

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2610-005-2025

o ceně obvyklé spoluvl. podílu id. 1/60 na pozemku p.č. 3555/19 - orná půda, p.č. 3576/3 - trval. trav. porost, p.č. 3582/3 - ostatní plocha, neplodná půda, kú. Jílové u Děčína a obec Jílové, LVč. 701, GPS 50.7627169N, 14.0992297E.

Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112 EX
2399/22-79

Oceňovací předpis:

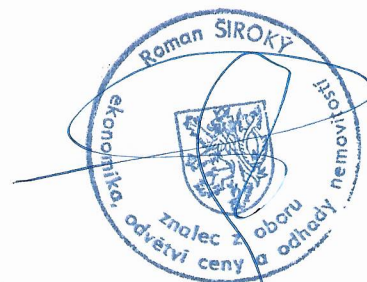
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020,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

Oceněno ke dni:

17.ledna 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 13 stran.

V Děčíně, dne 17.ledna 2025

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou spoluhl. podílu id. 1/60 na pozemku p.č. 3555/19 - orná půda, p.č. 3576/3 - trval. trav. porost, p.č. 3582/3 - ostatní plocha, neplodná půda, kú. Jílové u Děčína a obec Jílové, LVč. 701, GPS 50.7627169N, 14.0992297E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Jílové u Děčína a obec Jílové, list vlastnictví č. 701, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín dne 26.7.2025 a informace o parcele z nahlížení do KN ze dne 17.1.2025. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Jílové u Děčína, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 20.1.2025. Pozemek nebyl přístupný. Prohlídka byla učiněna pouze ze silnice vnějším ohledáním.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Jílové, též Jílové u Děčína, je město v okrese Děčín v Ústeckém kraji. Včetně místních částí ve městě žije přibližně 5 000 obyvatel. Leží na jižním okraji chráněné krajinné oblasti Labských pískovců. Městem vedou silnice I/13 a železniční trať Děčín - Oldřichov u Duchcova, na které je zde zřízena železniční stanice Jílové u Děčína. V letech 2007-2021 nebyla na trati objednávána osobní doprava, ale od jízdního řádu 2021/2022 a začátkem dubna 2022 zde byl provoz obnoven. Samotná zahrádkářská kolonie se nachází nad benzinovou stanicí na okraji Jílového mezi silnicí E13 a ulicí Sněžnická, vedoucí na Děčínský Sněžník. Zahrádkářská kolonie je přístupná po nezpevněné komunikaci odbočkou vpravo před benzinovou čerpací stanicí a z ulice Sněžnická okolo školky. V době prohlídky nebylo možné se dostat přímo k oceňovaným pozemkům. Vrata do kolonie byla uzamčená, povinný se přes učiněnou písemnou výzvu znalci neozval. Ocenění bude provedeno pouze venkovní prohlídkou, nahlížením do KN a leteckými snímky pozemku. Předmětem ocenění je spoluhl. podíl id. 1/60 na pozemku p.č. 3555/19 - orná půda, p.č. 3576/3 - trval. trav. porost, p.č. 3582/3 - ostatní plocha, neplodná půda, kú. Jílové u Děčína a obec Jílové, LVč. 701, GPS 50.7627169N, 14.0992297E.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako spoluvlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 701 pro k.ú. Jílové u Děčína a obec Jílové:

Spoluhl. podíl id. 1/60
Matěj Pola
Mírové nám. 1175/5
405 02 Děčín IV - Podmokly

3.3 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

Určení ceny obvyklé spoluhl. podílu id. 1/60 na pozemku p.č. 3555/19 - orná půda, p.č. 3576/3 - trval. trav. porost, p.č. 3582/3 - ostatní plocha, neplodná půda, kú. Jílové u Děčína a obec Jílové, LVč. 701, GPS 50.7627169N, 14.0992297E.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Jílové u Děčína pozemek p.č. 3579/2 - zahrada, LV 1850 a p.č. 3591/1, LVč. 1854, Smlouva kupní ze dne 20.8.2024, právní účinky zápisu k okamžiku 22.8.2024, zápis proveden 13.9.2024, čj. V-3302/2024-502, kú. Jílové u Děčína. Kupní cena 649.000,-Kč, výměra 482m², tj. 1.346,-Kč/1m². Pozemek ve obdobné lokalitě, výrazně menších rozměrů, využívaný obdobně jako oceňovaný objekt.

4.1.1.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.20
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
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)		1.38

4.1.1.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	649.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.3800	= Kč	470.290,-
Z toho cena za m ² při výměře 482.00 m ²	= Kč	975,71

4.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.2.1 Popis

Průměrná cena pozemků p.č. 3555/19, p.p.č. 3576/3 a p.p.č. 3582/, kú. Jílové u Děčína a obec Jílové, je dle srovnatelných objektů 937,-Kč/1m². Tj. 2016 * 937 = 1.888.992,-Kč/60 = 31.483,-Kč.

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Jílové u Děčína

4.1.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba 769+1179+68 = 2016.00 m²

4.1.2.4 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	649000	1.380	470290
2	470000	1.380	340580
3	520000	1.440	361111
Celk.prům.			390660
Minimum			340580
Maximum			470290

4.1.2.5 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	340.580,-
Průměrná cena	= Kč	390.660,-
Maximální cena	= Kč	470.290,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	371.204,-
Výměra předmětu ocenění = 2016.00 m ²		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	1.888.992,-
Započtení spoluhl.podílu 1/60	= Kč	31.483,20
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	31.483,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Jílové u Děčína pozemek p.č. 3578/8 - zahrada, LV 2360 a p.č. 3579/2, LVč. 1850, Smlouva kupní ze dne 23.8.2023, právní účinky zápisu k okamžiku 28.8.2023, zápis proveden 19.9.2023, čj. V-3437/2023-502, kú. Jílové u Děčína. Kupní cena 470.000,-Kč, výměra 414m², tj. 1.135,-Kč/1m². Pozemek ve obdobné lokalitě, výrazně menších rozměrů, využívaný obdobně jako oceňovaný objekt.

4.1.3.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
------	-----------	------------------

1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.20
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
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) 1.38

4.1.3.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	470.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.3800	= Kč	340.580,-
Z toho cena za m ² při výměře 414.00 m ²	= Kč	822,66

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Jílové u Děčína pozemek p.č. 3555/23 - zahrada, LV 1865 a p.č. 3579/2, LVč. 1850, Smlouva kupní ze dne 20.4.2024, právní účinky zápisu k okamžiku 24.4.2024, zápis proveden 16.5.2024, čj. V-1752/2024-502, kú. Jílové u Děčína. Kupní cena 520.000,-Kč, výměra 357m², tj. 1.457,-Kč/1m². Pozemek ve stejné lokalitě (sousední pozemek), výrazně menších rozměrů, využívaný obdobně jako oceňovaný objekt.

4.1.4.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.20
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
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	1.20

Index odlišnosti (součin hodnot) 1.44

4.1.4.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	520.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.4400	= Kč	361.111,-
Z toho cena za m ² při výměře 357.00 m ²	= Kč	1.011,52

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

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č. 3582/3 - ostatní plocha, neplodná půda, p.č. 3555/19 - vedený v KN jako orná půda a pozemek p.č. 3576 - rovněž vedený v KN jako trvalý travní porost, jde však pozemky zastavěné zahrádkářskými chatkami. Chatky a porosty nejsou oceňovány, jsou jiných vlastníků.

4.1.5.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku 769+1179+68 = 2016.00 m²

4.1.5.3 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 Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	2	1.03
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot		0.4944

$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.4944$

4.1.5.4 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	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

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

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

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	3	-0.01
Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)		
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	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	4	0.90
Ostatní obce		
8. Poloha obce	3	1.03
Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)		
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		0.03

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.03) \times 0.9734 = 1.003$$

4.1.5.6 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.85
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	3	0.05
Rekreační oblasti		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.00
Navazující na střed (centrum) obce		

4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	2	-0.05
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	3	-0.03
Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	2	0.00
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná 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	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * -0.03

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.03) \times 0.85 = 0.825$$

4.1.5.7 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

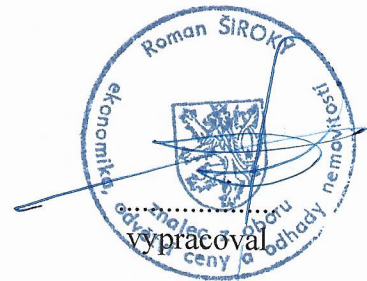
Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	864,-
ZC = ZC _v x I _u = 1748 Kč x 0.4944 = 864 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8270
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 1.003 x 0.825		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	714,53
Cena za celou výměru 2016.00 m ²	= Kč	1.440.488,45
Započtení spoluhl.podílu 1/60	= Kč	24.008,14
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	24.008,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	31.483,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	31.483,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	31.483,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	31.480,-

Slovy: Třicetjedentisícčtyřistaosmdesát Kč

V Děčíně, dne 17.ledna 2025



6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá spoluvl. podílu id. 1/60 na pozemku p.č. 3555/19 - orná půda, p.č. 3576/3 - trval. trav. porost, p.č. 3582/3 - ostatní plocha, neplodná půda, kú. Jílové u Děčína a obec Jílové, LVč. 701, GPS 50.7627169N, 14.0992297E, je **31.480,-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 005967/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII