

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 075664/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor
Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Číslo jednací: 124 EX 6617/07-928

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Předmět ocenění: Pozemek parc. č. st. 257 a parc. č. 2484/1, k.ú. Jiříkov, obec Jiříkov, okres Děčín

Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne: 01.11.2024

Zpracováno ke dni: 01.11.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334, email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 04.10.2024, č.j. 124 EX 6617/07-928 byl ustanoven znalec k provedení znaleckého posudku, kterým budou oceněny spoluvlastnické podíly

- o velikosti 6/55 povinného vlastníka Markéty Novotné,
- o velikosti 6/55 povinného vlastníka Miroslava Siváka,
- o velikosti 6/55 povinného vlastníka Barbory Sivákové,
- o velikosti 6/55 povinného vlastníka Markéty Sivákové,

k nemovitým věcem, a to pozemkům parc. č. st. 257 a parc. č. 2484/1, které jsou zapsané na listu vlastnictví č. 202, pro katastrální území Jiříkov, obec Jiříkov, okres Děčín.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení sp. zn. 124 EX 6617/07, které je vedeno proti povinným Markétě Sivákové, Markétě Novotné, Miroslavu Sivákovi, Barboře Sivákové, Aleně Sivákové.

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

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, 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

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku,

ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc. č. st. 257 a parc. č. 2484/1
Adresa předmětu ocenění: Jiříkov, Jiříkov, okres Děčín
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Děčín
Obec: Jiříkov
Katastrální území: Jiříkov
Počet obyvatel: 3 589
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 645,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	0,85
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{592,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 01.11.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Vlastníci viz výřez z listu vlastnictví níže:

Vlastnické právo	Podíl
Kučera Pavel Ing., Lánská 131, Kanada, 73961 Třinec	6/55
MaximP s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	1/88
MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	3/22
Miková Květuše, Náměstí 696/6, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov	1/22
Miková Margita, Sídliště 1005, 40777 Šluknov	1/11
Novotná Markéta, č. p. 423, 40779 Mikulášovice	6/55
Sivák Albín, Potoční 502, 40777 Šluknov	1/22
Sivák Jan, Pražská 278/4, 40746 Krásná Lípa	1/88
Sivák Josef, Nádražní 581, 40777 Šluknov	1/22
Sivák Miroslav, Svobodova 1059/17, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov	6/55
Siváková Barbora, č. ev. 39, 40761 Staré Křečany	6/55
Siváková Božena, Frindova 683/23, 40746 Krásná Lípa	1/88
Siváková Iveta, Svobodova 727/29, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov	1/22
Siváková Markéta, č. p. 365, 46845 Velké Hamry	6/55
Siváková Soňa, Poštovní 272/1, Rumburk 1, 40801 Rumburk	1/88

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 257 a pozemek parc. č. 2484/1 zapsané na listu vlastnictví č. 202, pro katastrální území Jiříkov, obec Jiříkov a okres Děčín.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku:

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. st. 257, který je v KN zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště a parc. č. 2484/1 zapsaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Oba pozemky spolu tvoří funkční celek, celková výměra je 1366 m².

Na pozemku se nachází suť a torzo původní stavby (uvažuje se s ohledem na rozsah bez vlivu na ocenění), dále náletové porosty. Celý pozemek je zanedbaný, neudržovaný. Sklon pozemku je mírně svažité až svažité. Pozemky nejsou oplocené - navazující oplocení náleží k sousedním pozemkům jiných vlastníků.

Využití podle územně plánovací dokumentace obce:

Dle územního plánu jsou pozemky regulované jako "BS - plochy obytné smíšené".

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Pozemek leží v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, 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 zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec se středním indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou uvedena omezení vlastnického práva jiné zápisy dle níže uvedeného výřezu z listu vlastnictví - tyto závady a zápisy se dle účelu posudku nepromítají do ocenění:

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Miková Margita
Nařízení exekuce - Siváková Iveta
Nařízení exekuce - Siváková Markéta
Nařízení exekuce - Siváková Soňa
Zahájení exekuce - Miková Margita
Zahájení exekuce - Novotná Markéta
Zahájení exekuce - Sivák Albín
Zahájení exekuce - Sivák Jan
Zahájení exekuce - Sivák Josef
Zahájení exekuce - Sivák Miroslav
Zahájení exekuce - Siváková Barbora
Zahájení exekuce - Siváková Iveta
Zahájení exekuce - Siváková Markéta
Zahájení exekuce - Siváková Soňa
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. st. 257 a parc. č. 2484/1
	Celková výměra	1366 m ²
	Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří-zbořeniště trvalý travní porost
	Územní plán	"BS - plochy obytné smíšené"

	Trvalé porosty	náletové dřeviny
	Sklon pozemku	mírně svažité, svažité
	Oplocení	neoploceno - navazující oplocení náleží k sousedním pozemkům jiných vlastníků
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	pouze torzo základů původní stavby (bez vlivu)
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; 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 docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec se středním indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou uvedena omezení vlastnického práva jiné zápisy dle uvedeného výřezu z listu vlastnictví - tyto závady a zápisy se dle účelu posudku nepromítají do ocenění.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 01.11.2024 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 přikládána 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:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Vlivy snižující cenu - prodej podílu, mnoho spoluvlastníků	I	-0,30
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,621}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,690}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02

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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,640}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,711}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } \mathbf{I_T} = \mathbf{0,690}$$

$$\text{Index polohy pozemku } \mathbf{I_P} = \mathbf{1,030}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 0,690 * 1,000 * 1,030 = \mathbf{0,711}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	592,-	0,711		420,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří-zbořeniště	st. 257	338	420,91	142 267,58
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	2484/1	1 028	420,91	432 695,48
Stavební pozemky - celkem			1 366		574 963,06

1.2. Porosty

Nelesní porosty: § 44

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)

stáří S = 15 roků

relativní výšková bonita: 6

srovnávací bonita: 6

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 150 m ² * 16,- Kč/m ²	=	2 400,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	2 587,50

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	2 587,50
---	---	----------

Porosty = **2 587,50 Kč**

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky:

574 963,06 Kč

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem = **577 550,56 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 577 550,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné 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.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Jířkov, Jířkov, okres Děčín						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - stavby na pozemku	K6 - ostatní
Oceňovaný objekt	Jířkov, Jířkov, okres Děčín	1366 m ²	plochy bydlení	elektrína, plyn, ostatní nezjištěno	pouze torzo základů stavby k odstranění	svažitý neudržovaný pozemek s náletovými porosty, bez oplocení, dobře přístupný
1	Jířkov, Jířkov, okres Děčín	1348 m ²	plochy bydlení	elektrína v dosahu patrně další sítě - nezjištěno	dřevěná chata dožitý stav	oplocený pozemek s porosty, rovinatý, dobrý přístup
2	Jířkov, Jířkov, okres Děčín	1630 m ²	plochy bydlení	elektrína, plyn, ostatní nezjištěno	bez staveb (částečně vedeno jako zbořeníště) nebo nezjištěno	pěkné oplocené pozemky s porosty s dobrým přístupem
3	Jířkov, okres Děčín	316 m ²	plochy bydlení	žádné sítě - ve vzdálenějším dosahu	nejsou	rovinatý, dobře přístupný pozemek, stavebně nevhodná velikost

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 stavby na pozemku	K6 ostatní	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	504,45 Kč	1	504,45 Kč	1	1	1	0.98	1.1	1.05	1.1319	445,67 Kč
2	214,72 Kč	1	214,72 Kč	1	0.95	1	1	1	1.05	0.9975	215,26 Kč
3	379,75 Kč	1.05	398,73 Kč	1	1.05	1	0.95	1	0.9	0.89775	444,14 Kč
Celkem průměr										368,36 Kč	
Minimum										215,26 Kč	
Maximum										445,67 Kč	
Směrodatná odchylka - s										132,59 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										235,77 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										500,94 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).											

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje případné rozdíly v možnostech využití pozemku. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti a možnostech napojení na inženýrské sítě. K5 zohledňuje případné stavby situované na pozemku. K6 ostatní vlivy dle popisu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$368,36 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 1366 \text{ m}^2$$

$$= 503\,180 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

503 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **577.550,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **503.000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukuje o 30 %.

$$503.000 * 6/55 = 54.873 - 30 \% = \underline{38.411 \text{ Kč}}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 04.10.2024, č.j. 124 EX 6617/07-928 byl ustanoven znalec k provedení znaleckého posudku, kterým budou oceněny spoluvlastnické podíly

- o velikosti 6/55 povinného vlastníka Markéty Novotné,
- o velikosti 6/55 povinného vlastníka Miroslava Siváka,
- o velikosti 6/55 povinného vlastníka Barbory Sivákové,
- o velikosti 6/55 povinného vlastníka Markéty Sivákové,

k nemovitým věcem, a to pozemkům parc. č. st. 257 a parc. č. 2484/1, které jsou zapsané na listu vlastnictví č. 202, pro katastrální území Jiříkov, obec Jiříkov, okres Děčín.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena níže uvedených podílů určuje takto:

Velikost podílu	Povinný vlastník	Cena za podíl	Zaokrouhleno
6/55	Markéta Novotná	38.411 Kč	38.000 Kč
Slovy:	Třicetosmtisíc Kč		

Velikost podílu	Povinný vlastník	Cena za podíl	Zaokrouhleno
6/55	Miroslav Sivák	38.411 Kč	38.000 Kč
Slovy:	Třicetosmtisíc Kč		

Velikost podílu	Povinný vlastník	Cena za podíl	Zaokrouhleno
6/55	Barbora Siváková	38.411 Kč	38.000 Kč
Slovy:	Třicetosmtisíc Kč		

Velikost podílu	Povinný vlastník	Cena za podíl	Zaokrouhleno
6/55	Markéta Siváková	38.411 Kč	38.000 Kč
Slovy:	Třicetosmtisíc Kč		

Vypracoval:

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

Martin Svoboda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.01.2025

.....
Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 075664/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Výřez z územního plánu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí (výřez)

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562581 Jiříkov

Kat.území: 661074 Jiříkov

List vlastnictví: 202

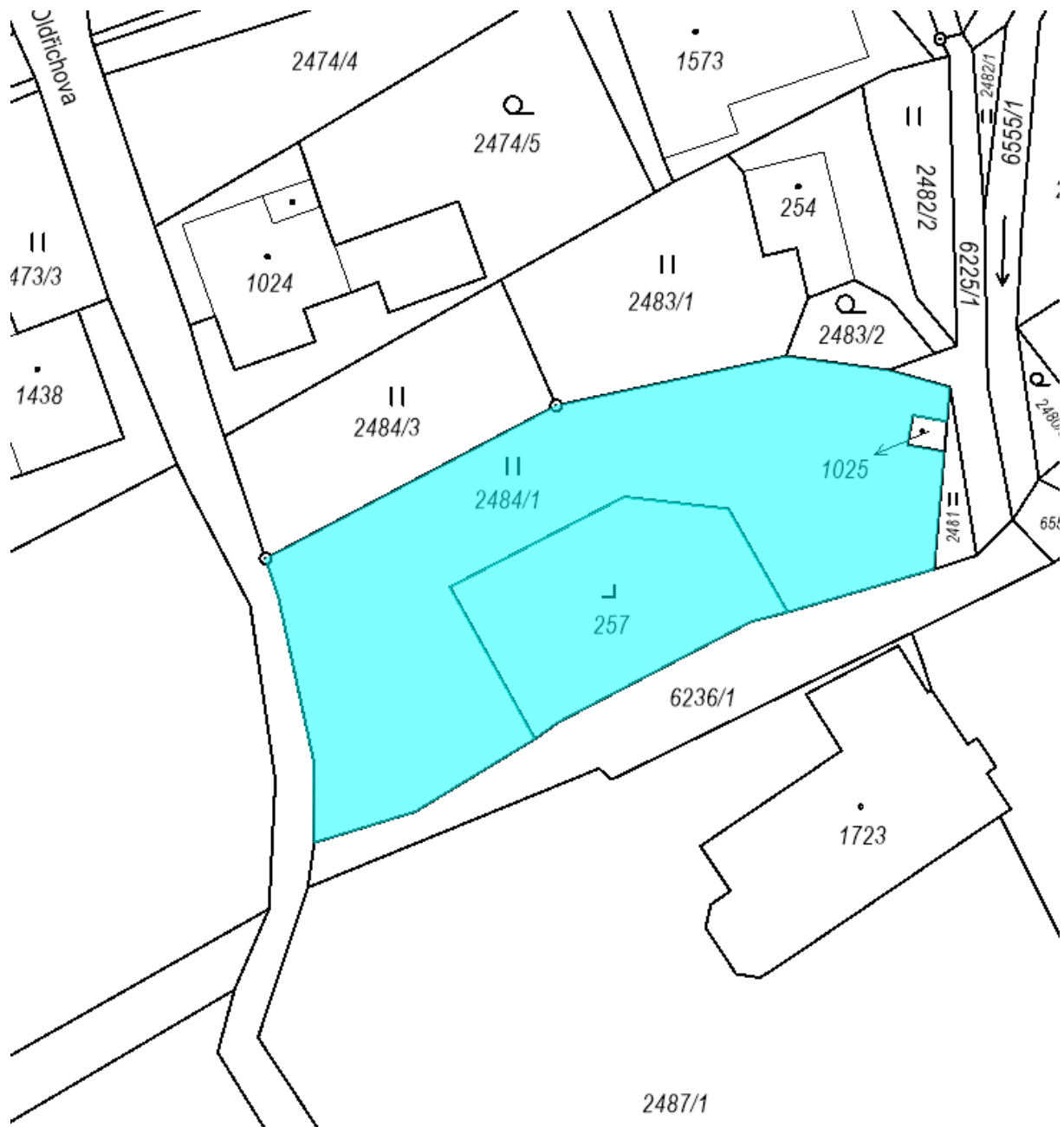
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kučera Pavel Ing., Lánská 131, Kanada, 73961 Třinec	870217/5438	6/55
MaximP s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	06862861	1/88
MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	08294208	2/22
Miková Květuše, Náměstí 696/6, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov	675422/1793	1/22
Miková Margita, Sídliště 1005, 40777 Šluknov	735110/2396	1/11
Novotná Markéta, č.p. 423, 40779 Mikulášovice	985129/2539	6/55
Sivák Albin, Potoční 502, 40777 Šluknov	630720/0559	1/22
Sivák Eduard, Slovenského nár. povstání 164/12, Rumburk 1, 40801 Rumburk	680807/0995	1/22
Sivák Jan, Pražská 278/4, 40746 Krásná Lípa	800330/2417	1/88
Sivák Josef, Nádražní 581, 40777 Šluknov	710722/2441	1/22
Sivák Miroslav, Svobodova 1059/17, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov	940428/2547	6/55
Siváková Barbora, č.ev. 39, 40761 Staré Křečany	005331/2556	6/55
Siváková Božena, Frindova 683/23, 40746 Krásná Lípa	776003/2379	1/88
Siváková Iveta, Svobodova 727/29, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov	905909/2548	1/22
Siváková Markéta, č.p. 365, 46845 Velké Hamry	745306/2573	6/55
Siváková Soňa, Poštovní 272/1, Rumburk 1, 40801 Rumburk	895704/2545	1/88

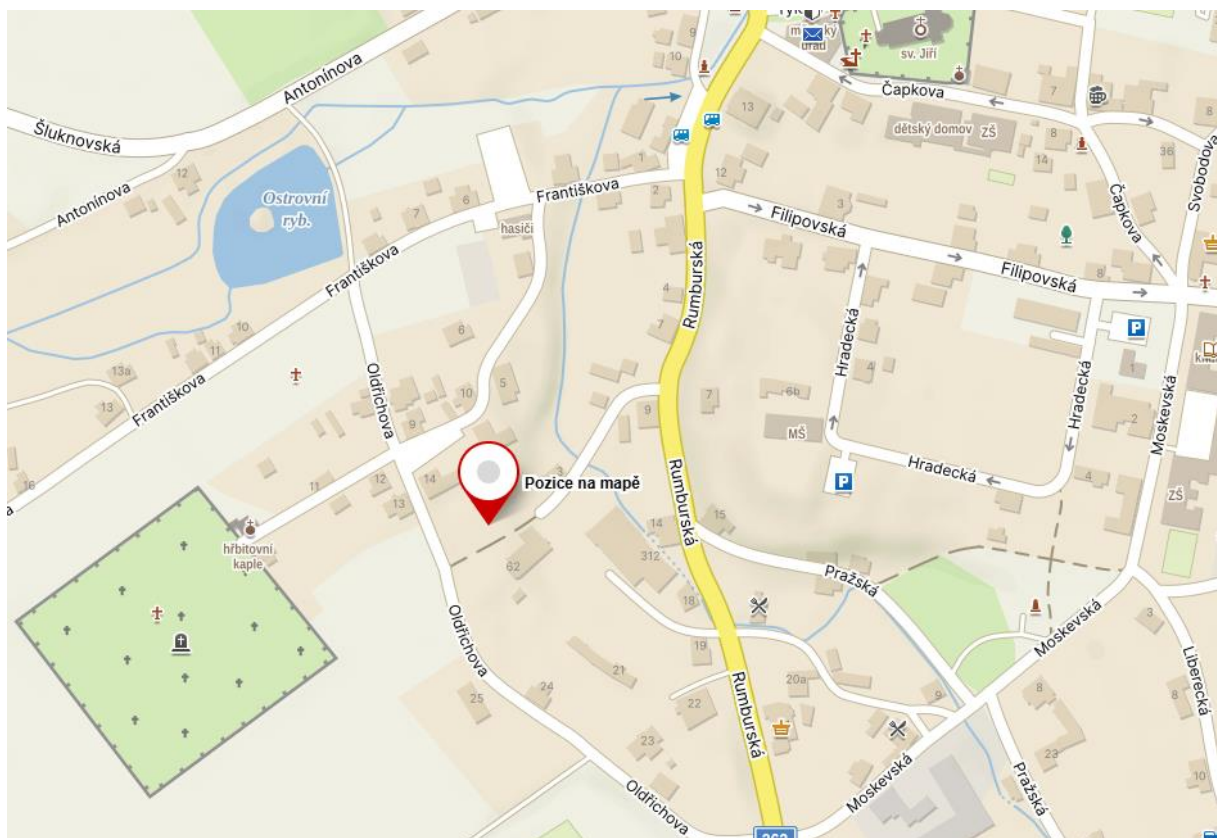
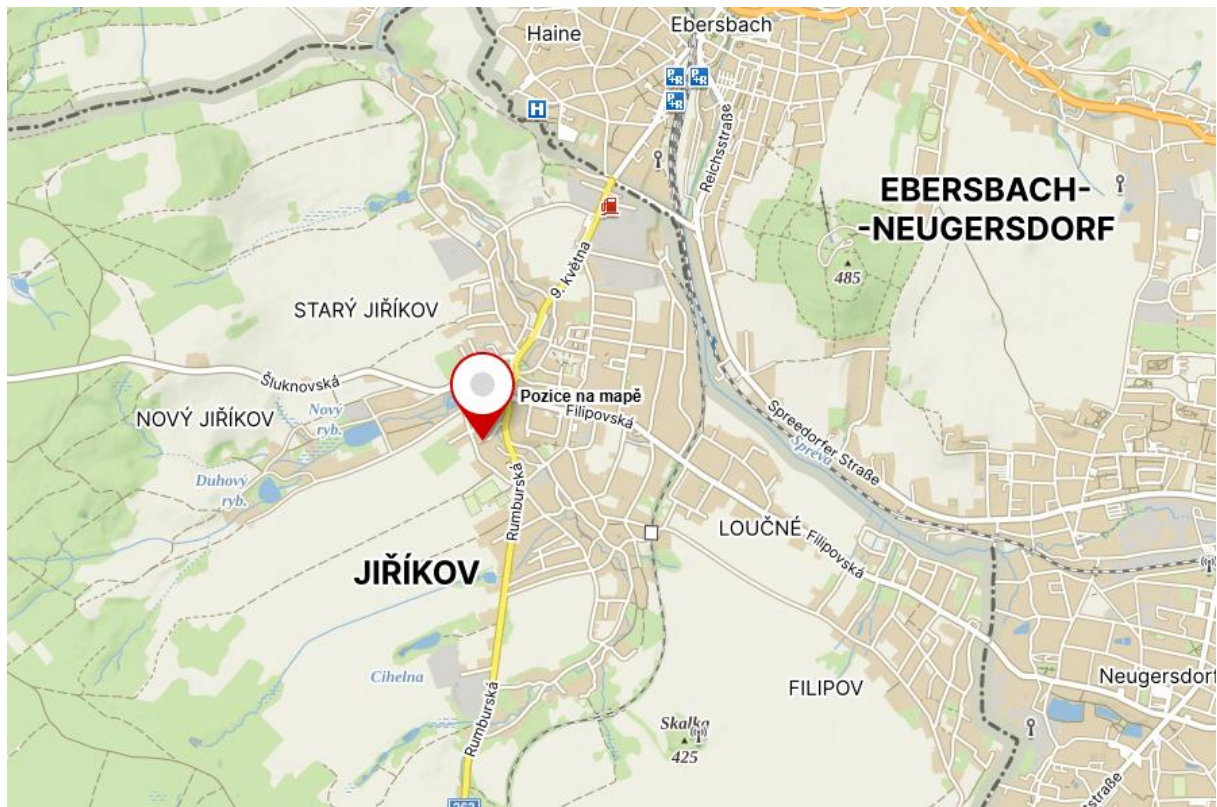
B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 257	338	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
2484/1	1028	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

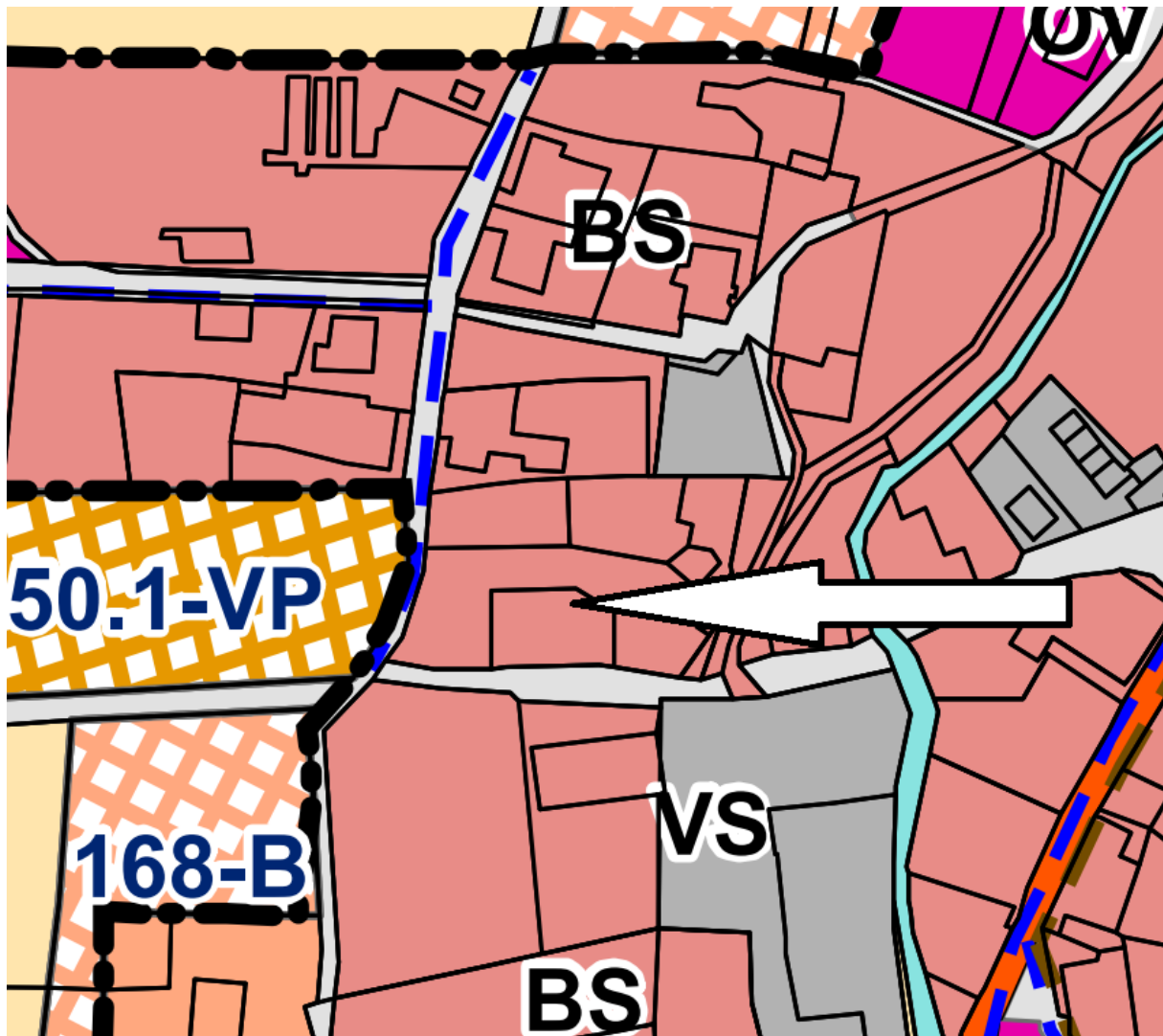
Katastrální mapa

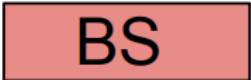



Situační mapa



Výřez z územního plánu



 BS  plochy obytné smíšené

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)

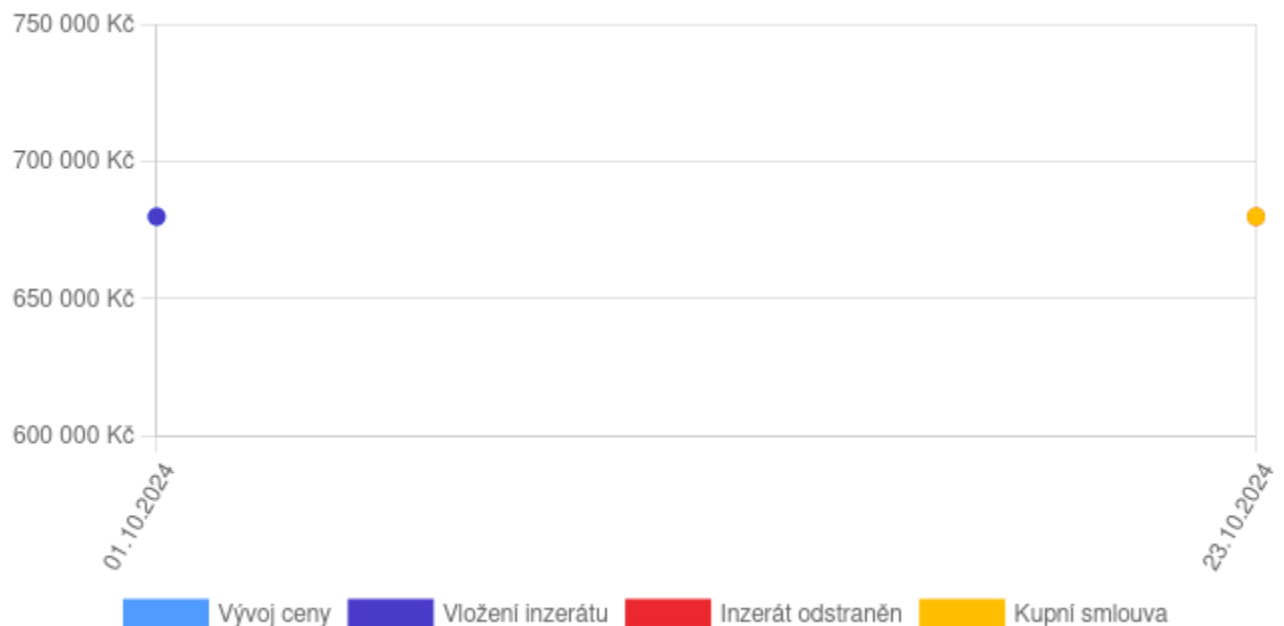
Lokalita	Jiříkov, Jiříkov, okres Děčín	Cena dle KS	680 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.10.2024	Číslo řízení	V-2658/2024-531
Plocha pozemku	1348 m ²	Elektřina	230V
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plyn	Ne

Prodej pozemku parc. č. 2203, k.ú. Jiříkov, výměra pozemku je 1348 m² v KN vedený jako zahrada. Jedná se dle ÚP o zastavitelné plochy bydlení. Na pozemku je k dispozici elektřina a v dosahu přípojky datových sítí, jiné sítě nezjištěny. oplocení, na pozemku stavba dřevěné chaty, dožitý stav. Prodej ze dne 23.10.2024, cena 680 000 Kč, č. vkladu: V-2658/2024-531.

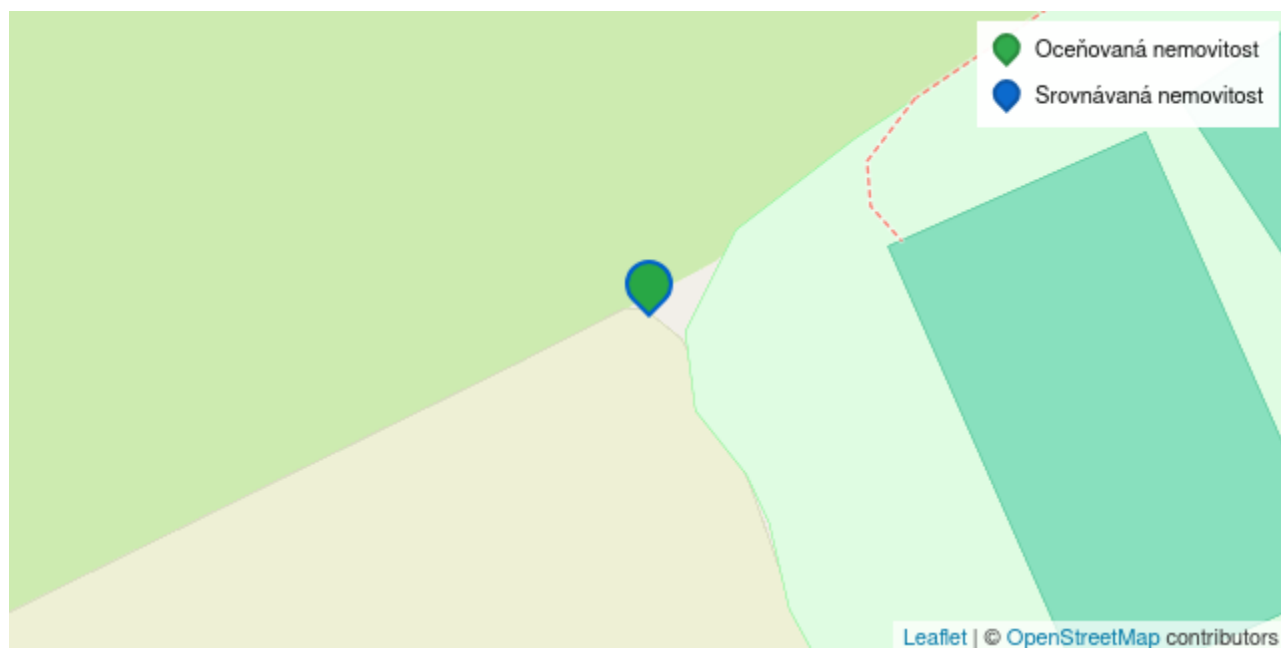
2. Fotodokumentace



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)

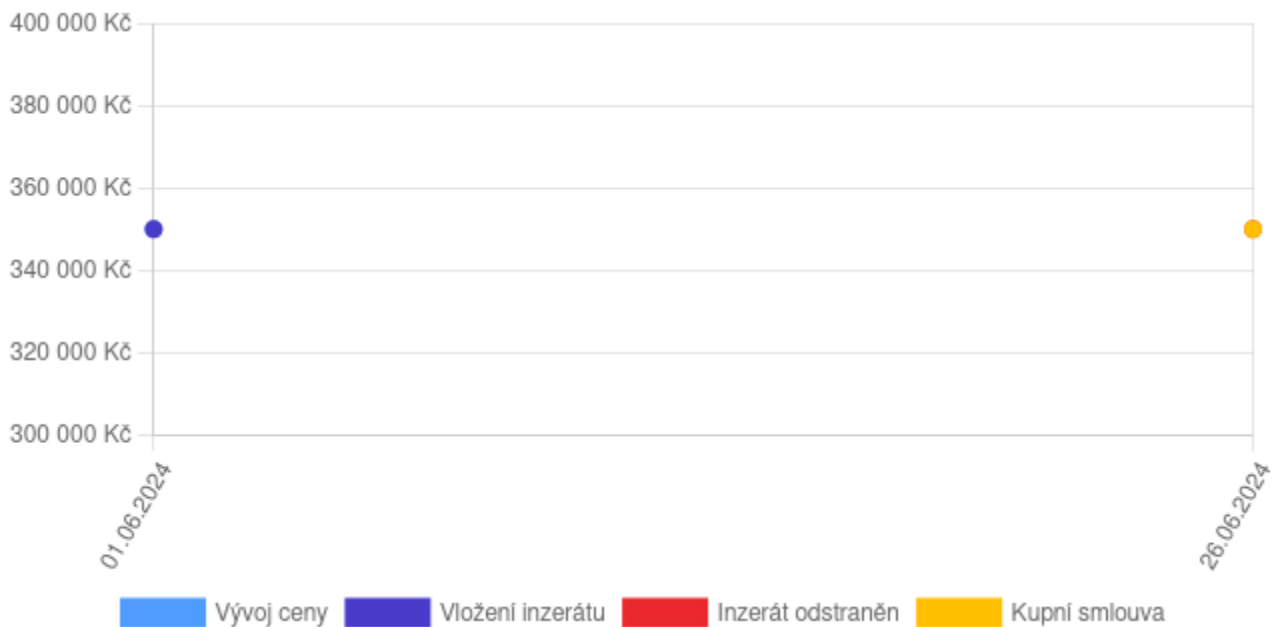
Lokalita	Jířikov, Jířikov, okres Děčín	Cena dle KS	350 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.06.2024	Číslo řízení	V-1580/2024-531
Plocha pozemku	1630 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

Prodej pozemků parc. č. st. 302/1 zbořeniště, parc. č. 2953 a 2952/1, zahrada, k.ú. Jířikov. Oplocené parcely s porosty, elektřina, plyn a sítě el. komunikace v dosahu, ostatní nezjištěno. Prodej kupní smlouvou 6/2024, cena: 350 000 Kč, č. vkladu: V-1580/2024-531.

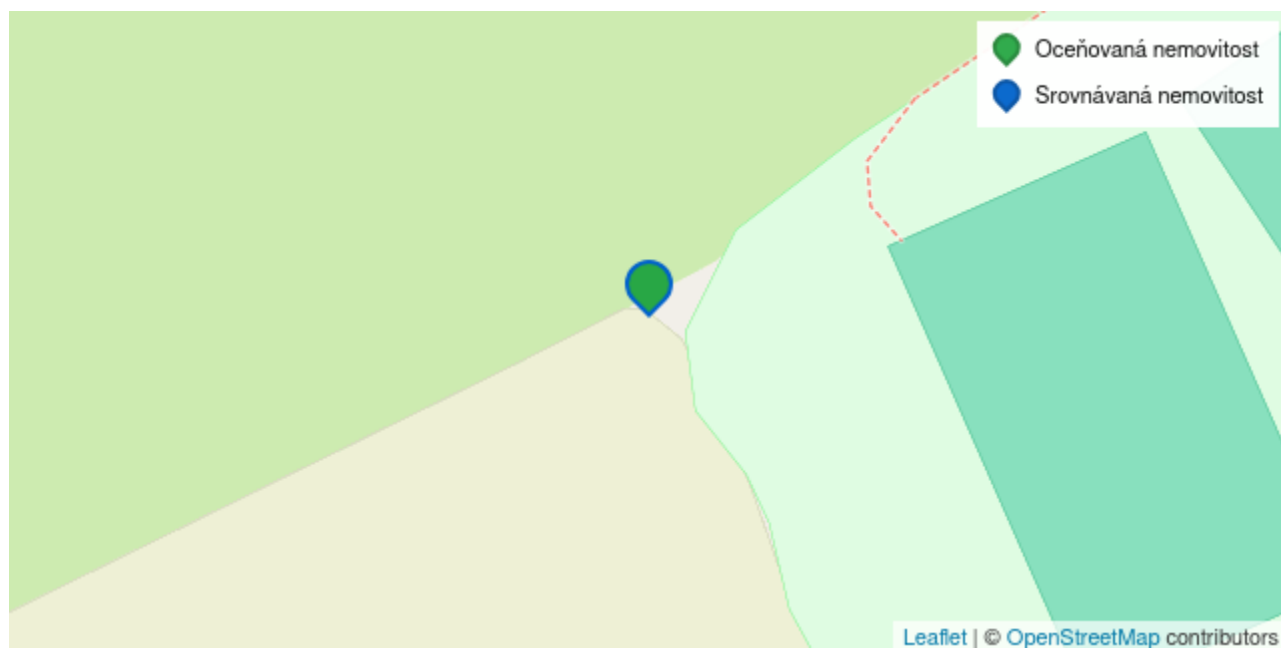
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



