

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2643-038-2025

Stanovit cenu obvyklou pozemku p.č. 421, součástí je stavba Zahrádky čp. 139, rod. dům, pozemku p.č. 422 - zahrada, pozemku p.č. 423 - zahrada, kú. Zahrádky u České Lípy, obec Zahrádky, LVč. 20, GPS 50.6308111N, 14.5365728E.



Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX 304/24-60

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:

5.prosince 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 17 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 5.prosince 2025

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou pozemku p.č. 421, součástí je stavba Zahrádky čp. 139, rod. dům, pozemku p.č. 422 - zahrada, pozemku p.č. 423 - zahrada, kú. Zahrádky u České Lípy, obec Zahrádky, LVč. 20, GPS 50.6308111N, 14.5365728E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Zahrádky u České Lípy, obec Zahrádky, list vlastnictví č. 20, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa dne 14.7.2025. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Zahrádky, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa ze dne 5.12.2025. Výkresová dokumentace nebyla k dispozici, fotodokumentace ze dne 5.12.2025. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 5.12.2025 bez možnosti popisu a zaměření vnitřního vybavení. Povinnému byl zaslán doporučený i obyčejný dopis, povinný však nereagoval.

Byly vyhledány srovnatelné objekty z veřejného seznamu, realitních kanceláří působících v tomto regionu a z vlastní databáze evidovaných srovnatelných objektů.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Zahrádky jsou obec v okrese Česká Lípa v Libereckém kraji. Žije zde 705 obyvatel. K Zahrádkám patří i vesnice Borek, Šváby a také zaniklá ves Mnichov, s barokním kostelem svaté Barbory a sochou ukřižované svaté Starosty. Obec má rozšířenou občanskou vybavenost. Asi kilometr za vesnicí vede železniční trať Lovosice - Česká Lípa. Na ní je železniční zastávka Zahrádky, která byla oceněna jako Nejkrásnější nádraží roku 2009. Železniční most na této trati u osady Karba patřící do katastru Zahrádek je zařazen k technickým památkám. Kolem nádraží je vedena silnice I/15 spojující mj. Zahrádky s obcemi Stvolínky a Kravaře. V obou jsou i další železniční stanice stejné tratě. Přes východní část obce vede frekventovaná silnice I/9 od České Lípy s křižovatkou směr Praha či Litoměřice a je zde i autobusová zastávka. Po místních komunikacích obec prochází cyklotrasa 3053 od České Lípy přes Zahrádky, která vede dál po jižním břehu Novozámeckého rybníka.

Předmětem ocenění pozemku p.č. 421, součástí je stavba Zahrádky čp. 139, rod. dům, pozemku p.č. 422 - zahrada, pozemku p.č. 423 - zahrada, kú. Zahrádky u České Lípy, obec Zahrádky, LVč. 20, GPS 50.6308111N, 14.5365728E.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 20 obec Zahrádky, kú. Zahrádky u České Lípy zapsán:

Vasyl Moldavchuk
Zahrádky čp. 139
471 01 Zahrádky

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. 421, součástí je stavba Zahrádky čp. 139, rod. dům, pozemku p.č. 422 - zahrada, pozemku p.č. 423 - zahrada, kú. Zahrádky u České Lípy, obec Zahrádky, LVč. 20, GPS 50.6308111N, 14.5365728E.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Pod Svahem 39, 405 02 Děčín XI - Horní Žleb, Smlouva kupní č.7066 ze dne 7.8.2023, právní účinky zápisu k okamžiku 10.8.2023, zápis proveden dne 1.9.2023, čj. V-3197/2023-502, LVč. 272, pozemky p.č.st. 123, p.č. 648/2, p.č. 1085/2, kupní cena 1.300.000,-Kč. Dům menšího obestavěného prostoru, obdobných dispozic, lepší vybavení a stavebně - technický stav u jiného města ovšem v obdobné lokalitě jako u České Lípy. Bohužel nebylo možné v okolí oceňované nemovitosti nalézt srovnatelné objekty, takže znalec musel přistoupit k tomu, že vyhledal srovnatelné nemovitosti u jiných srovnatelných měst a jejich oblastí, které je možné srovnat s oceňovanou nemovitostí. Byl upraven koeficient odlišnosti.

