# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo: 2609-004-2025

o ceně obvyklé spoluvl. podílu id. 7/18 na pozemku p.č. 2329/5 - orná půda, kú. a obec Krásná Lípa, LVč. 1436. GPS 50.9022411N, 14.5117275E.

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

**Účel posudku:** Zjištění ceny nemovitosti 112 EX 2384/15-140

**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 spoluvlastnického podílu id. 7/18 na pozemku p.č. 2329/5 - orná půda, kú. a obec Krásná Lípa, LVč. 1436. GPS 50.9022411N, 14.5117275E.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Krásná Lípa, list vlastnictví č. 1436, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk dne 21.10.2024 a informace o parcele z nahlížení do KN ze dne 17.1.2025. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Krásná Lípa, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 7.1.2025. Pozemek nebyl přístupný v domě čp. 718 nebyl nikdo doma. Prohlídka byla učiněna pouze ze silnice vnějším ohledáním.

# 3. NÁLEZ

## 3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Krásná Lípa je město s přibližně 3 400 obyvateli v okrese Děčín v Ústeckém kraji. Od roku 2000 je město sídlem Správy Národního parku České Švýcarsko. Krásná Lípa je město na severu Česka, v severovýchodní části okresu Děčín. Leží na horním toku říčky Křinice na pomezí Národního parku České Švýcarsko a Lužických hor. Sousedními obcemi sídla jsou Doubice, Chřibská, Rumburk, Varnsdorf, Rybniště a Staré Křečany. Oceňovaná nemovitost se nachází v jižní části obce po levé straně při příjezdu do města v ulici Pražská v zástavbě obdobných rodinných domků a chalup. Pozemek je evidentně využívaný jako zahrada k domu čp. 718 ve vlastnictví paní Lenky Valdové a je tak i funkčním celkem se stavební parcelou 639/2 a zahradou 2326/1. Vzhledem k těmto skutečnostem bude pozemek oceňován, jako funkční celek se stavebním pozemkem.

## 3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 1436 pro k.ú. a obec Krásná Lípa:

Podíl 2/45 Josef Koten 407 61 Staré Křečany čp. 40

Podíl 8/45 Marie Kratochvílová Krásný Buk 100 407 47 Krásná Lípa

Podíl Město Krásná Lípa Masarykova 246/6 407 46 Krásná Lípa

Podíl 7/18 Myška Miroslav Roosweltova 2374/4 466 01 Jablonec nad Nisou

Podíl 7/18 Thamová Monika Stepní 1443/19 408 01 Rumburk 1

## 3.3 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

# 4. POSUDEK A OCENĚNÍ

## 4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

### Popis

Pozemek p.č. 2329/5 - orná půda je evidentně využívaný jako zahrada k domu čp. 718 ve vlastnictví paní Lenky Valdové a je tak i funkčním celkem se stavební parcelou 639/2 a zahradou 2326/1. Vzhledem k těmto skutečnostem bude pozemek oceňován jako funkční celek se stavebním pozemkem.

## 4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

### 4.1.1.1 Popis

Krásná Lípa pozemek p.č. 2329/19 - ttp, LV 1862, Smlouva kupní č. 2023/32/15-92 ze dne 7.2.2024, právní účinky zápisu k okamžiku 16.2.2024, zápis proveden 12.32024, čj. V-402/2024-531, kú. Krásná Lípa. Kupní cena 592.000,-Kč, výměra 4747m$^2$, tj. 125,-Kč/1m$^2$. Pozemek ve stejné lokalitě, výrazně větších rozměrů, nevyužívaný jako součást JFC se stavebním pozemkem.

### 4.1.1.2 Index odlišnosti

| Pol. | Kriterium | Hodnota kriteria |
|---|---|---|
| 1. | Poloha | 0.99 |
| 2. | Velikost | 1.00 |
| 3. | Velikost pozemku | 0.97 |
| 4. | Příslušenství | 0.98 |
| 5. | Technický stav | 1.00 |
| 6. | Vybavení | 1.00 |
| 7. | Stáří | 1.00 |
| 8. | Přípojky, sítě | 0.97 |
| 9. | Rizika, závady | 1.00 |
| 10. | Regulace nájemného | 1.00 |
| 11. | Jiné | 1.00 |
| 12. | Úvaha odhadce | 0.97 |
| Index odlišnosti (součin hodnot) | | 0.8855 |

### 4.1.1.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

| | | |
|---|---|---|
| Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku | = **Kč** | **592.050,-** |
| Pramen zjištění ceny: kupní smlouva | | |
| Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.8855 | = **Kč** | **668.605,-** |
| Z toho cena za m$^2$ při výměře 4747.00 m$^2$ | = **Kč** | **140,85** |

## 4.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

#### 4.1.2.1 Popis

Stanovuji průměrnou cenu srovnatelných objektů tj. částku ve výši 201.475,-Kč.

