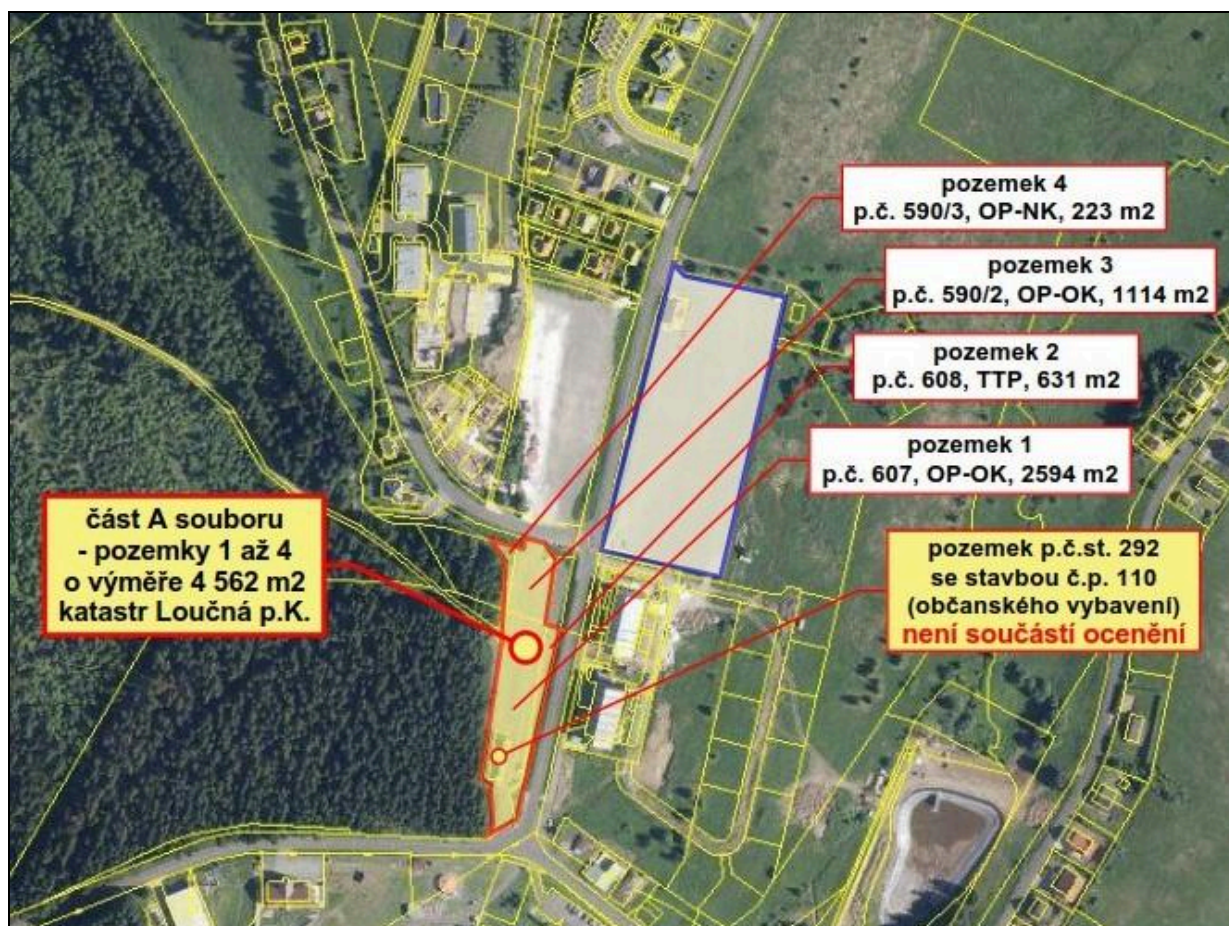
Nejsou oploceny.

Plocha parkoviště je šterková, mírně svažitá.

Užívání této části (výkon vlastnických práv) je omezeno - pozemky p.č. 607, 608 a 590/2 jsou zatíženy zapsanými věcnými břemeny.

Součástí této části (A) není pozemek umístěný v jižní části plochy (A), tedy pozemek p.č.st. 292, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 110. Tento pozemek včetně stavby je zapsán na LV č. 410. Jeho vlastníkem je společnost Active Klínovec s.r.o.

Část A – situace:



### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastr (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



### Část B oceňovaného souboru.

Jde o dva navazující pozemky umístěné v katastrálním území Háj u Loučné pod Klínovcem. Jedná se o pozemky p.č. 1172/5 a st. 322 s celkovou výměrou 12.722 m<sup>2</sup>. Jejich identifikace je uvedena v předchozí části tohoto ocenění.

Část B leží severovýchodně od T křižovatky (komunikace č. 219 s místní komunikací a cyklostezkou č. 3002), která horizontálně i vertikálně rozděluje obě části oceňovaného souboru (viz schema dole).

Pozemky jsou napojeny na komunikaci (viz schema) a leží v zasiťovaném území.

Jsou využívány (provozovány) jako parkoviště – nástup do zimního střediska Klínovec.

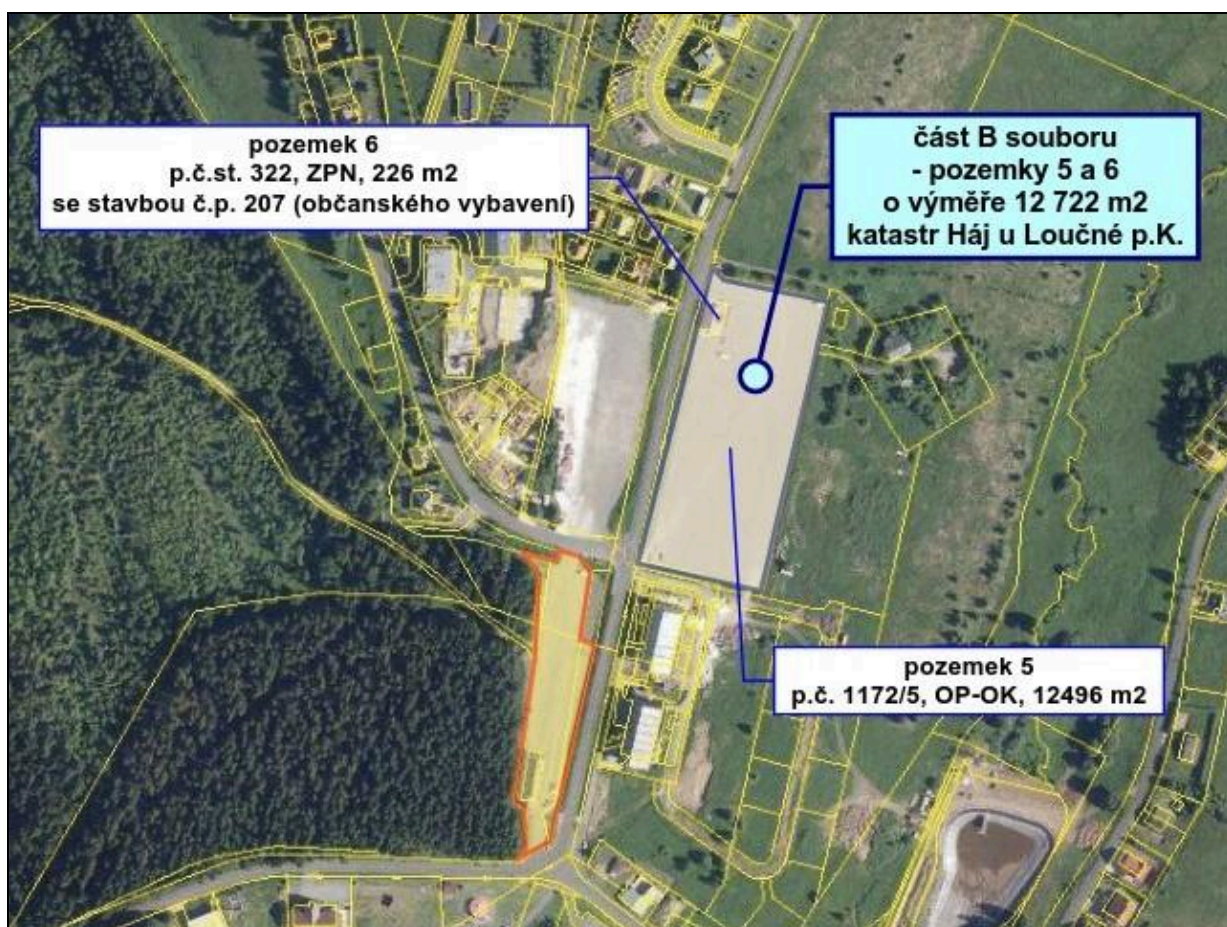
Nejsou oploceny.

Plocha parkoviště je živičná, rovinatá.

Užívání této části (výkon vlastnických práv) není omezeno žádnými věcnými břemeny ani jinými zápisy.

Součástí pozemku p.č.st 322 umístěného v severní části plochy (B) je také stavba občanského vybavení č.p. 207.

Část B – situace:



3D pohledy na lokalitu (části A a B) následují.

---

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



Celkový 3D pohled 1 (z jihu):



Celkový 3D pohled 2 (z východu):



---

**ZNALECKÝ POSUDEK.**

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



Detail části A (z východu):



Detail části B (z východu):



---

**ZNALECKÝ POSUDEK.**

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



## B.2. Fotodokumentace stavu oceňovaného souboru.

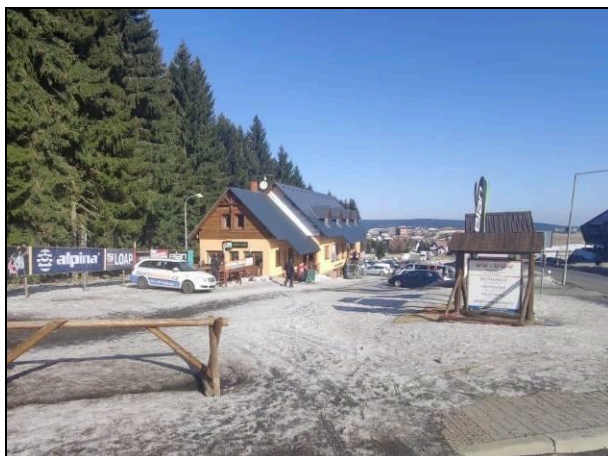


foto 1  
část A (1) – celkový pohled z jihu



foto 2  
část A (2) – střední část z jihu



foto 3  
část A (3) – detail střední části (ze severu)



foto 4  
část B (1) – celkový pohled ze SSV



foto 5  
část B (2) – celkový pohled ze JJV

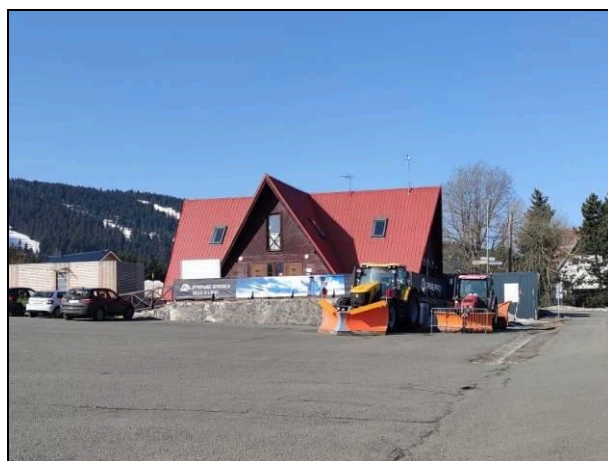


foto 6  
část B (3) – pozemek p.č.st. 322 se stavbou č.p. 207

### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

### B.3. Obecné údaje o lokalitě.

lokalita	Loučná pod Klínovcem
status	město
pověřená obec	Vejprty
obec s rozšíř. působností	Kadaň
okres	Chomutov
kraj	Ústecký
počet částí	2
základní sídelní jednotky	2
katastrální území	2
plocha (výměra)	20,89 km <sup>2</sup>
počet obyvatel	121
nadmořská výška	865 m.n.m.
městský úřad	ANO
poštovní adresa úřadu	Loučná č.p. 86, 431 91, Loučná pod Klínovcem
e-mail	<a href="mailto:ou.loucna@tiscali.cz">ou.loucna@tiscali.cz</a>
internet	<a href="http://www.loucna.eu">www.loucna.eu</a>
starostka města	Mgr. Jana Nýdrová

