

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2358-124/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemku p.č 577 v k.ú. Sosnová

Znalec: Ing. Jan Vojta
U Vodárny 778, 473 01 Nový Bor
IČ: 13912224

Zadavatel: Město Česká Lípa - Správa majetku města, paní ing Dagmar Švarcová
Náměstí T.G.M. 1, 470 01 Česká Lípa

Číslo jednací: Min spravedlnosti 98739/2025

OBVYKLÁ CENA

185 000 Kč

Počet stran: 17 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.12.2025

Vyhotoveno: V Novém Boru 02.01.2026

Město Česká Lípa

Č.j.:MUCL/3305/2026

Doručeno: 07.01.2026 15:12:41

Počet listů dokumentu: 1

Počet listin, příloh: 1 listů/svazků: 0

Počet a druh nelistinných př.:



cel:top26j808y4



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení předpokládané obvyklé ceny pozemku p.č 577 v k.ú. Sosnová

1.2. Účel znaleckého posudku

Příprava prodeje městského majetku

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Žádné další skutečnosti nebyly znalci sděleny

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.12.2025 - bez asistence.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V souladu s teorií oceňování nemovitých věcí, tak aby zdroje obsahovaly data nutná k ocenění

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Místní šetření ze dne 15.12.2025

Územní plán obce Sosnová

Evidence KN- informace o pozemku

Katastrální mapa - zdroj ČÚZK

Objednávka č. 300/2025/OSBFN/ŠVAD

Valuo sro -databáze realizovaných prodejů nemovitých věcí

Databáze znalce

Zákon 151/1997 Sb.- Oceňování majetku

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data byla získána z veřejných zdrojů, jejichž věrohodnost nebyla zpochybněna

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zadáním toho posudku je stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty)

Tyto pojmy definuje zákon o oceňování majetku 151/1997 v aktuálním znění zákona 284/2021 Sb. v § 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data nebyla tvořena , pouze převzata z dostupných podkladů

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V souladu s požadavky zákona o oceňování majetku č.151/1997 Sb. a jeho novely č. 237/2020

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Sosnová, k.ú. Sosnová u České Lípy
Adresa nemovité věci: Sosnová 2715, 470 01 Česká Lípa

Vlastnické a evidenční údaje

Město Česká Lípa -, IČ: 00260428, Náměstí T.G.M. 1, 470 01 Česká Lípa, podíl 1 / 1

Bez omezení vlastnického práva

Dokumentace a skutečnost

Oceňovaná parcela je dle Územní plánu města zařazena do kategorie
Vodní plochy a vodní toky

Místopis

Obec Sosnová se nachází v okrese Česká Lípa v Libereckém kraji. Žije zde 692 obyvatel. K obci náleží i osady Lesná a Ramš s letištěm Ramš.

Obec má vlastní samosprávu , lze ji však vnímat jako jižní předměstí okresního města . Do obce je zavedena městská doprava a veškeré občanské služby jsou v tomto centru rovněž dostupná. V obci je provozována pouze jedna malá prodejna a hostinec . Pracovní příležitosti zde v podstatě neexistují

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☒ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: ☐ okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

576/1 Obec Sosnová, č. p. 35, 47001 Sosnová
567/43 Obec Sosnová, č. p. 35, 47001 Sosnová

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je parcela p.č. 577, která je evidována jako vodní tok. Jedná se o umělou zemní rýhu s hl. cca 150 pod úrovní okolního terénu, která má drenážní funkci a odvádí srážkové intravilánové vody dále do povodí Ploučnice. V předmětném úseku se jedná o rovný úsek umělého lichoběžníkového koryta, které začíná na hranici zástavby u obecní komunikace a č.p. 215 a pokračuje pozemky s charakterem trvalého travního porostu určeného územním plánem jako „zeleň izolační a ochranná“. Část těchto pozemků je užívána k zemědělské prvovýrobě jako louky. Dále na sever od zástavby vodní koryto vstupuje do sousedství zahrádkářské kolonie.

