

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 040468/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Děčín
Mgr. Zdeněk Pánek - soudní exekutor
Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín IV

Číslo jednací: 112 EX 3471/20

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí
pro účely exekučního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Bílý Potok pod Smrkem, Bílý Potok, okres Liberec

**Sběr podkladů pro ocenění provedeno
na místě předmětu ocenění dne:** 08.02.2025

Zpracováno ke dni: 08.02.2025

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 17.02.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 596/2 v obci Bílý Potok, okres Liberec, katastrální území Bílý Potok pod Smrkem na listu vlastnictví č. 515.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt bez č.p., pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Bílý Potok pod Smrkem, Bílý Potok, okres Liberec
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Liberec
Obec:	Bílý Potok
Ulice:	
Katastrální území:	Bílý Potok pod Smrkem

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 08.02.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Aleš Novák. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kohut Igor, č. p. 337, 46362 Bílý Potok

Nemovitosti:

pozemek parc. č. 596/2 v obci Bílý Potok, okres Liberec, katastrální území Bílý Potok pod Smrkem na listu vlastnictví č. 515 a rekreační objekt nezapsaný v KN na uvedeném pozemku

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 596/2 jehož součástí objekt charakteru rekreační chaty, který není zapsán v katastru nemovitostí.

Vzhledem ke skutečnosti, že prohlídka nemovitosti nebyla umožněna a proběhla pouze zvenčí, je konstrukční řešení, technické vybavení a napojení na inženýrské sítě popsáno jako standardní pro daný typ stavby. Stejně tak nemohla být provedena detailní identifikace příslušenství a skutečné provedení tedy může být odlišné. Stav objektu je na základě vnější prohlídky předpokládán k rekonstrukci.

Oceňovaný rekreační objekt je samostatný. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Stavba není podsklepená. V objektu není půda a má vybudované podkroví.

Základy má betonové izolované a objekt je pravděpodobně montované konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí cca 30 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou perlínka, lepidlo a plášť je zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1991 - 2000.

Vady rekreačního objektu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek

zdívo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Podlahová plocha	40,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	40,00 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové nebo mají dřevěné obití. Okna jsou dřevěná zdvojená. Obytné místnosti jsou orientované na jih. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: lino

kuchyně: lino

místnosti: lino

Do rekreačního objektu je zavedena elektřina o napětí 230 V a není zřejmé zda je dodávána z rozvodné sítě či ze sousedního objektu. Voda je pravděpodobně přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je nejspíše řešen do jímky. Vytápění je řešeno lokálně kamny, topná tělesa tvoří chybí, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 267 m². Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. a Pozemek je oplocený dřevěným plotem s podezdívkou. Trvalé porosty - okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - přístřešky.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Rekreační objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	PENB	
	Objekt byl postaven v roce	1991 - 2000
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	montovaná
	Tloušťka obvodové konstrukce	30 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová

	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	perlínka, lepidlo
	Vnitřní omítky	štukové, dřevěné obití
	Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdívo: zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice		
	Typ oken	dřevěná zdvojená	
	Příslušenství oken		
	Orientace oken obytných místností	jih	
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	dřevěné	
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	40,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	40,00 m ²
	Elektřina	230V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	jímka	
	Plynovod		
	Řešení vytápění v domě	kamna	
Topná tělesa	chybí		
Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
Podlahy v domě	koupelna, wc: lino kuchyně: lino místnosti: lino		
Popis stavu	před rekonstrukcí		

Popis pozemku rekreačního objektu	Velikost pozemku	267 m ²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	přístřešky
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 08.02.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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, 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Bílý Potok
Katastrální území: Bílý Potok pod Smrkem
Počet obyvatel: 708

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 4 695,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,70
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 932,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,720$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,859}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,618}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,859}$$

1. Pozemek 596/2

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,859}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,859 = 0,859$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	932,-	0,859		800,59

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	596/2	267	800,59	213 757,53
Stavební pozemek - celkem			267		213 757,53

1.2. Rekreační domek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chalupa, rekreační domek § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	25 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 235,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I. NP:	5*5	=	25,00 m ²
--------	-----	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I. NP:	25,00 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

