

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2637-032-2025

Stanovit cenu obvyklou pozemku p.č. 419/2, kú. Prácheň, obec Kamenický Šenov, LVč. 345, GPS 50.7678300N, 14.4898583E.



Objednavatel posudku:

Exekutorský úřad
Mgr. Zdeněk Pánek
Prokopa Holého 130/15
405 02 Děčín IV - Podmokly

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX 410/21

Oceňovací předpis:

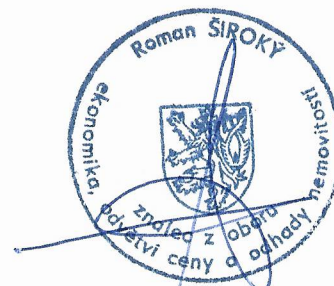
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č. 337/2022, č. 434/2023 a č. 370/2024 Sb. účinné od 1.1.2025.

Oceněno ke dni:

7.listopadu 2025

Posudek vypracoval:

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 12 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 7.listopadu 2025

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou pozemku p.č. 419/2, kú. Prácheň, obec Kamenický Šenov, LVč. 345, GPS 50.7678300N, 14.4898583E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Prácheň, obec Kamenický Šenov, list vlastnictví č. 345, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa dne 10.9.2025. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Prácheň, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa. Fotodokumentace ze dne 10.10.2025. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 10.10.2025. Povinnému byl zaslán doporučený i obyčejný dopis, povinný však nereagoval.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Prácheň je vesnice a část města Kamenický Šenov v okrese Česká Lípa. Nachází se asi 1,5 kilometru jihovýchodně od Kamenického Šenova. Prochází zde silnice I/13. Prácheň je také název katastrálního území o rozloze 2,29 km². Předmětem ocenění je pozemek p.č. 419/2, kú. Prácheň, obec Kamenický Šenov, LVč. 345, GPS 50.7678300N, 14.4898583E.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 345, kú. Prácheň, obec Kamenický Šenov zapsán:

SJ Josef Zahradka a Zahradková Květa Osvobození 470, 471 14 Kamenický Šenov, Josefa Maštálka 2018, 400 01 Česká Lípa

3.3 Přílohy posudku

Fotodokumentace

LV

Katastrální mapa

3.4 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

Určit cenu obvyklou pozemku p.č. 419/2, kú. Prácheň, obec Kamenický Šenov, LVč. 345, GPS 50.7678300N, 14.4898583E.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Pozemek p.č. 190/3, kú. Prácheň, Smlouva kupní ze dne 8.12.2023, právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2023, zápis proveden dne 11.1.2024, čj. V-7308/2023-501, LVč. 375. Stejná lokalita, pozemek vedený jako trvalý travní porost (zpevněná plocha) umístěný vedle místní účelové komunikace a využívaný jako venkovní stání pro OA.

4.1.1.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	27.346,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.7500	= Kč	36.461,-
Z toho cena za m ² při výměře 113.00 m ²	= Kč	322,66

4.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.2.1 Popis

Při porovnání srovnatelných objektů v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny srovnatelných objektů a ceny zjištěné, je výsledná cena stanovena na základě odborné úvahy znalce na částku 13000,-Kč (slovy:třinácttisícKč)

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Prácheň

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	27346	0.750	36461
2	9800	0.750	13067
3	30800	0.750	41067
Celk.prům.			30198
Minimum			13067
Maximum			41067

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	13.067,-
Průměrná cena	= Kč	30.198,-
Maximální cena	= Kč	41.067,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	25.998,-
Výměra předmětu ocenění = 14.00 m ²		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	13.000,-
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	13.000,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Pozemek p.č. 192/4, kú. Prácheň, Smlouva kupní ze dne 17.3.2025, právní účinky zápisu k okamžiku 21.3.2025, zápis proveden dne 15.4.2025, čj. V-1575/2025-501, LVč. 210. Stejná lokalita, pozemek vedený jako trvalý travní porost (zpevněná plocha) umístěný vedle garáže bez čp./č.ev., využívaný jako venkovní stání pro OA.

4.1.3.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	9.800,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.7500	= Kč	13.067,-
Z toho cena za m ² při výměře 49.00 m ²	= Kč	266,67

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Pozemek p.č. 222/3, kú. Prácheň, Smlouva kupní ze dne 29.4.2024, právní účinky zápisu k okamžiku 30.4.2024, zápis proveden dne 23.5.2024, čj. V-2580/2024-501, LVč. 298. Stejná lokalita, pozemek vedený jako trvalý travní porost, který slouží k rozšíření zahrady u domu Prácheň čp. 154.

4.1.4.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	30.800,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.7500	= Kč	41.067,-
Z toho cena za m ² při výměře 154.00 m ²	= Kč	266,67

4.1.5 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č. 419/2 - vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, neplodná půda, ve skutečnosti je to pozemek zastavěný domem čp. 79. Bude oceněn jako stavební pozemek.

4.1.5.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 2001 - 5000	2	0.80
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční, nebo autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot		0.3387

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.3387$$

4.1.5.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitosť pozemku a expozice Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

4.1.5.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00

Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	1	-0.03
Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	3	0.04
Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	3	0.04
Pozitivní		
5. Ostatní neuvedené	3	0.30
Vlivy zvyšující cenu		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	4	0.90
Ostatní obce		
8. Poloha obce	7	0.80
V ostatních případech		
9. Občanská vybavenost obce	1	1.05
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Celkem 1. až 5. znak		0.35

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.35) \times 0.756 = 1.021$$

4.1.5.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.30
Vlivy zvyšující cenu		

Celkem *

0.37

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.37) \times 1 = 1.370$$

4.1.5.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

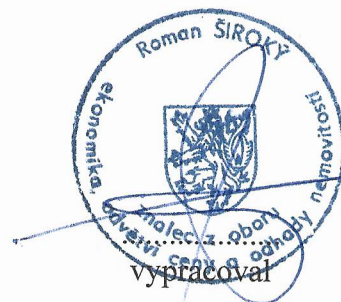
Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	714,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 2107 \text{ Kč} \times 0.3387 = 714 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 1.3990
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.021 \times 1.370$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	998,89
Cena za celou výměru 14.00 m ²	= Kč	13.984,40
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	13.984,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	13.000,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	13.000,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	13.000,-

Slovy: Třinácttisíc Kč

V Děčíně, dne 7.listopadu 2025



6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá pozemku p.č. 419/2, kú. Prácheň, obec Kamenický Šenov, LVč. 345, GPS 50.7678300N, 14.4898583E, je 13.000,-Kč.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal, jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem 089158/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII