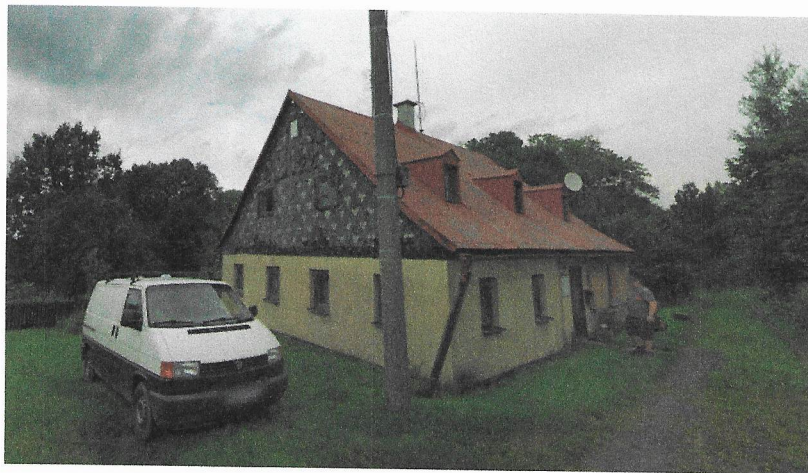


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2651-003-2026

o ceně nemovitostí pozemku st.p.č. 456 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 373, rod. dům, pozemek p.č.4204/1 - zahrada, p.č. 4204/2 - zahrada a zemědělských pozemků p.č. 3607/2 zahrada, 3607/4 zahrada, 3610/2 ttp, 3610/3 ttp, 3625/2 orná půda, 3625/3 orná půda, 3625/4 orná půda, 3630/3 ttp, 3722/3 ttp, 4644/17 orná půda, 4644/18 orná půda, kú. a obec Jiříkov, LVč. 1064. GPS 50.9830989N, 14.5763039E.



**Objednavatel posudku:**

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

**Účel posudku:**

Zjištění ceny nemovitosti 112EX 1844/16

**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, č. 370/2024 a č. 523/2025 Sb. s účinností od 1.1.2026.

**Oceněno ke dni:**

26.ledna 2026

**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 19 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 26.ledna 2026

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

## 1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou nemovitostí pozemku st.p.č. 456 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 373, rod. dům, pozemek p.č.4204/1 - zahrada, p.č. 4204/2 - zahrada a zemědělských pozemků p.č. 3607/2 zahrada, 3607/4 zahrada, 3610/2 ttp, 3610/3 ttp, 3625/2 orná půda, 3625/3 orná půda, 3625/4 orná půda, 3630/3 ttp, 3722/3 ttp, 4644/17 orná půda, 4644/18 orná půda, kú. a obec Jiříkov, LVč. 1064. GPS 50.9830989N, 14.5763039E.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1 Podklady pro vypracování posudku**

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Jiříkov a obec Jiříkov, list vlastnictví č. 1064, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk dne 26.12.2025. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Jiříkov, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk. Fotodokumentace ze dne 27.1.2026. Místní šetření znalce dne 2.2.2026. Povinnému byl odeslán doporučení i obyčejný dopis, ovšem bez odezvy. V době prohlídky byl evidentně někdo v objektu, v domě se topilo, viz kouř z komínu, před domem bylo zaparkováno auto a z vnitřku domu bylo slyšet, že v domě někdo je, včetně štěkotu psů. Ovšem ani po několika klepáních nikdo neotevřel. Zaměření objektu bylo provedenou pouze venkovní obhlídkou, dle stavu objektu se bude považovat vnitřní vybavení jako podstandardní.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1 Bližší údaje o nemovité věci**

Jiříkov je město v severních Čechách, v okrese Děčín v Ústeckém kraji. V Jiříkově žije přibližně 3 500 obyvatel, což je podstatně méně, než na začátku 20. století, kdy počet obyvatel Jiříkova dosahoval až 10 tisíc. V Jiříkově je hraniční přechod Jiříkov - Neugersdorf. Jiříkov se rozprostírá v údolí Jiříkovského potoka, dříve zvaným Ritterbach, ve Šluknovském výběžku, na hranicích s Německem v takzvaném Českém Nizozemí. Město se člení na Starý Jiříkov, Nový Jiříkov, Loučné a Filipov. Ve znaku města je vyobrazen svatý Jiří při boji s drakem. Jiříkov je město s rozšířenou působností, kompletní občanská vybavenost je v Rumburku, Varnsdorfu nebo Děčíně. Město má poštu, policii, školku, školu, sportoviště, restaurace, pensiony, městský úřad, má veřejné rozvody vody, elektřiny, kanalizace a plynu. Jeho bezprostřední blízkost hranic s Německem a Polskem dodává městu na atraktivnosti.

Předmětem ocenění je pozemek st.p.č. 456 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 373, rod. dům, pozemek p.č.4204/1 - zahrada, p.č. 4204/2 - zahrada a zemědělských pozemků p.č. 3607/2 zahrada, 3607/4 zahrada, 3610/2 ttp, 3610/3 ttp, 3625/2 orná půda, 3625/3 orná půda, 3625/4 orná půda, 3630/3 ttp, 3722/3 ttp, 4644/17 orná půda, 4644/18 orná půda, kú.a obec Jiříkov, LVč. 1064. GPS 50.9830989N, 14.5763039E.

### **3.2 Vlastnictví**

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 1064 obec a kú. Jiříkov zapsán

Jaroslav Malý Plzeňská 373/16 Starý Jiříkov 407 53 Jiříkov

### **3.3 Přílohy posudku**

Fotodokumentace

LV

Katastrální mapa

### **3.4 Předmětem ocenění jsou**

- 1) Určení obvyklé ceny
- 2) Určení obvyklé ceny

## 4. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

#### Popis

Cena obvyklá nemovitostí: pozemku st.p.č. 456 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 373, rod. dům, pozemek p.č.4204/1 - zahrada, p.č. 4204/2 - zahrada, LVč. 1064. GPS 50.9830989N, 14.5763039E.

#### 4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

##### 4.1.1.1 Popis

Liberecká 545/16, Starý Jiříkov, LVč. 76, pozemky p.č.st. 589, p.č. 217/2, p.č. 218/2, kú. Jiříkov. Smlouva kupní ze dne 9.1.2025, Právní účinky zápisu k okamžiku 21.5.2025, zápis proveden dne 12.6.2025, č.j. V-1303/2025-531. Kupní cena 1.600.000,-Kč. Stejná lokalita, srovnatelná nemovitost po všech stránkách, obdobná velikost pozemku.

##### 4.1.1.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.600.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	1.600.000,-
Z toho cena za m <sup>3</sup> při výměře 550.00 m <sup>3</sup>	= Kč	2.909,09

#### 4.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

##### 4.1.2.1 Popis

Cena obvyklá domu čp. 373 a pozemků p.č. st.456, p.č. 4204/1 a p.č. 4204/2 - funkční celky s pozemkem st.p.č. 456 je 1.325.000,-Kč.

Při porovnání srovnatelných objektů v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny srovnatelných objektů, kdy tato činila průměrnou částku 1.324.909,-Kč a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 1.358.063,-Kč, stanovuji cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů, tj. 1.324.909,-Kč, zaokr.1.325.000,-Kč

##### 4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Starý Jiříkov

##### 4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	1600000	1.000	1600000
2	1150000	0.765	1503268
3	400000	0.459	871460

Celk.prům.	1324909
Minimum	871460
Maximum	1600000

#### 4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	871.460,-
Průměrná cena	= Kč	1.324.909,-
Maximální cena	= Kč	1.600.000,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	1.215.628,-
Výměra předmětu ocenění = 571.00 m <sup>3</sup>		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	1.325.000,-
<b>Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.325.000,-</b>