OPp:	(5*5)*(2,80)	=	70,00 m ³
OPs:	5*5*(3/2)	=	37,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	107,50 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	25,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	25,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplně podstandardní nebo mimo stavbu	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zastavěné stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 25 let:

$$s = 1 - 0,005 * 25 = \mathbf{0,875}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,875 = \mathbf{0,602}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,859}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,235,- \text{ Kč/m}^3 * 0,602 = 1\,947,47 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 107,50 \text{ m}^3 * 1\,947,47 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,859 = 179\,834,25 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{179\,834,25 \text{ Kč}}$$

1.3. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
smrk sivý na pozemku p.č.: 596/2 Jehličnaté stromy II	9 110,-		20 roků 9 110,-	1,00 ks 9 110,-
Součet:				9 110,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	5 466,-

Porosty = **5 466,- Kč**

Pozemek 596/2 - rekapitulace

1.1. Pozemky: **213 757,53 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rekreační domek 179 834,25 Kč

1.3. Porosty 5 466,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem **+ 185 300,25 Kč**

Pozemek 596/2 - cena zjištěná celkem = **399 057,78 Kč**

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Pozemek 596/2	399 058,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	213 757,53 Kč
1.2. rekreační domek	179 834,- Kč
1.3. Porosty	5 466,- Kč
	<hr/>
	= 399 058,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **399 058,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **399 060,- Kč**

slovy: Tři sta devadesát devět tisíc šedesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rekreační objekt Bílý Potok pod Smrkem, Bílý Potok, okres Liberec

Bílý Potok pod Smrkem, Bílý Potok, okres Liberec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Bílý Potok pod Smrkem, Bílý Potok, okres Liberec	40 m ²	před rekonstrukcí	267 m ²	pozemek je neudržovaný, provedené hloubení a výkopy	nemovitost není zapsána v katastru nemovitostí
1	Údolní č.e. 14, Tanvald, okres Jablonec nad Nisou	80 m ² (přepočteno na základě zastavěné plochy)	k demolici	639 m ²	udržované	Zapsáno v KN
2	Na Merklově č.e. 405, Desná, okres Jablonec nad Nisou	92 m ²	před rekonstrukcí	312 m ²	udržované	Zapsáno v KN
3	Nová Víska č.e. 22, Nová Ves, okres Liberec	44 m ²	dobry	410 m ²	udržované	Zapsáno v KN

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	9 625,00 Kč	1	9 625,00 Kč	1	0.98	0.7 ¹	1.1 ²	1.05	1.15	0.9111795	10 563,23 Kč
2	13 586,96 Kč	1	13 586,96 Kč	1	0.97	1	1.06	1.1	1.15	1.300673	10 446,10 Kč
3	31 590,91 Kč	1	31 590,91 Kč	1	0.99	1.1	1.16	1	1.15	1.452726	21 745,95 Kč
Celkem průměr										14 251,75 Kč	
Minimum										10 446,10 Kč	
Maximum										21 745,95 Kč	
Směrodatná odchylka - s										6 490,42 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										7 761,33 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										20 742,17 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K3; č. 1] stav - srovnávaná nemovitost je výrazně horší											
² [K4; č. 1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší, avšak v příkrém svahu											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$14\,251,75 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 40 \text{ m}^2$$

$$= 570\,070 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

570 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

399 060,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

570 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
	- Objekt není zapsán v KN. Pravděpodobně "černá" stavba.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 596/2 a rekreačního objektu nezapsaného v KN v obci Bílý Potok, okres Liberec, katastrální území Bílý Potok pod Smrkem na listu vlastnictví č. 515.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

570 000,- Kč

Slovy: pětsetšedesát tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti

Ing. Aleš Novák, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz



V Praze, dne 17.02.2025

Ing. Aleš Novák

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 040468/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

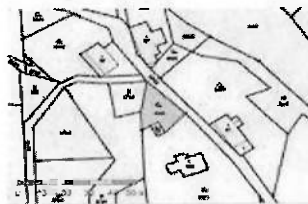
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo	122/17
Číslo	122/17/122/17/1
Katastrální území	831 30 1 30 001/1 - 122/17/122/17/1
Číslo listu	122/17
Výměra (m ²)	247
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	122/17
Mapový výměr	Číslo výměru v digitalizované mapě
Druh pozemku	číslo



Vlastník, jiná oprávnění

Vlastník: Karel Igar, IČO: 337 46162, Býl Pávek

Způsob užívání nemovitosti

Užití: chovné a reprodukční dovednostní zóna
se nedělní půdní band

Seznam BPEZ

Seznam BPEZ: 122/17

Uprávnění vlastnického práva

Zastavení práva z rozhodnutí správních orgánů
Zastavení práva z rozhodnutí soukromé právní osoby