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **889,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

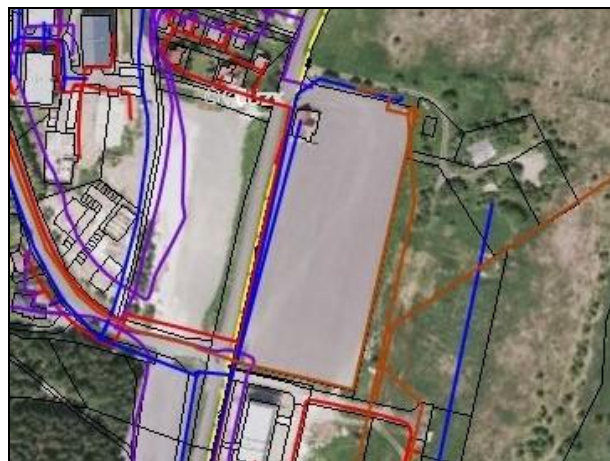
Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6 = \mathbf{305,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### Napojení oceňovaných pozemků na IS:



lokalita s částí A v generelu IS



lokalita s částí B v generelu IS

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: **467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



#### B.4. Údaje o projektové dokumentaci a dokladech k oceňované nemovitosti

Předmětem tohoto ocenění jsou pozemky parkoviště členěné do dvou částí, části A (se čtyřmi pozemky umístěnými v katastru Loučné pod Klínovcem) a části B (se dvěma dalšími pozemky umístěnými v katastru Háj u Loučné pod Klínovcem). Předmětný soubor obsahuje i stavbu občanského vybavení č.p. 207, která je součástí pozemku p.č.st. 322 v katastru Háj u Loučné p.K. Předmětný soubor dále obsahuje i venkovní úpravy (zpevněné plochy parkovišť, přípojky, čistírna odpadních vod, ...). Ke stavbě č.p. 207 měl znalec měl k dispozici výřez z projektové dokumentace o názvu Info Centrum Klínovec Sever, autora Ing. Jana Straky, s datem 11/2004. Dále měl k dispozici kolaudační rozhodnutí změny této stavby ze dne 24.01.2007. K ostatním stavebním úpravám nebyla (znalec neměl k dispozici) žádná projektová ani dokladová dokumentace.

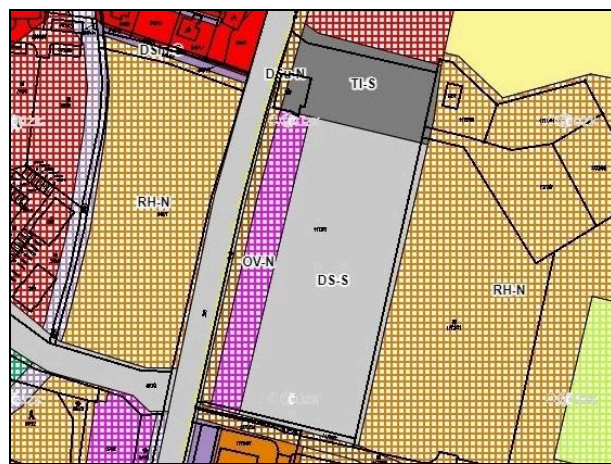
Všechny podklady použité pro toto ocenění jsou uvedeny v předchozí části tohoto ocenění – viz podklady.

#### B.5. Údaje o územním plánu lokality.

Město Loučná pod Klínovcem má platný (schválený) územní plán (dále jen UPD). Ten je dostupný i na internetu ([www.loucna.eu](http://www.loucna.eu)).



lokality s částí A v platném UPD



lokality s částí B v platném UPD

Část A (pro katastr Loučná pod Klínovcem).

Oceňovaný pozemek (1) p.č. 607 je platným UPD zařazen do Plochy občanského vybavení (OV-N).

Oceňovaný pozemek (2) p.č. 608 je platným UPD zařazen do dvou ploch, s převládající výměrou umístěnou do Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (DSm-N) a zbylou výměrou umístěnou do Plochy občanského vybavení (OV-N).

Oceňovaný pozemek (3) p.č. 590/2 je platným UPD zařazen do dvou ploch, s převládající výměrou do Plochy občanského vybavení (OV-N) a zbylou výměrou do Plochy rekreace hromadné (RH-N).

Oceňovaný pozemek (4) p.č. 590/3 je platným UPD zařazen do Plochy rekreace hromadné (RH-N).

Část B (pro katastr Háj u Loučné pod Klínovcem).

Oceňovaný pozemek (5) p.č. 1172/5 je platným UPD zařazen do čtyř ploch, s převládající výměrou do Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS-S) a zbylou výměrou do Plochy občanského vybavení (OV-N), do Plochy technické infrastruktury (TI-S) a do Plochy dopravní infrastruktury – účelových komunikací (DSu-N).

Oceňovaný pozemek (6) p.č.st. 322 je platným UPD zařazen do tří ploch, s převládající výměrou do Plochy technické infrastruktury (TI-S) a zbylou výměrou do Plochy dopravní infrastruktury – účelových komunikací (DSu-N) a do Plochy občanského vybavení (OV-N).

Definice jednotlivých ploch dle platného územního plánu jsou součástí textové části UPD.

---

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

## B.6. Definice znalecké úlohy.

Znalci byla jeho znalecká úloha definována v poptávce a následně i v objednávce. Znalec má provést ocenění předmětného souboru šesti pozemků pro potřeby tohoto ocenění rozdělených do částí A a B (v části A umístěných v katastru Loučná pod Klínovcem v části B umístěného v katastru Háj u Loučné pod Klínovcem).

Část A je tvořena 4 pozemky a to p.č. 607, 608, 590/2 a 590/3. Jejich výměra je 4.562 m<sup>2</sup>.

Část B je tvořena 2 pozemky a to p.č. 1172/5 a st. 322, jehož součástí je stavba č.p. 207 (stavba občanského vybavení). Jejich výměra je 12.722 m<sup>2</sup>.

Celková výměra oceňovaných pozemků (A+B) je 17.284 m<sup>2</sup>.

Ocenění je (1.) cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu (administrativní) a dále (2.) cenou obvyklou.

Rozhodným dnem tohoto ocenění je 14.03.2022.

Definice použitých pojmů jsou uvedeny dále.

## B.7. Metodika oceňování a definice pojmů

Jedná se o ocenění souboru 6 pozemků umístěných ve dvou částech (A+B), ve dvou katastrálních územích.

Znalec nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy a tedy má za to, že oceňovaný soubor není pronajat. Znalec také - na základě místního šetření - konstatuje, že oceňovaný soubor je užíván jako parkoviště. Budova č.p. 207 na pozemku p.č.st. 322 je – dle údajů z místního šetření – určena k demolici protože na celém širším území vzniká nový investiční záměr, jehož naplnění je podmíněno i změnou vlastníka souboru zde oceňovaných pozemků. Tomuto záměru odpovídá i zveřejněný záměr prodeje tohoto souboru.

Kapitola Posudek je dělena do dvou částí.

Nejprve (v části C. Posudku) znalec oceňuje předmětný nemovitý majetek cenou (administrativní, úřední) zjištěnou podle aktuálně platného cenového předpisu – tedy podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., a podle stavu oceňovaných nemovitostí k (výše uvedenému) rozhodnému dni. Předmětné pozemky zadaného souboru budou oceněny podle skutečnosti, zjištěné znalcem na místě při místním šetření.

Pozemky části A souboru budou oceněny jako pozemky (stavební) pro komunikace. Při ocenění rozhoduje stav ujištěný znalcem na místě samém. Z pohledu platné UPD jsou většinou zařazeny do zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost (OV-N).

Pozemky části B budou oceněny ve dvou kategoriích. Pozemek p.č.st. 322 pod stavbou č.p. 207 bude oceněn jako pozemek stavební. Pozemek p.č. 1172/5 bude oceněn jako (stavební) pro komunikaci. Z pohledu platné UPD jsou většinou zařazeny do zastavitelných ploch pro dopravní infrastrukturu (DS-S). Zpevněné plochy (parkoviště) budou oceněny nákladovým způsobem jako venkovní úpravy.

Stavba č.p. 207 bude oceněna nákladovým způsobem jako stavba pro administrativu. Její přípojky budou oceněny nákladovým způsobem jako venkovní úpravy.

Ve druhé části (části D. Posudku) znalec oceňuje stejný soubor cenou obvyklou.

Definici obvyklé ceny zavádí zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, v § 2, odstavci 1 (dále přímá citace zákona) : „obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo

---

### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“.

Podmínkou pro stanovení obvyklé ceny je existence trhu s danou komoditou. Tato podmínka je – v případě tohoto ocenění – jednoznačně splněna. Trh s typově podobnými nemovitostmi, tedy se stavebními pozemky (zastavěnými nebo pro zastavění určenými platným územním plánem), v lokalitě Loučné pod Klínovcem jednoznačně existuje a znalec ho dokládá použitými vzorky, které byly převzaty z platných (a v evidenci nemovitostí vkladovaných) kupních smluv stavebních pozemků v totožné lokalitě v období let 2019 ÷ 2020.

Obvyklá cena by měla být spíše než jediným konkrétním číslem intervalem hodnot ceny předmětného majetku. Znalec ovšem zde – v rámci zadání svého znaleckého úkolu – stanovuje výslednou hodnotu obvyklé ceny vždy konkrétním (jediným) údajem.

V kapitole E je uvedena závěrečná rekapitulace výsledků. Výsledek zaokrouhluje znalec – v souladu s oceňovacím předpisem na celé desítky.

V kapitole F je zdůvodnění (použitého postupu ocenění) včetně komentáře z rozdílu hodnot ceny zjištěné a obvyklé.

V kapitole G je připojena znalecká doložka znalce.

V kapitole G jsou přiloženy použité (a citované) přílohy. Na první straně příloh je seznam příloh, vlastní přílohy následují (dále). Přílohy jsou samostatně číslovány.

---

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

## C. POSUDEK, část 1 – ocenění cenou ZJIŠTĚNOU.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Stabilizované území turisticky velmi vyhledávané lokality (s platným územním plánem).	III	0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní - Oceňovaný majetek je definován jednoznačně a bez zjištěných majetkových vad.	III	0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,359}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,110}$$

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitě věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další (jiné) vlivy nebyly zjištěny	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,332}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,088}$$

---

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



### C.1.1. Pozemky části A (pro katastr Loučná p.K. – 4 262 m2).

Vstupní údaje jsou obsaženy v navazující tabulce.

Vlastnické poměry jednotlivých pozemků – viz část A.

