

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 005789/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 2702/23
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:	Zákupy, Zákupy, okres Česká Lípa
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	09.03.2024
Zpracováno ke dni:	09.03.2024
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 20 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.03.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu id. ½ rekreačního objektu bez č.p. a pozemku parc. č. 1537 v obci Zákupy, okres Česká Lípa, katastrální území Zákupy na listu vlastnictví č. LV 945 a podílu id. 1/36 na pozemcích zapsaných na LV 953 (přístupové komunikace) v obci Zákupy, okres Česká Lípa, katastrální území Zákupy.

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

informace zjištěné při prohlídce

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.
Adresa předmětu ocenění:	Zákupy, Zákupy, okres Česká Lípa
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Zákupy
Ulice:	
Katastrální území:	Zákupy

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti měla být provedena dne 30.01.2024. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn. Zahrádkářská kolonie byla uzavřená a zpracovatel nebyl do areálu vpuštěn. Při opakovaných návštěvách byl pozemek zpřístupněn dne 9.3. 2024. Prohlídka bez přítomnosti další osoby.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Oliva Luboš, č. p. 22, 47002 Bohatice 1/2

Olivová Petra, č. p. 22, 47002 Bohatice 1/2

Nemovitosti:

Rekreační objekt bez č.p. a pozemek parc. č. 1537 (podíl id. ½) v obci Zákupy, okres Česká Lípa, katastrální území Zákupy na listu vlastnictví č. LV 945 a pozemky 1541, 1542, 1552, 1553, 1554 na LV 953 v obci Zákupy, okres Česká Lípa, katastrální území Zákupy (podíl id. 1/36)

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rekreačního objektu

Oceňovaný rekreační objekt je samostatný jednoduchý objekt nezapsaný v KN. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Stavba není podsklepená. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je montované konstrukce na bázi dřevní hmoty. Tloušťka obvodové konstrukce činí cca 5 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky chybí. Zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1980 - 1990.

Vady rekreačního objektu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: prvek chybí

podlahy: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek

zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

Podlahová plocha	14,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	14,00 m ²

Vnitřní stěny mají pravděpodobně dřevěné obití. Okna jsou dřevěná zdvojená. Kuchyňské vybavení zde chybí. Koupelna a toaleta chybí. Interiérové dveře chybí, zárubně chybí a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací technika pravděpodobně chybí.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: pravděpodobně lino

Na hranici pozemku je zavedena elektřina o napětí 230 V/ 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda vyvedená na pozemku, pravděpodobně užitková, je odebírána z místního zdroje. Svod splašků není řešen. Zemní plyn není zaveden. Stavba není vytápěna.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 298 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nenacházejí vedlejší stavby.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rekreační objekt je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a 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 zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a 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	1980 - 1990
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	
	Konstrukce	montovaná na bázi dřevní hmoty
	Tloušťka obvodové konstrukce	5 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka

	Klempířské prvky	chybí
	Vnější omítky	
	Vnitřní omítky	dřevěné obití
	Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: prvek chybí podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice		
	Typ oken	dřevěná zdvojená	
	Příslušenství oken		
	Orientace oken obytných místností		
	Koupelna(y)	chybí	
	Toaleta(y)	chybí	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	chybí	
	Vnitřní dveře	chybí	
	Osvětlovací technika	chybí	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	14,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	14,00 m ²
	Elektrína	230V	
	Vodovod	místní zdroj	
	Svod splašek	není	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	chybí	
	Topná tělesa		
	Řešení ohřevu vody v domě		
	Podlahy v domě	místnosti: lino	
Popis stavu	špatný		

Popis pozemku rekreačního objektu	Velikost pozemku	298 m ²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	bez staveb
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj 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	zastávka vlakových a autobusových spojů; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; 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 09.03.2024 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 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 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. 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.

Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Obec: Zákupy
Katastrální území: Zákupy
Počet obyvatel: 2 971

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,963,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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 a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 904,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02

9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení II 1,00 a základní škola)

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

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: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
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, dobré parkovací možnosti	VI	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 - Nežjištěno.	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,773}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,842}$$

1. Pozemek p.č. 1537

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,859$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,859 = 0,842$

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. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	904,-	0,842	0,800	608,93

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	zahrada	1537	298	608,93	181 461,14
Stavební pozemek - celkem			298		181 461,14

1.2. Zahrádkářská chatka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	25 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	3 799,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$\text{chatka: } 3,5*4 = 14,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
chatka:	14,00 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} \text{chatka: } & (3,5*4)*(2,20) = 30,80 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem: } & = \underline{\underline{30,80 \text{ m}^3}} \end{aligned}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ H
1. Druh stavby: Zahrádkářská chata	I	0,02
2. Svislé konstrukce: Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce: Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkroví (nevyužito)	II	0,00
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: Bez zákl. příslušenství	I	-0,10
6. Vytápění stavby: Bez vytápění	I	-0,06
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Do 400 m ²	II	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 25 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,875 = \mathbf{0,640}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,900}$

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 3\,799,- \text{ Kč/m}^3 * 0,640 = 2\,431,36 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 30,80 \text{ m}^3 * 2\,431,36 \text{ Kč/m}^3 * 0,900 * 0,859 = 57\,894,28 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{57\,894,28 \text{ Kč}}$$

Pozemek p.č. 1537 - rekapitulace**1.1. Pozemky:**

	181 461,14 Kč
Pozemek p.č. 1537 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 239 355,42 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 2

Pozemek p.č. 1537 - zjištěná cena celkem = 119 677,71 Kč

2. Pozemky - Komunikace (LV 953)**Ocenění****Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace****Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,231}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	904,-	0,231	1,000	208,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1541	201	208,82	41 972,82
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1542	66	208,82	13 782,12
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1552	114	208,82	23 805,48
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1553	66	208,82	13 782,12
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1554	92	208,82	19 211,44
Ostatní stavební pozemky - celkem			539		112 553,98
Pozemky - Komunikace (LV 953) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	112 553,98 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 36
Pozemky - Komunikace (LV 953) - zjištěná cena celkem				=	3 126,50 Kč

3. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav obrovský na pozemku p.č.: 1537			10 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	2 150,-		2 150,-	2 150,-
smrk pichlavý na pozemku p.č.: 1537			10 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	2 610,-		2 610,-	2 610,-
Součet:				4 760,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	3 570,- Kč
Porosty - celkem:				3 570,- Kč
Porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	3 570,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 2
Porosty - zjištěná cena celkem			=	1 785,- Kč

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Pozemek p.č. 1537	119 678,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	90 730,57 Kč
1.2. Zahrádkářská chatka	28 947,- Kč
	<hr/>
	= 119 678,- Kč
2. Pozemky - Komunikace (LV 953)	3 127,- Kč
3. Porosty	1 785,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem:

124 590,- Kč

slovy: Jednostodvacetčtyřitisícpětsetdevadesát 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 Zákupy, Zákupy, okres Česká Lípa

Zákupy, Zákupy, okres Česká Lípa						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zákupy, Zákupy, okres Česká Lípa	14 m ²	špatný	298 m ²	Viz popis	
1	Luční, Zákupy, okres Česká Lípa	24 m ²	velmi dobrý	304 m ²	Viz příloha+komentář	Z dané z.kolonie
2	Zákupy, okres Česká Lípa	14 m ²	dobrý	248 m ²	Viz příloha	Z dané z.kolonie
3	Dubnice, okres Česká Lípa	29 m ²	dobrý	703 m ²	Viz příloha	srovnatelné
4	Chotovice č.e. 67, okres Česká Lípa	17 m ²	dobrý	781 m ²	Viz příloha	srovnatelné