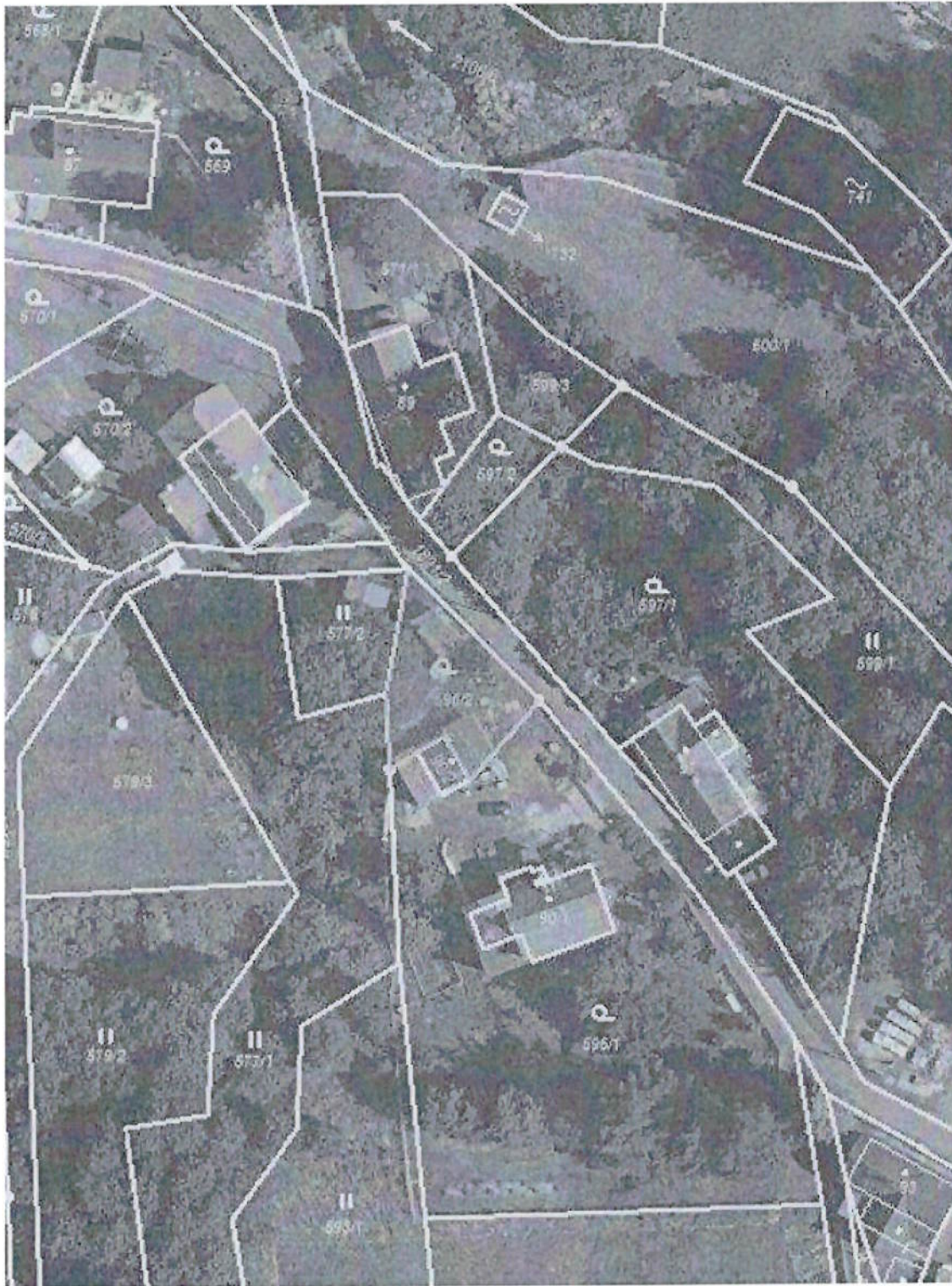
Právo zástavy

Právo zástavy: Karel Igar
Zastavení práva z rozhodnutí správních orgánů
Zastavení práva z rozhodnutí soukromé právní osoby

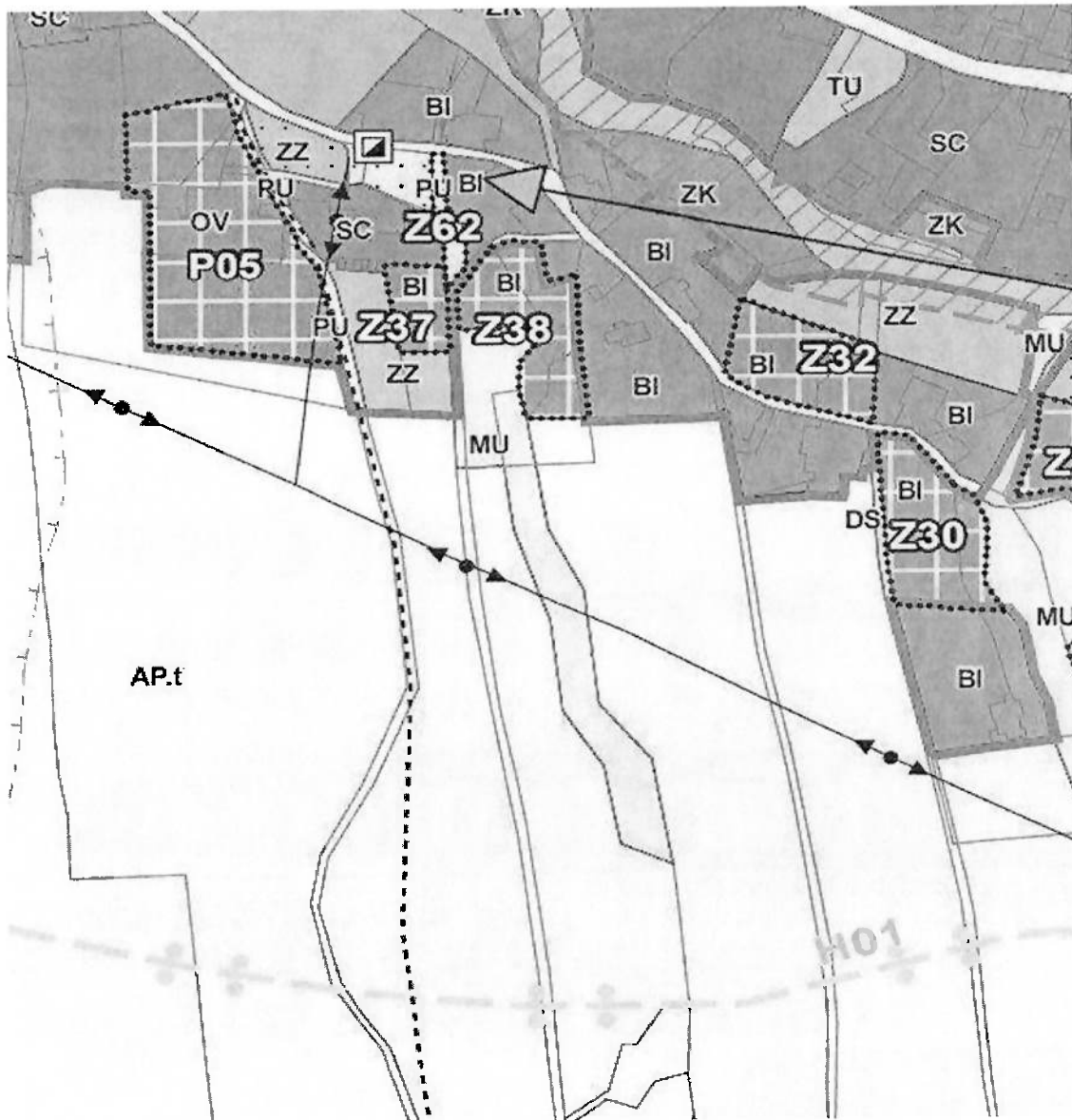
Informace je v souladu s právní úpravou katastru nemovitostí ČR, zejména s § 122 odst. 1 písm. a) zákona č. 151/2000 Sb., o katastru nemovitostí ČR, ve znění pozdějších předpisů.

Údaje, které údaje mají, nejsou ověřeny elektronicky. Platnost údaje k 15.11.2025 10:00.

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy

Povodňový infor

The screenshot displays a web-based flood map interface. At the top left, there is a 'Tisk' (Print) button. In the top right corner of the map area, there are buttons for 'Změnit mapu' (Change map) and a zoom control. The map itself shows a topographic view with a white outline highlighting a specific area. On the right side, a 'Legenda' (Legend) panel is visible, listing various map layers with checkboxes and expand/collapse arrows. The legend items include: 'Řiční (pojrn toky)', 'Řiční (beze', 'Aktivní Q100', 'Záplav územ' (checked), 'Záplav územ' (checked), 'Záplav územ' (checked), 'Záplav územ', 'Historie povodí', 'Suché (poldr', and 'Vodní'. Below the legend are buttons for 'Dotaz' (Query) and 'Měření' (Measurement). At the bottom of the map area, there are zoom in (+) and zoom out (-) buttons. A footer at the bottom of the map area reads 'Powered by Hydrossoft Veleslavín — © 2024 ČUZK'. Below the map area, there are two lines of text: 'Veřejný dálkový přístup - Výpis: [globe icon]' and 'Veřejný dálkový přístup - Mapa: [map icon]'.

Tisk

Změnit mapu

Legenda

- Řiční (pojrn toky)
- Řiční (beze
- Aktivní Q100
- Záplav územ
- Záplav územ
- Záplav územ
- Záplav územ
- Historie povodí
- Suché (poldr
- Vodní

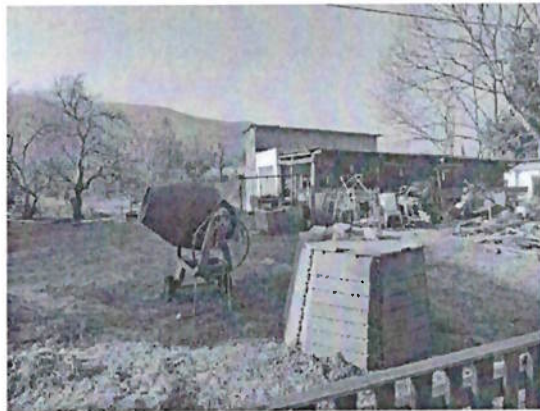
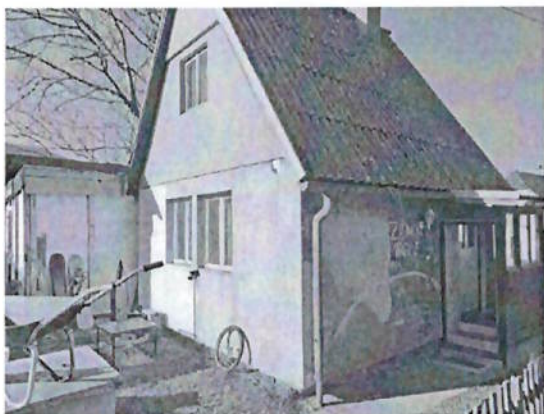
Dotaz

Měření

Powered by Hydrossoft Veleslavín — © 2024 ČUZK

Veřejný dálkový přístup - Výpis: [globe icon]
Veřejný dálkový přístup - Mapa: [map icon]

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Údolní č.e. 14, Tanvald, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	770 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.11.2024	Číslo řízení	V-6231/2024-504
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	639 m ²
Stav	K demolici	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	80 m ² (přepočteno ze zastavěné plochy)	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Vodovod