Označení pozemků v grafickém náhledu a jejich popis – viz část B.

pořadové číslo	část souboru	číslo pozemku dle KN	katastrální území	druh pozemku využití pozemku	výměra pozemku (m2)	číslo LV	plocha dle UPD	omezení užívání
1	A	607	Loučná p.K.	OP - OK	2 594	1	OV-N	VB 2x
2		608	Loučná p.K.	TTP	631		DSm-N	VB
3		590/2	Loučná p.K.	OP - OK	1 114		OV-N	VB
4		590/3	Loučná p.K.	OP - NP	223		RH-N	nemá
1÷4		výměra celkem (m2)			4 562			

Stav dle UPD a generelu IS:



část B v hlavním výkresu UPD



část A v generelu IS:

Ocenění následuje.

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

## Ocenění

### Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,10
P5. Komerční využití	
III Stavba pro komerční využití (čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, parkoviště...)	1,16

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,044$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>			
§ 4 odst. 3	305,-	1,044	318,42
Jednotková cena pozemku nesmí být vyšší než ZC * 0,75.			228,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - OK	607	2 594	228,75	593 377,50
§ 4 odst. 3	TTP	608	631	228,75	144 341,25
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - OK	590/2	1 114	228,75	254 827,50
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - NP	590/3	223	228,75	51 011,25
Ostatní stavební pozemky - celkem			4 562		<b>1 043 557,50</b>

**Zjištěná cena položky celkem = 1 043 557,50 Kč**

**Zjištěná cena pozemků části A (dle C.1.1) je 1.043.558,- Kč.**

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

### C.1.2. Zpevněné plochy části A.



Ocenění prašné zpevněné plochy parkoviště části A.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

8.1.2. Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### **Výměra:**

$$2594 + 0,5 \cdot 631 + 1114 + 0,5 \cdot 223 = 4\,135,00 \text{ m}^2$$

#### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 95,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,6530

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= 252,04

**Plná cena:** 4 135,00 m<sup>2</sup> \* 252,04 Kč/m<sup>2</sup>

= 1 042 185,40 Kč

#### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 22 / 25 = 88,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

\* 0,150

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= 156 327,81 Kč

Koeficient pp

\* 1,088

**Cena stavby CS**

= 170 084,66 Kč

**Zjištěná cena položky celkem**

= 170 084,66 Kč

**Zjištěná cena zpevněných ploch části A (dle C.1.2) je 170.085,- Kč.**

#### **ZNALECKÝ POSUDEK.**

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

### C.2.1. Pozemky části B (pro katastr Háj u Loučné p.K. – 12 722 m<sup>2</sup>).

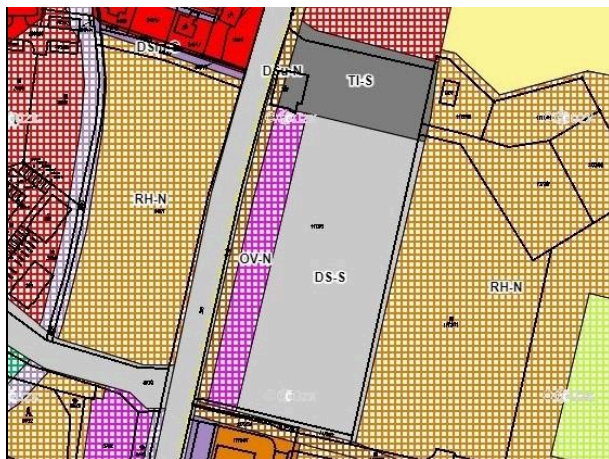
Vstupní údaje jsou obsaženy v navazující tabulce.

Vlastnické poměry jednotlivých pozemků – viz část A.

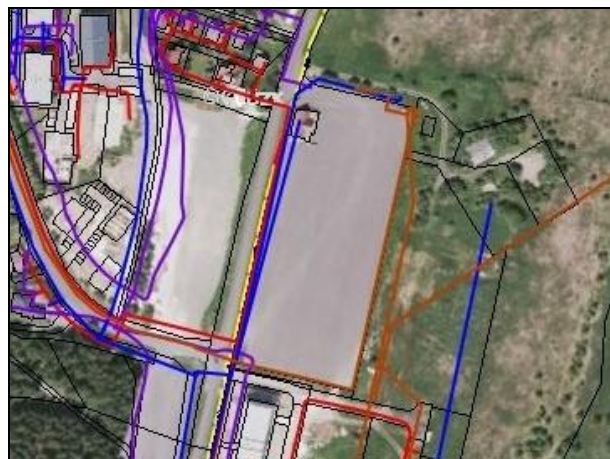
Označení pozemků v grafickém náhledu a jejich popis – viz část B.

pořadové číslo	část souboru	číslo pozemku dle KN	katastrální území	druh pozemku využití pozemku	výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	číslo LV	plocha dle UPD	omezení užívání
5	B	1172/5	Háj u L.p.K.	OP - OK	12 496	1	DS-S+OV-N	nemá
6		st. 322	Háj u L.p.K.	ZPN	226	1	TI-S	nemá
5÷6		výměra celkem (m <sup>2</sup> )			12 722			

Stav dle UPD a generelu IS:



část B v hlavním výkresu UPD



část B v generelu IS:

Ocenění následuje.

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,110$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,980$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T \cdot I_O \cdot I_P = 1,110 \cdot 1,000 \cdot 0,980 = 1,088$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	305,-	1,088		331,84	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ZPN	st. 322	226	331,84	74 995,84
Stavební pozemek - celkem			226		74 995,84

### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	$P_i$
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,10
P5. Komerční využití	
III Stavba pro komerční využití (čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, parkoviště...)	1,16

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 S_i P_i) = 1,044$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	305,-	1,044	1,000	318,42
Jednotková cena pozemku nesmí být vyšší než ZC * 0,75.				228,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - OK	1172/5	12 496	228,75	2 858 460,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			12 496		<b>2 858 460,-</b>

**Zjištěná cena položky celkem = 2 933 455,84 Kč**

**Zjištěná cena pozemků části B (dle C.2.1) je 2.933.456,- Kč.**

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

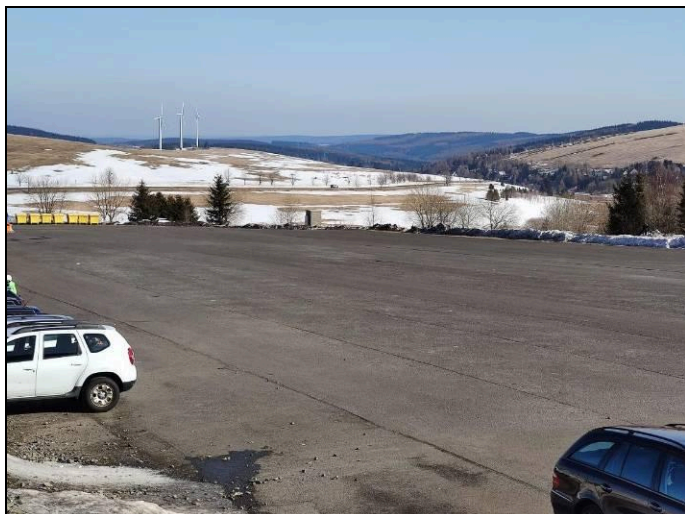
Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

### C.2.2. Zpevněné plochy části B.



Ocenění živичné zpevněné plochy parkoviště části B.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad  
štěrkopísek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

12 496,00 m<sup>2</sup>

#### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 270,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,6530

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= 716,31

**Plná cena:** 12 496,00 m<sup>2</sup> \* 716,31 Kč/m<sup>2</sup>

= 8 951 009,76 Kč

#### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 22 / 40 = 55,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 55,0 % / 100)

\* 0,450

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= 4 027 954,39 Kč

Koeficient pp

\* 1,088

**Cena stavby CS**

= 4 382 414,38 Kč

**Zjištěná cena položky celkem**

= 4 382 414,38 Kč

**Zjištěná cena zpevněných ploch části B (dle C.2.2) je 4.382.414,- Kč.**

#### **ZNÁLECKÝ POSUDEK.**

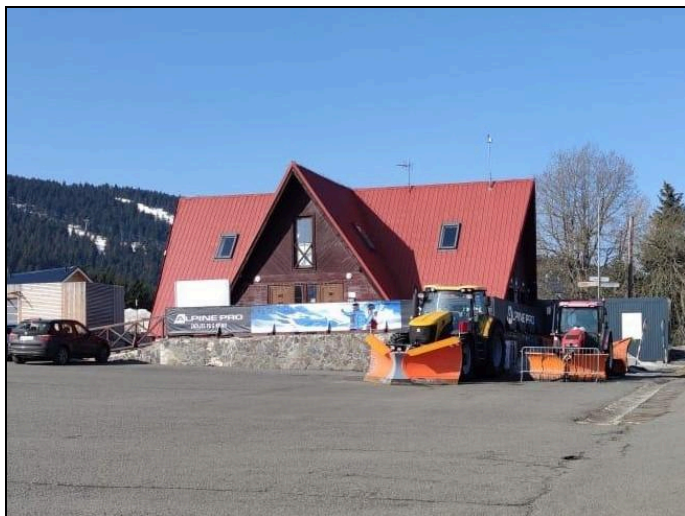
Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

### C.2.3.1. Stavba č.p. 207 na pozemku p.č. st. 322



Ocenění stavby občanského vybavení č.p. 207, která je součástí pozemku p.č. st. 322.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12: F. budovy administrativní  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 122  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### **Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	15,59*8,25+8,10*1,86	=	143,68
2.NP	15,59*4,40+4,40*3,80	=	85,32
1.PP	11,90*3,50+1,86*3,78	=	48,68

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	143,68 m <sup>2</sup>	3,00 m	431,04
2.NP	85,32 m <sup>2</sup>	2,80 m	238,90
1.PP	48,68 m <sup>2</sup>	2,30 m	111,96
Součet	<b>277,68 m<sup>2</sup></b>		<b>781,90</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 781,90 / 277,68 = 2,82 m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 277,68 / 3 = 92,56 m<sup>2</sup>

#### **Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor		
1.NP+2.NP	4,15*5,80*15,59+4,05*5,80*(1,86+4,15)	=	516,43 m <sup>3</sup>
1.PP	48,68*2,30	=	111,96 m <sup>3</sup>

#### **ZNALECKÝ POSUDEK.**

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP+2,NP	NP	516,43 m <sup>3</sup>
1.PP	NP	111,96 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		628,39 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	dřevěný obklad štítů	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kovová konstrukce s dřevěnými stupni	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná eurookna	S	100
14. Povrchy podlah	standard	S	100
15. Vytápění	etážové, elektrokotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ANO	S	100
18. Vnitřní vodovod	TUV+SV, plast nebo ocel. trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	standard	S	100
24. Výtahy	nejsou	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	C	9,30	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10

### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,20
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8320</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,85	42	100	42,00
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	20,91	42	100	42,00
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,77	15	58	25,86
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,52	15	40	37,50
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,72	15	30	50,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,29	15	50	30,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,97	15	30	50,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,16	15	30	50,00
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,49	42	58	72,41
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,73	15	50	30,00
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,25	15	50	30,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,85	15	30	50,00
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	5,05	15	30	50,00
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,85	15	25	60,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,36	15	30	50,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,85	15	30	50,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,73	15	30	50,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	2,04	15	30	50,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,61	15	30	50,00
Opotřebení:									<b>42,9 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9913
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0447
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8320
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 652,66</b>

### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

**Plná cena:**  $628,39 \text{ m}^3 * 5 652,66 \text{ Kč/m}^3$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 42,9 \% / 100)$

=	<b>3 552 075,02 Kč</b>
*	0,571
=	<b>2 028 234,84 Kč</b>

**Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení**

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Stavba není dlouhodobě užívána.

Srážka za morální opotřebení:  $2 028 234,84 * 5 \% =$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

**Koeficient pp**

**Cena stavby  $CS$**

-	101 411,74 Kč
=	<b>1 926 823,10 Kč</b>
*	1,088
=	<b>2 096 383,53 Kč</b>

**Zjištěná cena položky celkem**

=	<b>2 096 383,53 Kč</b>
---	------------------------

**Zjištěná cena stavby č.p. 207 (dle C.2.3.1) je 2.096.384,- Kč.**

---

**ZNALECKÝ POSUDEK.**

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



### C.2.3.2. Vodovodní přípojka č.p. 207

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 175,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	<b>995,40</b>
<b>Plná cena:</b>	175,00 m * 995,40 Kč/m	=	<b>174 195,- Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 40 = 37,5 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 37,5 \% / 100)$

#### Nákladová cena stavby $CS_N$

Koeficient pp

#### Cena stavby CS

*	0,625
=	<b>108 871,88 Kč</b>
*	1,088
=	<b>118 452,61 Kč</b>

**Zjištěná cena položky celkem** = **118 452,61 Kč**

**Zjištěná cena vodovodní přípojky č.p. 207 (dle C.2.3.2) je 118.453,- Kč.**

---

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

### C.2.3.3. Elektro přípojka č.p. 207

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 14,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,5960
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	<b>558,14</b>
<b>Plná cena:</b>	14,00 m * 558,14 Kč/m	=	<b>7 813,96 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 40 = 37,5 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 37,5 \% / 100)$

#### Nákladová cena stavby $CS_N$

Koeficient pp

#### Cena stavby CS

*	0,625
=	<b>4 883,73 Kč</b>
*	1,088
=	<b>5 313,50 Kč</b>

**Zjištěná cena položky celkem**

**= 5 313,50 Kč**

**Zjištěná cena elektro přípojky č.p. 207 (dle C.2.3.3) je 5.314,- Kč.**

---

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

#### C.2.3.4. Kanalizační přípojka č.p. 207

##### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 5,00 m

##### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	<b>3 380,24</b>
<b>Plná cena:</b>	5,00 m * 3 380,24 Kč/m	=	<b>16 901,20 Kč</b>

##### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 15 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 80 = 18,8 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 18,8 \% / 100)$

##### **Nákladová cena stavby $CS_N$**

Koeficient pp

##### **Cena stavby CS**

*	0,812
=	<b>13 723,77 Kč</b>
*	1,088
=	<b>14 931,46 Kč</b>

**Zjištěná cena položky celkem** = **14 931,46 Kč**

**Zjištěná cena kanalizační přípojky č.p. 207 (dle C.2.3.4) je 14.931,- Kč.**

---

#### **ZNALCKÝ POSUDEK.**

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

### C.2.3.5. ČOV u č.p. 207 – stavební část

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.5.2. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - stavební část  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/ks]	=	29 530,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/ks]		=	<b>80 498,78</b>
<b>Plná cena:</b>	1,00 ks * 80 498,78 Kč/ks	=	<b>80 498,78 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 40 = 37,5 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 37,5 \% / 100)$

#### Nákladová cena stavby $CS_N$

Koeficient pp

#### Cena stavby CS

*	0,625
=	<b>50 311,74 Kč</b>
*	1,088
=	<b>54 739,17 Kč</b>

**Zjištěná cena položky celkem** = **54 739,17 Kč**

**Zjištěná cena stavební části ČOV u č.p. 207 (dle C.2.3.5) je 54.739,- Kč.**

---

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



### C.2.3.5. ČOV u č.p. 207 – technologie

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.5.2. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - technologie  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/ks]	=	18 870,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/ks]		=	<b>51 439,62</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 51 439,62 Kč/ks		=	<b>51 439,62 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 20 = 75,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 75,0 \% / 100)$

#### Nákladová cena stavby $CS_N$

Koeficient pp

#### Cena stavby CS

*	0,250
=	<b>12 859,91 Kč</b>
*	1,088
=	<b>13 991,58 Kč</b>

**Zjištěná cena položky celkem** = **13 991,58 Kč**

**Zjištěná cena technologie ČOV u č.p. 207 (dle C.2.3.6) je 13.992,- Kč.**

---

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

**Rekapitulace ceny ZJIŠTĚNÉ dle cenového předpisu (dle části C).**

pořadové číslo	část	označení položky dle kapitoly C	identifikace oceňované položky	zjištěná cena položky (Kč)
1	A	C.1.1	pozemky části A - 4.262 m2	1 043 558
2		C.1.2	zpevněné plochy části A	170 085
1+2		C.1	část A celkem	1 213 643
3	B	C.2.1	pozemky části B - 12.722 m2	2 933 456
4		C.2.2	zpevněné plochy části B	4 382 414
5		C.2.3.1	stavba č.p. 207 na pozemku p.č.st. 322	2 096 384
6		C.2.3.2	vodovodní přípojka č.p. 207	118 453
7		C.2.3.3	elektro přípojka č.p. 207	5 314
8		C.2.3.4	kanalizační přípojka č.p. 207	14 931
9		C.2.3.5	ČOV u č.p. 207 - stavební část	54 739
10		C.2.3.6	ČOV u č.p. 207 - technologie	13 992
3+10		C.2	část B celkem	9 619 683
celkem	A+B	C	celkem A+B	10 833 326
			celkem po zaokrouhlení	<b>10 833 330</b>

Výsledek je zaokrouhlen v souladu s platným cenovým předpisem.

**Celková ZJIŠTĚNÁ cena oceňovaného souboru (dle C) je 10.833.330,- Kč.**

**ZNALECKÝ POSUDEK.**

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

## D. POSUDEK, část 2 – ocenění cenou OBVYKLOU.

Nyní následuje ocenění stejného souboru (částí A a B) - tentokrát cenou obvyklou.

Oceňovaný soubor pozemků je detailně popsán v předchozích částech tohoto ocenění.

Definice obvyklé ceny je uvedena v části B.7 tohoto ocenění.

Pro ocenění předmětného souboru obvyklou cenou je rozhodující zařazení pozemku (jednotlivých pozemků souboru) podle platného územního plánu – viz část B. 5 tohoto ocenění. V tomto případě jde jednoznačně o pozemky stavební, umístěné v plochách občanského vybavení (OV-N), rekreace hromadné (RH-N), dopravní infrastruktury (DS-S) a technické infrastruktury (TI-S).

Převládající plocha části A souboru je platným UPD umístěna v plochách občanské vybavenosti (OV-N). Převládající plocha části B souboru je umístěna v plochách dopravní infrastruktury (DS-S). V obou případech jde o plochy podmíněčně zastavitelné.

Podle stavu zjištěného znalcem na místě je převládající plocha obou částí předmětného souboru pozemků umístěna na stávajících parkovacích plochách podmiňujících provoz lyžařského areálu (a nejen jeho). Typově tedy jde o stavební pozemky pro komunikace (dopravní infrastrukturu).

Tomuto zařazení neodpovídá pouze stavbou č.p. 207 zastavěný pozemek p.č.st. 322. Tento pozemek je čistým stavebním pozemkem (zastavěnou plochou).

Z výše uvedených důvodů bude následující ocenění rozděleno do dvou částí, kde v první části bude oceněno 5 pozemků a to všechny (4) pozemky části A včetně pozemku (5) části B a v druhé části bude oceněn pouze pozemek (6) p.č.st. 322 včetně stavby č.p. 207.

Toto rozdělení ukazuje i následující tabulka:

pořadové číslo	kategorie pro ocenění cenou obvyklou	číslo pozemku dle KN	katastrální území	druh pozemku využití pozemku	výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	plocha dle UPD (celá nebo převládající)	omezení užívání
1	komunikace	607	Loučná p.K.	OP - OK	2 594	OV-N	VB 2x
2		608	Loučná p.K.	TTP	631	DSm-N	VB
3		590/2	Loučná p.K.	OP - OK	1 114	OV-N	VB
4		590/3	Loučná p.K.	OP - NP	223	RH-N	-
5		1172/5	Háj u L.p.K.	OP - OK	12 496	DS-S	-
6	stavební	st.322	Háj u L.p.K.	ZPN	226	TI-S	-
1+5	výměra pozemků komunikací (m <sup>2</sup> )				17 058		
6	výměra pozemku stavebního (m <sup>2</sup> )				226		
1+6	výměra souboru celkem (m <sup>2</sup> )				17 284		

### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

## D.1. Pozemky dopravní infrastruktury.

Ocenění souboru pěti pozemků komunikace, definovaných v tabulce na předchozí straně, o celkové výměře 17.058 m<sup>2</sup>. Jejich převládající výměra tvoří stávající parkovací plochy. Podle platného územního plánu jsou zařazeny v ploše pro dopravní infrastrukturu (DS).

Rozhodujícím vstupem pro následující úlohu je tedy určení obvyklé jednotkové ceny za typově podobný pozemek (pro dopravní infrastrukturu) umístěný v Loučné pod Klínovcem – to ale není zcela běžná komodita nejde o klasický stavební pozemek (zastavěnou plochu, pozemek určený pro bydlení nebo komerční účely). Tento fakt tedy znalec zohledňuje v porovnání. Pro výběr vzorků do porovnávací metody využil kupní smlouvy vztažené ke stavebním pozemkům v totožné lokalitě. Byly použity smlouvy uzavřené (a vložené do evidence nemovitostí vedené místně příslušným katastrálním úřadem) v období od roku 2019 do současnosti (2022).

Použité pozemky jsou dále označeny jako vzorky. Bylo použito 9 vzorků (s celkem 16 pozemky), které jsou dále podrobně identifikovány.

Následují charakteristiky všech použitých vzorků, které byly použity do porovnávací metody.

### Vzorek 1

Nezastavěný stavební pozemek p.č. 460/56 v Loučné pod Klínovcem

Katastrální území: Loučná pod Klínovcem

Výměra pozemku: 1335 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: TTP

Zařazení dle UPD: bydlení (BV-N)

Tvar: mírně nepravidelný

Inženýrské sítě: v dosahu

Přístup: přiléhá ke komunikaci

Omezení vlastnických práv, majetkové vady apod.: s věcným břemenem

Zdroj: kupní smlouva z 01/2019, č.j. vkladu: V-270/2019-503

Aktuální číslo LV: 658

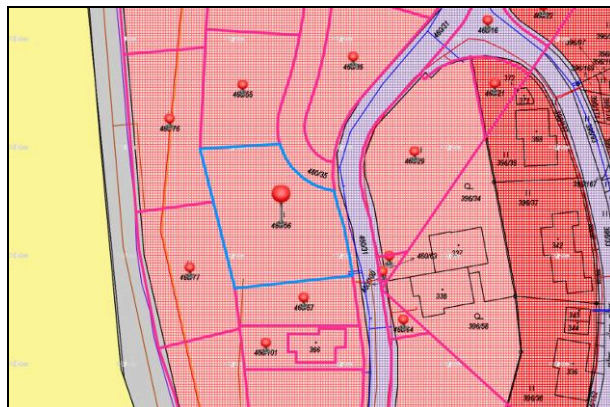
Vlastník : fa. Deribo s.r.o.