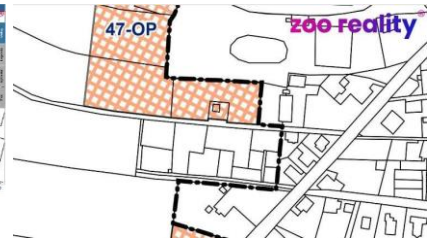
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

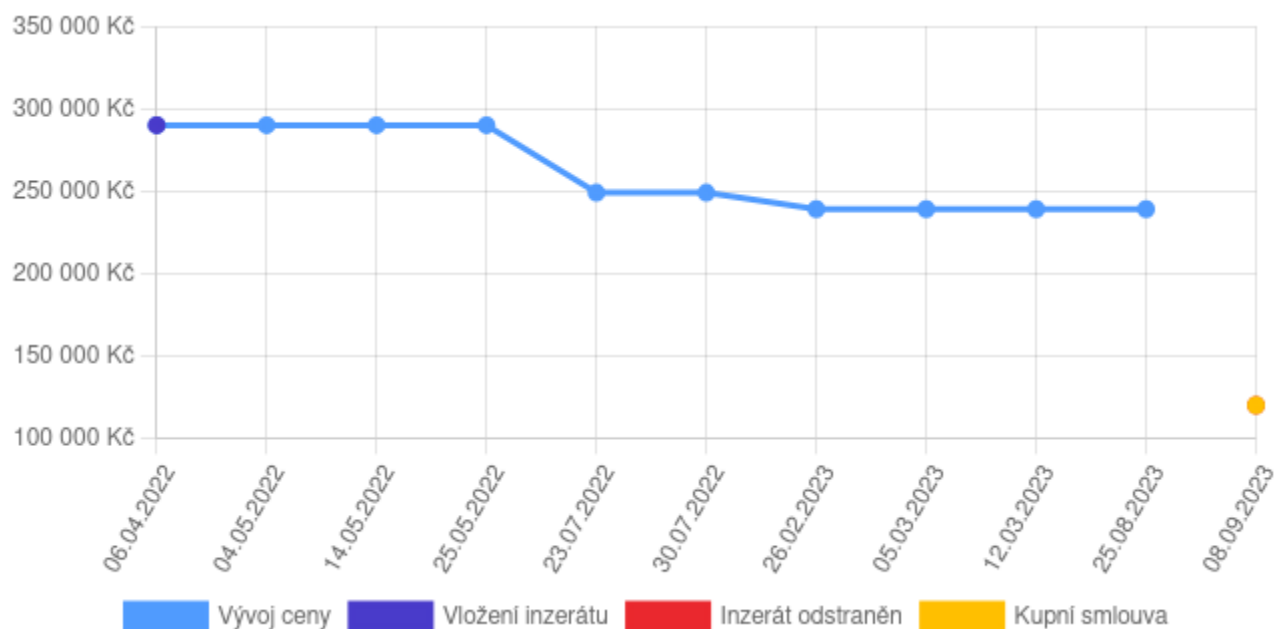
Lokalita	Jířkov, okres Děčín	Cena dle KS	120 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.09.2023	Číslo řízení	V-2381/2023-531
Poznámka k ceně	Zlevněno. Cena včetně provize a právního servisu včetně provize RK	Plocha pozemku	316 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Stavební pozemek

Nabízíme prodej pozemku o výměře 253m², který je na katastru vedený jako ostatní plocha a stavební parcelu o výměře 63m², která je vedená jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se momentálně žádná stavba nevyskytuje. Pozemky se nachází v zahrádkářské kolonii v Jířkově a byly využívány spolu s okolním pozemkem, který patří městu Jířkov pro cvičení psů. Dle ÚP z roku 2015 spadá do zastavitelného území. Pozemek nemá vlastní oplocení. Do této doby nebyl důvod k požadavku odstranění oplocení původního majitele. Kanalizační síť (cca 100m od hranice pozemku) v obci (stoka) je gravitační napojena na ČOV. Město má připravenou projektovou dokumentaci na pokračování dalších etap na vybudování kanalizačních stok v okrajových částech města. Vodovodní síť cca 70 m od hranice pozemku (shodný směr s KS). V obci je zřízena mateřská školka a základní škola, praktický lékař pro dospělé a pro děti, stomatolog, gynekolog. S financováním Vám rádi pomůžeme.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

