

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 016335/2026

Zadavatel znaleckého posudku: Okresní soud v České Lípě,
Mgr. Šárka Jihlavcová, notářka
Hrnčířská 2985,470 01 Česká Lípa

Číslo jednací: 35 D 21/2025-144

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Františku Krejčím

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Předmět ocenění: Pozemek parcelní č. 732/3, který je zapsán na listu vlastnictví č. 1454, pro katastrální území Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa, Spoluvlastnický podíl ve výši id $\frac{1}{2}$ na pozemku parcelní č. 735/12, který je zapsán na listu vlastnictví č. 1431 pro katastrální území Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa
Spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{27}$ na pozemcích parcelní č. 735/1, parcelní č. 735/13, parcelní č. 735/28, parcelní č. 735/29, parcelní č. 736/2, parcelní č. 737/1, parcelní č. 738/10 a parcelní č. 743/5, který je zapsán na listu vlastnictví 1427 pro katastrální území Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa

Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne: 25.02.2026

Zpracováno ke dni: 25.02.2026

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 24 stran textu včetně titulního listu a 25 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.03.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v České Lípě ze dne 12.2.2026, č.j. 35 D 21/2025-144, byl prostřednictvím ustanovené soudní komisařky Mgr. Šárky Jihlavcové, notářky se sídlem v České Lípě, ustanoven znalec XP Invest, s.r.o., znalecká kancelář k určení současné obvyklé ceny nemovitostí, a to: pozemku parcelní č. 732/3, který je zapsán na listu vlastnictví č. 1454, pro katastrální území Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa, spoluvlastnického podílu ve výši id ½ na pozemku parcelní č. 735/12, který je zapsán na listu vlastnictví č. 1431 pro katastrální území Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa a spoluvlastnického podílu o velikosti id 1/27 na pozemcích parcelní č. 735/1, parcelní č. 735/13, parcelní č. 735/28, parcelní, parcelní č. 735/29, parcelní č. 736/2, parcelní č. 737/1, parcelní č. 738/10 a parcelní č. 743/5, který je zapsán na listu vlastnictví 1427 pro katastrální území Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Františku Krejčím, sp. zn. 35 D 21/2025-144.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Úkolem znalce je určit současnou obvyklou cenu nemovitostí v pozůstalostním řízení po Františku Krejčím, posledně bytem Pískovec I 898, 471 14 Kamenický Šenov, zemřelém dne 2.2.2025. Zadavatel upozornil přípisem ze dne 2.3.2026 na skutečnost, že v rámci digitalizace katastru nemovitostí, nejsou již na listu vlastnictví č. 1427 pro katastrální území Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov a okres Česká Lípa zapsány pozemky parcelní č. 735/29, parcelní č. 736/2 a parcelní č. 743/5. Zadavatel si je vědom skutečnosti, že tyto pozemky nebudou předmětem ocenění, tak jak bylo znalci uloženo usnesením Okresního soudu v České Lípě ze dne 12.2.2026, č.j. 35 D 21/2025-144. V rámci rychlosti a hospodárnosti pozůstalostního řízení nebude úkol znalce aktualizován.

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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné na stavebním úřadě, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán,

usnesení Okresního soudu v České Lípě ze dne 12.2.2026, č.j. 35 D 21/2025-144, přípis zadavatele znaleckého posudku ze dne 2.3.2026.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parcelní č. 732/3, který je zapsán na listu vlastnictví č. 1454, pro katastrální území Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa,
Spoluvlastnický podíl ve výši id ½ na pozemku parcelní č. 735/12, který je zapsán na listu vlastnictví č. 1431 pro katastrální území Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa
Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/27 na pozemcích parcelní č. 735/1, parcelní č. 735/13, parcelní č. 735/28, parcelní č. 737/1 a parcelní č. 738/10, který je zapsán na listu vlastnictví 1427 pro katastrální území Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa

Adresa předmětu ocenění: Kamenický Šenov, okres Česká Lípa
Kraj: Liberecký kraj
Okres: Česká Lípa
Obec: Kamenický Šenov
Katastrální území: Kamenický Šenov
Počet obyvatel: 3 811
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 181,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 796,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 25.02.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a

odhady - nemovitosti, Mgr. Zdeňka Křenková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - nikdo.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

LV 1454

Krejčí František, Pískovec I 898, 471 14 Kamenický Šenov

LV 1431

Dikošová Zuzana, Huťská 956, 47114 Kamenický Šenov – podíl ve výši id. ½, Krejčí František, Pískovec I 898, 47114 Kamenický Šenov – podíl ve výši id. 1/2

LV1427

Bruščíková Andrea, Alšova 817, 47301 Nový Bor – podíl ve výši id 1/27, Čechová Růžena, Pískovec I 907, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, Čermáková Martina, Pískovec I 898, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, Dikošová Zuzana, Huťská 956, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, Duchoňová Jana, nám. Míru 72, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, Ehl Martin, Rumburských hrdinů 752, Arnultovice, 47301 Nový Bor - podíl ve výši id 1/162, Ehlová Antonie, Pískovec I 897, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 2/81, SJ Fišer Josef a Fišerová Jirina, Pískovec I 904, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, SJ Grič Jaroslav a Gričová Jitka, Pískovec I 897, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, Hašek Martin, Pískovec I 898, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, Jedlička Milan, Pískovec I 898, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, SJ Jindáček Jiří a Jindáčková Marta, Pískovec I 897, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, Kolářová Alena, 5. května 767, 40721 Česká Kamenice - podíl ve výši id 1/27, Krejčí František, Pískovec I 898, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, Machová Marie, Huťská 945, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, Moravec Petr, Huťská 949, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/54, SJ Mrázek Jaroslav a Mrázková Jana, Huťská 954, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, SJ Pazdera Josef a Pazderová Jaroslava, Trnovanská 1297/42, Trnovany, 415 01 Teplice - podíl ve výši id 1/27, Poldová Alena, Pískovec I 905, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, SJ Pospíšil Rudolf a Pospíšilová Ludmila, Pískovec I 897, 47114 Kamenický Šenov – podíl ve výši id 1/27, Pospíšil Václav a Pospíšilová Gertruda, Pískovec I 904, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, Rojková Lada, Pískovec I 908, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, Rusová Hana, Huťská 955, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, SJ Skalický René Mgr. Bc. a Skalická Tereza Mgr. Bc., Čsl. armády 448/42, Děčín I-Děčín, 40502 Děčín - podíl ve výši id 1/27, Soukupová Jana, Růžová 203, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/162, Stehlíková Michala, Krátká 207, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, SJ Tlamka Václav a Tlamková Hana, Pískovec I 906, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, Tošovská Svatava, Huťská 951, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, Velich Jan, Pískovec I 903, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/27, Wödlichová Světlana, Huťská 949, 47114 Kamenický Šenov - podíl ve výši id 1/54.