#### 4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

##### 4.1.3.1 Popis

Brněnská 1104/41, Starý Jiříkov, LVč. 480, pozemky p.č.st. 349, kú. Jiříkov. Smlouva kupní č. 260/024/866825 ze dne 31.10.2024, Právní účinky zápisu k okamžiku 4.11.2024, zápis proveden dne 26.11.2024, č.j. V-2759/2024-531. Kupní cena 1.150.000,-Kč. Stejná lokalita, srovnatelná nemovitost po všech stránkách, menší velikost pozemku.

##### 4.1.3.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	0.85
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	0.90
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.765

##### 4.1.3.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.150.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.7650	= Kč	1.503.268,-
Z toho cena za m <sup>3</sup> při výměře 550.00 m <sup>3</sup>	= Kč	2.733,21

#### 4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

##### 4.1.4.1 Popis

Brněnská 970/11, Starý Jiříkov, LVč. 623, pozemky p.č.st. 1514, p.č. 3168/13, kú. Jiříkov. Smlouva kupní ze dne 27.5.2025, Právní účinky zápisu k okamžiku 27.6.2025, zápis proveden dne 18.6.2025, č.j. V-1384/2025-531. Kupní cena 400.000,-Kč. Stejná lokalita, výrazně menší obestavěný prostor, vybavení srovnatelné, menší velikost pozemku.

##### 4.1.4.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	0.75
3.	Velikost pozemku	0.85
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	0.90
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	0.80
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.459

##### 4.1.4.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	400.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.4590	= Kč	871.460,-
Z toho cena za m <sup>3</sup> při výměře 400.00 m <sup>3</sup>	= Kč	2.178,65

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

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

##### 4.1.5.1 Popis

Pozemek st.p.č. 456 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 4204/1 - zahrada a pozemek p.č. 4204/2 - zahrada oba pozemky jsou funkčním celkem se stavební parcelou st.p.č. 456, ku. Jiříkov.

##### 4.1.5.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku 122+870+22 = 1014.00 m<sup>2</sup>

##### 4.1.5.3 Výpočet lu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	2	0.80

2001 - 5000		
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b>	4	0.60
Ostatní obce		
<b>3. Poloha obce</b>	6	0.80
V ostatních případech		
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b>	1	1.00
Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b>	2	0.95
Železniční zastávka a autobusová zastávka		
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b>	1	1.00
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Součin hodnot		0.3648

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.3648$$

#### 4.1.5.4 Výpočet $I_o$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $O_i$
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b>	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
<b>2. Svažítost pozemku a expozice</b>	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
<b>3. Ztížené základové podmínky</b>	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b>	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásma		
<b>5. Omezení užívání pozemku</b>	1	0.00
Bez omezení užívání		
<b>6. Ostatní neuvedené</b>	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 ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za $\text{m}^2$ stavebního pozemku	= Kč	651,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 1784 \text{ Kč} \times 0.3648 = 651 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.7860
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.756 \times 1.040$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	511,69
Cena za celou výměru $1014.00 \text{ m}^2$	= Kč	518.849,60
<b>Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>518.850,-</b>

#### 4.1.6 Orná půda

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.6.1 Popis

LVč. 1064, pozemky p.č. 3625/2 orná půda, 3625/3 orná půda, 3625/4 orná půda, 4644/17 orná půda, 4644/18 orná půda, kú.a obec Jiříkov, LVč. 1064.

##### 4.1.6.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%) 60%

---

Celkem přírážky a srážky 60%

##### 4.1.6.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+60%)	Výměra m <sup>2</sup>	Celkem Kč
72911	7.04	11.26	1727.00	19452.93
74710	4.75	7.60	1.00	7.60
72911	7.04	11.26	9265.00	104360.96
74710	4.75	7.60	143.00	1086.80
72911	7.04	11.26	272.00	3063.81
74710	4.75	7.60	1234.00	9378.40
76811	1.33	2.13	4381.00	9322.77
72911	7.04	11.26	1350.00	15206.40
72914	4.22	6.75	14473.00	97721.70
75011	4.04	6.46	4666.00	30161.02
Celková výměra a cena pozemku			37512.00	289762.39

##### 4.1.6.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

---

Cena za celou výměru 37512.00 m <sup>2</sup>	= Kč	289.762,39
<b>Orná půda</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>289.762,-</b>

---

#### 4.1.7 Zahrada

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.7.1 Popis

Pozemky p.č. 3607/2 zahrada, 3607/4 zahrada, kú.a obec Jiříkov, LVč. 1064.

##### 4.1.7.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel - území sousedních obcí (60%)	60%
Celkem přírážky a srážky	60%

#### 4.1.7.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+60%)	Výměra m <sup>2</sup>	Celkem Kč
74710	4.75	7.60	818.00	6216.80
74710	4.75	7.60	140.00	1064.00
Celková výměra a cena pozemku			958.00	7280.80

#### 4.1.7.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 958.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>7.280,80</b>
<b>Zahrada</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>7.281,-</b>

#### 4.1.8 Trvalý travní porost

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 4.1.8.1 Popis

Pozemek, 3610/2 ttp, 3610/3 ttp, 3630/3 ttp, 3722/3 ttp, kú.a obec Jiříkov, LVč. 1064.

##### 4.1.8.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel - území sousedních obcí (60%)	60%
Celkem přírážky a srážky	60%

##### 4.1.8.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+60%)	Výměra m <sup>2</sup>	Celkem Kč
74710	4.75	7.60	1051.00	7987.60
74710	4.75	7.60	2932.00	22283.20
75011	4.04	6.46	5919.00	38260.42
76811	1.33	2.13	12739.00	27108.59
75011	4.04	6.46	3188.00	20607.23
Celková výměra a cena pozemku			25829.00	116247.04

##### 4.1.8.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 25829.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>116.247,04</b>
<b>Trvalý travní porost</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>116.247,-</b>

## 4.1.9 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

### 4.1.9.1 Popis

Jedná se o samostatný rodinný dům, jednopodlažní s obytným podkrovím po celé délce zastavěné plochy I.NP.

### 4.1.9.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

### 4.1.9.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$((11.28*12.37)-(6.05*3.8))*2.6$	=	303.01 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$((11.28*12.37)-(6.05*3.8))*4.6/2$	=	268.05 m <sup>3</sup>
		celkem =	571.06 m <sup>3</sup>

### 4.1.9.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	$(11.28*12.37)-(6.05*3.8)$ 116.54 m <sup>2</sup>	2.40 m	2.60 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 116.54 m<sup>2</sup> a prům. výška podlaží je 2.60 m.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b> Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Bez vlivu	2	0.00
<b>5. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>6. Povodňové riziko</b> Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
<b>7. Význam obce</b> Ostatní obce	4	0.90
<b>8. Poloha obce</b>	7	0.80

V ostatních případech

<b>9. Občanská vybavenost obce</b>	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		0.00
----------------------	--	------

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 0.756 = 0.756$$

#### 4.1.9.6 Výpočet $I_p$ - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $P_i$
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>	1	0.04
Rezidenční zástavba		
<b>3. Poloha pozemku v obci</b>	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b>	2	-0.10
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>	2	-0.01
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>	4	-0.02
Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
<b>7. Osobní hromadná doprava</b>	2	-0.03
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
<b>9. Obyvatelstvo</b>	2	0.00
Bezproblémové okolí		
<b>10. Nezaměstnanost</b>	1	-0.01
Vyšší než je průměr v kraji		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	3	0.15
Vlivy zvyšující cenu		
Celkem *		0.04

