

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 036163/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v České Lípě, Děčínská 390, 470 01 Česká Lípa
Číslo jednací:	36 D 442/2020-568
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Stružnice, okres Česká Lípa
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	25.05.2024
Zpracováno ke dni:	25.05.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.05.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 93/15 a spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/188 pozemku parc.č. 58/1, 65/1, 66, 89/2, 93/1, 93/18, 100/1, 100/178, 100/201, 100/299 v obci Stružnice, okres Česká Lípa, katastrální území Stráž u České Lípy na listu vlastnictví č. 560 a 487.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, systém INEM – technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 93/15
Adresa předmětu ocenění:	Stružnice, okres Česká Lípa
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Stružnice
Ulice:	
Katastrální území:	Stráž u České Lípy

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 25.05.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla provedena samostatně, pozemek je volně přístupný. Informace o inženýrských sítí poskytly zpracovateli posudku majitelé ostatních rekreačních objektů.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

XXX XXXX, náměstí T. G. Masaryka 1/1, 47001 Česká Lípa zemřelý dne 9. 12. 2020 bez zanechání pořízení pro případ smrti

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 93/15 a spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/188 pozemku parc.č. 58/1, 65/1, 66, 89/2, 93/1, 93/18, 100/1, 100/178, 100/201, 100/299 v obci Stružnice, okres Česká Lípa, katastrální území Stráž u České Lípy na listu vlastnictví č. 560 a 487.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 93/15 o celkové výměře 705 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/188 na přístupové cestě parc.č. 58/1, 65/1, 66, 89/2, 93/1, 93/18, 100/1, 100/178, 100/201, 100/299.

Oceňovaný pozemek parc.č. 93/15 je určen pro rekreační účely. Dle územního plánu je pozemek regulován jako chaty, zahrádkářská kolonie. Pozemek parc.č. 58/1, 65/1, 66, 89/2, 93/1, 93/18, 100/1, 100/178, 100/201, 100/299 slouží jako přístupová cesta k jednotlivým rekreačním pozemkům/objektům a společné plochy, parkoviště. Dle územního plánu jsou pozemky regulovány jako místní komunikace – místní komunikace se smíšeným provozem, plochy rekreace, zahrada a sad v nezastavěném území, orná půda a trvalý travní porost.

Sklon pozemku parc.č. 93/15 je svažité, neudržovaný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty – náletové dřeviny. Na pozemku se nachází skladový kontejner (není součástí ocenění).

Přístup je přes nezpevněné pozemky v podílovém spoluvlastnictví. Pozemek leží v západní části obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě, zahrádkářské kolonii Bořetín.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Lokalita je bez spojení - zastávka mimo zastavěné území obce a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

Dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce, zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis	
Parcelní číslo	parc. č. 93/15 parc.č. 58/1, 65/1, 66, 89/2, 93/1, 93/18, 100/1, 100/178, 100/201, 100/299

Popis pozemku	Celková výměra	705 m ²
	Druh pozemku	rekreační pozemek a přístupová cesta, parkoviště a společné plochy v podílovém spoluvlastnictví
	Územní plán	chaty, zahrádkářská kolonie, místní komunikace – místní komunikace se smíšeným provozem místní komunikace – místní komunikace se smíšeným provozem, plochy rekreace, zahrada a sad v nezastavěném území, orná půda a trvalý travní porost
	Trvalé porosty	náletové dřeviny
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	Nezpevněná přístupová cesta v podílovém spoluvlastnictví
	Stavby na pozemku	skladový kontejner- není součástí ocenění

Širší vztahy	Popis okolí	rekreační lokalita, zahrádkářské kolonii Bořetín
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	bez spojení - zastávka mimo zastavěné území obce; omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce, zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.05.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,918}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - zahrádkářská kolonie	III	0,05

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,867}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,796}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,867}$$

Pozemek rekreace

LV 560

1. Pozemek parc.č. 93/15

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,867}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,867 = \mathbf{0,867}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	661,-	0,867		573,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	93/15	705	573,09	404 028,45
Stavební pozemek - celkem			705		404 028,45

Pozemek parc.č. 93/15 - zjištěná cena celkem = 404 028,45 Kč

Pozemek- přístupová cesta

LV 467, spoluhl. podíl 1/188

1. Pozemky přístupová cesta

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,231}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	661,-	0,231 1,000	152,69

Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena
-----	-------	----------	--------	------------	------

		číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	58/1	1 368	152,69	208 879,92
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	65/1	1 705	152,69	260 336,45
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	66	543	152,69	82 910,67
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	89/2	3 637	152,69	555 333,53
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	93/1	764	152,69	116 655,16
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	93/18	694	152,69	105 966,86
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	100/1	13 092	152,69	1 999 017,48
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	100/178	292	152,69	44 585,48
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	100/201	479	152,69	73 138,51
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	100/299	415	152,69	63 366,35
Ostatní stavební pozemky - celkem			22 989		3 510 190,41

Pozemky přístupová cesta - zjištěná cena celkem = 3 510 190,41 Kč

Výsledky analýzy dat

Pozemek rekreace

1. Pozemek parc.č. 93/15 404 028,- Kč

Pozemek rekreace - celkem: **404 028,- Kč**

Pozemek- přístupová cesta

1. Pozemky přístupová cesta 3 510 190,- Kč

Pozemek- přístupová cesta - celkem: **3 510 190,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **1 / 188**

Pozemek- přístupová cesta - celkem: **18 671,- Kč**

Zjištěná cena - celkem: 422 699,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 422 700,- Kč

slovy: čtyři sta dvacet dva tisíc sedm set Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 93/15 v katastrálním území Stráž u České Lípy

Stružnice, okres Česká Lípa					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Stružnice, okres Česká Lípa	705 m ²	plochy rekreace	v lokalitě sezónní užitková voda, elektřina, pitná voda k dispozici v kolonii, u pozemku přípojky nejsou	svažitý pozemek s náletovými dřevinami, nutné terénní úpravy, součástí podíl na přístupové cestě
1	Bořetín, Stružnice, okres Česká Lípa	404 m ²	plochy rekreace	K hranici pozemku je přivedena užitková voda, společná sezónní pitná voda je k dispozici v kolonii, elektřina vede těsně v blízkosti pozemku	kvalitní svažitý pozemek vhodný k individuální výstavbě, součástí podíl na přístupové cestě
2	Horní Libchava, okres Česká Lípa	498 m ²	plochy k rekreaci	inženýrské sítě na okraji	oplocený kvalitní pozemek mírně svažitý vhodný k individuální výstavbě, na pozemku soubor jednoduchých přístřešků
3	Stráž u České Lípy, Stružnice, okres Česká Lípa	473 m ²	plochy rekreace	pravděpodobně také v dosahu	svažitý pozemek vhodný k individuální výstavbě, dle foto v inzerci náletové

										dřeviny, součásti podíl na přístupové cestě
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	940,59 Kč	1	940,59 Kč	1	1.06	1	1	1.2 ¹	1.272	739,46 Kč
2	883,53 Kč	1	883,53 Kč	1	1.04	1	1.1	1.15	1.3156	671,58 Kč
3	528,54 Kč	1	528,54 Kč	1	1.05	1	1	1.05	1.1025	479,40 Kč
Celkem průměr										630,15 Kč
Minimum										479,40 Kč
Maximum										739,46 Kč
Směrodatná odchylka - s										134,89 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										495,26 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										765,03 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Komentáře:										
¹ [K5; č.1] srovnávaný pozemek je znatelně lepší										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti inženýrských sítí, jejich rozsah a možnosti napojení. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména možnost využití s ohledem na tvar a velikost pozemku ve vztahu k možnému zastavění.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$630,15 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 705 \text{ m}^2$$

$$= 444 253 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

444 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

422 700 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů

444 000 Kč

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 93/15 a spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/188 pozemku parc.č. 58/1, 65/1, 66, 89/2, 93/1, 93/18, 100/1, 100/178, 100/201, 100/299 v obci Stružnice, okres Česká Lípa, katastrální území Stráž u České Lípy na listu vlastnictví č. 560 a 487.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

440 000 Kč

Slovy: čtyřistačtyřicettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti,
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.05.2024



.....
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 036163/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

rozsáhlé chráněné území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74168	705

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Jonáš Dalibor
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
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 Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.05.2024 23:00.



Pozemky

Parcelní číslo
58/1
65/1
66
89/2
93/1
93/18
100/1
100/178
100/201
100/299

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.05.2024 21:00.



Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

This screenshot displays a web-based flood information system interface. The main map area shows a residential area with various flood zones overlaid in different colors. A legend on the right side of the interface lists several categories: 'územní území' (territorial areas) including 'Záplavová území' (flood zones) like 'Kilometrůž po 1 km', 'Riční síť' (river network), and 'Aktivní zóny' (active zones) like 'Q100', 'Q5', 'Q20', 'Q100', and 'Q500'. Each category has a corresponding color swatch and a percentage indicator. The interface also includes a search bar at the top, a scale bar (1:3780), and a metadata panel at the bottom left providing details about the cadastral area (Stráž u České Lípy, parcel 93/15) and the map's technical specifications.

S-UTSK / Krovak East North:
X=730 267,760 Y=979 180,303
WGS 84:
X=50°40'16.8621"N Y=14°28'26.1494"E

Powered by Hydrossoft, Velešlavín – © 2024 ČÚZK

Název katastru: Stráž u České Lípy
Parcelní číslo: 93/15
Druh pozemku: trvalý travní porost

Druh číslování: Pozemková
Výměra parcely: 705 m²

Veřejný dálkový přístup - Vypis:
Veřejný dálkový přístup - Mapa:

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

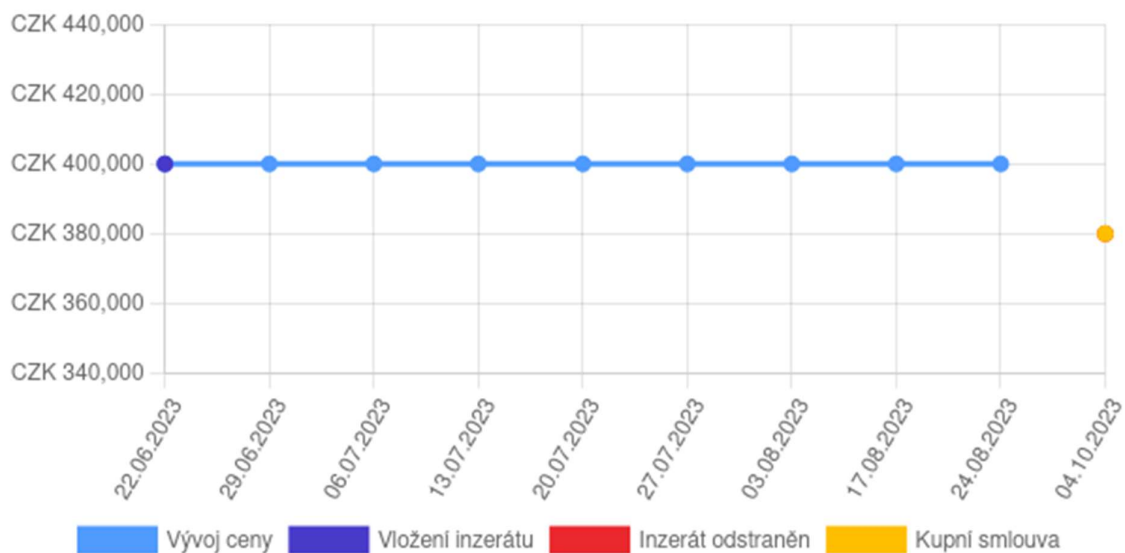


Pozemek, 404 m², Bořetín, Stružnice, okres Česká Lípa

Celková cena: 379 999 Kč

Lokalita: Bořetín, Stružnice, okres Česká Lípa

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



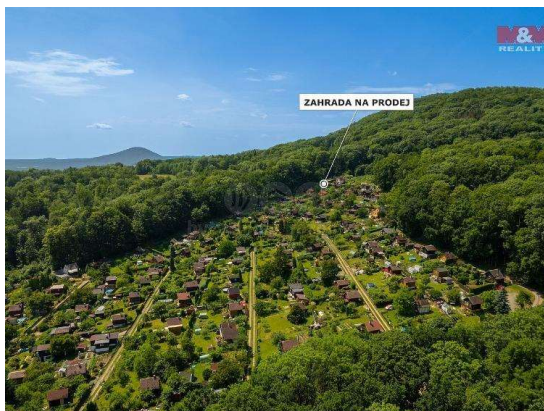
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Bořetín, Stružnice, okres Česká Lípa	Cena dle KS	379 999 Kč
Právní účinky ke dni	04.10.2023	Číslo řízení	V-5596/2023-501
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Plocha pozemku	404 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zahrada		

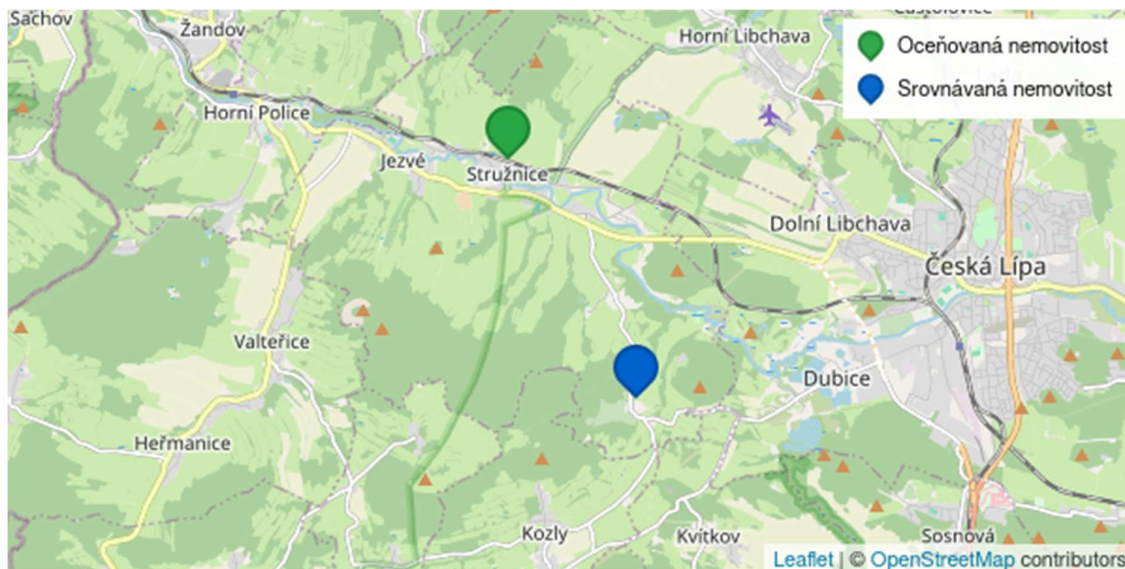
Nabízíme vám ke koupi pozemek o celkové výměře 404 m² v žádané zahrádkářské kolonii Bořetín. Jedná se o jeden z mála pozemků v této kolonii, na kterém nestojí žádná chata, díky tomu je zde jedinečná příležitost, si zde postavit chatu podle vlastních představ. Dle aktuálního územního plánu je pozemek zařazen do plochy "ReCH", tyto plochy umožňují výstavbu rekreačního objektu. K hranici pozemku je přivedena užitková voda, společná sezónní pitná voda je k dispozici v kolonii, elektřina vede těsně v blízkosti pozemku. Pozemek je

umístěn v horní části kolonie, díky tomu je zde krásný výhled směrem na Českou Lípou. Doporučujeme osobní prohlídku. Případné financování zajistíme za výhodných podmínek. Více informací v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