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	50 000,00 Kč	1	50 000,00 Kč	1 ¹	1	1.3 ²	1.01	1.3 ³	1	1.7069	29 292,87 Kč
2	30 000,00 Kč	1	30 000,00 Kč	1 ⁴	1	1.19	0.92	1	1	1.0948	27 402,27 Kč
3	22 931,03 Kč	1	22 931,03 Kč	1	0.99	1.15	1.26	1	1	1.43451	15 985,27 Kč
4	32 352,94 Kč	1	32 352,94 Kč	1	1	1.2	1.28	1	1	1.536	21 063,11 Kč
Celkem průměr										23 435,86 Kč	
Minimum										15 985,27 Kč	
Maximum										29 292,87 Kč	
Směrodatná odchylka - s										6 087,64 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										17 348,22 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										29 523,50 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											
Komentáře:											
¹ [K1; č.1] Nemovitost ze stejné zahrádkářské kolonie.											
² [K3; č.1] Chata (obestavěný mobilheim) se zastřešenou terasou. U oceňované nemovitosti se jedná o jednoduchý nevybavený objekt (buňku) v zhoršeném stavu.											
³ [K5; č.1] Součástí prodeje je i nový plechový zahradní domek, dřevěná dílna s toaletou (vedle chaty), bazén s filtrací a veškeré vybavení objektu											
⁴ [K1; č.2] Nemovitost ze stejné zahrádkářské kolonie.											

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

$$23\,435,86 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 14 \text{ m}^2$$

$$= 328\,102 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

328 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

124 590,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

328 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

164 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: horší prodejnost ideálních vlastnických podílů na realitním trhu

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

148 000 Kč

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu id. ½ rekreačního objektu bez č.p. a pozemku parc. č. 1537 v obci Zákupy, okres Česká Lípa, katastrální území Zákupy na listu vlastnictví č. LV 945 a podílu id. 1/36 na pozemcích zapsaných na LV 953 (přístupové komunikace) v obci Zákupy, okres Česká Lípa, katastrální území Zákupy.

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

148 000,- Kč

Slovy: stočtyřicetosmtisíckorun českých

Vypracoval:

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

.....
Ing. Aleš Novák

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

V Praze, dne 11.03.2024

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční náhrada dle zákona.

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 005789/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

10.03.24 9:07

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1537
Obec:	Zákupy [562262]
Katastrální území:	Zákupy [790567]
Číslo LV:	945
Výměra [m ²]:	298
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Oliva Luboš, č. p. 22, 47002 Bohatice	1/2
Olivová Petra, č. p. 22, 47002 Bohatice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51510	298

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Oliva Luboš

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.03.2024 08:00.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 12.01.2024 11:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dávkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: fsf pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: **CZ0511 Česká Lípa**

Obec: **562262 Zákupy**

Kat.území: **790567 Zákupy**

List vlastnictví: **953**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Březina František a Březinová Hana, Družstevní 389, 47123 Zákupy	570826/0679 576112/0035	1/18
SJM Burian Jiří a Burianová Zdeňka, Družstevní 348, 47123 Zákupy	560430/0834 565315/0756	1/18
Burian Ladislav, Školní 339, 47123 Zákupy	550124/0316	1/18
SJM Gajdoš Josef a Gajdošová Stanislava, Luční 483, 47123 Zákupy	601203/0343 605315/0268	1/18
Holá Hana, Lomená 2858, 47001 Česká Lípa	665324/1639	1/18
SJM Jirásek Josef a Jirásková Maruša, Školní 339, 47123 Zákupy	450327/125 455414/088	1/18
Kadleček Miroslav, Nové Zákupy 533, 47123 Zákupy	561121/0462	1/18
Koblasová Ivana, Nové Zákupy 535, 47123 Zákupy	965416/2474	1/18
SJM Komár Miroslav a Komárová Ivana, Družstevní 389, 47123 Zákupy, Kamenice 58, 47002 Zákupy	570920/0959 636011/0130	1/18
Kůrková Miroslava, Na Blatech 2058/19, 47001 Česká Lípa	826102/1648	1/18
Odstrčilová Ludmila Ing., Družstevní 350, 47123 Zákupy	406031/039	1/18
Oliva Luboš, č.p. 22, 47002 Bohatice	040506/8774	1/36
Olivová Petra, č.p. 22, 47002 Bohatice	085103/8661	1/36
Rottová Helena, Družstevní 390, 47123 Zákupy	575620/1528	1/18
Slavík Josef, Školní 340, 47123 Zákupy	500420/124	1/18
SJM Sobotka František a Sobotková Eva, Podhájí 382, 47123 Zákupy	500205/147 495210/046	1/18
Sobotková Andrea, Družstevní 388, 47123 Zákupy	735818/2326	1/18
Strejčková Ladislava, Gagarinova 329, 47123 Zákupy	756226/2312	1/18
Válková Alena, č.p. 293, 46353 Křižany	806031/2909	1/18

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>					
	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
P	1541	201	ostatní plocha	ostatní komunikace	
P	1542	66	ostatní plocha	ostatní komunikace	
P	1552	114	ostatní plocha	ostatní komunikace	
P	1553	66	ostatní plocha	ostatní komunikace	
P	1554	92	ostatní plocha	ostatní komunikace	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

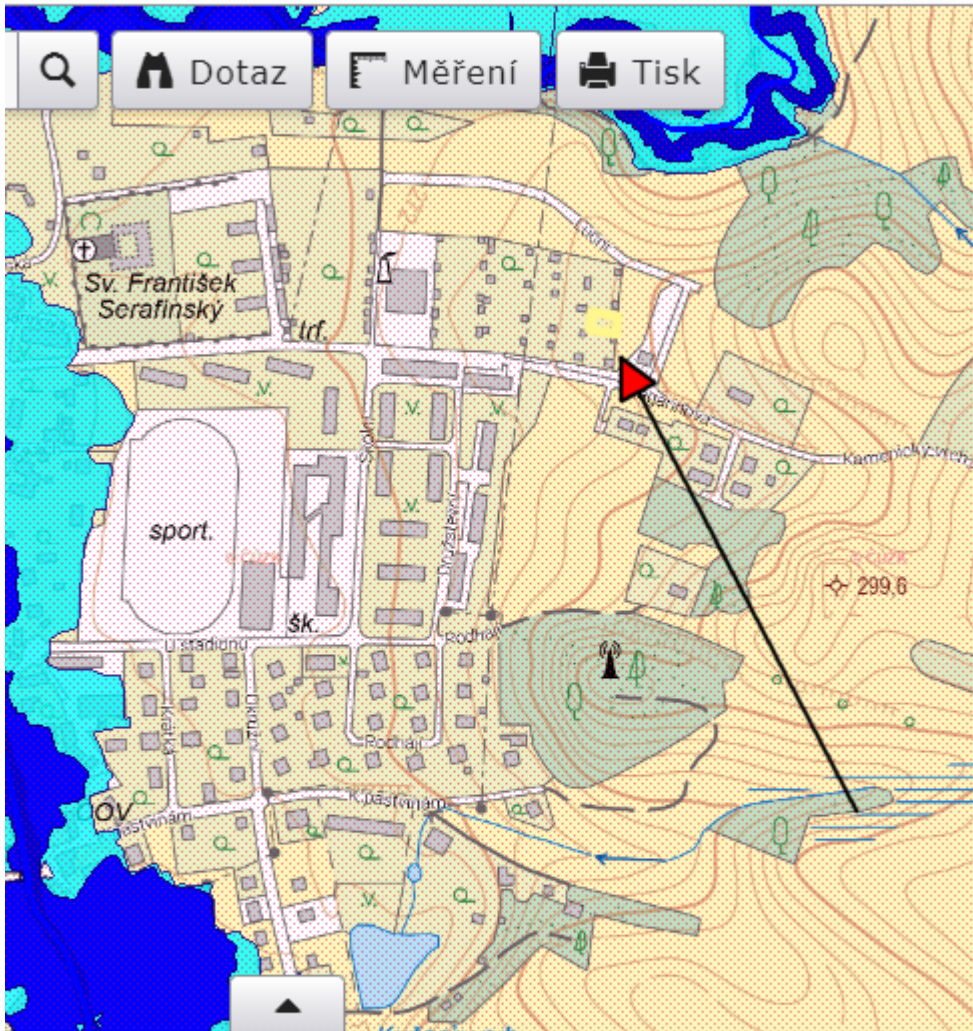
D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 301.
 strana 1

Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy



iní: Pozemková
ceľy: 298 m²

Veřejný
Veřejný

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

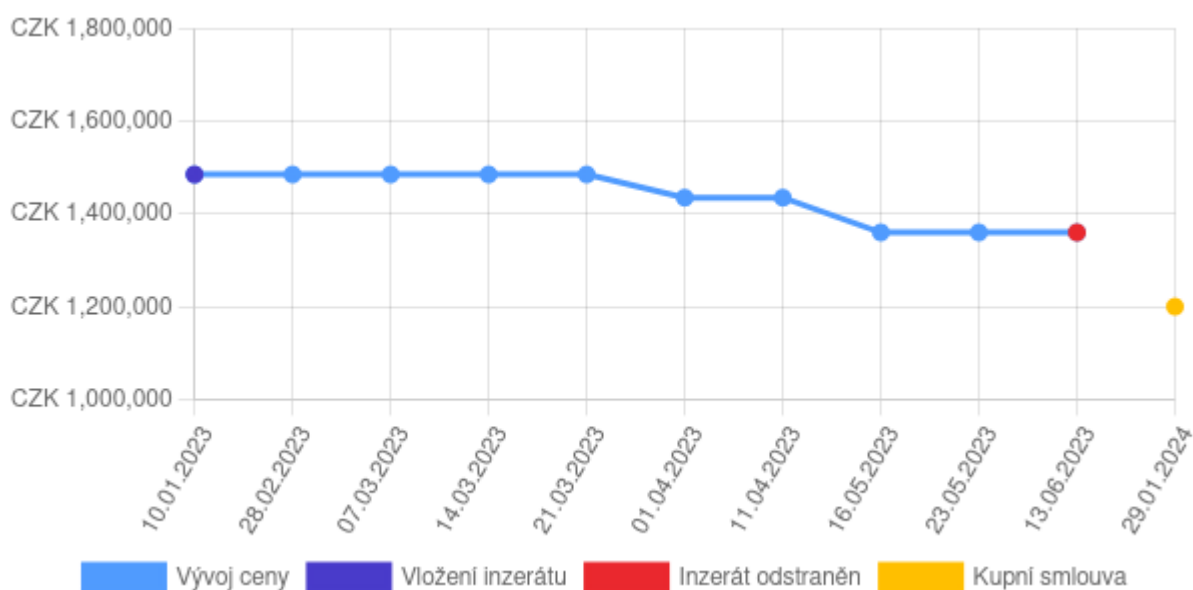


Rekreační objekt, 24 m², Luční, Zákupy, okres Česká Lípa

Celková cena: 1 200 000 Kč

Lokalita: Luční, Zákupy, okres Česká Lípa

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Luční, Zákupy, okres Česká Lípa	Cena dle KS	1 200 000 Kč
Datum podpisu KS	29.01.2024	Číslo řízení	V-600/2024-501
Konstrukce	Montovaná	Plocha pozemku	304 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Přízemní
Zastavěná plocha	44 m ²	Podlahová plocha	24 m ²
Užitná plocha	24 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