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.04) \times 1 = 1.040$$

#### 4.1.9.7 Výpočet $I_v$ - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $V_i$
<b>0. Typ stavby a)</b>	1	A
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou		
<b>1. Druh stavby</b>	3	0.00
Samostatný rodinný dům		
<b>2. Provedení obvodových stěn b)</b>	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárnice		

<b>3. Tloušťka obvod. stěn</b> 45 cm	2	0.00
<b>4. Podlažnost c)</b> Hodnota 1 Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 116.54 m <sup>2</sup> / zastavěná plocha 1.NP 116.54 m <sup>2</sup> = podlažnost 1.00	1	0.00
<b>5. Napojení na sítě (přípojky)</b> Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	3	0.00
<b>6. Způsob vytápění stavby</b> Lokální na tuhá paliva	1	-0.08
<b>7. Zákl. příslušenství v RD d)</b> Pouze částečné ve stavbě nebo úplně podstand. nebo mimo stavbu RD	2	-0.05
<b>8. Ostatní vybavení v RD</b> Bez dalšího vybavení	1	0.00
<b>9. Venkovní úpravy</b> Zanedbatelného rozsahu	1	-0.05
<b>10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD</b> Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	3	0.05
<b>11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou</b> Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	3	0.01
<b>12. Kriterium jinde neuvedené</b> Bez vlivu na cenu	3	0.00
<b>13. Stavebně- technický stav</b> Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.6+0.1 pro stáří 130 let)	3	0.5950
<b>Celkem *</b>		-0.12
* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + -0.12) \times 0.595 = 0.524$$

#### 4.1.9.8 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>3.567,-</b>
I <sub>v</sub> : index konstrukce a vybavení		x 0.524
I <sub>t</sub> : index trhu		x 0.756
I <sub>p</sub> : index polohy		x 1.040
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	<b>1.469,57</b>
Cena za celý obestavěný prostor 571.06 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>839.211,69</b>
<b>Rodinný dům se šikmou střechou</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>839.213,-</b>
<b>Určení obvyklé ceny</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.325.000,-</b>

#### 4.2 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

## Popis

Cena obvyklá nemovitostí: zemědělských pozemků p.č. 3607/2 zahrada, 3607/4 zahrada, 3610/2 ttp, 3610/3 ttp, 3625/2 orná půda, 3625/3 orná půda, 3625/4 orná půda, 3630/3 ttp, 3722/3 ttp, 4644/17 orná půda, 4644/18 orná půda, kú.a obec Jiříkov, LVč. 1064. GPS 50.9830989N, 14.5763039E.

### 4.2.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

#### 4.2.1.1 Popis

Pozemek p.č. 2960/5 - orná půda, Rumburk, LVč. 2858, kú. Rumburk. Smlouva kupní č. 401/2025/903466 ze dne 20.12.2025, Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2025, zápis proveden dne 20.1.2025, č.j. V-3459/2025-531. Kupní cena 137.650,-Kč. Obdobná lokalita, obdobný pozemek.

#### 4.2.1.2 Charakteristika

Lokalita: Rumburk

#### 4.2.1.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	137.650,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	137.650,-
Z toho cena za m <sup>2</sup> při výměře 11012.00 m <sup>2</sup>	= Kč	12,50

### 4.2.2 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

#### 4.2.2.1 Popis

Pozemek p.č. 1205/2 - ttp, Rumburk, LVč. 2874, kú. Horní Jindřichov. Smlouva kupní č. 220236 ze dne 20.6.2024, Právní účinky zápisu k okamžiku 25.6.2024, zápis proveden dne 17.7.2024, č.j. V-1568/2024-531. Kupní cena 760000,-Kč. Obdobná lokalita, obdobný pozemek.

