

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 008675/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 4368/24
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Častolovice č.e. 13, Česká Lípa, okres Česká Lípa
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	20.02.2025
Zpracováno ke dni:	20.02.2025
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 18 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.02.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu č.e. 13 a pozemků parc. č. st. 108; 46/4 v obci Česká Lípa, okres Česká Lípa, katastrální území Častolovice u České Lípy na listu vlastnictví č. 5034.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního 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 katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt č.e. 13
Adresa předmětu ocenění:	Častolovice č.e. 13, Česká Lípa, okres Česká Lípa
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Česká Lípa
Ulice:	
Katastrální území:	Častolovice u České Lípy

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 20.02.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Aleš Novák. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - p. Moravec (otec majitele).

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Moravec Marek, Hradecká 2656, 47006 Česká Lípa

Nemovitosti:

Rekreační objekt č.e. 13 a pozemek parc. č. st. 108; 46/4 v obci Česká Lípa, okres Česká Lípa, katastrální území Častolovice u České Lípy na listu vlastnictví č. 5034.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rekreačního objektu

Oceňovaný rekreační chata je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Stavba není podsklepená. V objektu není půda a má vybudované podkroví.

Základy má betonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí cca 35 cm. Stropy jsou dřevěné trémové, střecha je sedlová, krytinu tvoří živičná lepenka (kanadský šindel) a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové.

Objekt byl postaven dle náhledu v ortofotomapě v roce 2004 - 2007.

Vady rekreačního objektu:

rozvody: prvek chybí (pouze rozvody el.)

vybavení: prvek chybí

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rekreačního objektu je 1+1.

I. NP		
Pokoj	Pokoj	19,00 m ²
podkroví		
Pokoj	Pokoj	18,00 m ²
Podlahová plocha		37,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		37,00 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou dřevěná zdvojená. Obytné místnosti jsou orientované na sever, jih. Kuchyňské vybavení chybí. V koupelna a toaleta chybí. Interiérové dveře jsou chybí a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří směrové lampy.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha

Další vybavení rekreačního objektu tvoří krbová kamna

Do rekreačního objektu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků není řešen. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny, topná tělesa chybí, ohřev vody není řešen.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 551 m². Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek je oplocený dřevěným plotem s podezdívkou. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - dřevník o ploše 1,5 * 2,5 m.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
350/18	ostatní plocha	Město Česká Lípa, náměstí T. G. Masaryka 1/1, 47001 Česká Lípa

Rekreační objekt je postaven na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně-rekreační zóně.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V místě 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.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	PENB	
	Objekt byl postaven v roce	2004 - 2007
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	35 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	živičná lepenka

	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: prvek chybí vybavení: prvek chybí podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	1+1																				
	Typ oken	dřevěná zdvojená																				
	Příslušenství oken																					
	Orientace oken obytných místností	sever, jih																				
	Koupelna(y)	chybí																				
	Toaleta(y)	chybí																				
	Vstupní dveře	plastové																				
	Typ zárubní																					
	Vnitřní dveře	chybí																				
	Osvětlovací technika	směrové lampy																				
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">I. NP</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>19,00 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3">podkroví</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>18,00 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>37,00 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>37,00 m²</td> </tr> </table>			I. NP			Pokoj	Pokoj	19,00 m ²	podkroví			Pokoj	Pokoj	18,00 m ²	Podlahová plocha		37,00 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		37,00 m ²
	I. NP																					
	Pokoj	Pokoj	19,00 m ²																			
	podkroví																					
	Pokoj	Pokoj	18,00 m ²																			
	Podlahová plocha		37,00 m ²																			
	Podlahová plocha vč. příslušenství		37,00 m ²																			
	Elektrína	230V																				
	Vodovod	vodovod																				
	Svod splašek	není																				
Plynovod	ne																					
Řešení vytápění v domě	kamna																					
Topná tělesa	chybí																					
Řešení ohřevu vody v domě	chybí																					
Podlahy v domě	místnosti: keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha																					
Popis stavu	dobrý																					

Popis pozemku rekreačního objektu	Velikost pozemku	551 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	dřevní o ploše 1,5 * 2,5 m
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	rezidenčně - rekreační zóna
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	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	pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 20.02.2025 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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 pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Obec: Česká Lípa
Katastrální území: Častolovice u České Lípy
Počet obyvatel: 37 483

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 107,00 Kč/m²**

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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

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

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: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	0,07
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, špatné parkovací možnosti	III	-0,03
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 - Nezjištěno.	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,982}$$

