

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 017487/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinné rekreace Děčín XXVIII-Folknáře pro exekuční řízení č.j. 197 EX 85234/12.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK, JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor
Adresa:	Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník

OBVYKLÁ CENA

240 000 Kč

Počet stran: 15

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.05.2025

Vyhotoveno: V Praze 21.05.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 172 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 9343 Děčín XXVIII-Folknáře, způsob využití: rodinná rekreace, včetně příslušenství v kat. území Folknáře, obec Děčín, část obce Děčín XXVIII-Folknáře, okres Děčín, zapsáno na LV 52.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 9.4.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Alana Havlice o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 24.2.2025 pod č.j. 197 EX 85234/12-90.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 9.4.2025.

- list vlastnictví č. 52 ze dne 24.2.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 3.3.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 3.3.2025.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2748/2024-502. Podání k okamžiku 10.7.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1183/2025-502. Podání k okamžiku 20.3.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1749/2024-502. Podání k okamžiku 24.4.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1488986,
- ohledání proběhlo za účasti pí. Ivany Kirové (členka ZO ČZS Folknáře), která umožnila přístup do zahrádkářské osady.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Folknáře
Adresa nemovité věci: Děčín XXVIII-Folknáře č.e. 9343, 405 02 Děčín XXVIII-Folknáře

Místopis

Statutární město Děčín se nachází v Ústeckém kraji, cca 24 km západně od města Nový Bor, cca 25 km severozápadně od města Česká Lípa a cca 18 km severovýchodně od statutárního města Ústí nad Labem. Městem protéká řeka Labe. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, muzeum, galerie, zámek, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve východní okrajové části města Děčín XXVIII-Folknáře v zahrádkářské osadě č.e. 9343.

Zastávka autobusu „Děčín, Folknáře” se nachází cca 450 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda		
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný		
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna		
	☒ ostatní				
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn		
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní				
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky

parc. č. 371 Česká republika

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rekreační chatu. Budova je pravděpodobně založena na základové desce. Konstrukce budovy je dřevěná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Stáří chaty je cca 40 let. Střecha budovy je sedlová s plechovou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna chaty jsou dřevěná s okenicemi. Vchodové dveře chaty jsou dřevěné plné. Fasáda chaty není zateplená. V chatě se nachází jedna místnost. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné cestě.

Dostupné IS jsou v dosahu nemovité věci. Přípojky nebylo možné ověřit. Pitná voda je v dosahu.

Na pozemku parc. č. St. 172 stojí stavba rodinné rekreace č.e. 9343. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 15 m². Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 371, který je ve vlastnictví České republiky.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Príslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 9.4.2025 za účasti pí. Ivany Kirové (členka ZO ČZS Folknáře), která umožnila přístup do zahrádkářské osady. Povinná byla vyrozuměna o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavila, neumožnila provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Nemovitá věc se nachází v chráněné krajinné oblasti - II. - IV. zóna.	

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 0 m² do 600 m²,
- typ stavby: rodinná rekreace,
- lokalita: Děčín.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace č.e. 9343 Děčín XXVIII-Folknáře

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	15,00 m ²
Výměra pozemku:	15,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinná rekreace Děčín XXVIII-Folknáře	
Lokalita:	č.e. 9386	
Popis:	Rodinná chata se nachází ve městě Děčín XXVIII-Folknáře č.e. 9386. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu. Střecha budovy je sedlová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 387 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné cesty.	
Pozemek:	387,00 m ²	
Zastavěná plocha:	28,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	 Zdroj: realizovaný prodej z 10.7.2024 (V-2748/2024-502) Upravená cena 272 800 Kč
K2 Velikosti objektu	0,70	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,70	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,60	
Cena	Celkový koeficient Kc	
880 000 Kč	0,31	

Název:	Rodinná rekreace Děčín XXVIII-Folknáře	
Lokalita:	č.e. 9344	
Popis:	Rekreační chata se nachází ve městě Děčín XXVIII-Folknáře č.e. 9344. Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepenou budovu. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Zastavěná plocha chaty je 18 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné cesty.	
Pozemek:	18,00 m ²	
Zastavěná plocha:	18,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 20.3.2025 (V-1183/2025-502) Upravená cena 118 750 Kč
K2 Velikosti objektu	0,95	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	
125 000 Kč	0,95	

Název:	Rodinná rekreace Děčín VII-Chrochvice	
Lokalita:	Mendelova č.e. 9821	
Popis:	Rekreační chata se zahradou o celkové výměře pozemku 567 m ² . Zahrada je	

udržovaná, s charakterem rekreačním. Je na ni menší dřevěná chata postavená na pozemku o výměře 14 m². Je částečně podsklepená (sklep 4 m²). Chata má číslo evidenční a v katastru nemovitostí je vedena jako stavba pro rodinnou rekreaci. Její součástí je předsíň a ložnice. Pozemek zahrady je v osobním vlastnictví a je součástí zahrádkářské osady. Přístupová cesta je ve vlastnictví města Děčín, u vchodové branky je možnost podélného parkování (zatravněný pruh). Případně je možné přes hlavní bránu do osady přijet po širší travnaté cestě ke spodní brance pozemku. Pozemek zahrady je v jihozápadní části více v severovýchodní mírně svažité. Elektrina na pozemek zatím zavedena není. Na pozemku zahrady je studna s užitkovou vodou vystavěná z betonových skruží. Pro čerpání vody se využívá elektrocentrála. Dále je v horní části zahrady položena hadice, která napájí pozemky zahrad v osadě vodou z nedalekého potoka. Na pozemku zahrady je suché WC.

Pozemek: 567,00 m²

Zastavěná plocha: 14,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	0,60



Zdroj: realizovaný prodej z
24.4.2024
(V-1749/2024-502)

Cena

700 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,48

Upravená cena

336 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	118 750 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	242 517 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	336 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena **242 517 Kč/ks**

Výsledná porovnávací hodnota 242 517 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace č.e. 9343 Děčín XXVIII-Folknáře

242 517,- Kč

Porovnávací hodnota	242 517 Kč
----------------------------	-------------------

Obvyklá cena	240 000 Kč
slovy: Dvě stě čtyřicet tisíc Kč	

Silné stránky

- klidná lokalita.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 172 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 9343 Děčín XXVIII-Folknáře, způsob využití: rodinná rekreace, včetně příslušenství v kat. území Folknáře, obec Děčín, část obce Děčín XXVIII-Folknáře, okres Děčín, zapsáno na LV 52.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **240.000,- Kč**.

Obvyklá cena

240 000 Kč

slovy: Dvě stě čtyřicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 017487/2025.

V Praze 21.05.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

168

169

173

172



0 2 4 6 8 10 m



0 5 10 15 20 25 m

179

180

181

182

165

175

166

371

174

167

168

173

172

169

206

229