Nemovitosti:

- Pozemek parcelní č. 732/3, který je zapsán na listu vlastnictví č. 1454, pro katastrální území Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa,
- Spoluvlastnický podíl ve výši id $\frac{1}{2}$ na pozemku parcelní č. 735/12, který je zapsána na listu vlastnictví č. 1431 pro katastrální území Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa
- Spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{27}$ na pozemcích parcelní č. 735/1, parcelní č. 735/13, parcelní č. 735/28, parcelní, parcelní č. 737/1 a parcelní č. 738/10, který je zapsán na listu vlastnictví 1427 pro katastrální území Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemků:

Předmětem ocenění jsou:

Pozemek parcelní č. 732/3, který je zapsán v katastru nemovitostí jako zahrada o výměře 544 m², způsob ochrany: chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast – III. zóna, zemědělský půdní fond. Jedná se o mírně svažité, dlouhodobě neudržovaný pozemek, který se nachází na konci zahrádkářské kolonie pod Šenovským vrchem. Na pozemku jsou zbytky betonových patek a zděného kompostu. Na části pozemku je skládka železného odpadu. K pozemku není možný příjezd motorovými vozidly. Pozemek není napojen na inženýrské sítě. Pozemek není oplocený.

Spoluvlastnický podíl ve výši id $\frac{1}{2}$ na pozemku parcelní č. 735/12, který je zapsán v katastru nemovitostí jako zahrada o výměře 118m², způsob ochrany: chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast – III. zóna, zemědělský půdní fond. Jedná se o úzký, rovinatý pozemek o šířce cca 2 metry sloužící jako přístupová cesta k pozemku parcelní č. 732/3. Pozemek je z jedné strany lemován zahradami v zahrádkářské kolonii a z druhé strany železničním náspem.

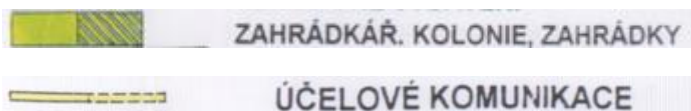
Spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{27}$ na pozemcích parcelní č. 735/1, který je zapsán v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 471m², způsob ochrany: chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast – III. zóna, parcelní č. 735/13, který je v katastru nemovitostí zapsán jako zahrada o výměře 36m², způsob ochrany: chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast – III. zóna, zemědělský půdní fond, parcelní č. 735/28, který je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 239m², způsob ochrany: chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast – III. zóna, parcelní č. 737/1, který je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1346m², způsob ochrany: chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast – III. zóna a parcelní č. 738/10, který je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 30m², způsob ochrany: chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast – III. zóna. Pozemky jsou užívány jako nezpevněné komunikace v zahrádkářské kolonii.

Využití podle územně plánovací dokumentace obce:

Dle územního plánu obce Kamenický Šenov jsou pozemky parcelní č. 732/3 a 735/12 regulovány jako zahrádkářské kolonie, zahrádky a pozemky parcelní č. 735/1, 735/13, 735/28, 737/1, 738/10 jako účelové komunikace.



Legenda:



Širší vztahy:

Pozemky leží v zahrádkářské kolonii pod Šenovským vrchem v severní části obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě. Přístup k zahrádkářské kolonii je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. K pozemkům parcelní č. 732/3 a 735/12 není možný přístup motorovým vozidlem a pouze přes pozemek parcelní č. 2715/7, který je ve vlastnictví obce Kamenický Šenov.

V obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou. V obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití. Nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Zastávky vlakových a autobusových spojů jsou v docházkové vzdálenosti. V blízkosti pozemků jsou omezené parkovací možnosti. Obec s nižším indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Oceňované nemovitosti a spoluvlastnické podíly nejsou zatíženy věcnými břemeny. Na listu vlastnictví jsou k oceňovaným pozemkům a spoluvlastnickým podílům zapsána zástavní práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce, zahájení exekuce, zápis do seznamu likvidační pozůstalosti, závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	pozemek p.č. 732/3, podíl ve výši id ½ na pozemku p.č. 735/12, podíl ve výši id. 1/27 na pozemcích p.č. 735/1, 735/13, 735/28, 737/1, 738/10
	Celková výměra	662 m ² + marginální podíl ve výši id 1/27 na účelových komunikacích
	Druh pozemku	zahrada, ostatní plocha, ostatní komunikace
	Územní plán	zahrádkářské kolonie, zahrádky, účelové komunikace
	Trvalé porosty	---
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemkům	Přístup k zahrádkářské kolonii je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. K pozemkům parcelní č. 732/3 a 735/12 není možný přístup motorovým vozidlem a pouze přes pozemek parcelní č. 2715/7, který je ve vlastnictví obce Kamenický Šenov.
	Stavby na pozemku	bez staveb
Širší vztahy	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	obec s nižším indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	bez zápisu
	Další informace	Oceňované nemovitosti a spoluvlastnické podíly nejsou zatíženy věcnými břemeny. Na listu vlastnictví jsou k oceňovaným pozemkům a spoluvlastnickým podílům zapsána zástavní práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce, zahájení exekuce, zápis do seznamu likvidační pozůstalosti, závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.02.2026 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 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., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

LV 1454 pro katastrální území Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, Okres Česká Lípa

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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,756}$$

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	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: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
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	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,850}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,643}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,850}$$

Pozemek parcelní č. 732/3

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,850}$

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: Ochranné pásmo - chráněná krajinná oblast III. zóna	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,850 = \mathbf{0,842}$$

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]	
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	796,-	0,842	0,300	201,07	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	732/3	544	201,07	109 382,08
Stavební pozemek - celkem			544	109 382,08	

Pozemek parcelní č. 732/3 - cena zjištěná celkem

109 382,08 Kč

LV 1431 pro katastrální území Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, Okres Česká Lípa

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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,748}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

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	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: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
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	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,850}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,636}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,842}$$

Pozemek parcelní č. 735/12

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,850}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: Ochranné pásmo - chráněná krajinná oblast III. zóna	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,980 * 0,850 = \mathbf{0,825}$$

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]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	796,-	0,825	0,300	197,01

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	735/12	118	197,01	23 247,18
Stavební pozemek - celkem			118		23 247,18

Pozemek p.č. 735/12 - cena zjištěná celkem 23 247,18 Kč
Vyčíslení podílu ve výši id ½ 11 623,59 Kč

LV 1427 pro katastrální území Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, Okres Česká Lípa

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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,748}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

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	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: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
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	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,884}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,661}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,875}$$

Pozemky parcelní č. 735/1, 735/28, 737/1, 738/10

Ocenění

Koeficient redukce R:

$$\text{Výměra všech pozemků ve funkčním celku } v_p = 1\,346,00 \text{ m}^2$$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,346,00) / 1\,346,00 = \mathbf{0,949}$$

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

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,231}$$

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	796,-	0,231	1,000	183,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	735/1	471	183,88	86 607,48
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	735/28	239	183,88	43 947,32
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	737/1	1 346	183,88	
	Redukční koeficient R = 0,949			174,50	234 877,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	738/10	30	183,88	5 516,40
Ostatní stavební pozemky - celkem			2 086		370 948,20

Pozemky parcelní č. 735/1, 735/28, 737/1, 738/10 - cena zjištěná celkem = 370 948,20 Kč

Pozemek parcelní č. 735/13

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,884$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: Ochranné pásmo - chráněná krajinná oblast III. zóna	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00

6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

II 0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,990 * 0,980 * 0,884 = \mathbf{0,858}$$

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]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	796,-	0,858	0,300	204,89

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	735/13	36	204,89	7 376,04
Stavební pozemek - celkem				36	7 376,04

Pozemek parcelní č. 735/13 - cena zjištěná celkem = 7 376,04 Kč

Pozemky LV 1427 celkem

1. Pozemky parcelní č. 735/1, 735/28, 737/1, 738/10	370 948,20 Kč
2. Pozemek parcelní č. 735/13	7 376,04 Kč
	<hr/>
	378 324,24 Kč

Vyčíslení podílu ve výši id 1/27 14 012,01 Kč

Rekapitulace cen dle oceňovacího předpisu

1. Pozemek parcelní č. 732/2	109 382,08 Kč
2. Podíl ve výši id ½ na pozemku parcelní č. 735/12	11 623,59 Kč
3. podíl ve výši id 1/27 na pozemcích parcelní č. 735/1, 735/13, 735/28, 737/1, 738/10	14 012,01 Kč
	<hr/>
	135 017,68 Kč

Cena zjištěná - celkem: 135 017,68 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 135 020,00 Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné 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.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Kamenický Šenov, okres Česká Lípa								
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - stavby	K6 - přístup	K7 - spol. podíl na pozemcích komunikace v rámci zahr. kolonie	K8 - stav pozemku
Oceňovaný objekt	Kamenický Šenov, okres Česká Lípa	662 m ²	zahrádkářské kolonie, zahrádky	ne	bez staveb	nezpevněná cesta, pozemek obce, přístup možný pouze pěšky	ano	dlouhodobě neudržovaný pozemek s náletovými dřevinami
1	Kamenický Šenov, okres Česká Lípa	397 m ²	zahrádkářské kolonie, zahrádky	ne	kolna z OSB desek	nezpevněná cesta	ano	udržovaný pozemek s okrasnými dřevinami
2	Česká Kamenice, okres Děčín	377 m ²	plochy rekreace	ne	zahradní chatka	nezpevněná cesta	ano	udržovaný pozemek s ovocnými a okrasnými dřevinami
3	Cvikov, okres Česká Lípa	353 m ²	chatové a zahrádkové kolonie	elektrina	dřevěná chatka, fóliovník	nezpevněná cesta	ne	udržovaný pozemek
4	Cvikov, okres Česká Lípa	734 m ²	chatové a zahrádkové kolonie	ne	bez staveb	nezpevněná cesta	ne	udržovaný pozemek
5	Chotovice č.e. 90, okres Česká Lípa	560 m ²	plochy rekreace, zahrádkové kolonie	elektrina, voda	zahradní domek, skleník	nezpevněná cesta	ano	udržovaný pozemek s ovocnými dřevinami

Tabulka provedených korekcí

Tabulka provedených korekcí

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 stavby	K6 přístup	K7 spol. podíl na pozemcích komunikace v rámci zahr. kolonie	K8 stav pozemku	K1 x ... x K8	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	755,67 Kč	1	755,67 Kč	1	1.05	1	1	1.01	1.05	1	1.02	1.1357955	665,32 Kč
2	1 061,01 Kč	1.05	1 114,06 Kč	1.02	1.06	1	1	1.03	1.05	1	1.02	1.192704156	934,06 Kč
3	849,86 Kč	1	849,86 Kč	0.99	1.06	1	1.01	1.04	1.05	0.98	1.01	1.1455987246704	741,85 Kč
4	980,93 Kč	1.05	1 029,97 Kč	0.99	1.01	1	1	1	1.05	0.98	1.01	1.039186071	991,13 Kč
5	892,86 Kč	1	892,86 Kč	0.98	1.02	1	1.02	1.04	1.05	1	1.02	1.13566235328	786,20 Kč
Celkem průměr												823,71 Kč	
Minimum												665,32 Kč	
Maximum												991,13 Kč	
Směrodatná odchylka - s												135,46 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												688,25 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												959,18 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													
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).													

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: Koeficient redukce na pramen ceny = 0, u starších nemovitostí použit koeficient 1,05. K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje případné rozdíly v možnostech využití pozemku. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti a možnostech napojení na inženýrské sítě. K5 diferencuje rozdíly ve stavbách na pozemku. K6 diferencuje možnosti přístupu k pozemku. K7 diferencuje rozdíl ve spoluvlastnictví komunikací v rámci zahrádkářské kolonie. K8 diferencuje rozdíly ve stavu pozemku.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$\begin{array}{r} 823,71 \text{ Kč/m}^2 \\ \underline{\quad \quad \quad * 662 \text{ m}^2} \\ = 545\,296,02 \text{ Kč} \end{array}$$

Výslednou cenu je třeba upravit, neboť předmětem ocenění je pozemek parcelní č. 732/3 a podíl ve výši id ½ na pozemku parcelní č. 735/12.

Hodnota pozemku parcelní č. 732/3 o výměře 544m² činí 448 098,24 Kč (544 x 823,71 Kč).

Hodnota podílu ve výši id ½ pozemku parcelní č. 735/12 o výměře 118m² činí 97 197,78 Kč (118 * 823,71 Kč) x 0,5 = 48 598,89 Kč.

Celková cena 496 697,13 Kč

Celková cena po zaokrouhlení: 500 000,00 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	135 020,00 Kč
Výsledek dle porovnávací metody:	500 000,00 Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v České Lípě ze dne 12.2.2026, č.j. 35 D 21/2025-144, byl prostřednictvím ustanovené soudní komisařky Mgr. Šárky Jihlavcové, notářky se sídlem v České Lípě, ustanoven znalec XP Invest, s.r.o., znalecká kancelář k určení současné obvyklé ceny nemovitostí, a to: pozemku parcelní č. 732/3, který je zapsán na listu vlastnictví č. 1454, pro katastrální území Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa, spoluvlastnického podílu ve výši id $\frac{1}{2}$ na pozemku parcelní č. 735/12, který je zapsán na listu vlastnictví č. 1431 pro katastrální území Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa a spoluvlastnického podílu o velikosti id $\frac{1}{27}$ na pozemcích parcelní č. 735/1, parcelní č. 735/13, parcelní č. 735/28, parcelní, parcelní č. 735/29, parcelní č. 736/2, parcelní č. 737/1, parcelní č. 738/10 a parcelní č. 743/5, který je zapsán na listu vlastnictví 1427 pro katastrální území Kamenický Šenov, obec Kamenický Šenov, okres Česká Lípa.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se současná obvyklá cena předmětných nemovitostí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

500 000,00 Kč

Slovy: Pětsettisíc Kč

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
Mgr. Zdeňka Křenková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.03.2026



.....
Mgr. Zdeňka Křenková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Znalečné je účtováno podle vyhlášky č. 504/2020 Sb., vyhláška o znalečném.