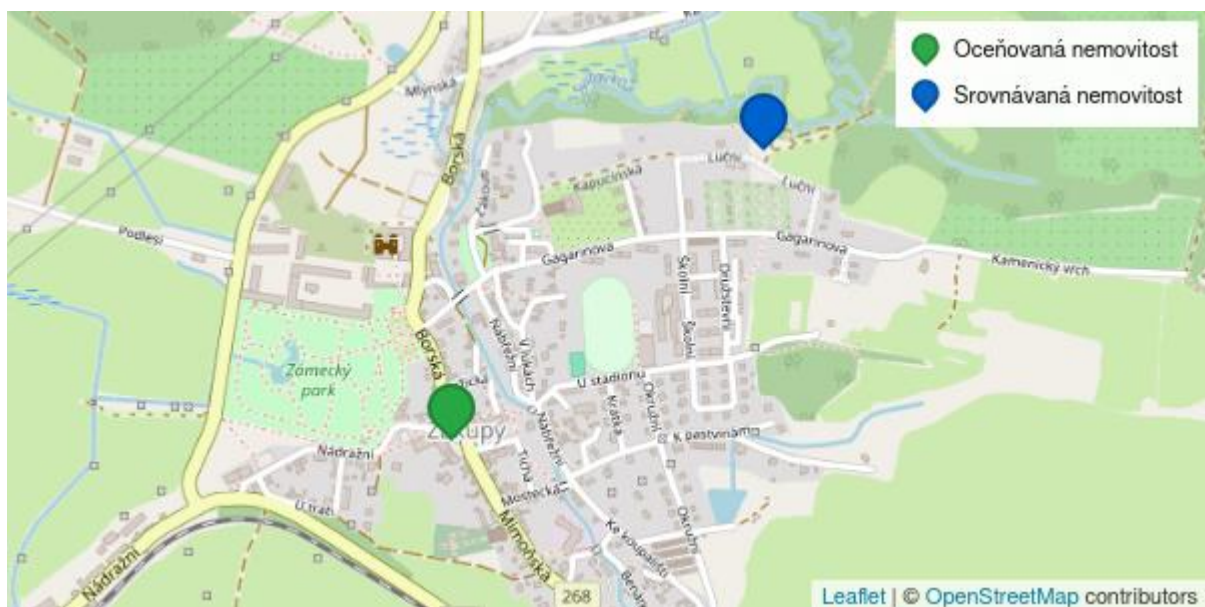
Chata (obestavěný mobilheim) se zastřešenou terasou, se nachází na kraji zahrádkářské oblasti ve městě Zákupy. Chata stojí na vlastním pozemku. Přístup je po zpevněné cestě, parkování je možné na pozemku města cca 5 m od chaty. Součástí prodeje je i nový plechový zahradní domek, dřevěná dílna s toaletou (vedle chaty), bazén s filtrací a veškeré vybavení objektu. Objekt je napojen na elektřinu (220V + 380V), voda je užitková (z místního potoka), chemické wc. Vytápění je možné elektrickými přímotopy. Venkovní zateplení polystyrenem o

tloušťce 8cm, střecha je plechová, okna hliník. Chatu je možné užívat celoročně. Více informací při prohlídce nemovitosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