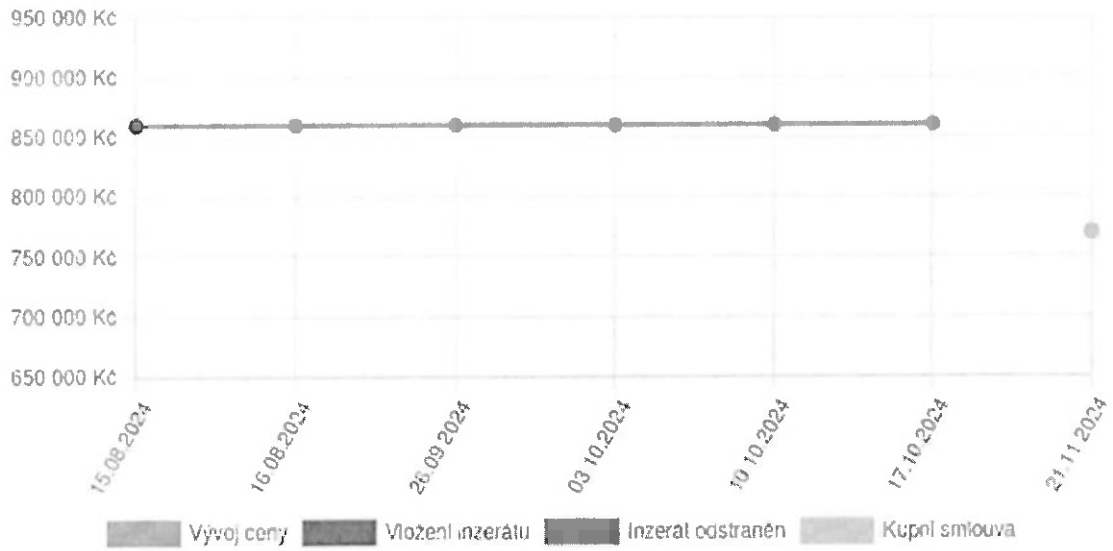
Nabízím k prodeji roubenou chalupu k rekonstrukci, nebo demolici v obci Tanvald, k.ú. Šumburk nad Desnou. Jedná o jednopodlažní objekt postavený koncem 19. století s obytným podkrovím s komplikovaným přístupem po místní příkré asfaltové komunikaci, která končí cca 40 metrů do objektu (nutno dojít pěšky). Dispozice: 1.N.P.: chodba se schodištěm, chodba, světnice, místnost s umyvadlem, sklípek, suché WC, dřevník; 2.N.P.: chodba, 2x pokoj. Objekt je ve špatném technickém stavu, kdy do něj zatýká, z důvodu chybějící střešní krytiny. Pozemky jsou svažitě a zarostlé náletem. IS: voda - obecní vodovod, kanalizace - jímka, el.- 230 V, vytápění lokální na tuhá paliva, ohřev TUV - není. Ihned k dispozici.

2. Fotodokumentace

Obrázek není k dispozici



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



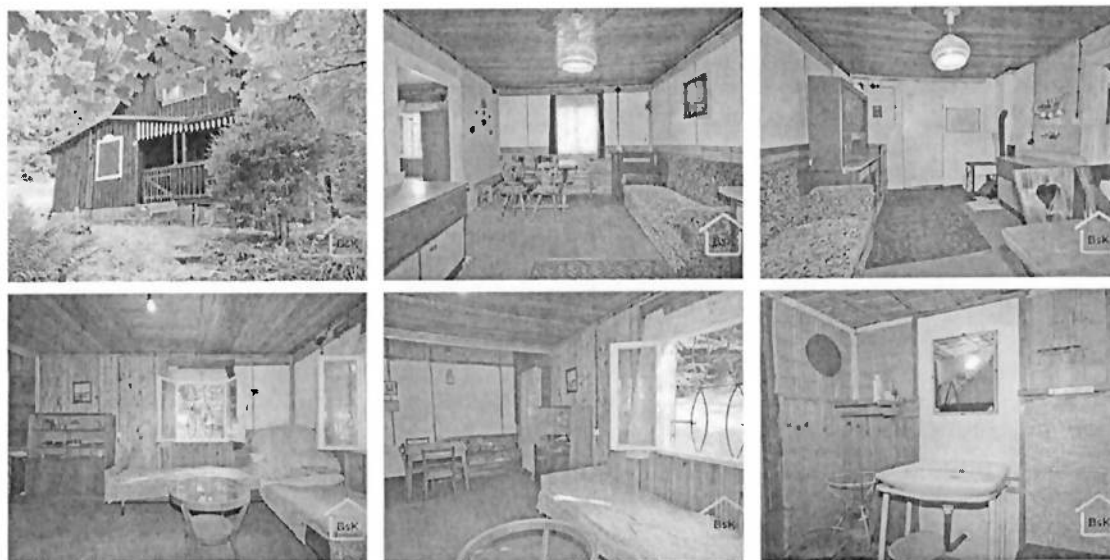
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

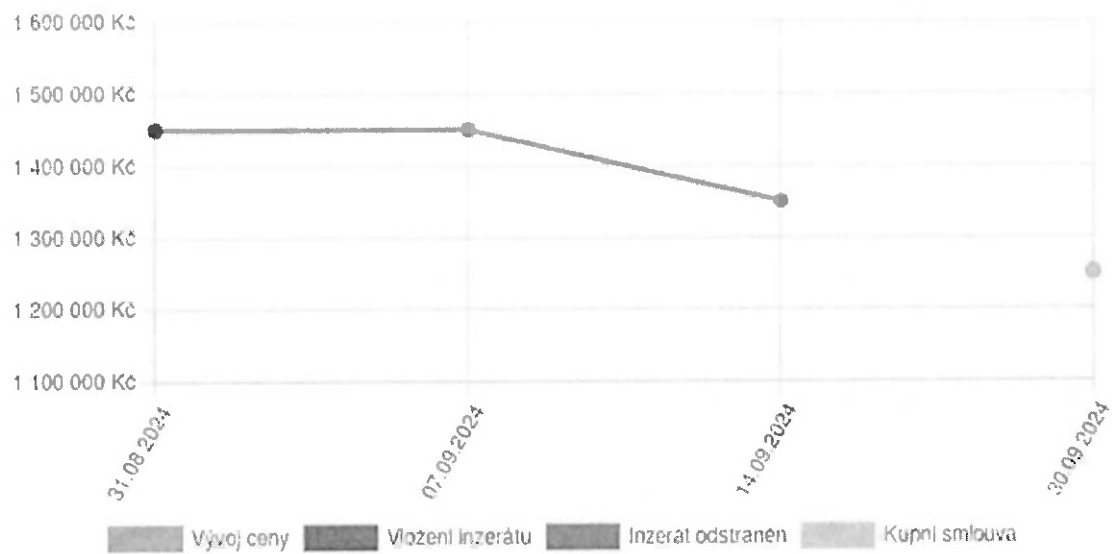
Lokalita	Na Merklově č.c. 405, Desná, okres Jablonec nad Nisou	Cena dle KS	1 250 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.09.2024	Číslo řízení	V-5128/2024-504
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	312 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel	Podlahová plocha	92 m ²
Užitná plocha	92 m ²	Polooha nemovitosti	Samota
Kanalizace	Jímka, Septik	Počet nadzemních podlaží domu	2
Voda	Místní zdroj		

Nabízíme Vám příležitost získat menší chalupu v Jizerských horách, lokalita Na Merklově nad městem Desná. Dvoupodlažní dřevostavba na betonových základových pasech byla vystavěna v letech 1970 - 1975 a nachází se na samotě, poblíž silnice I. třídy z Desné směř Harrachov. V přízemí je umístěna zastřešená venkovní veranda, vstupní předsíň, kuchyň a obývací pokoj. V patře jsou dvě částečně oddělené ložnice. Celková obytná plocha je 92 m². Součástí stavby je přístavek, kde je umístěna malá koupelna a WC, přístupné zevnitř a kůlna na nářadí, přístupná zvenku. Rovinatý pozemek o výměře 312 m² okolo chalupy je obklopený lesem, orientovaný na západ. Chalupa dosud nebyla připojena na zdroj vody. Pár metrů nad pozemkem, na pozemku města Desná, je původní kopaná studna a nedaleko také studánka, obojí neprověřeno. Pozemkem protéká potůček. Elektřina 220 V, 380 V je zavedena v celém objektu. Přístup k chalupě je pro pěší, cca 10 m do svahu, na pozemku nelze parkovat. Dostatečně velké plochy k parkování jsou u silnice. Nemovitost je ideální pro ty, kdo hledají soukromí a stavba k rekonstrukci je pro ně příležitostí vybudovat si zázemí v Jizerkách podle svých představ.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

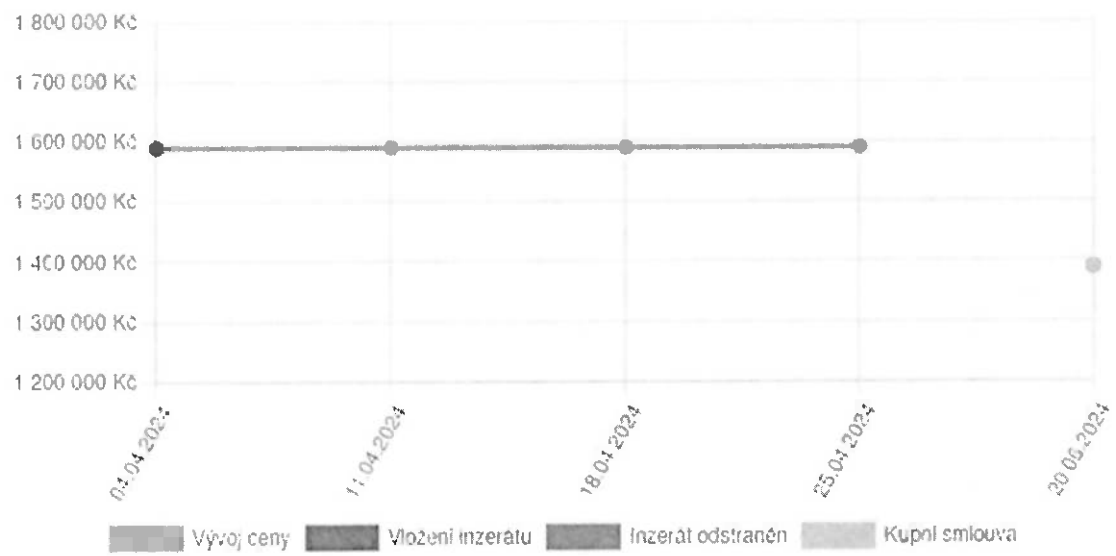
Lokalita	Nová Víska č.e. 22, Nová Ves, okres Liberec	Cena dle KS	1 390 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.06.2024	Číslo řízení	V-4966/2024-505
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Dřevěná	Plocha pozemku	410 m ²
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Užitná plocha	44 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Septik, Jímka	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Ne	Voda	Místní zdroj