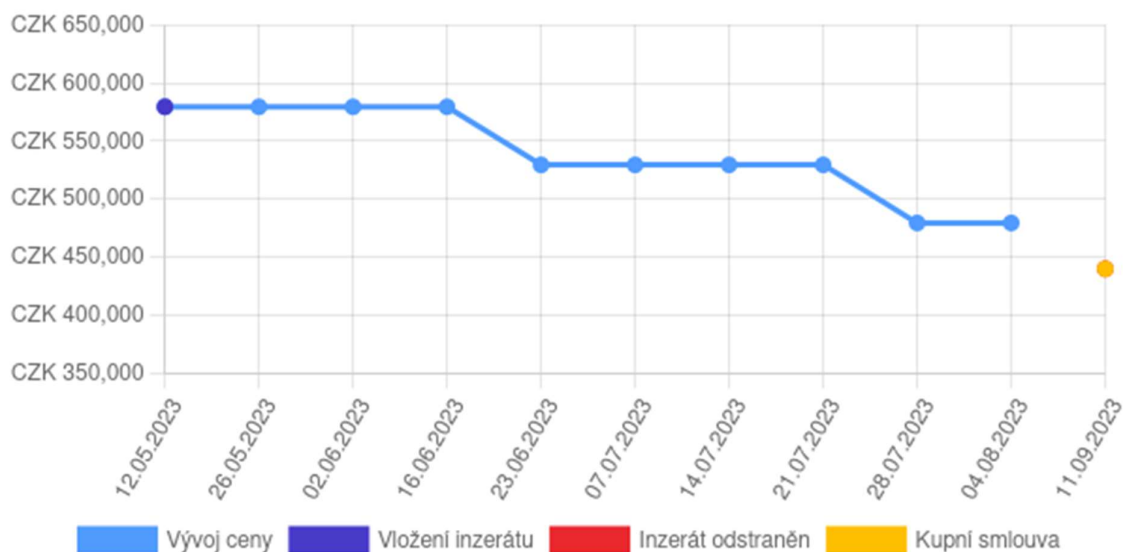


Pozemek, 498 m², Horní Libchava, okres Česká Lípa

Celková cena: 440 000 Kč

Lokalita: Horní Libchava, okres Česká Lípa

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Horní Libchava, okres Česká Lípa	Cena dle KS	440 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.09.2023	Číslo řízení	V-5128/2023-501
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Po slevě 100.000,-Kč
Plocha pozemku	498 m ²	Vytápění	Jiné
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Zahrada

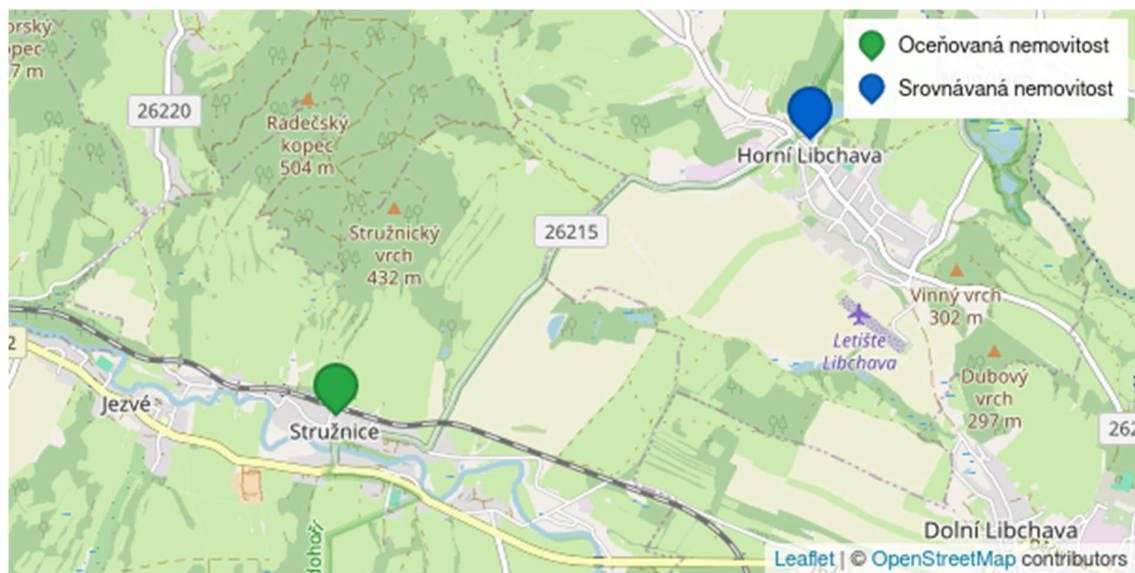
Hledáte úchvatný pozemek, který by mohl být skvělým místem pro relaxaci a trávení času s rodinou a přáteli? Pak neváhejte a přijďte se podívat na tento krásný pozemek se svažitou zahradou a inženýrskými sítěmi na okraji. Tento pozemek vám nabízí nejen úchvatnou přírodu a klidné prostředí, ale také příjemný přístřešek, který může být použit pro grilování, pikniky nebo odpočinek po namáhavém dni. Ať už hledáte místo pro zahradní práce, nebo jen chcete utéct od hektického městského života, tento pozemek je ideální volbou pro vás. Navíc, starý chovný přístřešek může být snadno přeměněn na skvělé venkovní posezení s nádherným

výhledem. Užijte si krásy přírody a relaxujte jak nejlépe umíte. Tento pozemek přináší všechno, co potřebujete k odpočinku a užítí si volného času. Kontaktujte nás ještě dnes a staňte se majitelem tohoto úchvatného pozemku! Ev. číslo: 25355.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

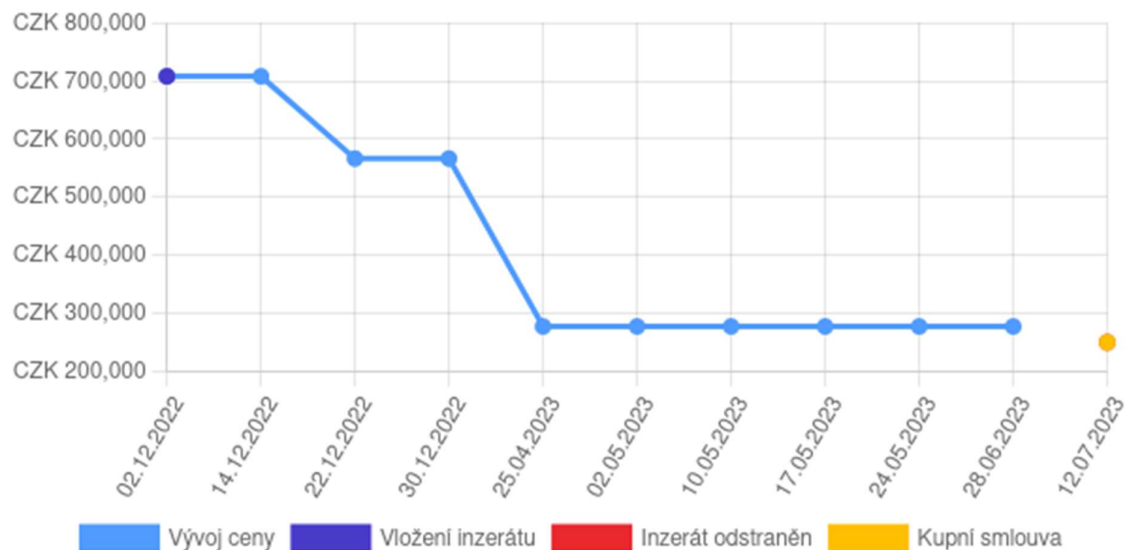


Pozemek, 473 m², Stráž u České Lípy, Stružnice, okres Česká Lípa

Celková cena: 250 000 Kč

Lokalita: Stráž u České Lípy, Stružnice, okres Česká Lípa

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Stráž u České Lípy, Stružnice, okres Česká Lípa	Cena dle KS	250 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.07.2023	Číslo řízení	V-3960/2023-501
Plocha pozemku	473 m ²	Druh pozemku	Zahrada

Nabízíme Vám ke koupi zahradu v katastrálním území Stráž u České Lípy, v okrese Zlín, LV 348, o výměře 411 m². Parcela č. 100/160 - o výměře 411 m². Zahrada je součástí zahrádkářské kolonie v obci Bořetín. Součástí prodeje je podíl na silnicích v oblasti zahrádkářské kolonie (LV 487 - o výměře 61m²). GPS: 50°40'05.81"N, 14°28'01.11"E Zastupujeme přímé majitele pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.

