ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 057264/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluvl. podíl id. 1/5 na pozemku p.č. 200/2, 200/6 a 1086/5 v k.ú. a obci Janská, zapsané na LV č. 153, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88, 541 01 Trutnov
e-mail: m.danielis@pkr.cz
IČ: 13531140

Zadavatel: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina
Zdíkov 79, 384 73 Stachy

Číslo jednací: 040 EX 4487/10-207

OBVYKLÁ CENA **podíl id. 1/5**	**196 000 Kč**

Počet stran: 22 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 2.9.2025 **Vyhotoveno:** V Trutnově 12.09.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem je stanovit obvyklou cenu
- spoluvl. podílu id. 1/5 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny spoluvl. podílu id. 4/30 na nemovité věci.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.
Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 2.9.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:
Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
Databáze ČSÚ pro informace o obcích
Informací od zadavatele
Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 153
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 2.9.2025. Povinný byl obeslán žádostí o součinnost, která byla doručena do schránky. Se žádostí byli obesláni i spoluvlastníci. Ke dni ocenění nikdo nereagoval. Pozemky jsou volně přístupné.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalcem č.j. 040 EX 4487/10-207
9. Cenové údaje zobchodovaných pozemků www.cuzk.cz - V-1368/2025-502, V-5139/2023-502, V-1121/2025-502, V-2464/2024-502, V-4811/2024-502
10. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu www.cuzk.cz bylo zjištěno, že se v lokalitě ani jejím okolí nezobchodovaly obdobné pozemky pro rekreaci a veřejného prostranství. Do porovnání byly použity vzorky zobchodovaných pozemků pro bydlení, u kterých byl použit koeficient 0,7. Do porovnávací metody bylo použito 5 zjištěných vzorků.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Ústecký, okres Děčín, obec Janská, k.ú. Janská
Adresa nemovité věci:	Janská, 407 21 Janská

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 153

Vlastnické právo	Podíl
Linhart Jaroslav, č. p. 95, 40502 Janská	1/5
Matoušek Luboš, č. p. 93, 40502 Janská	1/5
Novák Daniel, č. p. 96, 40502 Janská	1/5
Peřinková Jana, č. p. 95, 40502 Janská	1/5
Slapničková Helena, č. p. 96, 40502 Janská	1/5

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 200/2, 200/6 a 1086/5. Dle ÚPD je pozemek p.č. 200/6 je veden jako plocha R - pro rekreaci, na pozemku se nachází drobné stavby kolny a přístřešky a je užíván jako zahrada. Pozemek p.č. 200/2 je veden jako plocha VP - veřejné prostranství, je součást okolních pozemků užívaných jako zahrada. A pozemek p.č. 1086/5 je součástí veřejně užívané komunikace se zpevněným povrchem, pozemek je dle ÚPD veden jako plocha DS - dopravní infrastruktura. Pozemky na sebe nenavazují, pozemek p.č. 200/6 je od pozemků p.č. 200/2 a 1086/5 je oddělen úzkým pruhem pozemku p.č. 200/4 ve vlastnictví SJ Zušťák Miroslav Ing. a Zušťáková Milada, č. p. 73, 40502 Janská.

Plochy rekreace - R

Podmínky pro využití ploch
Hlavní využití
Pozemky staveb pro rekreaci – zahradních domků a chat.

Přípustné využití
Pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, rekreačních luk, mobiliáře, altánů a dalších, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

Nepřípustné využití

Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím. Ve stabilizované ploše R se nepřipouští umisťování nových staveb pro rekreaci.

Podmínky prostorového uspořádání
V plochách lze umísťovat jen stavby s jedním nadzemním podlažím a o zastavěné ploše maximálně 50 m2. Hmotové a výškové řešení nové výstavby musí odpovídat kontextu okolního prostředí.

Plochy veřejných prostranství - PV

Podmínky pro využití ploch
Hlavní využití
Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství.