#### 4.2.2.2 Charakteristika

Lokalita: Rumburk

#### 4.2.2.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	760.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	760.000,-
Z toho cena za m <sup>2</sup> při výměře 31959.00 m <sup>2</sup>	= Kč	23,78

### 4.2.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

#### 4.2.3.1 Popis

Pozemek p.č. 4710 - orná půda, Staré Křečany, LVč. 973, kú. Staré Křečany. Smlouva kupní ze dne 12.5.2025, Právní účinky zápisu k okamžiku 21.5.2025, zápis proveden dne 12.6.2025, č.j. V-1308/2025-531. Kupní cena 1.462.000,-Kč.

#### 4.2.3.2 Charakteristika

Lokalita: Rumburk

#### 4.2.3.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.462.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	1.462.000,-
Z toho cena za m <sup>2</sup> při výměře 18512.00 m <sup>2</sup>	= Kč	78,98

#### 4.2.4 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

##### 4.2.4.1 Popis

Cena obvyklá nemovitostí: zemědělských pozemků p.č. 3607/2 zahrada, 3607/4 zahrada, 3610/2 ttp, 3610/3 ttp, 3625/2 orná půda, 3625/3 orná půda, 3625/4 orná půda, 3630/3 ttp, 3722/3 ttp, 4644/17 orná půda, 4644/18 orná půda, kú.a obec Jiříkov, LVč. 1064. GPS 50.9830989N, 14.5763039E, je 786.550,-Kč.

Při porovnání srovnatelných objektů v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny srovnatelných objektů, kdy tato činila průměrnou částku 786.550,-Kč a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 413.290,-Kč, stanovuji cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů, tj. 786.550,-Kč.

##### 4.2.4.2 Charakteristika

Lokalita: Starý Jiříkov

##### 4.2.4.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	137650	1.000	137650
2	760000	1.000	760000
3	1462000	1.000	1462000
Celk.prům.			786550
Minimum			137650
Maximum			1462000

##### 4.2.4.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:

Minimální cena	= Kč	137.650,-
Průměrná cena	= Kč	786.550,-
Maximální cena	= Kč	1.462.000,-

Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	587.898,-
Výměra předmětu ocenění = 64299.00 m <sup>3</sup>		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	786.550,-
<b>Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>786.550,-</b>
<b>Určení obvyklé ceny</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>786.550,-</b>

## 5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny domu čpo. 373 a pozemků st.p.č. 456, p.č. 4204/1 a p.č. 4204/2 je :	<b>Kč</b>	<b>1.325.000,-</b>
2) Určení obvyklé ceny zemědělských pozemků p.č. 3607/2 zahrada, 3607/4 zahrada, 3610/2 ttp, 3610/3 ttp, 3625/2 orná půda, 3625/3 orná půda, 3625/4 orná půda, 3630/3 ttp, 3722/3 ttp, 4644/17 orná půda, 4644/18 orná půda, je :	<b>Kč</b>	<b>786.550,-</b>
<b>Dům čp. 373 s pozemky ve funkčním celku</b>	<b>Kč</b>	<b>1.325.000,-</b>
<b>Zemědělské pozemky</b>	<b>Kč</b>	<b>786.550,-</b>

Slovy: Dvamilionyjednostojedenácttisícpětsetpadesát Kč

V Děčíně, dne 26.ledna 2026

.....  
vypracoval

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni**

Cena obvyklá pozemku st.p.č. 456 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 373, rod. dům, pozemek p.č.4204/1 - zahrada, p.č. 4204/2 - zahrada a zemědělských pozemků p.č. 3607/2 zahrada, 3607/4 zahrada, 3610/2 ttp, 3610/3 ttp, 3625/2 orná půda, 3625/3 orná půda, 3625/4 orná půda, 3630/3 ttp, 3722/3 ttp, 4644/17 orná půda, 4644/18 orná půda, kú.a obec Jiříkov, LVč. 1064. GPS 50.9830989N, 14.5763039E je 1.325.000 ,-Kč resp. 786.550,-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 010708/2026.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký  
Ovesná 164, Jalůvčí  
405 02 Děčín XVII