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 016335/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Usnesení Okresního soudu v České Lípě ze dne 12.2.2026, č.j. 35 D 21/2025-144,

Přípis Mgr. Šárky Jihlavcové, notářky se sídlem v České Lípě ze dne 2.3.2026,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

LV 1454

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	732/3
Obec:	Kamenický Šenov [561681]
Katastrální území:	Kamenický Šenov [662640]
Číslo LV:	1454
Výměra [m ²]:	544
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krejčí František, Pískovec I 898, 47114 Kamenický Šenov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast
chráněná krajinná oblast - III. zóna
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
85041	544

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Krejčí František
Zahájení exekuce - Krejčí František
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

LV 1431

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	735/12
Obec:	Kamenický Šenov [561681]
Katastrální území:	Kamenický Šenov [662640]
Číslo LV:	1431
Výměra [m ²]:	118
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dikošová Zuzana, Hutská 956, 47114 Kamenický Šenov	1/2
Krejčí František, Pískovec I 898, 47114 Kamenický Šenov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast
chráněná krajinná oblast - III. zóna
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
85041	118

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Krejčí František
Zahájení exekuce - Krejčí František
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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

LV 1427

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	735/1
Obec:	Kamenický Šenov [561681]
Katastrální území:	Kamenický Šenov [662640]
Číslo LV:	1427
Výměra [m ²]:	471
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	735/13
Obec:	Kamenický Šenov [561681]
Katastrální území:	Kamenický Šenov [662640]
Číslo LV:	1427
Výměra [m ²]:	36
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	735/28
Obec:	Kamenický Šenov [561681]
Katastrální území:	Kamenický Šenov [662640]
Číslo LV:	1427
Výměra [m ²]:	239
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	737/1
Obec:	Kamenický Šenov [561681]
Katastrální území:	Kamenický Šenov [662640]
Číslo LV:	1427
Výměra [m ²]:	1346
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast
chráněná krajinná oblast - III. zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

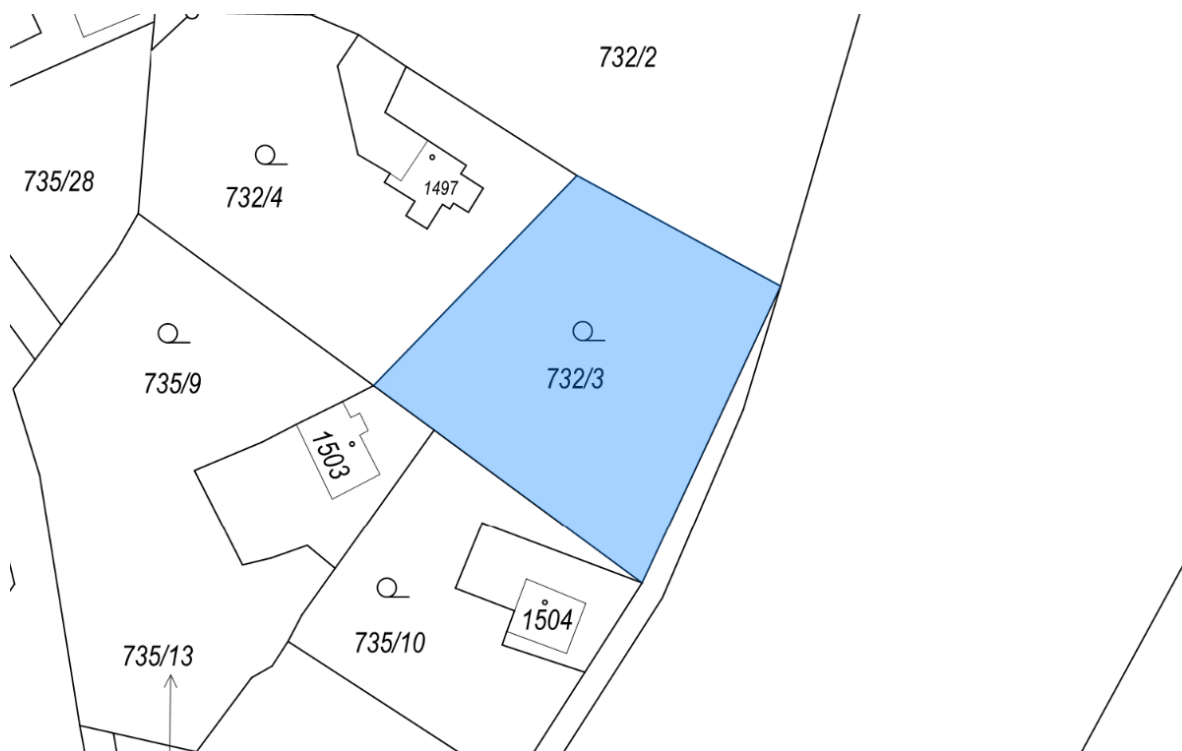
Jiné zápisy

Typ
Nařízení exekuce - Krejčí František
Zahájení exekuce - Krejčí František
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Změna výměr obnovou operátu

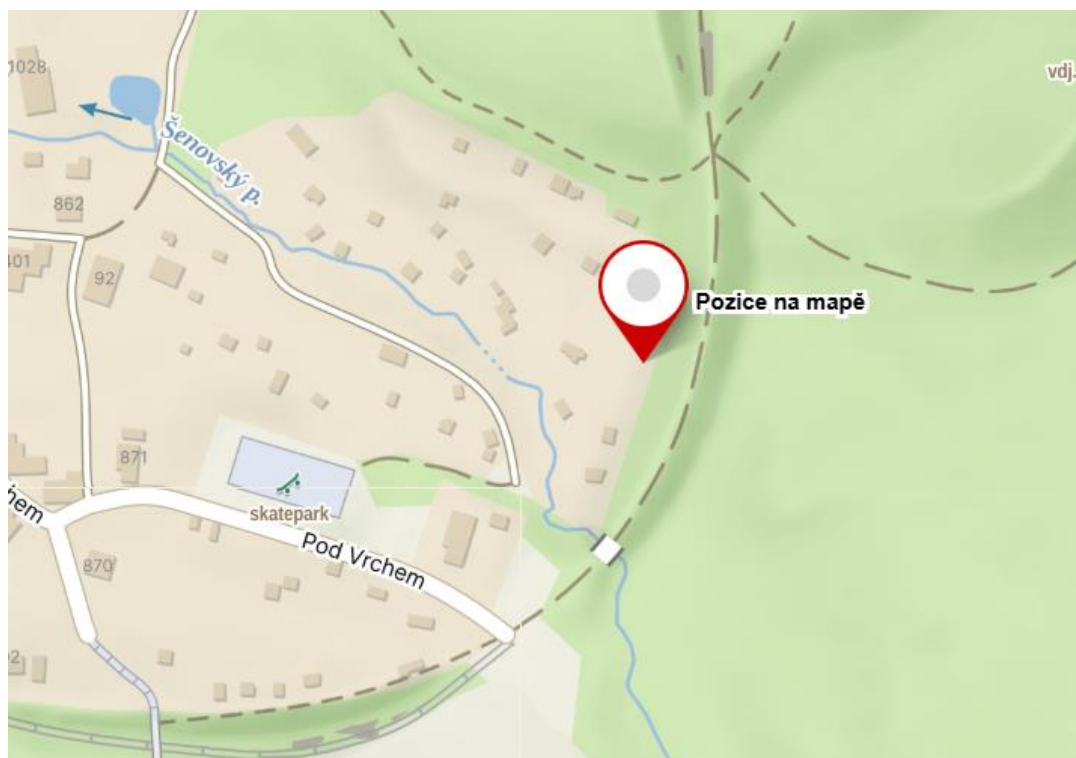
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 5)

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

Katastrální mapa



Situační mapa



Usnesení Okresního soudu v České Lípě ze dne 12.2.2026, č.j. 35 D 21/2025-144

Přípis Mgr. Šárky Jihlavcové, notářky se sídlem v České Lípě ze dne 2.3.2026

Fotodokumentace předmětu ocenění



Pozemek parcelní č. 732/3



Pozemek parcelní č. 732/3



Pozemek parcelní č. 732/3



Pozemek parcelní č. 732/3



Pozemek parcelní č. 732/3



Pozemek parcelní č. 732/3



Pozemek parcelní č. 735/12



Pozemek parcelní č. 735/12



Přístupová cesta k pozemkům p.č. 732/3 a 735/12



Pozemek parcelní č. 737/1



Pozemek parcelní č. 737/1



Pozemek parcelní č. 737/1



Pozemek parcelní č. 737/1



Pozemek parcelní č. 735/1



Pozemek parcelní č. 735/1



Pozemek parcelní č. 735/1



Pozemek parcelní č. 738/10



Pozemek parcelní č. 738/10



Pozemek parcelní č. 735/13



Pozemek parcelní č. 735/28

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

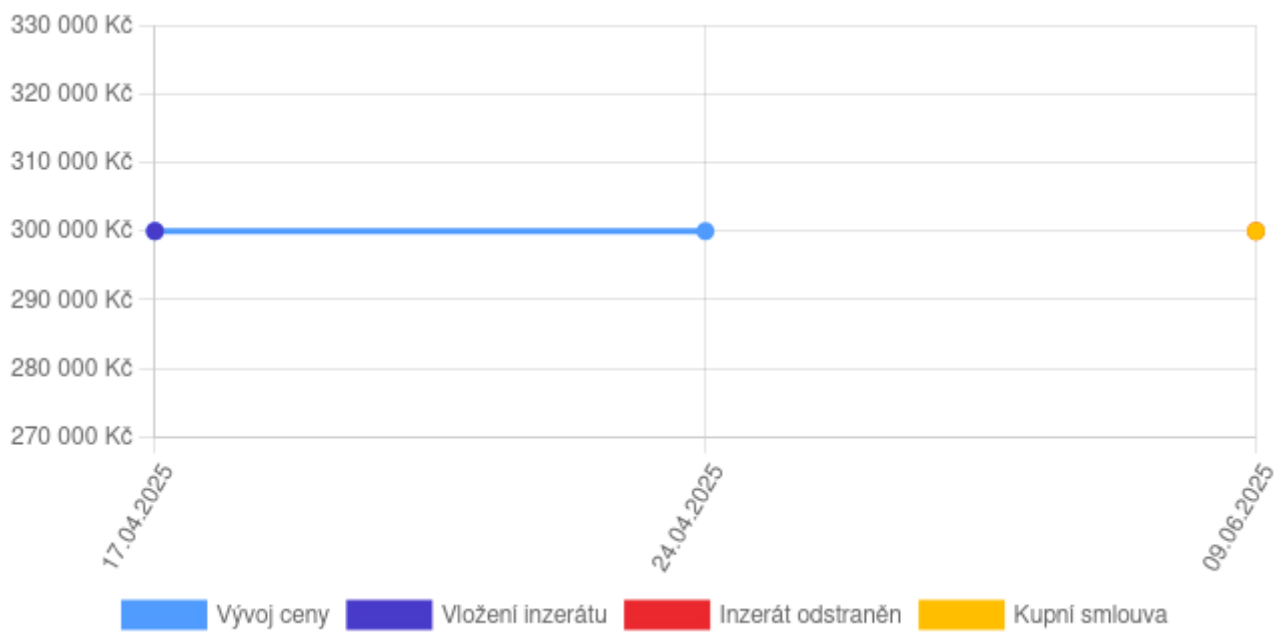
Lokalita	Kamenický Šenov, okres Česká Lípa	Cena dle KS	300 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.06.2025	Číslo řízení	V-3194/2025-501
Druh pozemku	Zahrada	Plocha pozemku	397 m ²

Prodám zahradu v OV v zahrádkářské kolonii - obec Kamenický Šenov. Na zahradě je postavena malá chatka, napojení na užitkovou vodu. Elektřina je v kolonii zavedena, na tomto pozemku jsme však přípojku neřešili, jelikož jsme elektřinu nepotřebovali. Zahradu prodávám z důvodu nedostatku času a je mi líto, že není využívána. Na zahradě je vybudováno romantické kamenné zákoutí s posezením u ohniště a kamenným jezírkem. Prodávám ve stavu tak, jak je včetně veškerého vybavení. Prosím pouze vážní zájemci, RK nevolat. děkuji

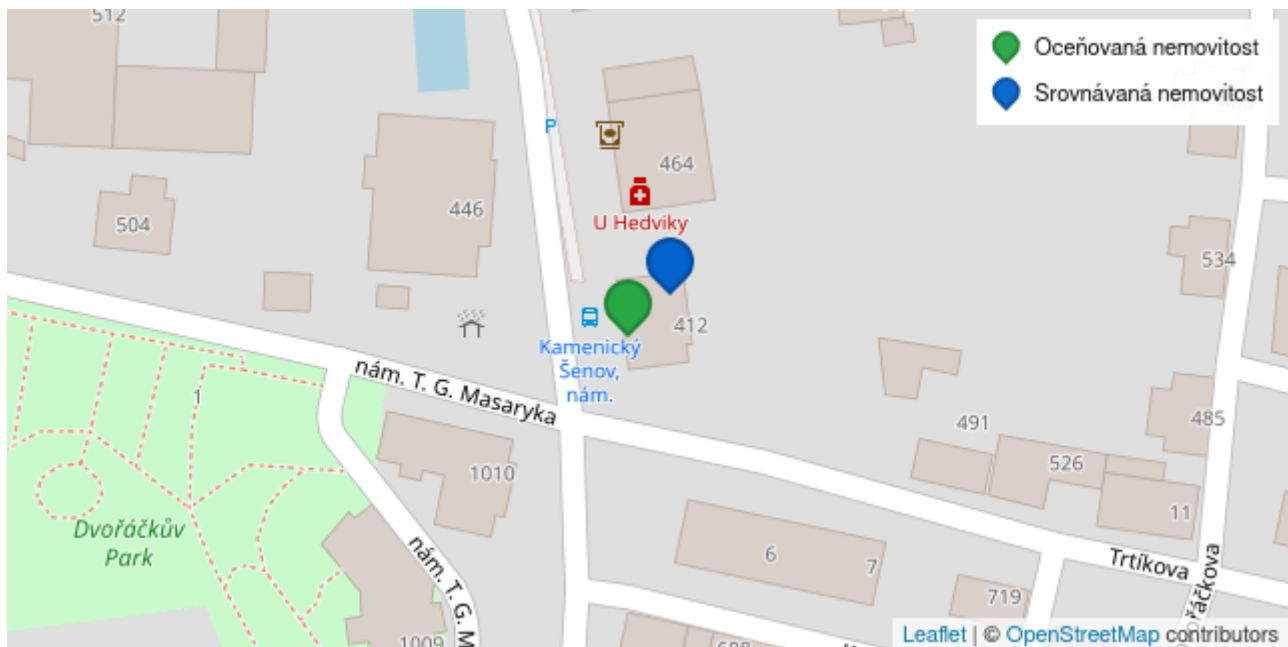
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

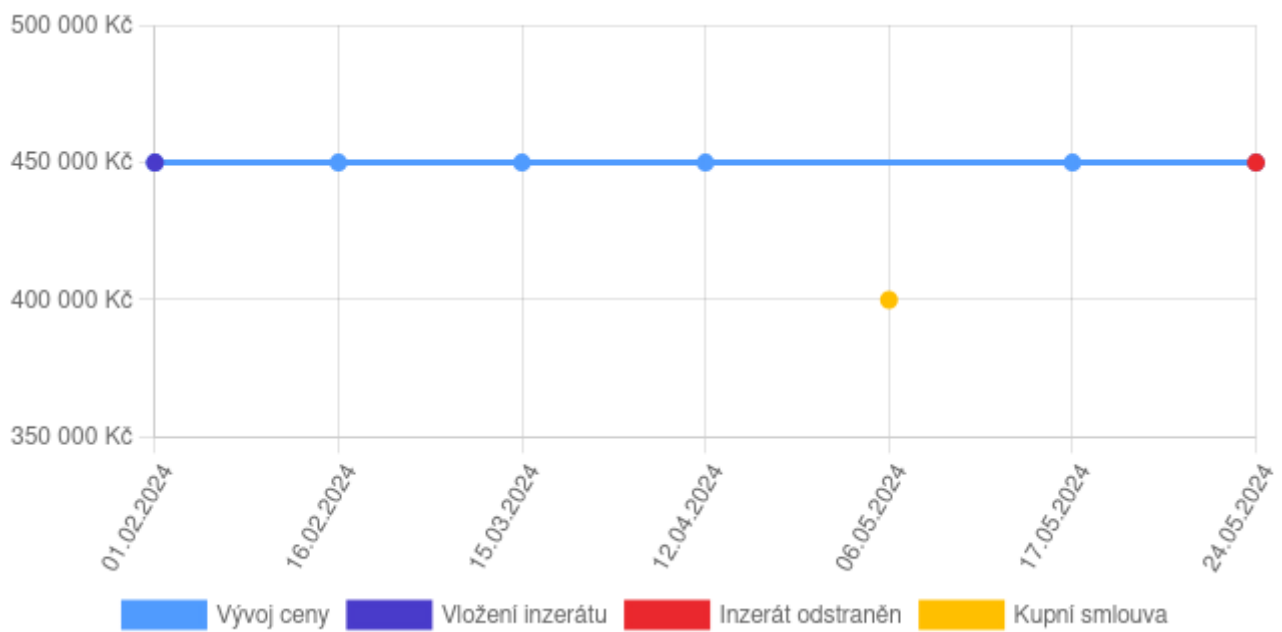
Lokalita	Česká Kamenice, okres Děčín	Cena dle KS	400 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.05.2024	Číslo řízení	V-1891/2024-502
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Druh pozemku	Zahrada
Plocha pozemku	377 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Využití pozemku	Zahrada

Nabízíme Vám k prodeji zahradu o ploše 377 m², která se nachází v klidné části obce Česká Kamenice. Jedná se o velice pěkný kousek pozemku vhodný pro ty, kteří hledají místo pro odpočinek a relax v srdci přírody. Pozemek vyniká svým dobře udržovaným stavem a je ideální pro pěstování ovoce, zeleniny nebo jako prostor pro Vaše rodinné pikniky a venkovní aktivity. Díky své poloze v klidné části obce nabízí odpočinek daleko od městského ruchu. Zahrada je snadno dostupná a zajistí svým budoucím majitelům útočiště pro relaxaci a odpočinek, s možností realizovat své zahradničení či uspořádat přátelské setkání v příjemném prostředí. Nezanedbávejte příležitost vlastnit tento malý kus přírody, který Vám nabídne nejen prostor pro Vaše hobby, ale také mnoho příjemně strávených chvil na čerstvém vzduchu. Pokud Vás tato nabídka zaujala neváhejte kontaktovat makléře.

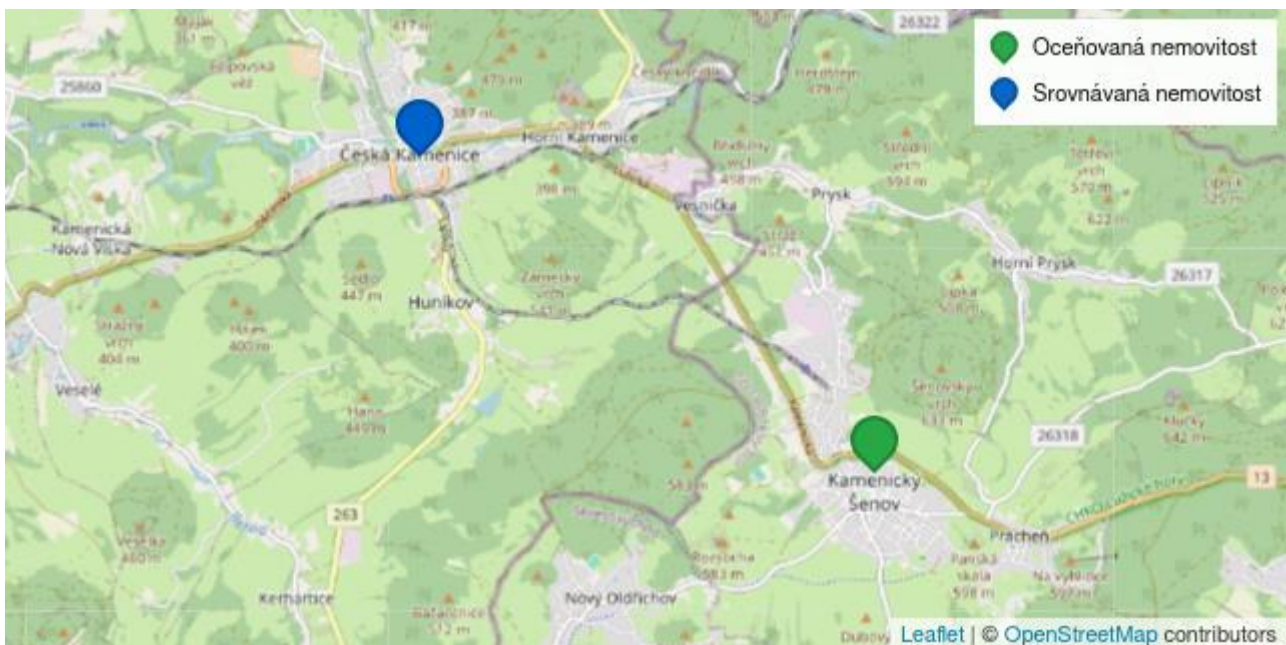
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



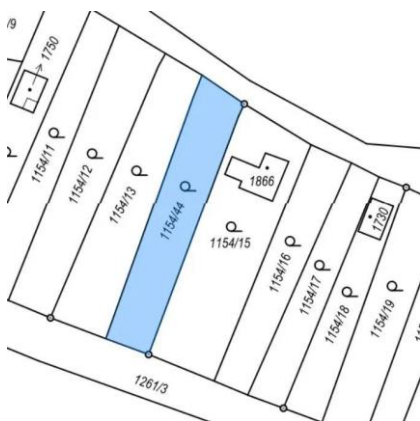
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