Nabízíme prodej chaty ve vyhledávané lokalitě Nová Víska. Toto klidné místo je dobře dostupné z Liberce i Chrastavy, nachází se mimo záplavové oblasti a je ideální pro rodinnou rekreaci. Velkou výhodou je, že chata má vlastní vodu ze studny na pozemku, elektrickou přípojku a odpady řešené do jímky. U vstupu je instalovaná kuchyňská linka. Dále jsou k dispozici dva pokoje, menší technická místnost, WC a sprchový kout. Z boku chaty je vybudovaná pergola.

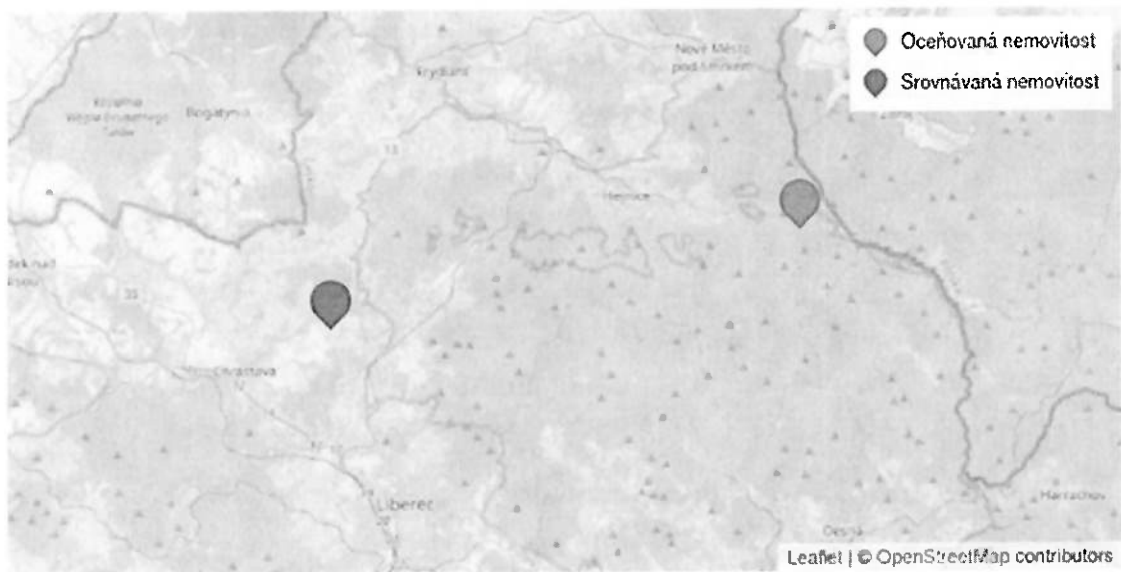
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



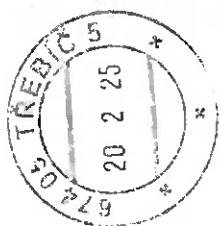
4. Mapové zobrazení





DA

XP Invest, s.r.o.
IČO: 284 625 72
Jihlava 795 139
274 01 Třebíč
www.edhonline.cz



Exekutorský úřad Děčín
Prokopa Holého 130/15
405 02 Děčín

Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument 3471/20 vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **7548527-000-250225094146**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **31**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Pánek Zdeněk, Mgr. - soudní exekutor, IČ: 66254949

Datum vyhotovení: **25.02.2025**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



7548527-000-250225094146