Přípustné využití
Pozemky další nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Zeleň veřejná i vyhrazená. Drobné sportovní plochy (dětská hřiště), vodní toky a plochy, mobiliář aj. vybavenost, technická opatření a stavby umožňující společenské, sportovní, rekreační a obdobné aktivity dětí i dospělých. Drobné a sakrální stavby a jejich pozemky (např. altány, přístřešky, odpočívky pro turisty, informační centra, kapličky apod.). Parkovací a odstavná stání v počtu slučitelném s ostatním využitím plochy. Stavby, zařízení a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Prvky ÚSES.

Nepřípustné využití
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Místopis

Janská je obec v okrese Děčín v Ústeckém kraji. Žije v ní 225 obyvatel. Do 31. prosince 1992 byla součástí České Kamenice. Janská se nachází v údolí řeky Kamenice na území chráněné krajinné oblasti Labské pískovce. Ve vzdálenosti třináct kilometrů západně leží město Děčín.

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 - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

1086/1	Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemky p.č. 200/2, 200/6 a 1086/5 se nachází v okrajové části obce Janská, v jeho západní okrajové části, v okolní řídké zástavbě staveb pro bydlení- bytovky, na okraji zastavěného území, západní hranici oceňovaných pozemků tvoří vodní tok řeky Kamenice, dál navazují lesní pozemky s porosty. Jedná se o lokalitu bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti. Ve vzdálenosti cca. 50 m se nachází autobusová zastávka a cca. 800 m je centrum obce Janská s omezenou občanskou vybaveností - v místě je obecní úřad, muzeum, dětské hřiště, autobusová zastávka. Pozemek p.č. 200/6 není přístupný z veřejné komunikace, přístup je přes okolní pozemky různých vlastníků, pozemky p.č. 200/2 a p.č. 1086/5 je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 1086/1 ve vlastnictví kraje.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: Pozemek není přístupný z veřejné komunikace, přístup je přes okolní pozemky různých vlastníků.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Způsob ochrany nemovitosti
ptačí oblast
chráněná krajinná oblast - IV. zóna
chráněná krajinná oblast
rozsáhlé chráněné území
zemědělský půdní fond

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Vlastnické právo	Podíl
Linhart Jaroslav, č. p. 95, 40502 Janská	1/5
Matoušek Luboš, č. p. 93, 40502 Janská	1/5
Novák Daniel, č. p. 96, 40502 Janská	1/5
Peřinková Jana, č. p. 95, 40502 Janská	1/5
Slapničková Helena, č. p. 96, 40502 Janská	1/5

Omezení vlastnického práva
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Peřinková Jana

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že pozemek užívají vlastníci.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Zastavitelný pozemek - plocha bydlení**
Lokalita: Janská
Popis: Pozemek p.č. 402/1 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-4811/2024-502.

Pozemek je v ÚPD převážně veden jako plocha pro bydlení, z malé části (cca. 280 m) je veden jako plocha PV veřejné prostranství.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,99
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,70

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 280 000	2 398	533,78	0,66	**352,29**

Název: **Zastavitelný pozemek - plocha bydlení**
Lokalita: Janská
Popis: Pozemek p.č. 761/1 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-2464/2024-502.

Pozemek je v ÚPD veden jako plocha pro bydlení

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,98
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95

možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,70

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
590 000	2 040	289,22	0,65	**187,99**

Název: **Zastavitelný pozemek - plocha bydlení**
Lokalita: Markvartice u Děčína
Popis: Pozemek p.č. 1954/4 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1121/2025-502.

Pozemek je v ÚPD veden jako plocha pro bydlení

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,98
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,70

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
1 550 000	1 938	799,79	0,65	**519,86**

Název: **Zastavitelný pozemek - plocha bydlení**
Lokalita: Veselé
Popis: Pozemek p.č. 284/31 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení **V-5139/2023-502**.

Pozemek je v ÚPD veden jako plocha pro bydlení

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,97
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,70

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
1 250 000	1 461	855,58	0,65	**556,13**

Název: **Zastavitelný pozemek - plocha bydlení**

Lokalita: Veselé
Popis: Pozemek p.č. 26/13, 26/15, 26/16 a 26/17 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení **V-1368/2025-502.**

Pozemek je v ÚPD veden jako plocha pro bydlení

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,70

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
296 000	1 273	232,52	0,63	**146,49**

Minimální jednotková porovnávací cena	146,49 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	352,55 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	556,13 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se v lokalitě ani jejím okolí nezobchodovaly obdobné pozemky pro rekreaci a veřejného prostranství. Do porovnání byly použity vzorky zobchodovaných pozemků pro bydlení, u kterých byl použit koeficient 0,7. Hodnota pozemků pro rekreaci pohybuje v intervalu od 200-500,- Kč/m^2, v tomto případě jednotková cena za m^2 plochy pozemku je indikována při střední úrovni.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
trvalý travní porost	200/2	907	352,55		319 763
zahrada	200/6	1 856	352,55		654 333
ostatní plocha	1086/5	17	352,55		5 993
Celková výměra pozemků		**2 780**	**Hodnota pozemků celkem**		**980 089**

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	**980 089 Kč**

Obvyklá cena **podíl id. 1/5** **196 000 Kč**

slovy: Jedno sto devadesát šest tisíc Kč

Silné stránky
Klidná lokalita, pozemek dle ÚPD pro rekreaci

Slabé stránky
Lokalita bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti
Není přístup z veřejné komunikace (přístup po okolních pozemcích jiného vlastníka)
Spoluvl. podíl id. 1/5.

Komentář ke stanovení výsledné ceny
Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy
Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Spoluvl. podíl id. 1/5 pozemku dle ÚPD vedeném jako plocha pro rekreaci a veřejné prostranství, v části s nezapsanými drobnými stavbami kůlen a přístřešků, v klidné okrajové části obce Janská, v lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, z části bez přístupu z veřejné zpevněné komunikaci, s dobrou dopravní dostupností a obslužností,** v dané lokalitě je nabídka mírně vyšší než poptávka.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovité věci je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.

Výpočet :

Předběžná hodnota dle srovnání	980 089,- Kč
Spoluvl. podíl id. 1/5	196 018,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na části LV č. 153, zaokrouhleno

- spoluvl. podíl id. 1/5 na nemovité věci a jejich příslušenství	196 000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno	0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna	0,-Kč

5.2. Kontrola postupu
Pro určení ceny obvyklé:
A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem je stanovit obvyklou cenu
- spoluvl. podílu id. 1/5 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovité věci - spoluvl. podíl id. 1/5 na pozemku p.č. 200/2, 200/6 a 1086/5 v k.ú. a obci Janská, zapsané na LV č. 153, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín**, se zohledněním práv a závad:

Obvyklá cena	**podíl id. 1/5**	**196 000 Kč**
slovy: Jedno sto devadesát šest tisíc Kč		

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.
Závěr je vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	2
ÚPD	1
Cenové údaje	5

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *08.07.2025 09:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 4487/10 pro Mgr. Kamil Košina soudní exekutor
Exekutorský úřad Prachatice se sídlem ve Zdíkově

Okres: **CZ0421 Děčín** Obec: **530395 Janská**

Kat.území: **657204 Janská** List vlastnictví: **153**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Linhart Jaroslav, č.p. 95, 40502 Janská	**470116/084**	**1/5**
Matoušek Luboš, č.p. 93, 40502 Janská	**690730/2380**	**1/5**
Novák Daniel, č.p. 96, 40502 Janská	**780817/2372**	**1/5**
Peřinková Jana, č.p. 95, 40502 Janská	**635318/0119**	**1/5**
Slapničková Helena, č.p. 96, 40502 Janská	**515405/112**	**1/5**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
200/2	**907**	**trvalý travní porost**		**rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond**
200/6	**1856**	**zahrada**		**rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond**
1086/5	**17**	**ostatní plocha**	**silnice**	**rozsáhlé chráněné území**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  na id.podíl 1/5-povinný: Peřinka Josef, r.č.:590131/1603
  pro pohledávku ve výši 18.693,80 Kč včetně příslušenství a nákladů soudního řízení
  Oprávnění pro
  Český inkasní kapitál, a.s., Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27646751
  Povinnost k
  Peřinková Jana, č.p. 95, 40502 Janská, RČ/IČO: 635318/0119
  Parcela: 1086/5, Parcela: 200/2, Parcela: 200/6

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Praha-východ - JUDr. Marcel Smékal č.j. 081EX-12596/2009 - 070 ze dne 23.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2014 20:19:44. Zápis proveden dne 19.11.2014.**
  V-5503/2014-502

  Pořadí k **23.10.2014 20:19**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Nařízení exekuce**
  Exekutorský úřad Prachatice - Mgr. Kamil Košina
  Povinnost k
  Peřinková Jana, č.p. 95, 40502 Janská, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.
strana 1

Typ vztahu

Povinnost k
635318/0119

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Děčíně č.j. 21EXE-4858/2010 -10 ze dne 21.09.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2014 13:50:43. Zápis proveden dne 02.06.2014; uloženo na prac. Děčín**
Z-2966/2014-502

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na id. podíl 1/5
Povinnost k
Peřinková Jana, č.p. 95, 40502 Janská, RČ/IČO: 635318/0119
Parcela: 1086/5, Parcela: 200/2, Parcela: 200/6

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Prachatice - Mgr. Kamil Košina č.j. 040Ex-4487/2010 -12 ze dne 05.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2014 14:58:59. Zápis proveden dne 06.06.2014; uloženo na prac. Děčín**
Z-3090/2014-502

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
na id.podíl 1/5-povinný: Peřinka Josef, r.č.:590131/1603
Povinnost k
Peřinková Jana, č.p. 95, 40502 Janská, RČ/IČO: 635318/0119
Parcela: 1086/5, Parcela: 200/2, Parcela: 200/6

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha-východ - JUDr. Marcel Smékal č.j. 081EX-12596/2009 -076 ze dne 26.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2014 20:09:08. Zápis proveden dne 27.11.2014.**
Z-6149/2014-502

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva o bezúplatném převodu (§ 11 zák.č.229/1991 Sb.) ze dne 19.11.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.12.2001.**
V-3241/2001-502

Pro: **Peřinková Jana, č.p. 95, 40502 Janská** *RČ/IČO:* **635318/0119**
Linhart Jaroslav, č.p. 95, 40502 Janská **470116/084**
Slapničková Helena, č.p. 96, 40502 Janská **515405/112**

o **Smlouva darovací ze dne 17.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.08.2009.**
V-3147/2009-502

Pro: **Matoušek Luboš, č.p. 93, 40502 Janská** *RČ/IČO:* **690730/2380**

o **Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Děčíně č.j. 35D-571/2016 -27 ze dne 13.09.2016. Právní moc ke dni 10.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2016 11:13:15. Zápis proveden dne 24.10.2016.**
V-4822/2016-502

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *08.07.2025 09:35:02*

Okres: **CZ0421 Děčín** Obec: **530395 Janská**

Kat.území: **657204 Janská** List vlastnictví: **153**

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

Listina

Pro: **Novák Daniel, č.p. 96, 40502 Janská** *RČ/IČO:* **780817/2372**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
200/2	**55800**	**907**
200/6	**55800**	**1856**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

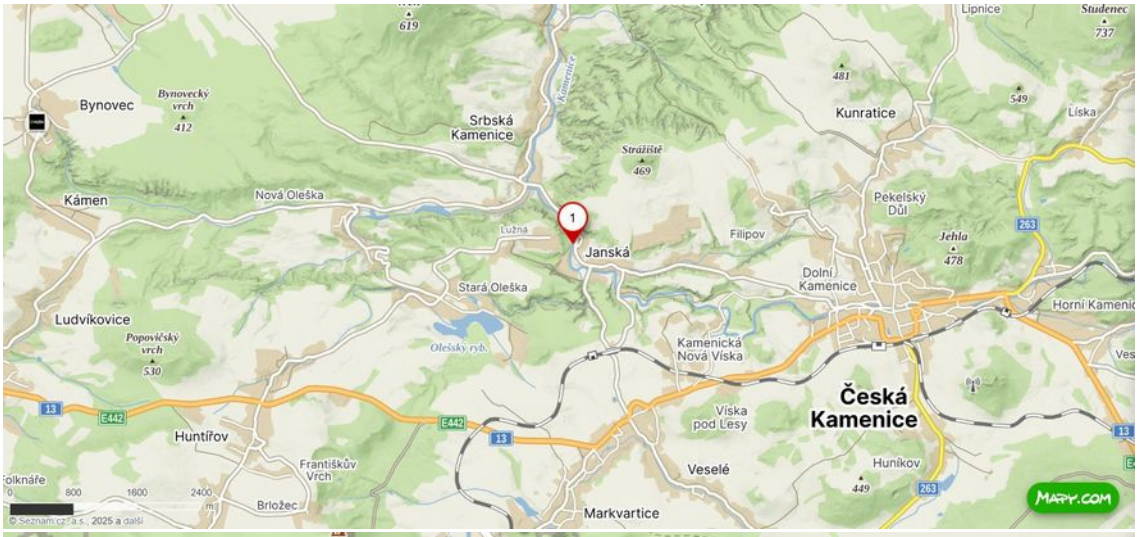
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 08.07.2025 10:02:40*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

Kopie katastrální mapy LV

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení znalce

Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice
se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy
telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz
č. ú.: 285063450/0300
IČ: 43876439 ID datové schránky: tfsg8mx

Číslo jednací: 040 EX 4487/10-207
Značka oprávněného: 1009550249

Usnesení

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdíkov, 384 72 pověřený provedením exekuce usnesením Okresního soudu v Děčíně ze dne 21.09.2010, č.j. 21EXE4858/2010-10, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **JK Chaloupky Komárov s.r.o.**, Kaprova 42/14, 110 00 Praha, IČ: 07185065, zast. JUDr. Jan Kačer, advokát, Zdíkov č.p. 185, 384 72 Zdíkov, proti povinnému: **Peřinková Jana**, nar. 18.03.1963, bytem Janská č.p. 95, 405 02 Janská, k uspokojení pohledávky 31.846,- Kč s příslušenstvím

takto:

I. Soudní exekutor ustanovuje Ing. Michala Danielise, Zlatá Olešnice 151, 54101 Trutnov-Vnitřní Město. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních do 90 dnů od doručení tohoto usnesení znalci.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu

1) spoluvlastnického podílu 1/5 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 530395 Janská
Kat.území: 657204 Janská List vlastnictví: 153

Nemovitosti
Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
200/2	907	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
200/6	1856	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
1086/5	17	ostatní plocha	silnice	rozsáhlé chráněné území

2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí,

3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudního exekutora požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalci se povoluje přibrat ke zpracování znaleckého posudku konzultanta a použít v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku osobního automobilu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

II. Soudní exekutor podle §254 odst. 1) o.s.ř. a §127 odst. 3) o.s.ř., za použití §52 odst. 1) e.ř., ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle §127 odst. 3) o.s.ř., může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Soudní exekutor zároveň upozorňuje účastníky a znalce, že pokud nebude znalci umožněna prohlídka nemovitých věcí, které mají být oceněny, vypracuje znalec znalecký posudek na základě vnějšího ohledání (tj. ohledání z místa veřejně přístupného nebo z místa, na něž mu bude třetí osobou umožněn přístup) a fotografií takto zhotovených a na základě obsahu exekutorského spisu a dalších dokladů, které si opatří např. na příslušném katastrálním či stavebním úřadě či u obce, v níž se nemovitá věc nachází.

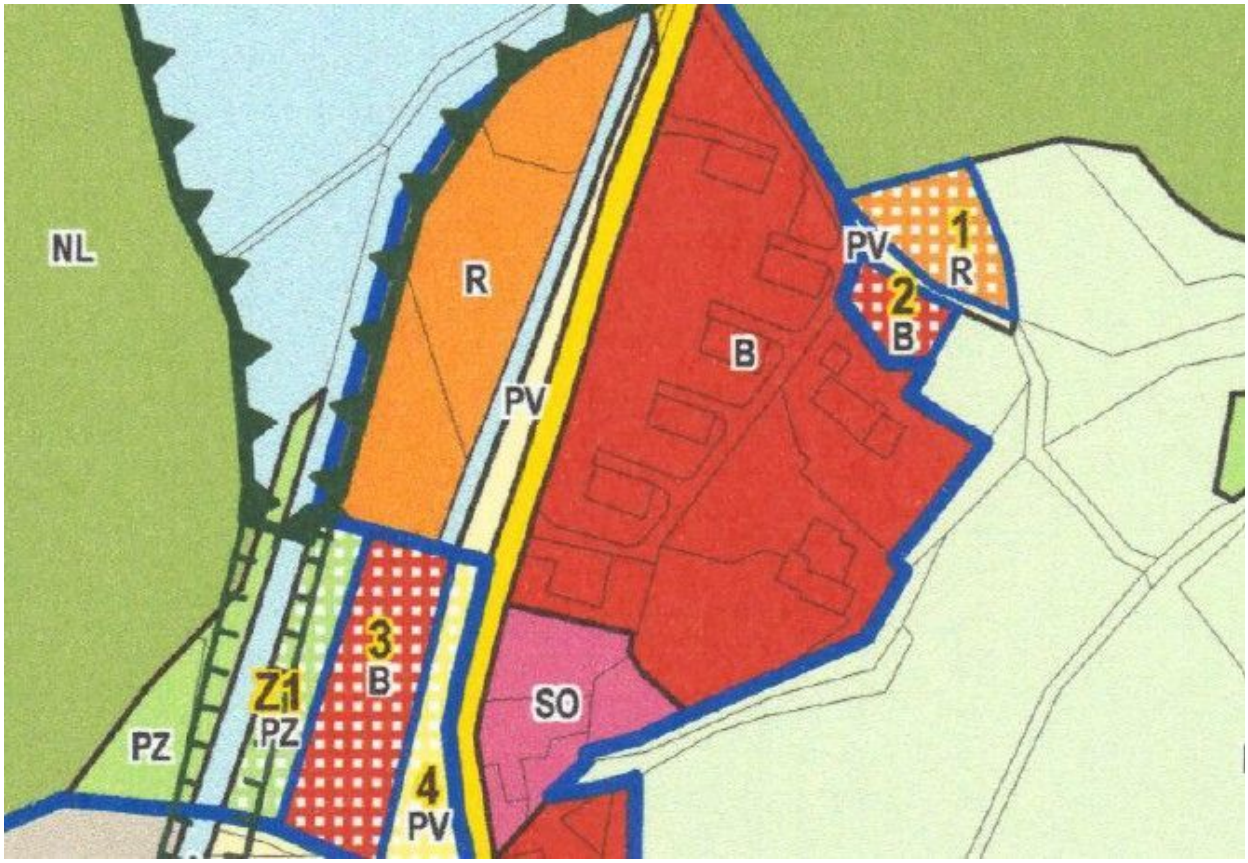
Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastnící řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Ve Zdíkově dne 08. července 2025

Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor v Prachaticích

ÚPD



Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250089.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 057264/2025.

V Trutnově 12.09.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.4.