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

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

1. Nemovitosti LV 5034

1.1. pozemky

Ocenění

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

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

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: 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,850 = 0,850$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	2 107,-	0,850		1 790,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	46/4	526	1 790,95	942 039,70
§ 4 odst. 1		st. 108	25	1 790,95	44 773,75
Stavební pozemky - celkem			551		986 813,45

1.2. Rekreační chata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	20 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	5 303,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I. NP:	4*6,25	=	25,00 m ²
podkroví:	4*6,25	=	25,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I. NP:	25,00 m ²	2,40 m
podkroví:	25,00 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

OPp:	(4*6,25)*(2,4)	=	60,00 m ³
OPs:	(4*6,25)*(2,20/2)	=	27,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	87,50 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ A

1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Zděné tl. více jak 30 cm	V	0,05
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: Pouze WC suché nebo i mino stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 20 let:

$$s = 1 - 0,005 * 20 = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,900 = \mathbf{0,945}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 5\,303,- \text{ Kč/m}^3 * 0,945 = 5\,011,34 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 87,50 \text{ m}^3 * 5\,011,34 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,850 = 372\,718,41 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 372 718,41 Kč

1.3. Porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	986 813,45
Celková výměra pozemku	m ²	551,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	89 547,50
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>5 820,59</u>
Porosty	=	5 820,59 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.

Rekreační objekt Častolovice č.e. 13, Česká Lípa, okres Česká Lípa

Častolovice č.e. 13, Česká Lípa, okres Česká Lípa						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Častolovice č.e. 13, Česká Lípa, okres Česká Lípa	37 m ²	dobrý	551 m ²	bez vybavení, suché WC, pouze místnosti a krbová kamna	
1	Častolovice, Česká Lípa, okres Česká Lípa	30 m ²	dobrý	1070 m ²	vybudované zázemí (wc,kuchyň), sklípek, dřevník	srovnatelné
2	Janov, Nový Bor, okres Česká Lípa	50 m ²	dobrý	415 m ²	sprchový kout a splachovací WC, altánek, kůlna na nářadí, venkovní krb, bazén s čističkou	srovnatelné
3	Slunečná, okres Česká Lípa	40 m ²	dobrý	408 m ²	odpady jsou svedeny do jímky, splachovací WC, zařízení	srovnatelné

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	55 000,00 Kč	1	55 000,00 Kč	1	1.01	1	1.23 ¹	1.1	1	1.36653	40 247,93 Kč
2	19 200,00 Kč	1	19 200,00 Kč	1	0.99	0.9 ²	0.88	1.1	1	0.862488	22 261,18 Kč
3	27 000,00 Kč	1	27 000,00 Kč	1	1	0.97	0.88	1.1	1	0.93896	28 755,22 Kč
Celkem průměr										30 421,43 Kč	
Minimum										22 261,18 Kč	
Maximum										40 247,93 Kč	
Směrodatná odchylka - s										9 108,40 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										21 313,03 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										39 529,84 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K4; č.1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší											
² [K3; č.2] srovnávaná stavba je montovaná , na dřevní bázi											

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

30 421,43 Kč/m²

* 37 m²

= 1 125 593 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 126 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1 365 350,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 126 000 Kč

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu č.e. 13 a pozemků parc. č. st. 108; 46/4 v obci Česká Lípa, okres Česká Lípa, katastrální území Častolovice u České Lípy na listu vlastnictví č. 5034.

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

1 126 000,- Kč

Slovy: milionstodvacetšesttisíckorun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 25.02.2025

.....
Ing. Aleš Novák

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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 008675/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	46/4 [☺]
Obec:	Česká Lípa [☺] (561380) [☺]
Katastrální území:	Častolovice u České Lípy (621606)
Číslo LV:	5034
Výměra (m ²):	526
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrad



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnicko právo	Podíl
Moravec Marek, Hradecká 2656, 47005 Česká Lípa	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
53011 [☺]	526

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zřízení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Moravec Marek
Závazek narušitelné zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

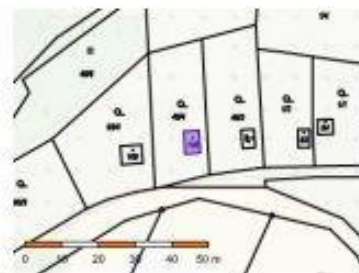
[☺] Bízemi, v rámci kterých byl k nemovitosti zápisán samový údaj (colham 1)

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 22.02.2025 12:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 108
Obec:	Česká Lípa (561 38)
Katastrální území:	Častošovice u České Lípy (62 1609)
Číslo LV:	5034
Výměra (m ²):	25
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souladnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Častošovice (216011) , č. ev. 13; stavba pro rodinnou rekreaci
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 108
Stavební objekt:	č. ev. 13
Adresní místo:	č. ev. 13