Cena vzorku: 2.370.000,- Kč

Jednotková cena: 1.775,- Kč/m<sup>2</sup>



vzorek 1 - náhled v katastrální mapě



vzorek 1 – náhled v hlavním výkresu UPD

### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



## Vzorek 2

Nezastavěný stavební pozemek p.č. 524/2 v Loučné pod Klínovcem

Katastrální území: Háj u Loučné pod Klínovcem

Výměra pozemku: 586 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: TTP

Zařazení dle UPD: bydlení (BV-S)

Tvar: pravidelný

Inženýrské sítě: v dosahu

Přístup: přiléhá ke komunikaci

Omezení vlastnických práv, majetkové vady apod.: nejsou

Zdroj: kupní smlouva z 04/2019, č.j. vkladu: V-2726/2019-503

Aktuální číslo LV: 508

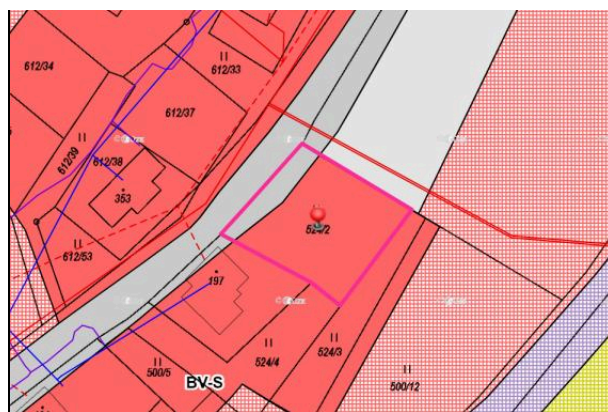
Vlastník : Kateřina Lebbig

Cena vzorku: 1.398.782,- Kč

Jednotková cena: 2.387 ,- Kč/m<sup>2</sup>



vzorek 2 - náhled v katastrální mapě



vzorek 2 – náhled v hlavním výkresu UPD

## Vzorek 3

Nezastavěný stavební pozemek p.č. 325/141 v Loučné pod Klínovcem

Katastrální území: Loučná pod Klínovcem

Výměra pozemku: 50 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: TTP

Zařazení dle UPD: bydlení (BV-N)

Tvar: nepravidelný (trojúhelník)

Inženýrské sítě: v dosahu

Přístup: přiléhá ke komunikaci

Omezení vlastnických práv, majetkové vady apod.: nejsou

Zdroj: kupní smlouva z 05/2019, č.j. vkladu: V-3480/2019-503

Aktuální číslo LV: 156

Vlastník : Běla Kalachová

Cena vzorku: 37.500,- Kč

Jednotková cena: 750 ,- Kč/m<sup>2</sup>

## **ZNALECKÝ POSUDEK.**

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

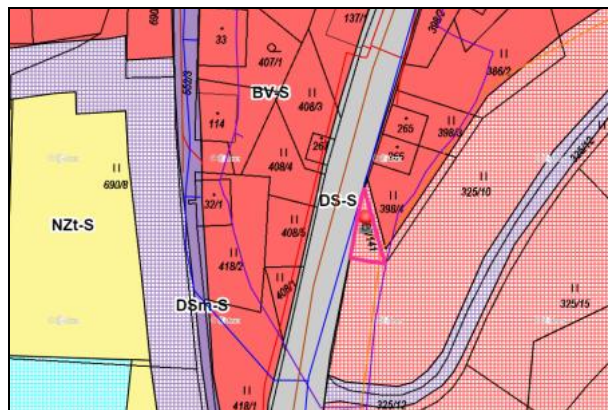
**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



vzorek 3 - náhled v katastrální mapě



vzorek 3 – náhled v hlavním výkresu UPD

#### Vzorek 4

Nezastavěný stavební pozemek p.č. 460/70 v Loučné pod Klínovcem

Katastrální území: Loučná pod Klínovcem

Výměra pozemku: 816 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: TTP

Zařazení dle UPD: bydlení (BV-N)

Tvar: pravidelný

Inženýrské sítě: v dosahu

Přístup: přiléhá ke komunikaci

Omezení vlastnických práv, majetkové vady apod.: pozemek protíná podzemní vedení IS

Zdroj: kupní smlouva z 05/2019, č.j. vkladu: V-3859/2019-503

Aktuální číslo LV: 681

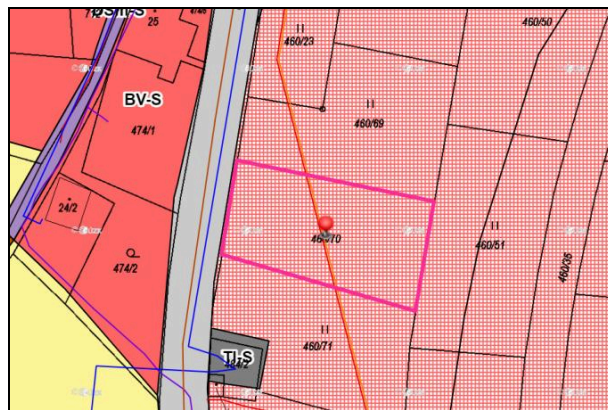
Vlastník : fa. RFP Klínovec beta s.r.o.

Cena vzorku: 1.934.000,- Kč

Jednotková cena: 2.370,- Kč/m<sup>2</sup>



vzorek 4 - náhled v katastrální mapě



vzorek 4 – náhled v hlavním výkresu UPD

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

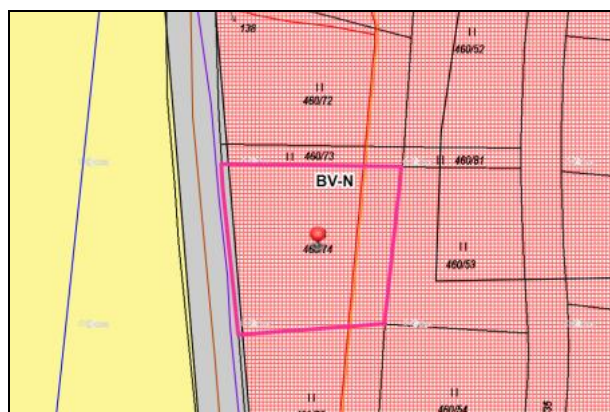


### Vzorek 5

Nezastavěný stavební pozemek p.č. 460/74 v Loučné pod Klínovcem  
Katastrální území: Loučná pod Klínovcem  
Výměra pozemku: 1052 m<sup>2</sup>  
Druh pozemku: TTP  
Zařazení dle UPD: bydlení (BV-N)  
Tvar: pravidelný  
Inženýrské sítě: v dosahu  
Přístup: přiléhá ke komunikaci  
Omezení vlastnických práv, majetkové vady apod.: pozemek protíná podzemní vedení IS  
Zdroj: kupní smlouva z 04/2019, č.j. vkladu: V-3033/2019-503  
Aktuální číslo LV: 679  
Vlastník : fa. RFP Sigma s.r.o.  
Cena vzorku: 2.485.500,- Kč  
Jednotková cena: 2.363,- Kč/m<sup>2</sup>



**vzorek 5 - náhled v katastrální mapě**



**vzorek 5 – náhled v hlavním výkresu UPD**

### Vzorek 6

Nezastavěný stavební pozemek p.č. 655/35 v Loučné pod Klínovcem  
Katastrální území: Háj u Loučné pod Klínovcem  
Výměra pozemku: 966 m<sup>2</sup>  
Druh pozemku: TTP  
Zařazení dle UPD: bydlení (BV-S)  
Tvar: pravidelný  
Inženýrské sítě: v dosahu mimo kanalizace  
Přístup: přiléhá ke komunikaci  
Omezení vlastnických práv, majetkové vady apod.: nejsou  
Zdroj: kupní smlouva z 03/2020, č.j. vkladu: V-1754/2020-503  
Aktuální číslo LV: 400  
Vlastník : fa. AURIS CENTRUM s.r.o..  
Cena vzorku: 900.000,- Kč  
Jednotková cena: 932,- Kč/m<sup>2</sup>

---

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

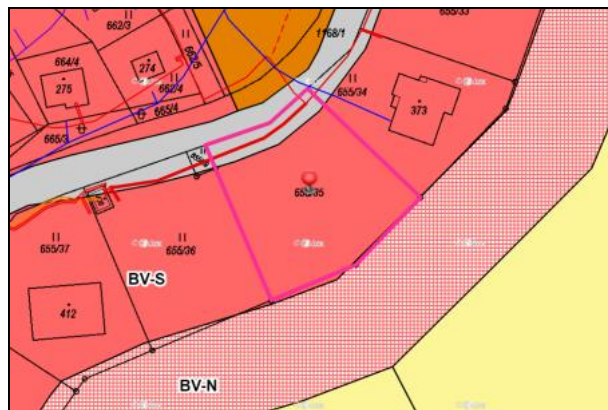
**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



vzorek 6 - náhled v katastrální mapě



vzorek 6 – náhled v hlavním výkresu UPD

### Vzorek 7

Dva navazující nezastavěné stavební pozemky, p.č. 396/45 a 396/46 v Loučné pod Klínovcem

Katastrální území: Loučná pod Klínovcem

Výměra pozemku: 735+995 = 1730 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: TTP

Zařazení dle UPD: bydlení (BI-N)

Tvar: pravidelný

Inženýrské sítě: v dosahu

Přístup: přiléhá ke komunikaci

Omezení vlastnických práv, majetkové vady apod.: nejsou

Zdroj: kupní smlouva z 07/2020, č.j. vkladu: V-4837/2020-503

Aktuální číslo LV: 544

Vlastník : fa. GLOB Klínovec s.r.o..

Cena vzorku: 5.000.000,- Kč

Jednotková cena: 2.890,- Kč/m<sup>2</sup>



vzorek 7 - náhled v katastrální mapě



vzorek 7 – náhled v hlavním výkresu UPD

### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



## Vzorek 8

Soubor sedmi zčásti zastavěných pozemků umístěný ve dvou katastrech obce Loučná pod Klínovcem. Pozemky p.č. st. 280, st. 281, p.č. 669/1, 669/2 a 669/3 (v katastru Loučná pod Kozákovem) a p.č. 714/33 a 714/44 (v katastru Háj u Loučné p.K.). Součástí souboru jsou i dvě stavby zapsané v evidenci. Výměra pozemků:  $32+4+6383+985+183+864+2232 = 10683 \text{ m}^2$

Druh pozemku: převládá ZPN, TTP a OP – převládá TTP

Zařazení dle UPD: (1.) bydlení (BI-N) – v katastru Háj u Loučné p.K., (2.) rekreace (RH-N) – v katastru Loučná p.K.

Tvar: nepravidelný

Inženýrské sítě: v dosahu

Přístup: přiléhá ke komunikaci

Omezení vlastnických práv, majetkové vady apod.: s věcnými břemeny

Zdroj: kupní smlouva z 04/2021, č.j. vkladu: V-2762/2021-503

Aktuální číslo LV: (1.) 304 (Loučná p.K.) a (2.) 397 (Háj u Loučné p.K.)

Vlastník : fa. SKIAREÁL KLÍNOVEC s.r.o..

Cena vzorku: 6.511.615,- Kč

Jednotková cena: 610,- Kč/m<sup>2</sup>



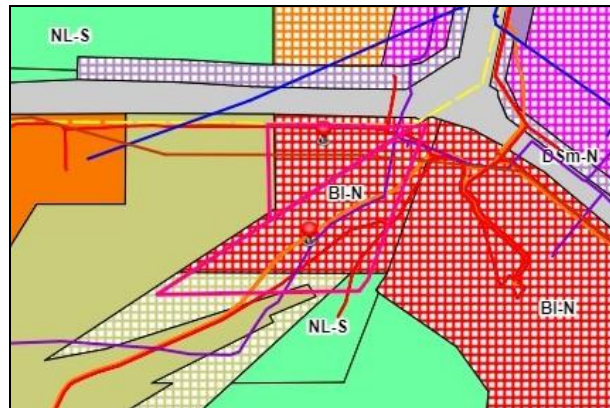
**vzorek 8 - část 1 - náhled v katastrální mapě**



**vzorek 9 - část 1 - náhled v hlavním výkresu UPD**



**vzorek 8 - část 2 - náhled v katastrální mapě**



**vzorek 9 - část 2 - náhled v hlavním výkresu UPD**

## **ZNALECKÝ POSUDEK.**

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

## **Vzorek 9**

Nezastavěný stavební pozemek p.č. 655/20 v Loučné pod Klínovcem

Katastrální území: Háj u Loučné pod Klínovcem

Výměra pozemku: 1119 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: TTP

Zařazení dle UPD: bydlení (BV-S)

Tvar: ± pravidelný

Inženýrské sítě: v dosahu

Přístup: přiléhá ke komunikaci

Omezení vlastnických práv, majetkové vady apod.: s věčným břemenem

Zdroj: kupní smlouva z 04/2021, č.j. vkladu: V-2421/2021-503

Aktuální číslo LV: 580

Vlastník : fa. Czech DiVision a.s.

Cena vzorku: 3.000.000,- Kč

Jednotková cena: 2.681,- Kč/m<sup>2</sup>



**vzorek 9 - náhled v katastrální mapě**



**vzorek 9 – náhled v hlavním výkresu UPD**

Vstupní data pro porovnávací metodu jsou obsaženy i v navazující tabulce.

---

### **ZNALCKÝ POSUDEK.**

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

Přehled vstupních údajů pro následnou porovnávací metodu.

Všechny použité vzorky jsou umístěny v Loučné pod Klínovcem a jde o pozemky určené k zástavbě. Zdrojem všech zorků jsou kupní smlouvy registrované katastrem.

p.č. vzorku	lokalita umístění vzorku (katastrální území)	číslo pozemku	výměra pozemku (m2)	druh pozemku	cena vzorku (Kč)	jednotková cena vzorku JC1 (Kč/m2)	datum podpisu smlouvy	č.j. vkladu smlouvy do evidence nemovitostí	číslo LV	VB nebo jiný zápis	stav dle UPD	dopravní napojení	možnost napojení na IS
1	Loučná p.K.	460/56	1 335	TTP	2 370 000	1 775,28	01/19	V-270/2019-503	658	A	BV-N	A	A
2	Háj u Loučné p.K.	524/2	586	TTP	1 398 782	2 387,00	04/19	V-2726/2019-503	508	N	BV-S	A	A
3	Loučná p.K.	325/141	50	TTP	37 500	750,00	05/19	V-3480/2019-503	156	N	BV-N	A	A
4	Loučná p.K.	460/70	816	TTP	1 934 000	2 370,10	05/19	V-3859/2019-503	681	N	BV-N	A	A
5	Loučná p.K.	460/74	1 052	TTP	2 485 500	2 362,64	04/19	V-3033/2019-503	679	N	BV-N	A	A
6	Háj u Loučné p.K.	655/35	966	TTP	900 000	931,68	03/20	V-1754/2020-503	400	N	BV-S	A	A
7	Loučná p.K.	soubor	1 730	TTP	5 000 000	2 890,17	07/20	V-4837/2020-503	544	N	BI-N	A	A
8	Loučná + Háj	soubor	10 683	soubor	6 511 615	609,53	04/21	V-2876/2021-505	304+397	A	BI+RH	A	A
9	Háj u Loučné p.K.	655/20	1 119	TTP	3 000 000	2 680,97	04/21	V-2421/2021-503	580	A	BV-S	A	A

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastreh (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

Následuje výpočet popisující jednotlivé kroky standardní porovnávací metody.

Výsledkem obsaženým v závěru tabulky s výpočtem je obvyklá jednotková cena posuzovaného stavebního pozemku vztažená k výměře jeho plochy, tedy cena v korunách za 1 m<sup>2</sup> pozemku.

Znalec vychází z jednotkové cenu vzorků (JC1) získané ze zdrojů vzorků. Tu znalec upravil o časové vlivy, tedy (1.) o vliv změny podmínek na trhu (v čase) a (2.) o vliv inflační. Tímto vznikne JC2 (viz vzorec dole)

Následně posuzuje každý ze vzorků. Vychází přitom z údajů získaných z podkladů a z vlastní analýzy rizika oceňovaného souboru a posuzovaných vzorků.

Znalec posuzuje každý ze vzorků podle dalších pěti kritérií : (1.) lokality – viz k1, (2.) komerční využitelnosti pozemku – viz k2, (3.) velikosti a pozemku - viz k3, (4.) jeho vybavení včetně možností napojení na místní infrastrukturu – viz k4 a (5.) ostatních vlivů působících na cenu vzorku (věcná břemena, vady, omezení a ostatní) – viz k5.

Posuzovaný soubor je hodnocen podle výše stanovených kritérií posouzením s použitými vzorky. Při tomto postupu platí, že kladná hodnota faktoru ukazuje, že hodnocený vzorek je lepší než oceňovaný objekt a naopak (záporná hodnota faktoru ukazuje, že hodnocený vzorek je horší než oceňovaný objekt). Jednotlivé faktory jsou hodnoceny v procentech. Výsledkem tohoto procesu je upravená jednotková cena každého ze vzorků (JC3).

Závěrečnou (výslednou) jednotkovou cenu (JC) stanovil znalec metodou váženého průměru na základě jím stanovených vah.

Vzorce použité v porovnávací metodě :

$$C = JC \times A$$

$$JC = (JC3i \times Vi) / (\text{suma } Vi)$$

$$JC3 = JC2 / k$$

$$k = k1 \times k2 \times k3 \times ki$$

$$JC2 = JC1 \times k_u$$

Vysvětlivky k použitým vzorcům :

C : obvyklá cena posuzované nemovitosti (v Kč)

JC : hodnota (jednotková cena) vzorku po úpravě porovnáním (v Kč/m<sup>2</sup>)

A : plocha posuzovaného pozemku nemovitosti (v m<sup>2</sup>)

JC3i : hodnota (jednotková cena) vzorku po úpravě porovnáním (v Kč/m<sup>2</sup>)

Vi : váha vzorku pro výpočet váženého průměru (-)

JC1 : hodnota (jednotková cena) vzorku dle jeho zdroje (v Kč/m<sup>2</sup>)

JC2 : hodnota (jednotková cena) vzorku po prvotní úpravě o vliv druhu transakce a vliv změny trhu v čase (v Kč/m<sup>2</sup>)

k<sub>u</sub> : koeficient úpravy na reálnou cenu (bez jednotky)

k : cenotvorný koeficient (bez jednotky)

ki : cenotvorný koeficient i-té skupiny (bez jednotky)

Následuje porovnávací metoda popsaná ve třech - vzájemně navazujících - tabulkách.

---

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



Porovnávací metoda (PM) po jednotlivých krocích, popsaná v tabulce, část 1 – kriteria 0, 1 a 2 (koeficienty ku, k1 a k2):

pořadové číslo vzorku	cena vzorku	JC1	0.1. vliv změn trhu	0.2. vliv inflace	0. celkem	ku	JC2	1. lokalita	1.2. přímé okolí	1. celkem	k1	2.1. komerční potenciál	2.2. UPD	2 celkem	k2
	(Kč)	(Kč/m2)	(%)	(%)	(%)	(-)	(Kč/m2)	(%)	(%)	(%)	(-)	(%)	(%)	(%)	(-)
1	2 370 000	1 775,28	5,00	5,45	10,45	1,105	1 960,80	0,00	10,00	10,00	1,100	45,00	20,00	65,00	1,650
2	1 398 782	2 387,00	5,00	5,45	10,45	1,105	2 636,44	0,00	10,00	10,00	1,100	45,00	20,00	65,00	1,650
3	37 500	750,00	5,00	5,45	10,45	1,105	828,38	0,00	10,00	10,00	1,100	45,00	20,00	65,00	1,650
4	1 934 000	2 370,10	5,00	5,45	10,45	1,105	2 617,77	0,00	10,00	10,00	1,100	45,00	20,00	65,00	1,650
5	2 485 500	2 362,64	5,00	5,45	10,45	1,105	2 609,54	0,00	10,00	10,00	1,100	45,00	20,00	65,00	1,650
6	900 000	931,68	3,50	5,05	8,55	1,086	1 011,34	0,00	10,00	10,00	1,100	45,00	20,00	65,00	1,650
7	5 000 000	2 890,17	3,50	5,05	8,55	1,086	3 137,28	0,00	10,00	10,00	1,100	45,00	20,00	65,00	1,650
8	6 511 615	609,53	2,00	4,45	6,45	1,065	648,85	0,00	5,00	5,00	1,050	20,00	20,00	40,00	1,400
9	3 000 000	2 680,97	2,00	4,45	6,45	1,065	2 853,89	0,00	10,00	10,00	1,100	45,00	20,00	65,00	1,650

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

Porovnávací metoda, část 2 – kritéria 3, 4 a 5 (koeficienty k3, k4 a k5) :

pořadové číslo vzorku	k1	k2	3.1. tvar	3.2. velikost pozemku	3.3. svažítost	3.4. orientace	3. celkem	k3	4.1. vliv vybavení	4.2. dopravní napojení	4.3. napojení na IS	4. celkem	k4	5.1. VB	5.2. jiná omezení	5. celkem	k5
	(-)	(-)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(-)	(%)	(%)	(%)	(%)	(-)	(%)	(%)	(%)	(-)
1	1,100	1,650	0,00	10,00	-2,50	0,00	7,50	1,075	-25,00	0,00	0,00	-25,00	0,750	-10,00	0,00	-10,00	0,900
2	1,100	1,650	0,00	5,00	0,00	0,00	5,00	1,050	-25,00	0,00	0,00	-25,00	0,750	0,00	0,00	0,00	1,000
3	1,100	1,650	-5,00	0,00	-2,50	0,00	-7,50	0,925	-25,00	0,00	0,00	-25,00	0,750	0,00	0,00	0,00	1,000
4	1,100	1,650	0,00	5,00	-2,50	0,00	2,50	1,025	-25,00	0,00	0,00	-25,00	0,750	-10,00	0,00	-10,00	0,900
5	1,100	1,650	0,00	5,00	-2,50	0,00	2,50	1,025	-25,00	0,00	0,00	-25,00	0,750	-10,00	0,00	-10,00	0,900
6	1,100	1,650	0,00	5,00	0,00	0,00	5,00	1,050	-25,00	0,00	0,00	-25,00	0,750	0,00	0,00	0,00	1,000
7	1,100	1,650	0,00	10,00	0,00	0,00	10,00	1,100	-25,00	0,00	0,00	-25,00	0,750	0,00	0,00	0,00	1,000
8	1,050	1,400	-2,00	15,00	0,00	0,00	13,00	1,130	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	-10,00	0,00	-10,00	0,900
9	1,100	1,650	0,00	5,00	0,00	0,00	5,00	1,050	-25,00	0,00	0,00	-25,00	0,750	-10,00	0,00	-10,00	0,900

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

Porovnávací metoda, část 3 – rekapitulace a závěr (výsledná JC):

pořadové číslo vzorku	umístění vzorku (katastr)	JC1	ku	JC2	k1	k2	k3	k4	k5	K	JC3	váha vzorku	JC
		(Kč/m2)	(%)	(Kč/m2)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Kč/m2)	(-)	(Kč/m2)
1	Loučná p.K.	1 775,28	1,105	1 960,80	1,100	1,650	0,875	0,980	1,000	1,556	1 259,86	4	<b>1 296</b>
2	Háj u Loučné p.K.	2 387,00	1,105	2 636,44	1,100	1,650	0,900	0,980	1,100	1,761	1 497,20	4	
3	Loučná p.K.	750,00	1,105	828,38	1,100	1,650	0,825	0,980	1,100	1,614	513,19	3	
4	Loučná p.K.	2 370,10	1,105	2 617,77	1,100	1,650	0,875	0,980	0,950	1,479	1 770,51	3	
5	Loučná p.K.	2 362,64	1,105	2 609,54	1,100	1,650	0,875	0,980	0,950	1,479	1 764,94	3	
6	Háj u Loučné p.K.	931,68	1,086	1 011,34	1,100	1,650	0,900	0,980	1,100	1,761	574,32	3	
7	Loučná p.K.	2 890,17	1,086	3 137,28	1,100	1,650	0,900	0,980	1,100	1,761	1 781,62	3	
8	Loučná + Háj	609,53	1,065	648,85	1,050	1,400	0,980	1,180	1,000	1,700	381,69	1	
9	Háj u Loučné p.K.	2 680,97	1,065	2 853,89	1,100	1,650	0,900	0,980	1,000	1,601	1 782,75	1	

**Obvyklá jednotková cena posuzovaného souboru pozemků je 1.296.- Kč/m2.**

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastreh (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

Výsledný odhad obvyklé ceny oceňovaného souboru pozemků vzniká vynásobením výměry oceňovaného souboru a výše uvedené jednotkové ceny:

$$Co = A \times JCo = 17\,058 \text{ (m}^2\text{)} \times 1\,257 \text{ (Kč/m}^2\text{)} = 21\,441\,910 \text{ Kč}$$

**Co = 21.441.910,- Kč**

Tuto hodnotu považuje znalec za obvyklou cenu oceňovaného souboru pozemků, stanovenou porovnáním na základě analýzy trhu a doloženou reálnými vzorky (prodejů typově podobných pozemků v Loučné pod Klínovcem).

**Obvyklá cena souboru pozemků dopravní infrastruktury (dle D.1) je 21.441.906,- Kč.**

---

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

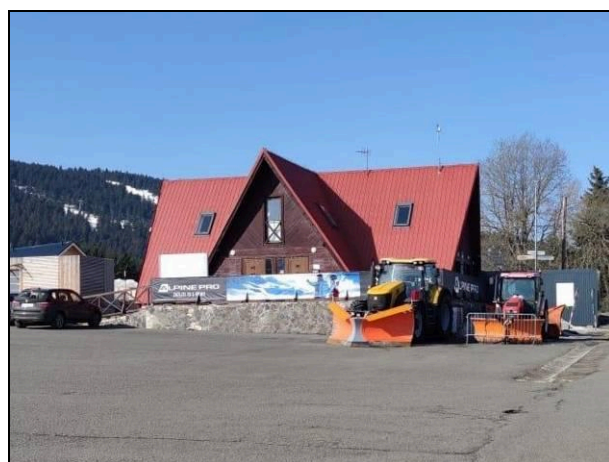
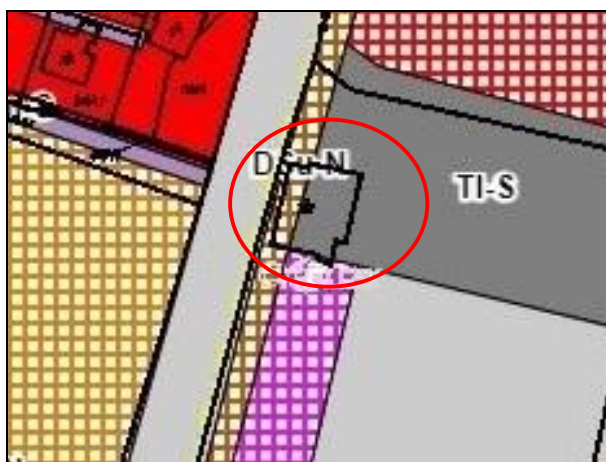
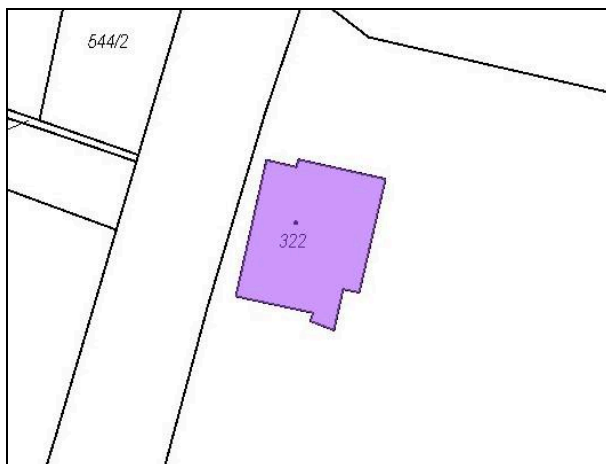
Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



## D.2. Stavební pozemek p.č.st. 322 se stavbou č.p. 207.

Následuje ocenění jediného stavbou (č.p. 207) zastavěného pozemku oceňovaného souboru – p.p.č.st. 322 o výměře 226 m<sup>2</sup>. Pozemek je zcela zastavěn. Jejich převládající výměra tvoří stávající parkovací plochy. Podle platného územního plánu je jeho převládající plocha umístěna v ploše pro technickou infrastrukturu (TI).



Pro jeho ocenění byly použity stejné vzorky jako v předchozí kapitole (D.1).

Metodika, postup výpočtu a vzorce jsou uvedeny tamtéž.

Následuje porovnávací metoda.

---

### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

Porovnávací metoda (PM) po jednotlivých krocích, popsaná v tabulce, část 1 – kritéria 0, 1 a 2 (koeficienty ku, k1 a k2):

pořadové číslo vzorku	cena vzorku	JC1	0.1. vliv změn trhu	0.2. vliv inflace	0. celkem	ku	JC2	1. lokalita	1.2. přímé okolí	1. celkem	k1	2.1. komerční potenciál	2.2. UPD	2 celkem	k2
	(Kč)	(Kč/m2)	(%)	(%)	(%)	(-)	(Kč/m2)	(%)	(%)	(%)	(-)	(%)	(%)	(%)	(-)
1	2 370 000	1 775,28	5,00	5,45	10,45	1,105	1 960,80	0,00	20,00	20,00	1,200	0,00	10,00	10,00	1,100
2	1 398 782	2 387,00	5,00	5,45	10,45	1,105	2 636,44	0,00	20,00	20,00	1,200	0,00	10,00	10,00	1,100
3	37 500	750,00	5,00	5,45	10,45	1,105	828,38	0,00	20,00	20,00	1,200	0,00	10,00	10,00	1,100
4	1 934 000	2 370,10	5,00	5,45	10,45	1,105	2 617,77	0,00	20,00	20,00	1,200	0,00	10,00	10,00	1,100
5	2 485 500	2 362,64	5,00	5,45	10,45	1,105	2 609,54	0,00	20,00	20,00	1,200	0,00	10,00	10,00	1,100
6	900 000	931,68	3,50	5,05	8,55	1,086	1 011,34	0,00	20,00	20,00	1,200	0,00	10,00	10,00	1,100
7	5 000 000	2 890,17	3,50	5,05	8,55	1,086	3 137,28	0,00	20,00	20,00	1,200	0,00	10,00	10,00	1,100
8	6 511 615	609,53	2,00	4,45	6,45	1,065	648,85	0,00	10,00	10,00	1,100	10,00	10,00	20,00	1,200
9	3 000 000	2 680,97	2,00	4,45	6,45	1,065	2 853,89	0,00	20,00	20,00	1,200	0,00	10,00	10,00	1,100

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

Porovnávací metoda, část 2 – kritéria 3, 4 a 5 (koeficienty k3, k4 a k5) :

pořadové číslo vzorku	k1	k2	3.1. tvar	3.2. velikost pozemku	3.3. svažítost	3.4. orientace	3. celkem	k3	4.1. vliv vybavení	4.2. dopravní napojení	4.3. napojení na IS	4. celkem	k4	5.1. VB	5.2. jiná omezení	5. celkem	k5
	(-)	(-)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(-)	(%)	(%)	(%)	(%)	(-)	(%)	(%)	(%)	(-)
1	1,100	1,650	0,00	0,00	-2,50	0,00	-2,50	0,975	-25,00	0,00	0,00	-25,00	0,750	-10,00	0,00	-10,00	0,900
2	1,100	1,650	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	-25,00	0,00	0,00	-25,00	0,750	0,00	0,00	0,00	1,000
3	1,100	1,650	-5,00	-10,00	-2,50	0,00	-17,50	0,825	-25,00	0,00	0,00	-25,00	0,750	0,00	0,00	0,00	1,000
4	1,100	1,650	0,00	0,00	-2,50	0,00	-2,50	0,975	-25,00	0,00	0,00	-25,00	0,750	-10,00	0,00	-10,00	0,900
5	1,100	1,650	0,00	0,00	-2,50	0,00	-2,50	0,975	-25,00	0,00	0,00	-25,00	0,750	-10,00	0,00	-10,00	0,900
6	1,100	1,650	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	-25,00	0,00	0,00	-25,00	0,750	0,00	0,00	0,00	1,000
7	1,100	1,650	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	-25,00	0,00	0,00	-25,00	0,750	0,00	0,00	0,00	1,000
8	1,050	1,400	-2,00	10,00	0,00	0,00	8,00	1,080	-10,00	0,00	0,00	-10,00	0,900	-10,00	0,00	-10,00	0,900
9	1,100	1,650	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	-25,00	0,00	0,00	-25,00	0,750	-10,00	0,00	-10,00	0,900

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

Porovnávací metoda, část 3 – rekapitulace a závěr (výsledná JC):

pořadové číslo vzorku	umístění vzorku (katastr)	JC1	ku	JC2	k1	k2	k3	k4	k5	K	JC3	váha vzorku	JC
		(Kč/m2)	(%)	(Kč/m2)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Kč/m2)	(-)	(Kč/m2)
1	Loučná p.K.	1 775,28	1,105	1 960,80	0,00	20,00	20,00	1,200	1,100	0,975	0,750	0,900	<b>2 368</b>
2	Háj u Loučné p.K.	2 387,00	1,105	2 636,44	0,00	20,00	20,00	1,200	1,100	1,000	0,750	1,000	
3	Loučná p.K.	750,00	1,105	828,38	0,00	20,00	20,00	1,200	1,100	0,825	0,750	1,000	
4	Loučná p.K.	2 370,10	1,105	2 617,77	0,00	20,00	20,00	1,200	1,100	0,975	0,750	0,900	
5	Loučná p.K.	2 362,64	1,105	2 609,54	0,00	20,00	20,00	1,200	1,100	0,975	0,750	0,900	
6	Háj u Loučné p.K.	931,68	1,086	1 011,34	0,00	20,00	20,00	1,200	1,100	1,000	0,750	1,000	
7	Loučná p.K.	2 890,17	1,086	3 137,28	0,00	20,00	20,00	1,200	1,100	1,000	0,750	1,000	
8	Loučná + Háj	609,53	1,065	648,85	0,00	10,00	10,00	1,100	1,200	1,080	0,900	0,900	
9	Háj u Loučné p.K.	2 680,97	1,065	2 853,89	0,00	20,00	20,00	1,200	1,100	1,000	0,750	0,900	

**Obvyklá jednotková cena posuzovaného stavebního pozemku je 2.368.- Kč/m2.**

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastreh (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



Výsledný odhad obvyklé ceny oceňovaného stavebního pozemku vzniká vynásobením výměry oceňovaného pozemku a výše uvedené jednotkové ceny:

$$Co = A \times JCo = 226 \text{ (m}^2\text{)} \times 2\,368 \text{ (Kč/m}^2\text{)} = 535\,168 \text{ Kč}$$

**Co = 535.168,- Kč**

Tuto hodnotu považuje znalec za obvyklou cenu oceňované stavebního pozemku, stanovenou porovnáním na základě analýzy trhu a doloženou reálnými vzorky (prodejů typově podobných pozemků v Loučné pod Klínovcem).

**Obvyklá cena stavebního pozemku p.č.st. 322 (dle D.2) je 535.168,- Kč.**

---

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

**Rekapitulace ceny OBVYKLÉ (dle části D).**

pořadové číslo	charakter pozemků	označení položky dle kapitoly D	identifikace oceňované položky	obvyklá cena položky (Kč)
1	dopravní infrastruktura	D.1	pozemek p.č. 607 (OP-OK, 2594 m2)	21 441 906
2			pozemek p.č. 608 (TTP, 631 m2)	
3			pozemek p.č. 590/2 (OP-OK, 1114 m2)	
4			pozemek p.č. 590/3 (OP-NP, 223 m2)	
5			pozemek p.č. 1172/5 (OP-OK, 12496 m2)	
6	stavební	D.2	pozemek p.č. st. 322 (ZPN, 226 m2)	535 168
D celkem			celkem (1+6)	21 977 074
			celkem po zaokrouhlení	<b>21 977 000</b>

Výsledek je zaokrouhlen na celé tisíce.

**Celková OBVYKLÁ cena oceňovaného souboru (dle D) je 21.977.000,- Kč.**

**ZNALECKÝ POSUDEK.**

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

## E. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE.

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo ocenění souboru ocenění souboru 6 pozemků, převládající výměrou tvořících stávající parkoviště v obci Loučná pod Klínovcem. Jedná se o pozemky (1.) p.č. 607, (2.) p.č. 608, (3.) p.č. 590/2, (4.) p.č. 590/3, (5.) p.č.1172/5 a (6.) p.č.st. 322. Pozemky č. 1 ÷ 4 jsou umístěny v katastrálním území Loučná pod Klínovcem a pozemky č. 5 a 6 jsou umístěny v katastrálním území Háj u Loučné pod Klínovcem (687049).

Celková výměra pozemků oceňovaného souboru je 17 284 m<sup>2</sup>, z toho výměra pozemků ležících v katastru Loučná p.K. (část A) je 4 562 m<sup>2</sup> a výměra pozemků ležících v katastru Háj u Loučné p.K. (část B) je 12 722 m<sup>2</sup>.

Všechny oceňované pozemky jsou zapsány na LV č. 1.

Ocenění bylo provedeno k rozhodnému dni 14.03.2022.

Následující rekapitulace shrnuje výsledky ocenění z předchozích částí tohoto posudku.

p.č. položky	označení položky dle posudku	oceňovaná položka	cena ZJIŠTĚNÁ dle C (Kč)	cena OBVYKLÁ dle D (Kč)
1	C.1.1	pozemky části A - 4.262 m <sup>2</sup>	1 043 558	
2	C.1.2	zpevněné plochy části A	170 085	
3	C.2.1	pozemky části B - 12.722 m <sup>2</sup>	2 933 456	
4	C.2.2	zpevněné plochy části B	4 382 414	
5	C.2.3.1	stavba č.p. 207 na pozemku p.č.st. 322	2 096 384	
6	C.2.3.2	vodovodní přípojka č.p. 207	118 453	
7	C.2.3.3	elektro přípojka č.p. 207	5 314	
8	C.2.3.4	kanalizační přípojka č.p. 207	14 931	
9	C.2.3.5	ČOV u č.p. 207 - stavební část	54 739	
10	C.2.3.6	ČOV u č.p. 207 - technologie	13 992	
1÷10	C	celkem	10 833 326	
		<b>celkem po zaokrouhlení</b>	<b>10 833 330</b>	
11	D.1.	pozemky dopravní infrastruktury		21 441 906
12	D.2	stavební pozemek p.č.st. 322 s č.p. 207		535 168
11÷12	D	celkem		21 977 074
		<b>celkem po zaokrouhlení</b>		<b>21 977 000</b>

### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

---

Zjištěná cena zadaného souboru ve stavu k rozhodnému dni 14.03.2022 (dle části C. tohoto ocenění) je 10.833.330,- Kč.

To je slovy desetmilionůosmsetřicettřítisícetřistatřicet korun.

---

**Obvyklá cena stejného souboru ke stejnému rozhodnému dni (dle části D. tohoto ocenění) je 21.977. 000,- Kč.**

**To je slovy dvacetjedenmiliondevětsetšedesátstatisíc korun.**

---

V Liberci, dne 11.04.2022

Ing. Filip Poříz

adresa pro zasílání písemností:

Tylova 214/10, 460 06, Liberec 7

e-mail : [poriz.filip@volny.cz](mailto:poriz.filip@volny.cz)



---

**ZNALECKÝ POSUDEK.**

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

**Číslo posudku: 467-24/2022**

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem



## F. ODŮVODNĚNÍ.

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo ocenění souboru 6 pozemků parkoviště umístěného v Loučné pod Klínovcem a zapsaného na dvou listech vlastnictví a to pro katastry (1.) Loučná pod Klínovcem a (2.) Háj u Loučné pod Klínovcem.

Oceňovaný soubor je členěn do dvou částí, které na sebe vzájemně nenavazují a - i když sousedí - jsou umístěny každá v jiném katastrálním území.

Celková výměra zadaných pozemků je 4 562 m<sup>2</sup> (v katastru Loučná p.K.) + 12 722 m<sup>2</sup> (v katastru Háj u Loučné p.K.) = 17 284 m<sup>2</sup>.

Ocenění bylo provedeno k rozhodnému dni 14.03.2022.

Ocenění bylo provedeno dvěma způsoby (dvěma cenami), jednak cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu a dále také cenou obvyklou.

Metodika ocenění je popsána v části B.7.

Do porovnávací metody byly – jako vzorky – použity smlouvy se sjednanými cenami, celkem bylo použito 9 typově podobných vzorků (s celkem 16 pozemky). Zdroje i jednotlivé vzorky jsou zde (v tomto ocenění) jednoznačně identifikovány.

Výpočet je uveden v části C (cena zjištěná dle cenového předpisu) a D (cena obvyklá), závěrečná rekapitulace výsledků je dále uvedena i v části E (Závěrečná rekapitulace).

### Znalcův komentář k rozdílu ceny zjištěné a obvyklé.

Zjištěná cena předmětného souboru nemovitostí (6 pozemků parkoviště v Loučné p.K.) k rozhodnému dni 14.03.2022 je 10.833.330,- Kč.

Obvyklá cena stejného souboru nemovitostí je 21.977.000,- Kč.

Rozdíl obou hodnot je 11.143.670,- Kč.

Obvyklá cena oceňovaného souboru je na úrovni 203 % ceny zjištěné.

Rozdíl obou cen je tedy podstatný, dle názoru znalce je ale poměrně snadno odůvodnitelný a to zejména ze tří důvodů.

Prvním důvodem je samotná definice obou druhů cen. Porovnání těchto dvou cen vzájemně je tedy v podstatě absurdní, protože porovnatelné jen velmi hypoteticky.

Druhým důvodem je fakt, že poptávka po nemovitostech v atraktivních lokalitách (obecně) je dlouhodobě vyšší než jejich nabídka. To logicky zvedá OBVYKLOU cenu předmětné komodity. Tento jev se bude - dle názoru znalce minimálně v krátkodobém horizontu - ještě zhoršovat.

Třetím – a zřejmě hlavním - důvodem je celosvětová pandemie, která zásadně (podstatně, strmě) zvedá ceny většiny „bezpečných“ komodit, do nichž nemovitosti (pozemky) nepochybně patří. K tomuto vlivu se začíná přičítat i vliv války na Ukrajině. Oba tyto vlivy se podstatným způsobem podílejí (mimo jiné) na strmém zvýšení inflace, která je nyní na úrovni ± 10%, když v době před pandemií (2019) byla ± 2,8%.

---

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA.

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26/02/2007 č.j. Spr 1058/2007 pro obory (1.) ekonomika a (2.) stavebnictví.

Tento znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 467-24/2022 v mém znaleckém deníku.

Jako autor tohoto znaleckého posudku tímto prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého podání znaleckého posudku. Dále prohlašuji, že nemám žádný prospěch, majetkovou účast ani žádný jiný zájem související s nemovitostmi, které jsou předmětem tohoto mého znaleckého posudku.

V Liberci, dne 11.04.2022

Ing. Filip Poříz

adresa pro zasílání písemností:  
Tylova 214/10, 460 06, Liberec 7  
e-mail : [poriz.filip@volny.cz](mailto:poriz.filip@volny.cz)



---

### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrů (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem

## H. PŘÍLOHY.

### Seznam příloh znaleckého posudku

č.	popis přílohy	počet stran přílohy
1.	Informace o pozemku p.č. 607, katastrální území Loučná pod Klínovcem, LV č. 1	1x strana A4
2.	Informace o pozemku p.č. 608, katastrální území Loučná pod Klínovcem, LV č. 1	1x strana A4
3.	Informace o pozemku p.č. 590/2, katastrální území Loučná pod Klínovcem, LV č. 1	1x strana A4
4.	Informace o pozemku p.č. 590/3 katastrální území Loučná pod Klínovcem, LV č. 1	1x strana A4
5.	Informace o pozemku p.č. 1172/5, katastrální území Háj u Loučné pod Klínovcem, LV č. 1	1x strana A4
6.	Informace o pozemku p.č.st. 322, katastrální území Háj u Loučné pod Klínovcem, LV č. 1	1x strana A4
7.	Informace o pozemku p.č.st. 292, katastrální území Loučná pod Klínovcem, LV č. 410 – <b>který není předmětem tohoto ocenění !!!</b>	1x strana A4
8.	UPD – textová část, regulativ OV	1x strana A4
9.	UPD – textová část, regulativ RH	1x strana A4
10.	UPD – textová část, regulativ TI	1x strana A4
11.	UPD – textová část, regulativ DS	1x strana A4
12.	Informace o pozemcích použitých jako vzorků do porovnávací metody, celkem 9 vzorků (16 pozemků)	16x strana A4
celkem 11 příloh		celkem 27 stran

Přílohy jsou číslovány samostatně.

#### ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru 6 pozemků parkoviště v Loučné pod Klínovcem.  
katastrech (1.) Loučná p.K. (část A) a (2.) Háj u Loučné p.K. (část B). LV č. 1.

Číslo posudku: 467-24/2022

Rozhodný den: 14.03.2022

Objednatel posudku: Město Loučná pod Klínovcem