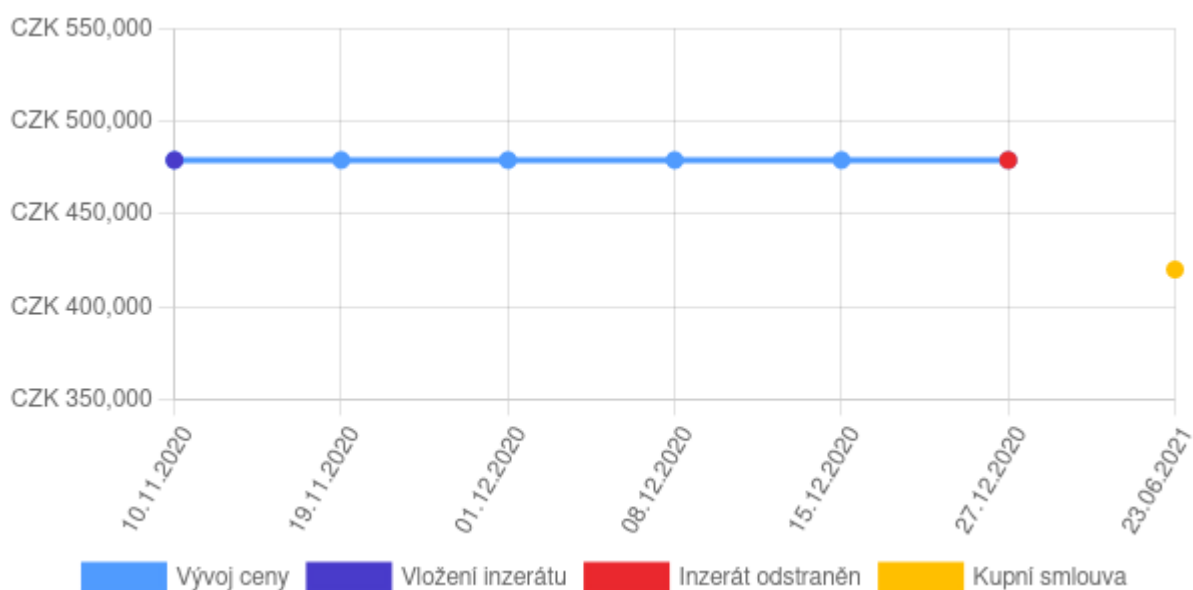


Rekreační objekt, 14 m², Zákupy, okres Česká Lípa

Celková cena: 420 000 Kč

Lokalita: Zákupy, okres Česká Lípa

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Zákupy, okres Česká Lípa	Cena dle KS	420 000 Kč
Datum podpisu KS	23.06.2021	Číslo řízení	V-4943/2021-501
Poznámka k ceně	včetně provize a práv.servisu	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	248 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Zastavěná plocha	14 m ²
Podlahová plocha	14 m ²	Užitná plocha	14 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Nabízíme k prodeji chatičku o vel.14 m² se zahrádkou o vel. 248 m², zahrada je oplocena,voda pouze užitková, je zde připravena přípojka na elektřinu,je zde skleník, gril a místo na nářadí.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

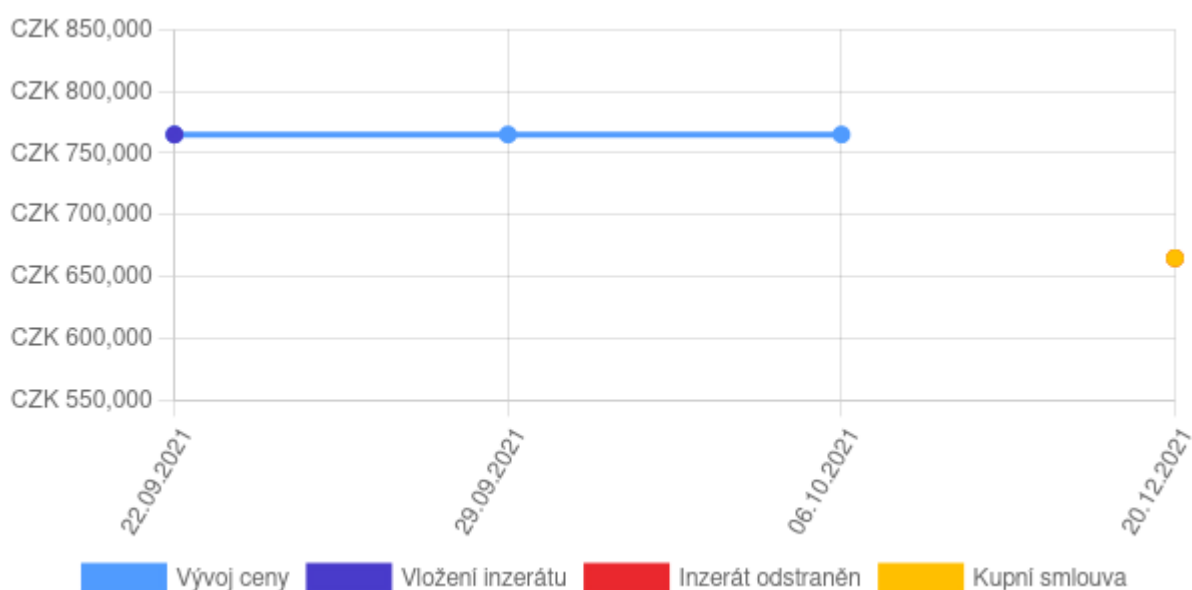


Rekreační objekt, 29 m², Dubnice, okres Česká Lípa

Celková cena: 665 000 Kč

Lokalita: Dubnice, okres Česká Lípa

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Dubnice, okres Česká Lípa	Cena dle KS	665 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.12.2021	Číslo řízení	V-10279/2021-501
Poznámka k ceně	765 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Dřevěná
Plocha pozemku	703 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Podlaží bytu	1
Zastavěná plocha	30 m ²	Podlahová plocha	29 m ²
Užitná plocha	29 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	1		

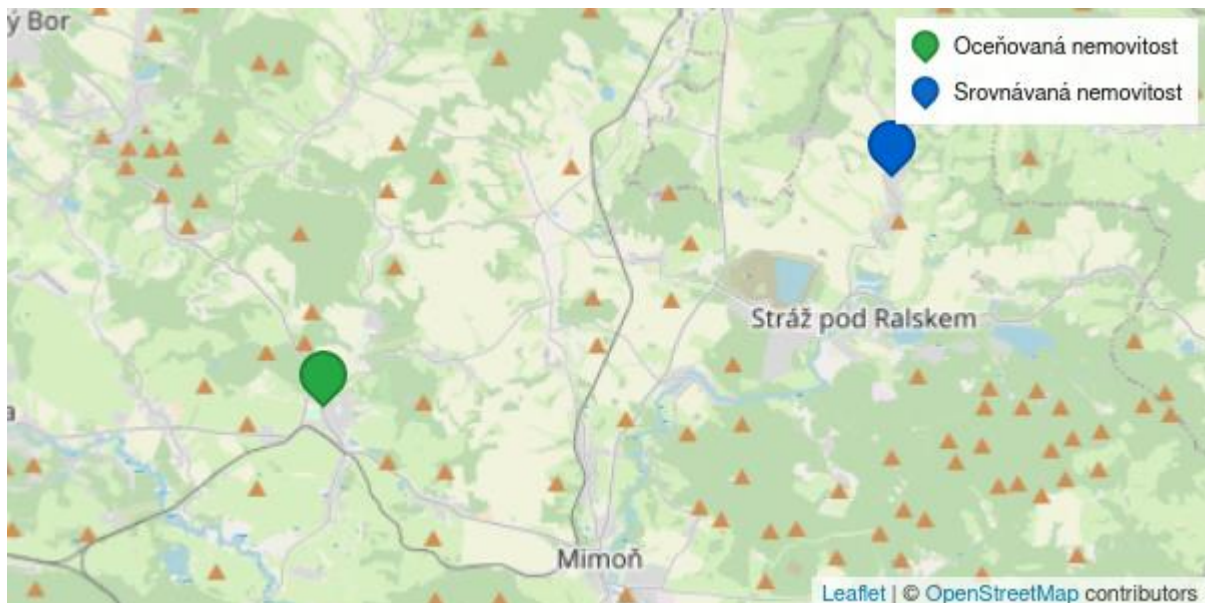
Naše společnost Vám zprostředkuje Reality 11 Vám zprostředkují exkluzivní koupi pozemku s chatkou v obci Dubnice pod Ralskem v blízkosti města Stráž pod Ralskem. Vhodný pro zahrádkáře a kutily. Celková plocha pozemku je 700 m² a je veden jako zahrada, která je částečně ve svahu a na rovině. Na pozemku je postavena udržovaná chata, která je vedena jako víceúčelová zemědělská stavba o zastavěné ploše 30 m². Přízemní částečně podsklepená dřevostavba je se sedlovou střechou, se zastřešenou terasou, hospodářskou místností, je

zkolaudována a má přiděleno číslo evidenční. Elektřina a voda zde není zavedena, možnost vybudování elektřiny zde však možný je, díky sloupům el. vedení, vodovod nedaleko pozemku. Hranicí pozemku protéká místní potok. Klidné místo v centru obce .Nedaleko obchod, pošta, restaurace i zastávka autobusu. Pomůžeme s financováním. V případě zájmu nebo více informací neváhejte kontaktovat makléře. Doporučujeme Ev. číslo: 23319.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Rekreační objekt, 17 m², Chotovice č.e. 67, okres Česká Lípa

Celková cena: 550 000 Kč

Lokalita: Chotovice č.e. 67, okres Česká Lípa

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Chotovice č.e. 67, okres Česká Lípa	Cena dle KS	550 000 Kč
Datum podpisu KS	10.04.2021	Číslo řízení	V-2621/2021-501
Konstrukce	Dřevěná	Plocha pozemku	781 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektrina	230V	Zastavěná plocha	17 m ²
Užitná plocha	17 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Nabízíme k prodeji zahradu s chatou v Novém Boru. Zahrada je o celkové výměře 781m² na okraji zahrádkářské kolonie (Hřebenka) v jižním svahu s největší výměrou pozemku v kolonii. Na pozemku je dřevěná chata (ZP 17m²), která je celá podsklepená. Na zahradu je přivedená užitková voda (studna). Chata je připojena na elektrinu, nová krytina na střeše. Na pozemku je skleník, terasovité záhony, ovocné stromy a keře. Přístupová

cesta autem vede v dolní části kolonie, chata je svou polohou dobře přístupná. Velmi klidná lokalita, pěkné místo. Bližší info. v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