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo:	Podíl
Moravec Marek, Hradecká 2656, 47006 Česká Lípa	

Způsob ochrany nemovitosti

Nepůsobí evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Základ zřízení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

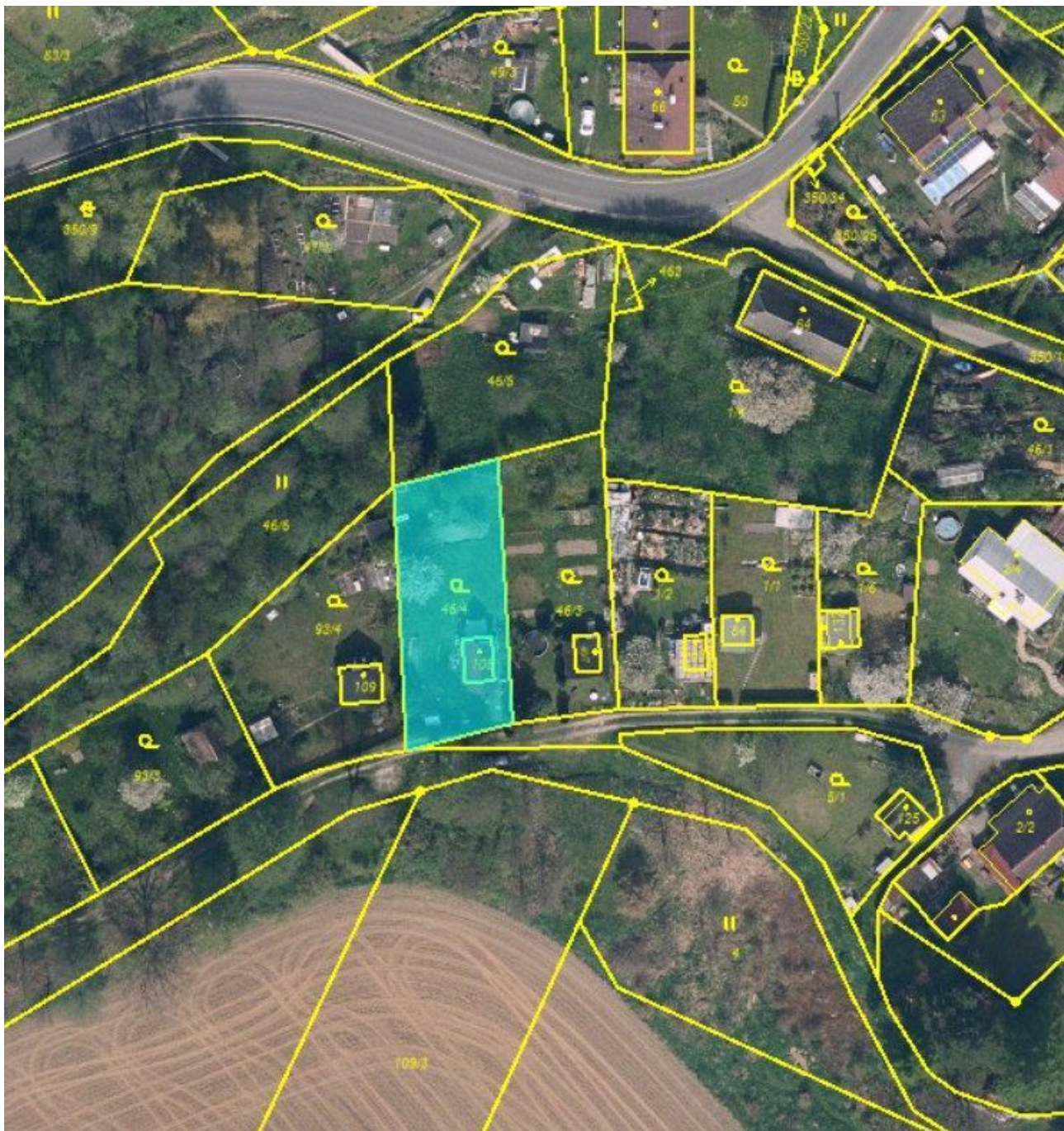
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Moravec Marek
Závězek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závězek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

* Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

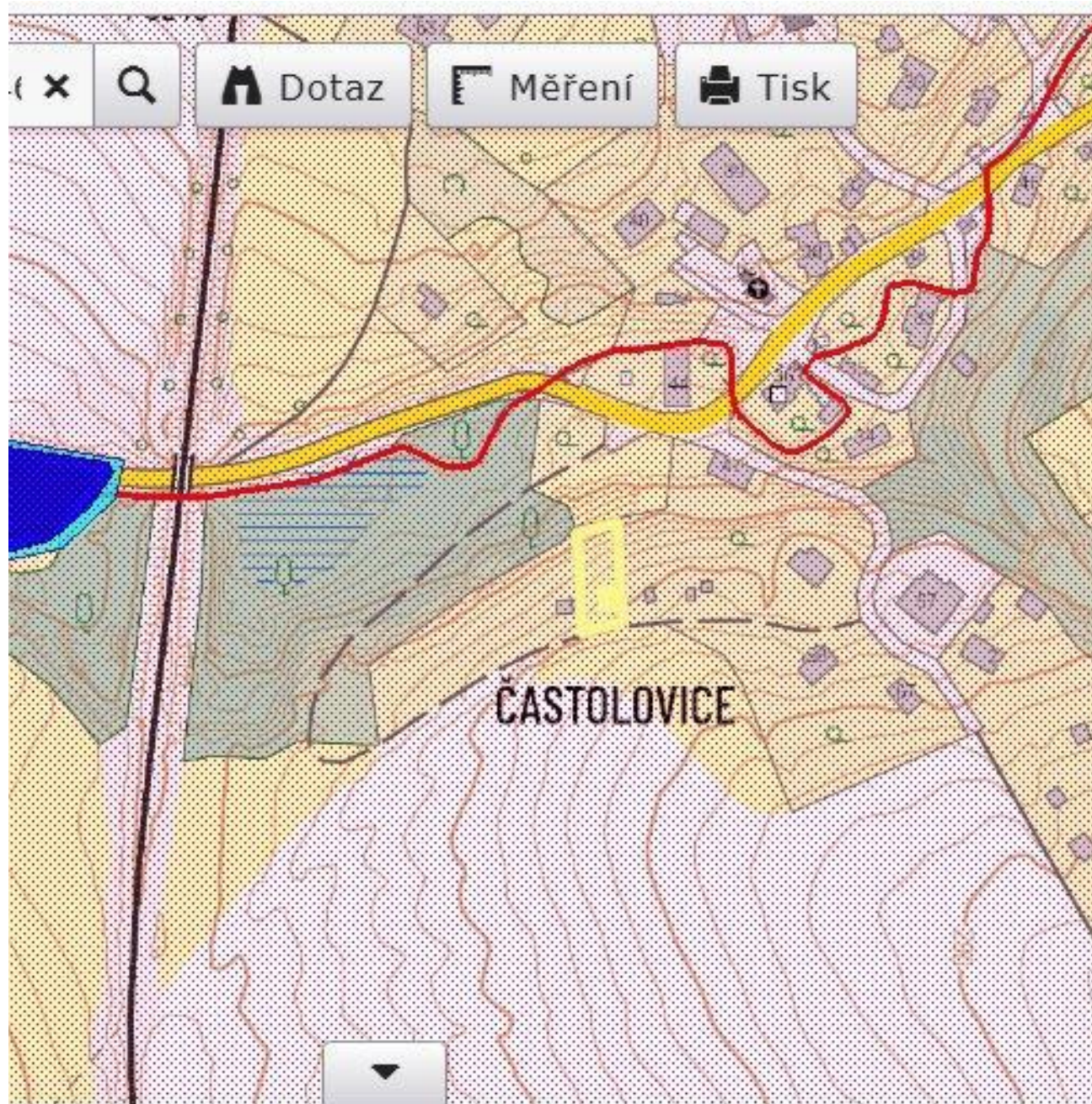
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální území Česká Lípa](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.02.2025 12:00.