4.1.1.2 Charakteristika

Lokalita: Prostřední Žleb

4.1.1.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kritéria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.20
3.	Velikost pozemku	0.90
4.	Příslušenství	1.10
5.	Technický stav	1.10
6.	Vybavení	1.10
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.10
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.5812

4.1.1.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.300.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.5812	= Kč	822.160,-
Z toho cena za m ³ při výměře 500.00 m ³	= Kč	1.644,32

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, tato činí průměrnou částku 831.084,-Kč (slovy: osmsetřicetjedentisícosmdesátčtyři Kč). Cena zjištěná činí částku ve výši 675.371,-Kč, (slovy: šestsetsedmdesátpěttisíctřístasedmdesátjedena Kč).

Cenu obvyklou pozemku p.č. 421, součástí je stavba Zahrádky čp. 139, rod. dům, pozemku p.č. 422 - zahrada, pozemku p.č. 423 - zahrada, kú. Zahrádky u České Lípy, obec Zahrádky, LVč. 20, GPS 50.6308111N, 14.5365728E, stanovuji na základě srovnávací metody a dle úvahy znalce na částku rovnající se průměru srovnatelných objektů, tj. na výslednou částku zaokr. 831.000,-Kč, (slovy: osmsetřicetjedentisícKč).

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Zahrádky

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	1300000	1.581	822160
2	1300000	1.653	786401
3	1950000	2.020	965108
Celk.prům.			857890
Minimum			786401
Maximum			965108

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:

Minimální cena	= Kč	786.401,-
Průměrná cena	= Kč	857.890,-
Maximální cena	= Kč	965.108,-
Cena stanovená cenovým porovnáním: Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	831.084,-
Výměra předmětu ocenění = 1711.38 m ³		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	831.000,-

Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	831.000,-
--	-----------------------	------------------

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Žlebská č.ev. 9338, 405 02 Děčín XI - Prostřední Žleb, Smlouva kupní ze dne 23.9.2025, právní účinky zápisu k okamžiku 23.9.2025, zápis proveden dne 15.10.2025, čj. V-

3953/2025-502, LVč. 35, pozemky p.č.st. 380, p.č.st. 412/3, 414/13, kupní cena 1.500.000,- Kč. Dům menšího obestavěného prostoru, obdobných dispozic, stejné vybavení a stavebně - technický stav u jiného města ovšem v obdobné lokalitě jako u České Lípy. Bohužel nebylo možné v okolí oceňované nemovitosti nalézt srovnatelné objekty, takže znalec musel přistoupit k tomu, že vyhledal srovnatelné nemovitosti u jiných srovnatelných měst a jejich oblastí, které je možné srovnat s oceňovanou nemovitostí. Byl upraven koeficient odlišnosti.

4.1.3.2 Charakteristika

Lokalita: Prostřední Žleb

4.1.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kritéria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.20
3.	Velikost pozemku	0.90
4.	Příslušenství	1.10
5.	Technický stav	1.10
6.	Vybavení	1.10
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.15
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.6531

4.1.3.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.300.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.6531	= Kč	786.401,-
Z toho cena za m ³ při výměře 700.00 m ³	= Kč	1.123,43

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Jánská čp. 11, kú. Jánská, okres Děčín. Smlouva kupní ze dne 26.9.2024, právní účinky zápisu k okamžiku 26.9.2024, zápis proveden dne 8.11.2024, čj. V-3775/2024-502, LVč. 47, pozemky p.č.st. 40/1, p.č. 407/1, p.č. 407/3, p.č. 407/4, p.ř. 407/5, p.č. 417/2, p.č. 1197. Kupní cena 1.950.000,-Kč. Dům menšího obestavěného prostoru, obdobných dispozic, lepší vybavení a stavebně - technický stav u města Česká Kamenice. Bohužel nebylo možné v okolí oceňované nemovitosti nalézt srovnatelné objekty, takže znalec musel přistoupit k tomu, že vyhledal srovnatelné nemovitosti u jiných srovnatelných měst a jejich oblastí, které je možné srovnat s oceňovanou nemovitostí. Byl upraven koeficient odlišnosti.

4.1.4.2 Charakteristika

Lokalita: Jánská

4.1.4.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.20
3.	Velikost pozemku	1.15
4.	Příslušenství	1.10
5.	Technický stav	1.10
6.	Vybavení	1.10
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.10
Index odlišnosti (součin hodnot)		2.0205

4.1.4.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.950.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 2.0205	= Kč	965.108,-
Z toho cena za m ³ při výměře 800.00 m ³	= Kč	1.206,39

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

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č. 421 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. Zahrádky u České Lípy.

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 501 - 1000	4	0.65
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, nebo kanalizace, nebo plyn	3	0.70
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola b))	3	0.95
Součin hodnot		0.1971

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.1971$$

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. Svažítost pozemku a expozice Svažítost 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 chráněná území a ochranné pásma	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 ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	415,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 2107 \text{ Kč} \times 0.1971 = 415 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.4230
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.544 \times 0.778$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	175,54
Cena za celou výměru 252.00 m^2	= Kč	44.237,34
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	44.237,-

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

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Pozemek p.č. 422 a 423 - zahrada, kú. Zahrádky u České Lípy.

4.1.6.2 Výměra pozemku

$$\text{Výměra pozemku } 422+423 = 845.00 \text{ m}^2$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 501 - 1000	4	0.65
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce	6	0.80

V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	3	0.70
Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	2	0.95
Železniční zastávka a autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	3	0.95
Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola b))		
Součin hodnot		0.1971

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.1971$$

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

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

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

4.1.6.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	415,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 2107 \text{ Kč} \times 0.1971 = 415 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.4230
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.544 \times 0.778$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	175,54
Cena za celou výměru 845.00 m^2	= Kč	148.335,53
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	148.336,-

4.1.7 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

4.1.7.1 Popis

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům zřejmě nepodsklepený, dvoupodlažní s půdou se sedlovou střechou postavený v nepřehledné zatáčce po levé straně hlavní komunikace vedoucí

na Doxy na pozemku st.p.č. 421 se zahradou p.č. 422 a p.č. 423, kú. Zahrádky u České Lípy. Dům je zděné konstrukce s podezdívkou z pískovcových kvádrů, krov dřevěný, střešní krytina bet. tašky Meindl na pokraji životnosti, z části střecha propadlá včetně krovů, klemp. konstrukce dožité, dům je postavený bez svislé i vodorovné izolace proti zemní vlhkosti. Vzhledem k nemožnosti zaměřit a popsat vnitřní prostory v domě, budou znalcem považovány, vzhledem ke stavu nemovitosti jako vysoce podstandardní. Předpokládá se, že veškeré vnitřní prvky krátkodobé životnosti jsou dožité, dle sdělení soused je vytápění krbovými kamny, je zavedena elektřina a voda, okna jsou dřevěná špaletová dvojí, dveře dřevěné, vrata dřevěná. Dispozice znalci není známa. Celkově je dům velmi zanedbaný, vlhký, propadlá střecha v levé části. Dům je nutné kompletně zrekonstruovat. Vzhledem k tomu, že dům je v zadní části přistavěn z části ke skále, je v nepřehledné zatáčce u hlavního tahu na Doxy a Mladou Boleslav, s nepřetržitým provozem jak osobní tak hlavně kamionové dopravy, by kompletní rekonstrukce byla velmi nákladná. Opotřebení téměř maximální.