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

| Objekt č. | Cena srov. obj. Kč | Index odlišnosti | Cena oceň. obj. Kč |
|---|---|---|---|
| 1 | 592050 | 0.886 | 668605 |
| 2 | 94500 | 0.859 | 110050 |
| 3 | 75000 | 0.859 | 87341 |
| Celk.prům. | | | 288665 |
| Minimum | | | 87341 |
| Maximum | | | 668605 |

#### 4.1.2.3 Určení obvyklé ceny porovnáním

| | | |
|---|---|---|
| Cena odvozená z porovnatelných předmětů: | | |
| Minimální cena | = Kč | **87.341,-** |
| Průměrná cena | = Kč | **288.665,-** |
| Maximální cena | = Kč | **668.605,-** |
| Cena stanovená cenovým porovnáním: | | |
| Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální)) | = Kč | **201.475,-** |
| Výměra předmětu ocenění = 702.00 $m^2$ | | |
| Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy | = Kč | **201.475,-** |
| Započtení spoluvl.podílu 7/18 | = Kč | **78.351,39** |
| **Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět** | **Cena celkem Kč** | **78.351,-** |

### 4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

#### 4.1.3.1 Popis

Krásná Lípa pozemek p.č. 1948/4 - ttp, LV 1848, Smlouva kupní č. 2023/32/15-17 ze dne 22.03.2023, právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2023, zápis proveden dne 20.4.2023, čj. V-842/2023-531, kú. Krásná Lípa. Kupní cena 94.500,-Kč, výměra 1198$m^2$, tj. 79,-Kč/1$m^2$. Pozemek ve obdobné lokalitě, obdobných rozměrů, nevyužívaný jako součást JFC se stavebním pozemkem.

#### 4.1.3.2 Index odlišnosti

| Pol. | Kriterium | Hodnota kriteria |
|---|---|---|
| 1. | Poloha | 0.97 |
| 2. | Velikost | 1.00 |
| 3. | Velikost pozemku | 1.00 |
| 4. | Příslušenství | 0.97 |
| 5. | Technický stav | 1.00 |
| 6. | Vybavení | 1.00 |
| 7. | Stáří | 1.00 |
| 8. | Přípojky, sítě | 0.97 |

| | | |
|---|---|---|
| 9. | Rizika, závady | 1.00 |
| 10. | Regulace nájemného | 1.00 |
| 11. | Jiné | 0.97 |
| 12. | Úvaha odhadce | 0.97 |
| Index odlišnosti (součin hodnot) | | 0.8587 |

### 4.1.3.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

| | | |
|---|---|---|
| Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku | = Kč | **94.500,-** |
| Pramen zjištění ceny: kupní smlouva | | |
| Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.8587 | = Kč | **110.050,-** |
| Z toho cena za $m^2$ při výměře 1198.00 $m^2$ | = Kč | **91,86** |

## 4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

### 4.1.4.1 Popis

Krásná Lípa pozemek p.č. 2383/4 - ttp, LV 1824, Smlouva kupní č. 2022/32/15-86 ze dne 9.5.2022, právní účinky zápisu k okamžiku 16.5.2022, zápis proveden dne 7.6.2022, čj. V-1551/2022-531, kú. Krásná Lípa. Kupní cena 75.000,-Kč, výměra 1188$m^2$, tj. 63,-Kč/1$m^2$. Pozemek ve obdobné lokalitě, obdobných rozměrů, nevyužívaný jako součást JFC se stavebním pozemkem.

### 4.1.4.2 Index odlišnosti

| Pol. | Kriterium | Hodnota kriteria |
|---|---|---|
| 1. | Poloha | 0.97 |
| 2. | Velikost | 1.00 |
| 3. | Velikost pozemku | 1.00 |
| 4. | Příslušenství | 0.97 |
| 5. | Technický stav | 1.00 |
| 6. | Vybavení | 1.00 |
| 7. | Stáří | 1.00 |
| 8. | Přípojky, sítě | 0.97 |
| 9. | Rizika, závady | 1.00 |
| 10. | Regulace nájemného | 1.00 |
| 11. | Jiné | 0.97 |
| 12. | Úvaha odhadce | 0.97 |
| Index odlišnosti (součin hodnot) | | 0.8587 |

### 4.1.4.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

| | | |
|---|---|---|
| Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku | = Kč | **75.000,-** |
| Pramen zjištění ceny: kupní smlouva | | |
| Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.8587 | = Kč | **87.341,-** |
| Z toho cena za $m^2$ při výměře 1188.00 $m^2$ | = Kč | **73,52** |

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

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č. 2329/5 - vedený v KN jako orná půda, jde však o jednotný funkční celek se stavebním pozemkem p.č. 639/2 a zahradou p.č. 2326/1 které jsou JFC s domem čp. 718. Samostatně je pozemek nepřístupný.