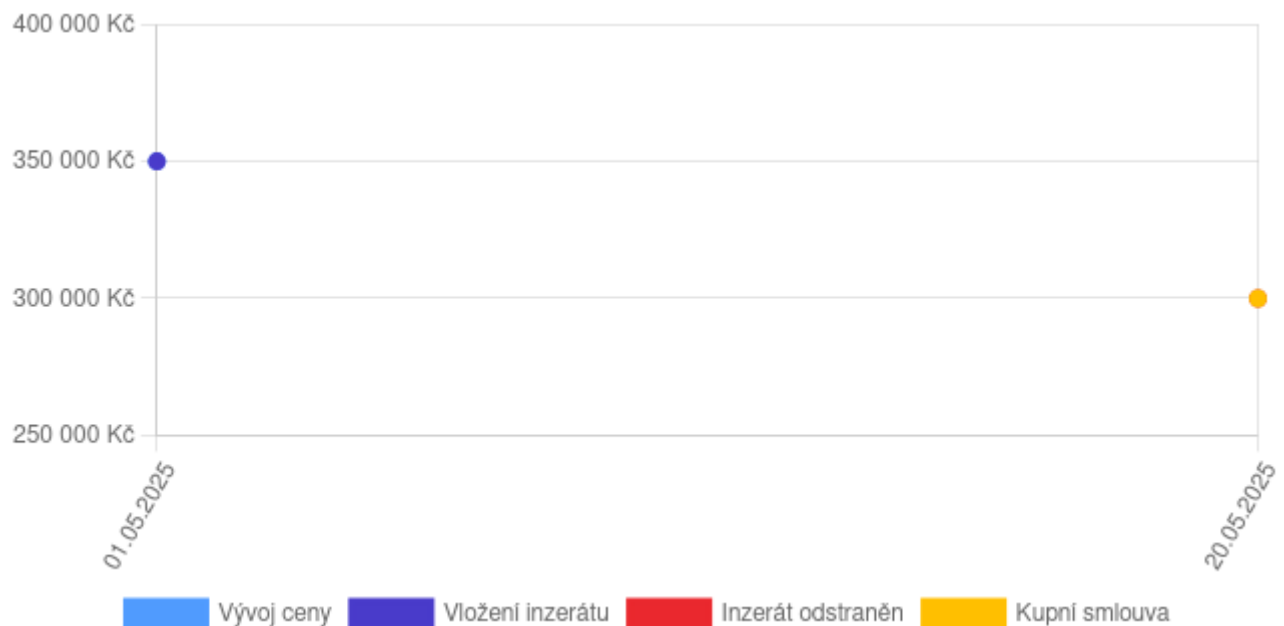
Lokalita	Cvikov, okres Česká Lípa	Cena dle KS	300 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.05.2025	Číslo řízení	V-2748/2025-501
Voda	Bez přípojky	Kanalizace	Není
Elektřina	230V	Druh pozemku	Zahrada
Plocha pozemku	353 m ²		

Nabízíme k prodeji udržovanou zahradu v klidné části města Cvikov, která poskytuje ideální zázemí pro odpočinek, zahrádkaření nebo rekreaci. Zahrada se nachází v zahrádkářské kolonii - rovinatý, slunný pozemek, na kterém je dřevěný zahradní domek a fóliovník. Přípojka elektro.

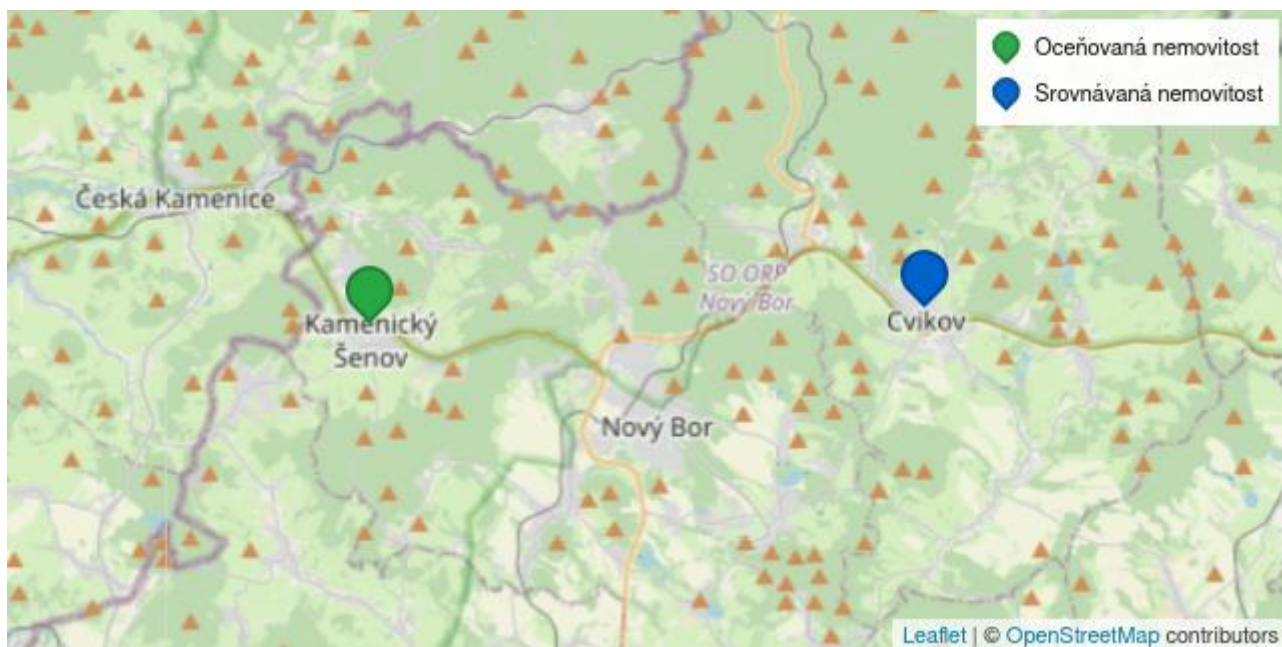
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

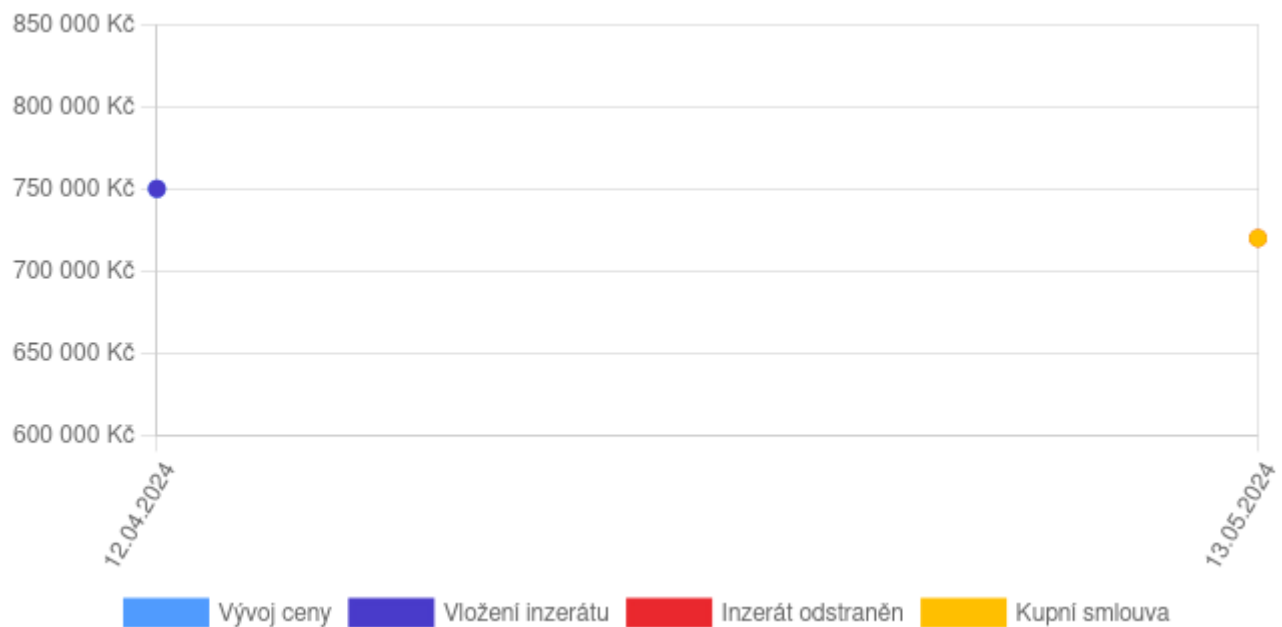
Lokalita	Cvikov, okres Česká Lípa	Cena dle KS	720 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.05.2024	Číslo řízení	V-2790/2024-501
Druh pozemku	Zahrada	Plocha pozemku	734 m ²

Nabízíme k prodeji rovinný pozemek (zahradu v chatové a zahrádkové kolonii) v obci Cvikov. Pozemek je bez staveb a bez porostů.

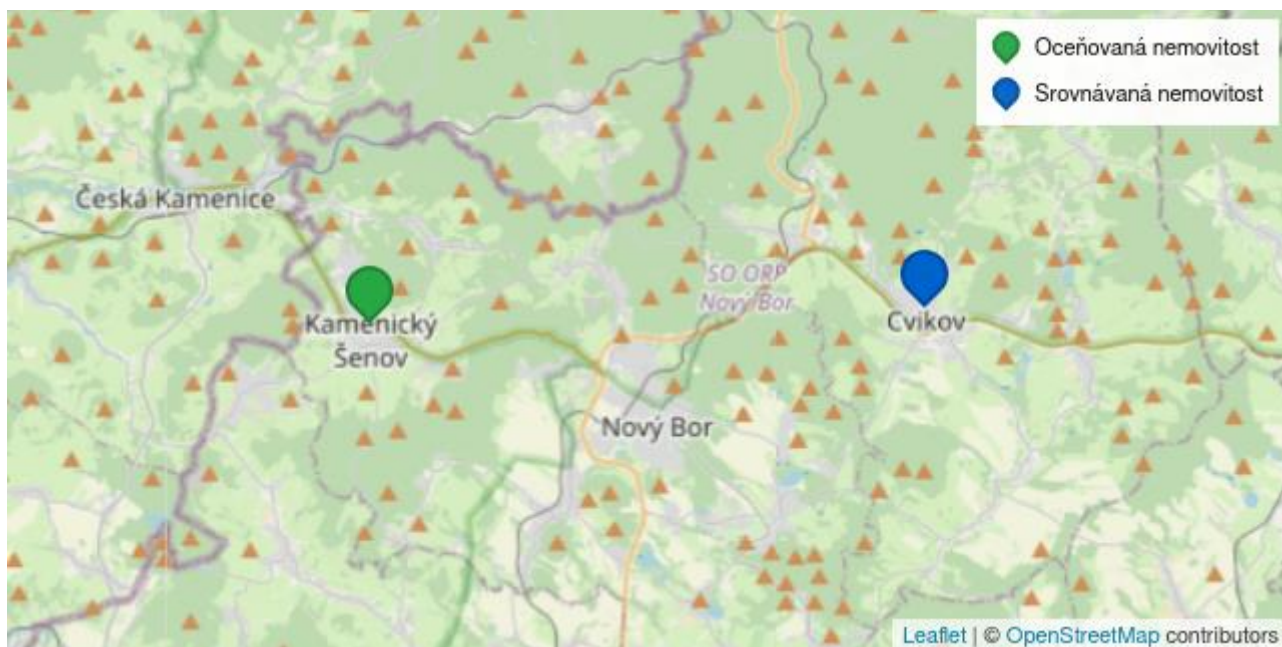
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

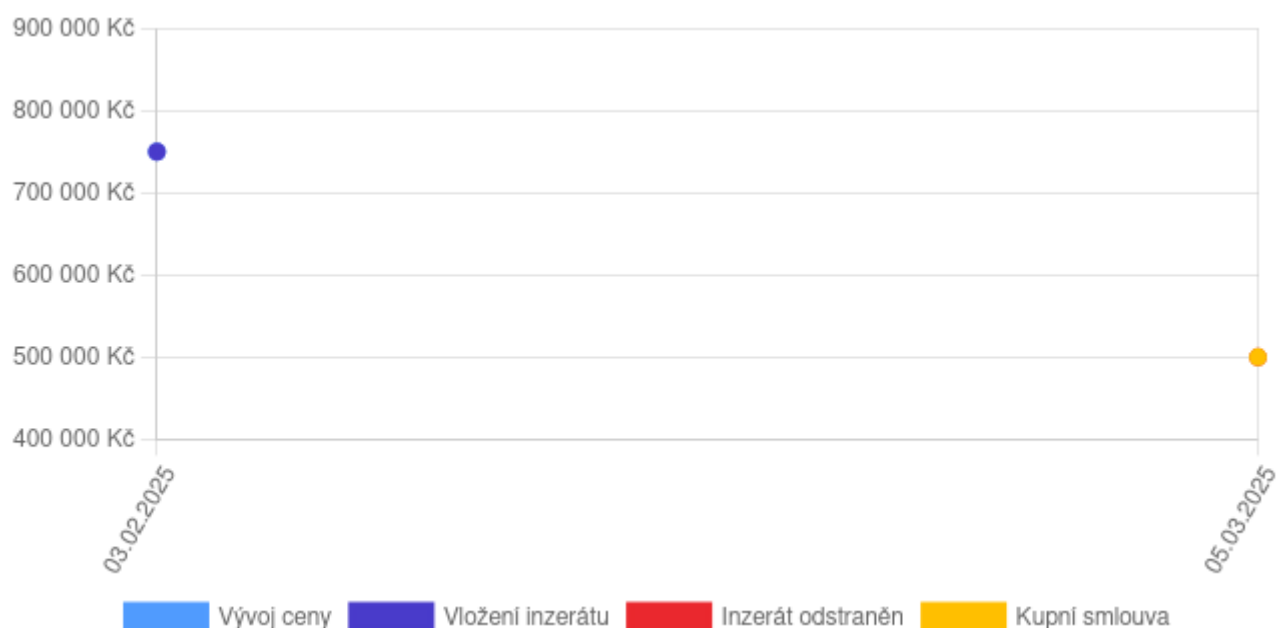
Lokalita	Chotovice č.e. 90, okres Česká Lípa	Cena dle KS	500 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.03.2025	Číslo řízení	V-1244/2025-501
Voda	Vodovod	Kanalizace	Není
Elektřina	230V	Plyn	Ne
Druh pozemku	Zahrada	Plocha pozemku	560 m ²

Exkluzivně nabízíme k prodeji mírně svažité pozemek v zahrádkářské kolonii Hřebenka o velikosti 560 m² v klidné části obce Nový Bor, v okrese Česká Lípa. Na pozemku je postaven zahradní domek o velikosti 12m² a skleník. Tato zahrada je ideální například pro rodiny s dětmi. Nachází se v bezpečné lokalitě a je obklopena krásnou přírodou s dechberoucím výhledem na hrad Bezděz. Je ideálním výchozím bodem pro procházky a relaxaci v příjemném prostředí. V okolí je možné se věnovat turistice, cyklistice, houbaření, atd. Celá chatová osada je oplocena a uzavřena uzamykatelnou bránou, což zaručí dostatek soukromí. Díky skvělé poloze zahrady na okraji kolonie je možno přijet autem až přímo k pozemku.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