4.1.7.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	B - nepodsklepený, se dvěma nadzem.podlažími
Druh konstrukce:	Zděná

4.1.7.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$((11.34*6.58+12.44*8.44+9.52*6.31)-(6.31*1.82))*6.5$	=	1483.29 m ³
Zastřešení	$((11.34*6.58+12.44*8.44+9.52*6.31)-(6.31*1.82))*2.00/2$	=	228.20 m ³
		celkem =	1711.48 m ³

4.1.7.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	$((11.34*6.58+12.44*8.44+9.52*6.31)-(6.31*1.82))$ 228.20 m ²	0.00 m	3.50 m
2.NP - patro	$((11.34*6.58+12.44*8.44+9.52*6.31)-(6.31*1.82))$ 228.20 m ²	0.00 m	3.00 m

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 228.20 m² a prům.výška podlaží je 3.25 m.

4.1.7.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací			

4.	podstandard Zastřešení mimo krytinu	0.07100	100%	-0.071
5.	chybí Krytiny střech	0.05200	25%	-0.013*1.852
6.	chybí Klempířské konstrukce	0.03200	25%	-0.008*1.852
8.	podstandard Fasádní omítky	0.00800	100%	-0.008
9.	podstandard chybí Vnější obklady	0.03100 0.03100	30% 70%	-0.0093 -0.0217*1.852
10.	chybí Vnitřní obklady	0.00400	100%	-0.004*1.852
11.	podstandard Schody	0.02300	100%	-0.023
12.	podstandard Dveře	0.02400	100%	-0.024
16.	podstandard Vytápění	0.03300	100%	-0.033
18.	podstandard Bleskosvod	0.04400	100%	-0.044
19.	chybí Rozvod vody	0.00600	100%	-0.006*1.852
20.	podstandard Zdroj teplé vody	0.03000	100%	-0.03
21.	chybí Instalace plynu	0.01800	100%	-0.018*1.852
22.	chybí Kanalizace	0.00500	100%	-0.005*1.852
23.	podstandard Vybavení kuchyní	0.02800	100%	-0.028
24.	podstandard Vnitřní hygienické vybavení	0.00500	100%	-0.005
25.	podstandard Záchod	0.05100	100%	-0.051
26.	podstandard Ostatní	0.00400	100%	-0.004
	chybí	0.03600	100%	-0.036*1.852
				-0.53717

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.53717) = 0.7099$$

4.1.7.6 Opotřebení stavby

Při stáří 150 let a životnosti 180 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 83.3333%.

4.1.7.7 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka	1	-0.06
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Negativní	1	-0.06
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.04
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Ostatní obce	4	0.90
8. Poloha obce V ostatních případech	7	0.80
9. Občanská vybavenost obce Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment) nebo žádná	3	0.90
Celkem 1. až 5. znak		-0.16

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + -0.16) \times 0.648 = 0.544$$

4.1.7.8 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.03
3. Poloha pozemku v obci Navazující na střed (centrum) obce	2	0.00
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	2	-0.10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	7	0.01
7. Osobní hromadná doprava MHD - centrum obce	4	0.03
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
11. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.20

Vlivy snižující cenu

Celkem *	-0.23
----------	-------

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.23) \times 1.01 = 0.778$$

4.1.7.9 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.975,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.7099
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 3.1710
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.4230
pp = It x Ip = 0.544 x 0.778		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.692,56
Cena za celý obestavěný prostor 1711.48 m ³	= Kč	2.896.782,59
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	2.896.782,59
Snížení ceny za opotřebení 83.3333%	- Kč	2.413.984,53
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	482.798,06
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	482.798,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	831.000,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	831.000,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	831.000,-

Slovy: Osmsettřicetjedentisíc Kč

V Děčíně, dne 5.prosince 2025

.....
vypracoval

6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá pozemku p.č. 421, součástí je stavba Zahrádky čp. 139, rod. dům, pozemku p.č. 422 - zahrada, pozemku p.č. 423 - zahrada, kú. Zahrádky u České Lípy, obec Zahrádky, LVč. 20, GPS 50.6308111N, 14.5365728E, je 831.000,-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 098756/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII