

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

Č . 6 1 9 3 - 1 3 - 1 / 2 6

o ceně nemovitosti dle LV č. 238, sestávající z pozemku p.č. 712, katastrální území Břevniště pod Ralskem, obec Hamr na Jezeře, okres Česká Lípa, kraj Liberecký.

Posudek objednal : Vojenské lesy a statky ČR, s.p.
Pod Juliskou 5, 160 00 Praha 6-Dejvice.
obj.č.5/2025/092, dne 12.2.2026,
Ing.Munzar.

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny nemovitosti
k 25.2.2026 dle zákona č.151/1997 Sb.
v platném znění a vyhl.
č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.
č.523/2025 Sb.

Posudek vypracoval : Pavel Rejn, Pátova 777,
470 01 Česká Lípa.

Posudek obsahuje : Sedm stran textu a přílohy
a je vypracován 4 x

Rozdělovník : 3 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě dne 3.3.2026

A/ S I T U A C E

1/Zadání a prohlídka nemovitosti.

Prohlídka nemovitosti byla provedena na místě samém dne 25.2.2026, ocenění pro stanovení ceny obvyklé v čase a místě pro prodej pozemku.

2/Podklady

- informace o parcele KN
- kopie katastrální mapy
- fotografie pořízené na místě
- územní plán obce Hamr na Jezeře
- prodeje pozemků v lokalitě uvedené

Po prostudování podkladů a prohlídce nemovitosti na místě jsem dospěl k poznatkům, jak v dalším nálezu uvádím.

B/ N Á L E Z

1/Vlastnické a evidenční údaje.

Podle listu vlastnictví č. 238 je vlastník oceňované nemovitosti :
Česká republika, ident. 00000001-001 s právem hospodaření Vojenské lesy a statky ČR,s.p., Pod Juliskou 1621/5, Dejvice 160 00 Praha 6, ident 00000205.

Oceňuji
pozemek p.č. 712 - ost.pl.neplodná půda o výměře 471 m2
Nemovitost v chráněném ložiskovém území,
katastrální území Břevniště pod Ralskem.

2/Dokumentace a skutečnost.

Podle zjištění je pozemek v rovině, u průjezdní komunikace osadou Břevniště, která je stavebně nespojenou součástí obce Hamr na Jezeře.

V pozemku je zemědělská stavba jiného vlastníka na st.p.č. 98. Na pozemku jsou úpravy provedené jiným vlastníkem - nájezdy ze silnice z beton.malých panelů, dále pozemek zatravněn s náletem olší 10-15 let, pozemek není vytyčen.

Je v osadě v zastavěném území stavbami pro rodinné bydlení a rekreačními stavbami.

Podle územního plánu je určen pozemek k bydlení, v současnosti nelze zastavět z důvodu jiné stavby v pozemku, je v chráněném ložiskovém území.

3/Ocenění nemovitosti.

Pozemek v kultuře ostatní plocha jiná plocha, dle ÚP k zástavbě bydlení, dle § 9 odst.5 zákona bude oceněn dle kultury v územním plánu, tedy pozemkem stavební.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí bude použito metody administrativní a porovnávací v cenách realizovaných prodejů v čase a místě v lokalitě do 50 km. převody a prodeje Lesů ČR s.p., Vojenských lesů s.p. a Obce Hamr na Jezeře.

Jako jedna z metod oceňování bude provedeno ocenění nemovitostí administrativní podle platné oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl.č. 523/2025 Sb., která je prováděcí vyhláškou zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění.

Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, základní cena stavebního pozemku dle § 3 a příl.č.2, tab.č.1 je 2181,-Kč/m².

Základní cena pozemku se upraví dle § 3, tab.č.2

Úprava zákl.cen stav.pozemků obcí nevyjmenovaných v tab.č.1

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. O
01 Velikost obce	V	415 obyvatel, tj. do 500	0.50
02 Hospod.správní význam	IV	ostatní obce	0.60
03 Poloha obce	VI	v ostatních případech	0.80
04 Technická infrastr.	II	elektřina, vodovod, kanal.	0.85
05 Dopravní obslužnost	III	autobusová zastávka	0.90
06 Občanská vybavenost	IV	omezená vybavenost v obci	0.90

$$\begin{aligned} \text{ZCU} &= 2181 * 0.50 * 0.60 * 0.80 * 0.85 * 0.90 * 0.90 = \\ &= 360, -\text{Kč}/\text{m}^2 \end{aligned}$$

Cena se upraví dle § 4, příl.č.3, tab.č.1

Index trhu s nemovitými věcmi

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Ti
1 Situace na trhu nem.	III	poptávka vyšší než nabídka	0.06
2 Vlastnické vztahy	IV	k nemovitosti	0.00
3 Změny v okolí	II	bez vlivu	0.00
4 Vliv práv.vztahů prod.	II	bez vlivu	0.00
5 Ostatní neuv.vlivy	I	pozemek neupravený s cizí st.	-0.30
Celkem			-0.24

4 Povodňové riziko I bez rizika 1.00

$$\text{It} = 0.76 * 1.00 = 0.76$$

Cena se upraví dle příl.č.3, tab.č.2

Index omezujících vlivů pozemku

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Oi
1	Geom.tvar pozemku	I bez vlivu	0.00
2	Svažitost	IV bez vlivu	0.00
3	Spodní voda	II bez vlivu	0.00
4	Ochranná pásma	III chráněné lož.území	-0.03
5	Omezení užívání	I bez omezení	0.00
6	Ostatní neuvedené	II nejsou	0.00
	Celkem		-0.03

$$I_o = 0.97$$

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 3

Index polohy pozemku - obec do 2000 obyvatel

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Pi
1	Druh a účel užití	I dle ÚP k zástavbě bydlení	1.01
2	Převaž.zástavba	I bydlení, rekreace	0.03
3	Poloha v obci	IV stavební část nespojená	0.07
4	Napojení inž.sítí	II část. napojení inž.sítí obce	-0.10
5	Občanská vybavenost	III v okolí dostupná není	0.00
6	Dopravní dostupnost	VI zpevněnou komunikací	0.00
7	Hromadná doprava	II 201-1000 m autobus	-0.01
8	Komerční využitelnost	II není	0.00
9	Obyvatelstvo	II bez vlivu	0.00
10	Nezaměstnanost	II průměr v kraji	0.00
11	Vlivy neuvedené	I výměra do 600 m ² , v souč. nezast.pozemek	-0.10

	Celkem		-0.11

$$I_p = 1.01 * 0.89 = 0.899$$

$$I = 0.76 * 0.97 * 0.899 = 0.663$$

Upravená cena stavebního pozemku k bydlení

$$360 * 0.663 = 238.68 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění pozemku

p.č. 712 - ÚP k zást.bydlení 471 * 238.68 112418,-Kč

Zjištěná cena nemovitosti k 25.6.2026

112418,-Kč

Ocenění metodou porovnávací - cena v čase a místě obvyklá :

Ocenění je provedeno cenou v daném místě a čase obvyklou ve smyslu ust. § 2 odst.1 zákon a č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování), ve znění pozdějších předpisů. 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, popř.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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obdobnými poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou:

Obvyklá cena se určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi srovnatelných nemovitých věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

V případě absence informací od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, se použije náhradní metodika.

Na žádost objednavatele uvádím cenu nemovitosti obvyklou v čase a místě.

Pozemky dle KN, pro přímý prodej, se prodávají za cenu obvyklou v lokalitě a do 50 km v okrese Česká Lípa :

Obdobné pozemky byly prodány v lokalitě v čase a místě dle provedených prodejů :

Dle smlouvy V-1337/2023-501 k 7.3.2023 prodán pozemek p.č. 30/13 - dle ÚP k zást. bydlení v k.ú.Břevniště pod Ralskem o vým. 2001 m² za 1290000 Kč, úprava koef. zvýšení ceny o 13 % ročně dle serveru Reality iDnes.cz od r.2016 3.0, tj. ročně 1.3, za 3 roky celkem 1.9, upravená cena 1225 Kč/m²

Dle smlouvy V-3280/2020-501 k 28.5.2020 prodán pozemek p.č. 73/1 - dle ÚP k zást. bydlení v k.ú.Břevniště pod Ralskem o vým. 1337 m² za 140000 Kč, úprava koef. zvýšení ceny o 13 % ročně dle serveru Reality iDnes.cz od r.2016 3.0, tj. ročně 1.3, za 6 let celkem 2.8, upravená cena 293 Kč/m².

Dle smlouvy V-4969/2023-501 k 4.9.2023 prodán pozemek p.č. 30/5 - dle ÚP k zást. bydlení v k.ú.Břevniště pod Ralskem o vým. 2470 m² za 1250000 Kč, úprava koef. zvýšení ceny o 13 % ročně dle serveru Reality iDnes.cz od r.2016 do roku 2026, tj. ročně 1.3, za 3 roky celkem 1.9, upravená cena 961 Kč/m².

Po vyhodnocení data prodeje, umístění v lokalitě byl proveden medián cen porovnávací metodou.

$1225 + 293 + 961 / 3 = 826$ Kč/m² je medián ceny.

Po porovnání ceny nemovitostí metodou administrativní a metodou porovnávací, porovnání umístění a účelu užití pozemků a kvalité pozemků s přihlédnutím na chráněné území, nezastavitelný charakter pozemku, stanovují srovnatelnou cenu pro oceňovaný pozemek ve výši 826 Kč/m²

Ocenění pozemku
p.č. 712 - ÚP k zást.bydlení 471 * 826.0 zaokr. 389000,-Kč

Obvyklá cena nemovitosti dle LV č. 238,
pozemku p.č. 712, katastrální území Břevniště pod Ralskem

ke dni 25.2.2026.....389000,-Kč,
=====

slovy : TřistaosmdesátdevěttisícKč.
=====

Obvyklá cena neobsahuje DPH.

Při podání posudku jsem osobou nezávislou.



V České Lípě dne 3.3.2026

Pavel Rejn, Pátova 777,
470 01 Česká Lípa.

Znalecká doložka.

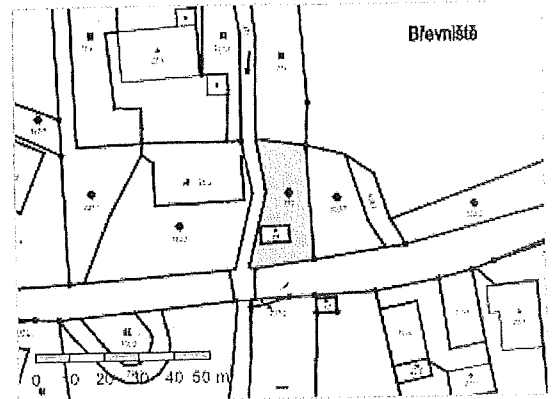
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný dne 20.4.1978, pod čj. Spr. 1610/78 Krajským soudem v Ústí nad Labem pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č.6193-13-1/26 znaleckého deníku a pod č. 017665/2026 elektronického deníku. Znalečné za posudek účtuji dle přiložené likvidace. Tento znalecký posudek jsem podal vědom si významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákona a § 127a) občanského soudního řádu.

Dne 3.3.2026

Pavel Rejn

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [712](#)
Obec: [Hamr na Jezeře \[544337\]](#)
Katastrální území: [Břevniště pod Ralskem \[613851\]](#)
Číslo LV: [238](#)
Výměra [m²]: 471
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: neplodná půda
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo
Česká republika
Právo hospodařit s majetkem státu
Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 16000 Praha 6

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

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 19.01.2026 08:40.