Prostor koryta je v celé délce neudržovaný a silně zarostlý zakrslými dřevinami a vysokou trávou.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE: Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

NE: Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: ostatní rizika nezjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE: Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE: Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Pozemky jsou vzdáleny cca 2000m od řeky Ploučnice . Nebezpečí zaplavení nebylo prokázáno

ostatní rizika nezjištěna

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

V souladu s požadavky zákona o oceňování majetku 151/1997 Sb.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Parcely p.č. 577 v k.ú. Sosnová

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Realizovaný prodej p.č. 77/2

Popis: Číslo vkladu: V-4025/2025-501

Datum podání: 16.7.2025

Listina: Smlouva kupní

Cenové údaje: 17 200 Kč

NEMOVITOST TYP ADRESA POPIS PLOCHA

parcela jiná plocha

Zákupy 77/2

č. 77/2 Zákupy

86 m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 1,00

velikost pozemku - menší výměra 0,85

poloha pozemku - 1,00

dopravní dostupnost - 1,00

možnost zastavění poz. - 1,00

intenzita využití poz. - 1,00

vybavenost pozemku - 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - 1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
17 200	86	200,00	0,85	170,00

Název: Realizovaný prodej p.č. 2855

Popis: Číslo vkladu: V-5472/2025-501

Datum podání: 22.9.2025

Listina: Smlouva kupní, ...

Cenové údaje: 19 040 Kč

NEMOVITOST TYP ADRESA POPIS PLOCHA

parcela jiná plocha

Skalice u České Lípy 2225/6

č. 2225/6 Skalice u České Lípy

109 m²

parcela jiná plocha
Skalice u České Lípy 2855
č. 2855 Skalice u České Lípy
3 m2

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku - menší výměra	0,85
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
19 040	112	170,00	0,85	144,50

Název: Realizovaný prodej p.č. 1398

Popis: Číslo vkladu: V-3569/2025-501

Datum podání: 25.6.2025

Listina: Smlouva kupní

Cenový údaj: 555 012 Kč

NEMOVITOST TYP ADRESA POPIS PLOCHA

parcela jiná plocha

Horní Libchava 1398

č. 1398 Horní Libchava

1713 m2

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
555 012	1 713	324,00	1,00	324,00

Název: Realizovaný prodej p.č. 2577/4

Popis: Číslo vkladu: V-1714/2025-501

Datum podání: 26.3.2025

Listina: Smlouva kupní

Cenové údaje: 20 000 Kč

NEMOVITOST TYP ADRESA POPIS PLOCHA

parcela manipulační pl.

Skalice u České Lípy 2586/2

č. 2586/2 Skalice u České Lípy

74 m2
 parcela travní p.
 Skalice u České Lípy 2577/4
 č. 2577/4 Skalice u České Lípy
 126 m2

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku - menší výměra	0,85
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
20 000	200	100,00	0,85	85,00

Název: Realizovaný prodej pozemku 2206/8

Popis: Číslo vkladu: V-2484/2025-501

Datum podání: 5.5.2025

Listina: Smlouva kupní

Cenový údaj: 10 000 Kč

NEMOVITOST TYP ADRESA POPIS PLOCHA

parcela neplodná půda

Doksy u Máchova jezera 2206/8

č. 2206/8 Doksy u Máchova jezera

1000 m2

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
10 000	1 000	10,00	1,00	10,00

Minimální jednotková porovnávací cena

10,00 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

146,70 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

324,00 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Protože v databázích nebyly dohledány realizované prodeje pozemků evidovaných jako vodní plochy nebo vodní toky byla ke stanovení předpokládané obvyklé ceny pozemků využita databáze realizovaných prodejů pozemků s přírodním charakterem mimo zástavbu a bez možnosti jejich zastavění. Výběr pozemků byl veden tak , aby se jednalo o místa do 10 od České Lípy

Druh pozemků	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	577	1 257	147,00		184 779
Celková výměra pozemků		1 257	Hodnota pozemků celkem		184 779

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	184 779 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena	185 000 Kč
slovy: Jedno sto osmdesát pět tisíc Kč	

Silné stránky

Nezjištěny

Slabé stránky

Pozemek bez údržby zarostlý nízkou vegetací

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ke stanovení předpokládané obvyklé ceny pozemků byly využity informace o realizovaných prodejkch nezastavitelných zastavitelných pozemků přírodního charakteru s vyloučení zemědělských pozemků v okolí České Lípy v průběhu roku 2025.

Zpracování proběhlo porovnávací metodou v souladu s ustanovením §2 zákona 151/1997 Sb.

Realizované prodeje pozemků vodních ploch nebyly dohledány v širokém okolí, protože se dle informací z realitního trhu jedná o druh pozemků , které se prakticky neobchodují

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

Kontrola byla prováděna průběžně při zpracování posudku

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení předpokládané obvyklé ceny pozemku p.č 577 v k.ú. Sosnová

Obvyklá cena

185 000 Kč

slovy: Jedno sto osmdesát pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Pro porovnávací metodu nebyly v databázích prodaných pozemků dohledány prodeje parcel typu vodní plochy.

Byly proto vybrány pozemky přírodního charakteru bez možnosti zastavění s vyloučením zemědělských a lesních pozemků

Znalci nejsou známi žádné skutečnosti, které by ovlivnily nebo snižovaly přesnost závěru

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Mapa oblasti

1

Mapa KN

1

Informace o pozemcích

1

Výřez mapy KN

1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum posudku

Konzultant a důvod jeho přihrání

Nebyli přizváni žádní konzultanti

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3.12.2003 pod č.j. Spr. 6603/2003 pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2358-124/2025.

V Novém Boru 02.01.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Vojta
U Vodárny 778
473 01 Nový Bor

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.8.



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2358-124/2025

počet stran A4 v příloze:

Mapa oblasti

1

Mapa KN

1

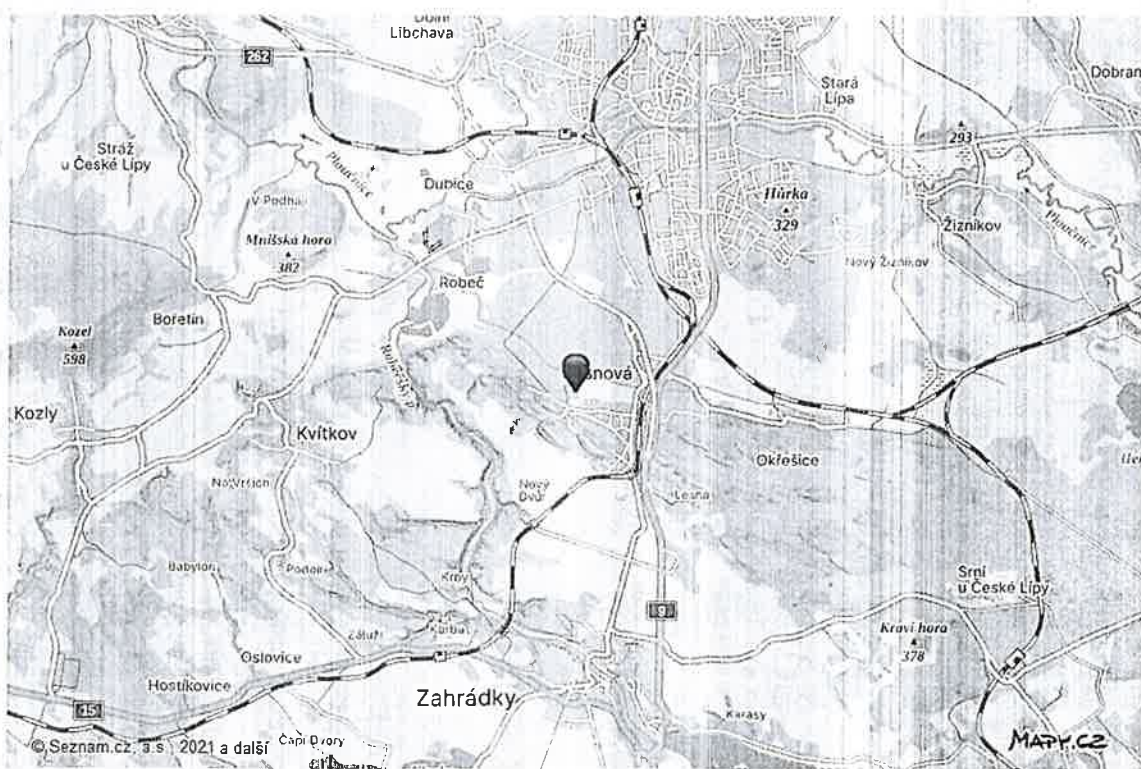
Informace o pozemcích

1

Výřez mapy KN

1

Mapa oblasti



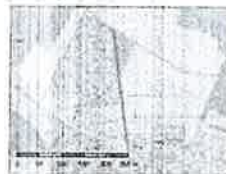
Kopie katastrální mapy ze dne 4.1.2026



Pozemek p.č. 577 v k.ú. č. 752461

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 577 ☑
 Obec: Sosnová [562076] ☑
 Katastrální území: Sosnová u České Lípy [752461]
 Číslo LV: 286
 Výměra [m²]: 1257
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: koryto vodního toku umělé
 Druh pozemku: vodní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Česká Lípa, náměstí T. G. Masaryka 1/1, 47001 Česká Lípa	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Výřez mapy KN