Ortofoto mapa



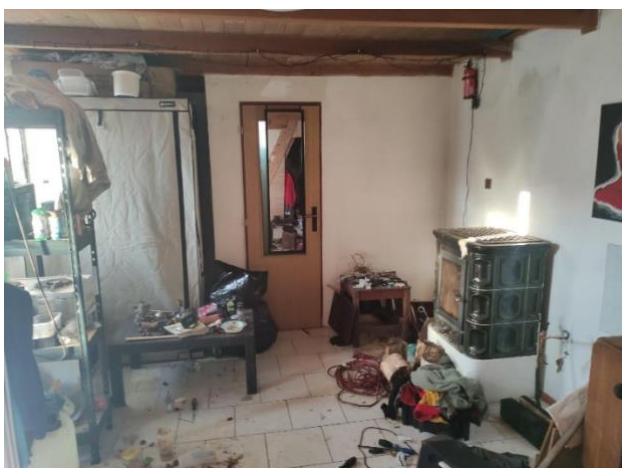
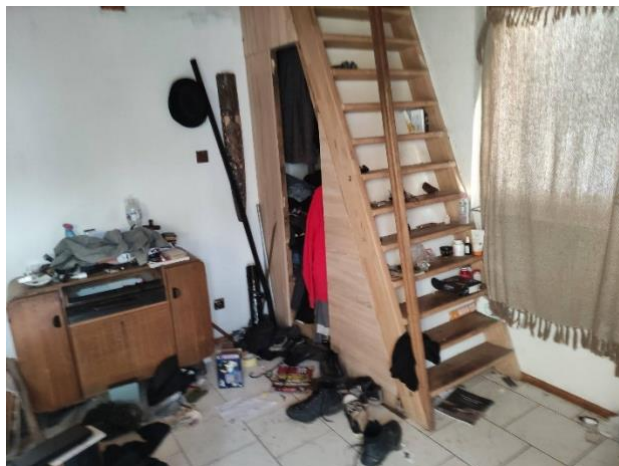
Výřez z povodňové mapy



lování: Pozemková
1. 500 2

Veřejn
Měřin

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Častolovice, Česká Lípa, okres Česká Lípa	Cena dle KS	1 650 000 Kč
Datum podpisu KS	20.09.2024	Číslo řízení	V-5584/2024-501
Poznámka k ceně	Cena včetně provize RK a veškerého právního servisu	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1070 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Prizemní	Elektřina	230V
Podlahová plocha	30 m ²	Užitná plocha	30 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod, Místní zdroj		

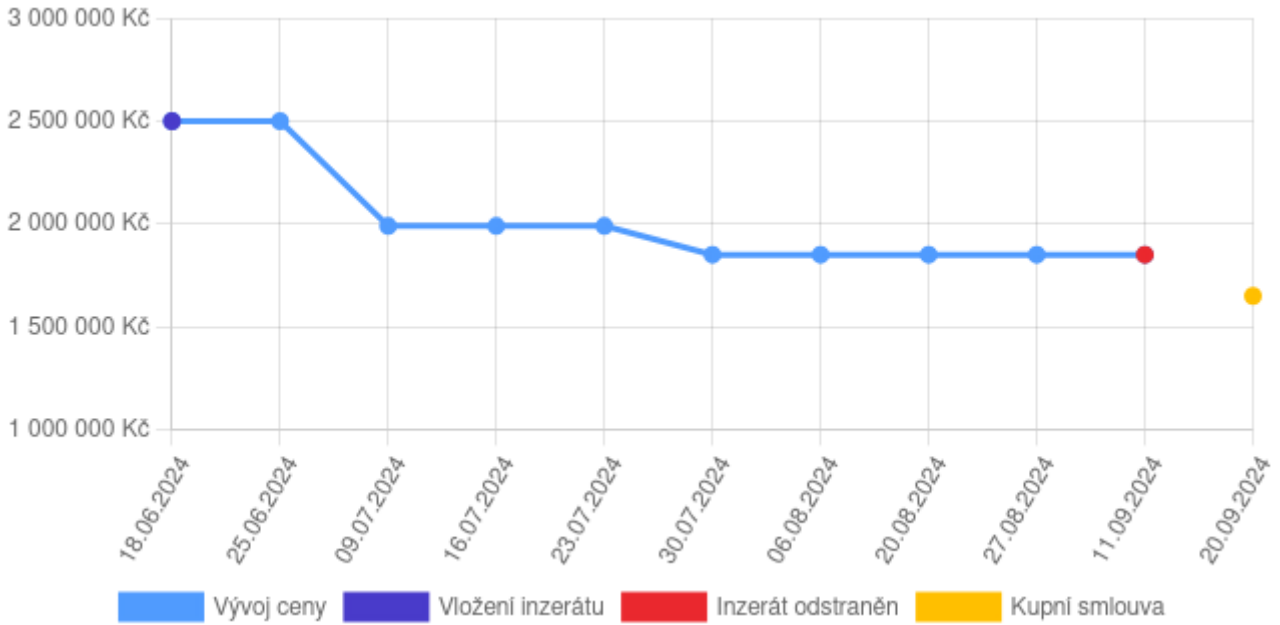
Pokud hledáte klidné místo k odpočinku a relaxaci, nebo zahradu s možností budoucí přestavby a rozšíření stávající chaty, pak by tato nabídka mohla být právě pro Vás! Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme udržovanou slunnou zahradu o celkové výměře 1070 m² v okrajové části Častolovic u České Lípy. Jedná se o jižně orientovanou, mírně svažitou oplocenou zahradu, na které se nachází částečně podsklepená obyvatelná chata, zastřešená pergola s posezením, venkovní bazén s další pergolou, venkovní sprcha, ohniště, kůlna na náradí a další kůlna sloužící jako sklad. Pro příjemné strávené chvíle odpočinku jsou na zahradě vzrostlé stromy, jež poskytují stín v místě posezení. Na zahradě je přípojka pitné vody z vodovodního řadu, další přípojka užitkové vody a elektřina se samostatným měřením. Zahrada je součástí místní zahrádkářské kolonie. Původní chata je typu „Bořetín“ se sedlovou střechou s pozdější přístavbou s pultovou střechou, stojící na samostatné parcele o výměře 30 m², v katastru nemovitostí vedena jako stavba pro rodinnou rekreaci s evidenčním číslem. V chatě se nachází obytná místnost s posezením a kuchyňkou vybavenou plynovým sporákem, dále ložnice a další místnost sloužící jako sklad. V části chaty je další z venku přístupná samostatná komora. V chatě je rozvedena elektřina a je připojena k vodovodní přípojce. Pod chatou se nachází malý sklep na ovoce, který je přístupný z obytné místnosti, současně se z obytné místnosti lze dostat do prostoru pod sedlovou střechou, kde lze vybudovat další prostor pro spaní. V platném územním plánu jsou pozemky vedeny v části pod chatou a okolo chaty v celkové ploše 343 m² jako RZ- plochy rodinné rekreace- zahrady, v další části o výměře 736 jako PO- plochy orné půdy (trvalý travní porost). Velmi pěkné a klidné místo s možností rozšíření chaty dle Vašich představ. Přístup po zpevněné obecní komunikaci, částečně potom mezi zahradami. K dispozici od října 2024. Doporučuji prohlídku.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení



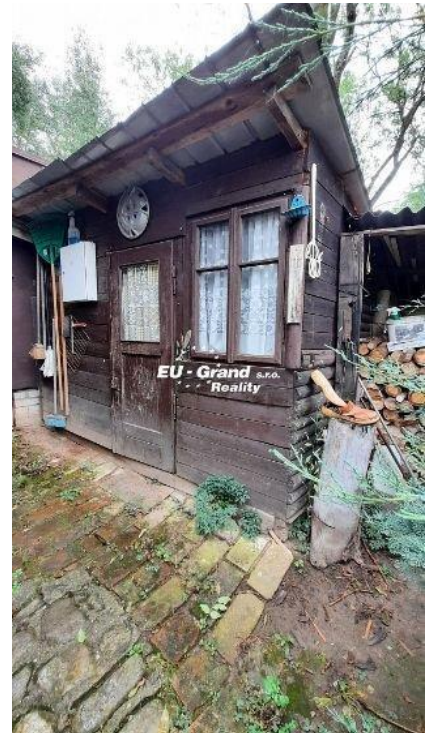
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Janov, Nový Bor, okres Česká Lípa	Cena dle KS	960 000 Kč
Datum podpisu KS	21.10.2024	Číslo řízení	V-6339/2024-501
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Konstrukce	Montovaná na bázi dřevní hmoty
Plocha pozemku	415 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Užitná plocha	50 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Septik
Voda	Připojení ke studni		

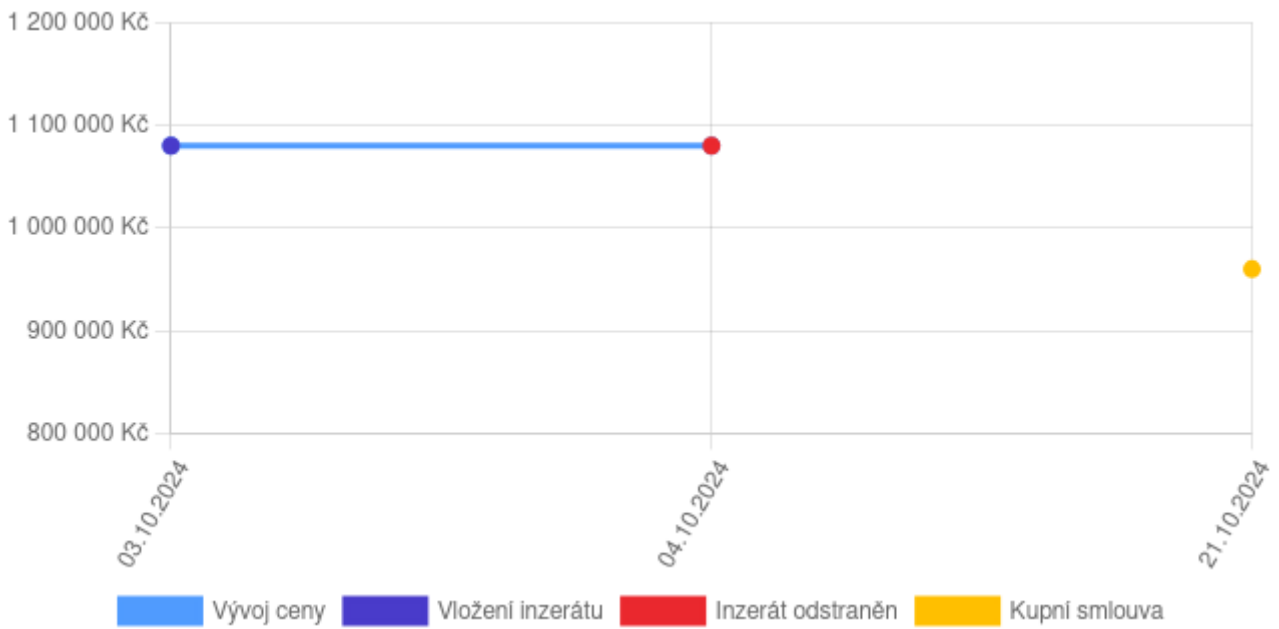
Nabízíme exkluzivně chatu v Janově u Nového Boru ZP 50m2, CP 465m2. V přízemí se nachází kuchyň, malý obývací pokoj a ložnice. V patře je další pokojík s balkonkem. Je zde sprchový kout a splachovací WC. Na zahradě stojí altánek k posezení a kůlna na nářadí, dále venkovní krb. Vytápění krbovými kamny. V kuchyni a v ložnici jsou plastová okna. Na zahradě je bazén s čističkou, který je v ceně. Chata se nachází v docházkové vzdálenosti ke skalnímu hradu ve Sloupu v Čechách cca 800m. Možnost koupání, jsou zde cyklostezky. Chata se dá obývat celoročně. Chata se prodává včetně veškerého zařízení.

2. Fotodokumentace

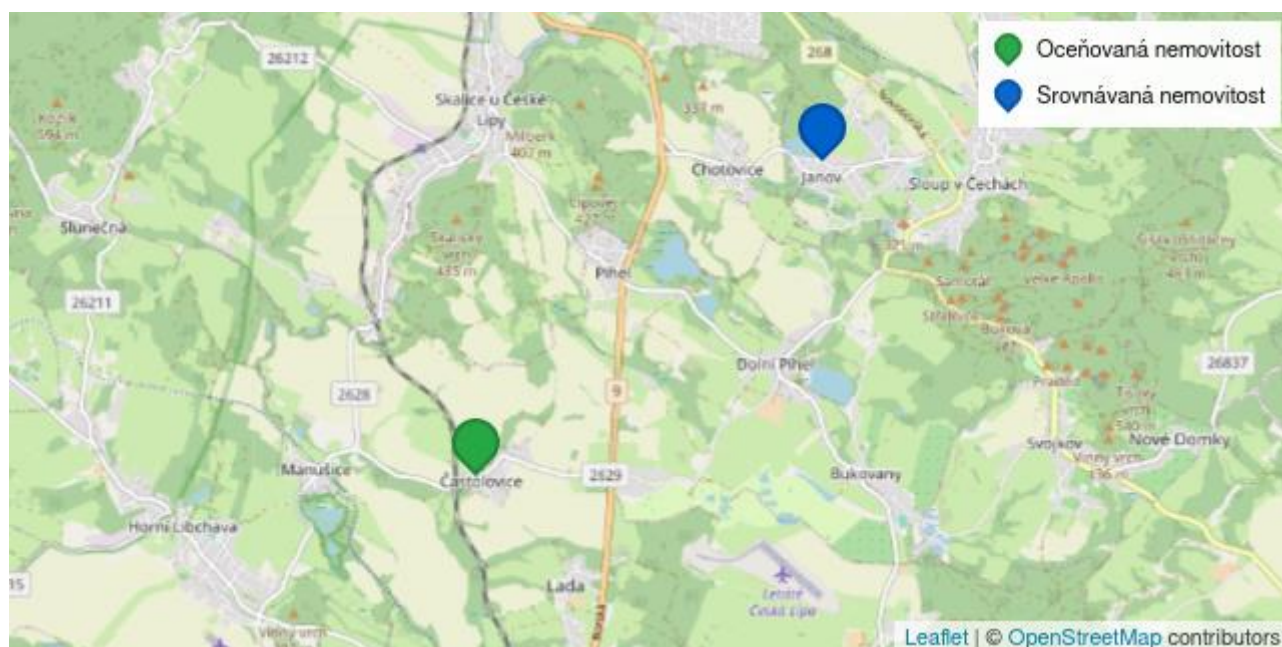




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



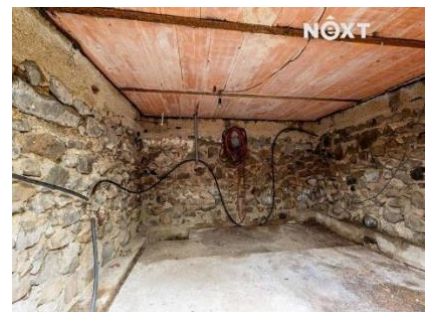
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

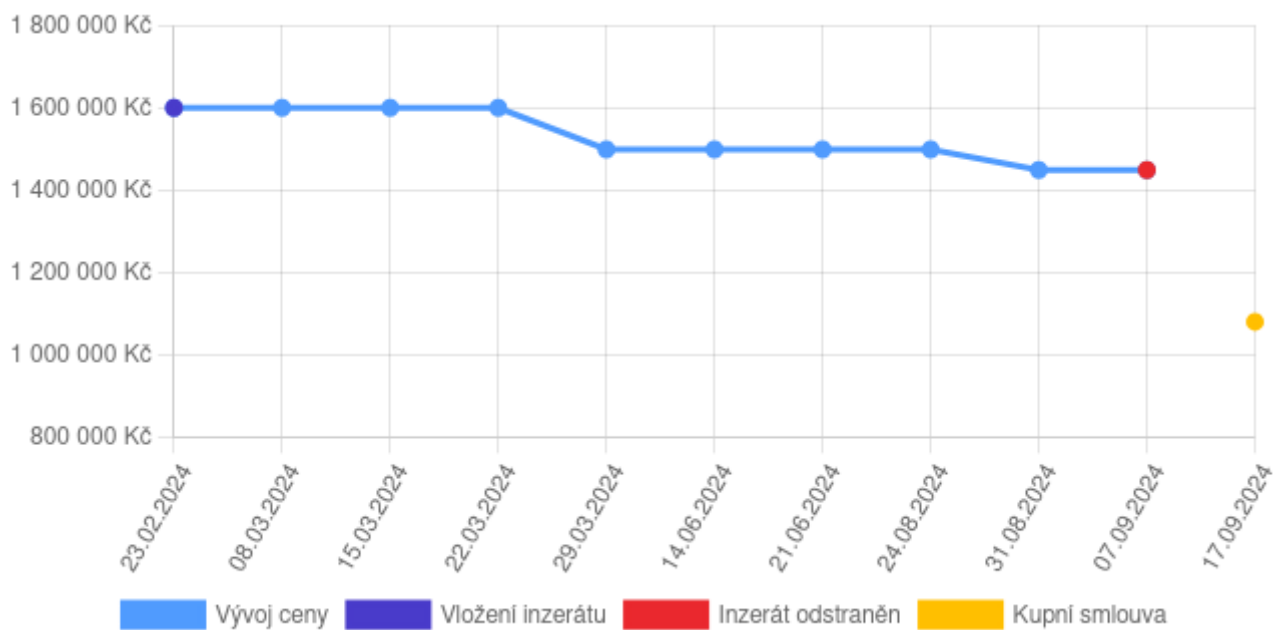
Lokalita	Slunečná, okres Česká Lípa	Cena dle KS	1 080 000 Kč
Datum podpisu KS	17.09.2024	Číslo řízení	V-5525/2024-501
Poznámka k ceně	Měsíční poplatky cca. 1000,- Kč. Konstrukce Cena včetně provize RK a právního servisu. Financování smluvním partnerem zajistíme.		Smíšená
Plocha pozemku	408 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Užitná plocha	40 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Jímka
Počet nadzemních podlaží domu	2	Voda	Vodovod

Prodej zděné chaty s pozemkem v osobním vlastnictví ve vyhledávané lokalitě nedaleko České Lípy. Podsklepená chata je celoročně obyvatelná. Stojí na jižním svahu s krásným výhledem až na hrad Bezděz. K dispozici je elektřina s vlastním elektroměrem, na vodovod je věcné břemeno, odpady jsou svedeny do jímky. Vytápění je řešeno kamny na tuhá paliva. Značnou výhodou je splachovací WC. V minulosti byl vydán společný souhlas pro rekonstrukci a rozšíření. Přístup po nově budované obecní cestě. Okolí nabízí krásnou přírodu a množství turistických tras – vzdálenost na Panskou skálu činí 2,3 km. Financování smluvním partnerem zajistíme. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N104030.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