### 4.1.5.2 Výpočet Iu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

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

Iu = SOUČIN(Ui) = 0.3648

### 4.1.5.3 Výpočet Io - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota Oi |
|---|---|---|
| **1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku**<br>Tvar bez vlivu na využití | 2 | 0.00 |
| **2. Svažitost pozemku a expozice**<br>Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 4 | 0.00 |
| **3. Ztížené základové podmínky**<br>Neztížené základové podmínky | 3 | 0.00 |
| **4. Chráněná území a ochranná pásma**<br>Mimo chráněné území a ochranné pásmo | 1 | 0.00 |
| **5. Omezení užívání pozemku**<br>Bez omezení užívání | 1 | 0.00 |
| **6. Ostatní neuvedené**<br>Bez dalších vlivů | 2 | 0.00 |
| Celkem | | 0.00 |

Io = 1 + SUMA(Oi) = 1 + 0.00 = 1.000

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

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota Ti |
|---|---|---|
| **1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi**<br>Nabídka odpovídá poptávce | 2 | 0.00 |
| **2. Vlastnické vztahy**<br>Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) | 3 | -0.01 |
| **3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost**<br>Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích | 3 | 0.03 |
| **4. Vliv právních vztahů na prodejnost**<br>Negativní | 1 | -0.02 |
| **5. Ostatní neuvedené**<br>Vlivy snižující cenu | 1 | -0.05 |
| **6. Povodňové riziko**<br>Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 4 | 1.00 |
| **7. Význam obce**<br>Ostatní obce | 4 | 0.90 |
| **8. Poloha obce**<br>V ostatních případech | 7 | 0.80 |
| **9. Občanská vybavenost obce**<br>Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | 1 | 1.05 |
| Celkem 1. až 5. znak | | -0.05 |

It = (1 + SUMA(Ti)) x T6 x T7 x T8 x T9 = (1 + -0.05) x 0.756 = 0.718

### 4.1.5.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota Pi |
|---|---|---|
| **1. Druh a účel užití stavby**<br>Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | 1 | 1.00 |
| **2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP**<br>Rezidenční zástavba | 1 | 0.04 |
| **3. Poloha pozemku v obci**<br>Navazující na střed (centrum) obce | 2 | 0.02 |
| **4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci**<br>Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 1 | 0.00 |
| **5. Občanská vybavenost v okolí pozemku**<br>V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | 1 | 0.00 |
| **6. Dopravní dostupnost k pozemku**<br>Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem | 1 | -0.08 |
| **7. Osobní hromadná doprava**<br>Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce, | 3 | 0.00 |
| **8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti**<br>Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | 2 | 0.00 |
| **9. Obyvatelstvo**<br>Bezproblémové okolí | 2 | 0.00 |
| **10. Nezaměstnanost** | 2 | 0.00 |

| | | |
|---|---|---|
| Průměrná nezaměstnanost | | |
| **11. Vlivy ostatní neuvedené** | 2 | 0.00 |
| Bez dalších vlivů | | |
| Celkem * | | -0.02 |

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

Ip = (1 + SUMA(Pi)) x P1 = (1 + -0.02) x 1 = 0.980

### 4.1.5.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

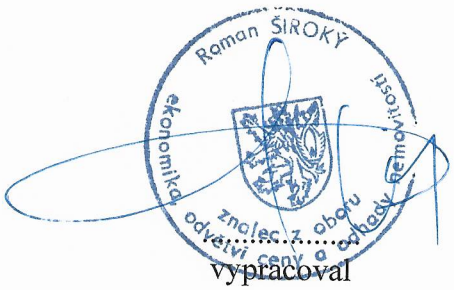
| | | |
|---|---|---|
| Základní cena za $m^2$ stavebního pozemku | = **Kč** | **638,-** |
| ZC = ZCv x Iu = 1748 Kč x 0.3648 = 638 Kč | | |
| Index cenového porovnání | | x 0.7040 |
| I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.718 x 0.980 | | |
| Cena upravená uvedenými koeficienty | = **Kč** | **449,15** |
| Cena za celou výměru 702.00 $m^2$ | = **Kč** | **315.304,70** |
| Započtení spoluvl.podílu 7/18 | = **Kč** | **122.618,49** |
| **Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)** | **Cena celkem Kč** | **122.618,-** |
| **Určení obvyklé ceny** | **Cena celkem Kč** | **78.351,-** |

# 5. REKAPITULACE

| | | |
|---|---|---|
| 1) Určení obvyklé ceny | **Kč** | **78.351,-** |
| **Zjištěná výsledná cena** | **Kč** | **78.351,-** |
| **Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky** | **Kč** | **78.350,-** |

Slovy: Sedmdesátosmtisíctřistapadesát Kč

V Děčíně, dne 17.ledna 2025




.....
vypracoval

# 6. ZÁVĚR

## 6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. 7/18 na pozemku p.č. 2329/5 - orná půda, kú. a obec Krásná Lípa, LVč. 1436. GPS 50.9022411N, 14.5117275E, je 78.351,-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 004928/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII