

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2607-002-2025

o ceně spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/8 pozemku p.č. st. 387 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Království čp. 411, rod dům, kú. Království, obec Šluknov, LVč. 286, GPS 51.0018383N, 14.4821600E.

Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX 435/21-92

Oceňovací předpis:

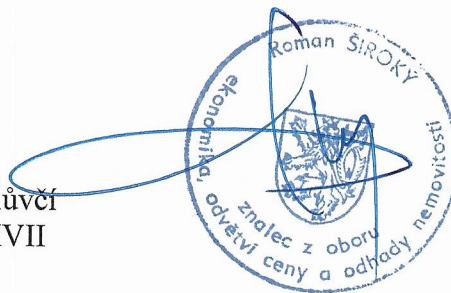
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č. 337/2022, č. 434/2023 a č. 370/2024 Sb. účinné od 1.1.2025.

Oceněno ke dni:

9.ledna 2025

Posudek vypracoval:

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 14 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 14.ledna 2025

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/8 pozemku p.č. st. 387 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Království čp. 411, rod dům, kú. Království, obec Šluknov, LVč. 286, GPS 51.0018383N, 14.4821600E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Království, obec Šluknov, list vlastnictví č. 286, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk dne 7.8.2024. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Království, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk 9.1.2025. Výkresová dokumentace nebyla k dispozici, fotodokumentace ze dne 26.11.2024. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 9.1.2025 za účasti podílového spoluvlastníka, paní Ivany Uchýtilové.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Šluknov je město v okrese Děčín, žije v něm přibližně 5 700 obyvatel. Je nejsevernějším městem České republiky, leží přibližně uprostřed Šluknovského výběžku v rozsáhlém údolí v oblasti mírné pahorkatiny s okolními vrchy 400 až 500 metrů nad mořem. Město bylo známé rozvinutým textilním průmyslem i jako regionální centrum betlémářství a varhanářství. Historické jádro je od roku 1992 městskou památkovou zónou. V místní části Rožany se nachází hraniční přechod do saského Sohland.

Království je vesnice, část města Šluknov v okrese Děčín. Nachází se asi 3,5 km na východ od Šluknova. Je zde evidováno 279 adres. V roce 2011 zde trvale žilo 514 obyvatel. Je zde sídlo farnosti. Království je také název katastrálního území o rozloze 16,74 km².] Království leží i v katastrálním území Fukov o rozloze 2,76 km². Oceňovaný dům je umístěn při hlavní průběžné komunikaci obcí po levé straně ve směru na Jiříkov v zástavbě obdobných vesnických domů. Občanská vybavenost v místě je minimální, pouze autobusová zastávka. Kompletní občanská vybavenost je ve Šluknově nebo v Rumburku.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 286 obec Šluknov, kú. Království zapsáni:

Podíl 1/8 Stanislav Uchýtil nám. Míru 1, 407 77 Šluknov

Podíl 1/8 Iva Uchýtilová Království 411 407 47 Šluknov

Podíl 5/8 Ivana Uchýtilová království 411 407 47 Šluknov

Podíl 1/8 Petra Uchýtilová Království 411 407 47 Šluknov

3.3 Přílohy posudku

Fotodokumentace

LV

Katastrální mapa

3.4 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/8 pozemku p.č. st. 387 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Království čp. 411, rod dům, kú. Království, obec Šluknov, LVč. 286, GPS 51.0018383N, 14.4821600E.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Království čp. 28, st.p.č. 53, p.p.č. 2387/4. Smlouva kupní ze dne 14.12.2023, PÚZ 29.12.2023, zápis proveden dne 6.2.2024, čj. V-3443/2023-531, kú. Království, LVč. 384, kupní cena 2.500.000,-Kč. Stav a lokalita stejná, dům výrazně vyšší kvality, nižšího stáří, OP menší, velká upravená zahrada, pravidelně udržovaný.

4.1.1.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.10
3.	Velikost pozemku	1.10
4.	Příslušenství	1.05
5.	Technický stav	1.10
6.	Vybavení	1.10
7.	Stáří	1.10
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.07
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.8094

4.1.1.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	2.500.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.8094	= Kč	1.381.673,-
Z toho cena za m ³ při výměře 750.00 m ³	= Kč	1.842,23

4.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.2.1 Popis

Při porovnání srovnatelných objektů v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny srovnatelných objektů, kdy tato činila průměrnou částku 1.407.273,-Kč a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 1.591.815,- Kč, stanovuji cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů tj. za celek 1.407.273,-Kč. Spoluavl. podíl. id 1/8 činí 175.909,-Kč.

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Království, Šluknov

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	2500000	1.809	1381673
2	2900000	1.592	1821951
3	873000	0.857	1018195
Celk.prům.			1407273
Minimum			1018195
Maximum			1821951

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	1.018.195,-
Průměrná cena	= Kč	1.407.273,-
Maximální cena	= Kč	1.821.951,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	1.286.710,-
Výměra předmětu ocenění = 1160.25 m ³		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	1.407.273,-
Započtení spoluavl.podílu 1/8	= Kč	175.909,13
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	175.909,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Království čp. 455, st.p.č. 591, stavba bez čp/č.ev., jiná stavba s pozemkem st.p.č. 2467/1, p.p.č. 2467/2, p.p.č. 2467/3, 2387/4, p.p.č. 2469. Smlouva kupní ze dne 24.5.2024, PÚZ 28.5.2024, zápis proveden dne 19.6.2024, čj. 131/2024-531, kú. Království, LVč. 154, kupní cena 2.900.000,-Kč. Stav a lokalita stejná, dům obdobné kvality a stáří, OP 850, několikanásobně větší pozemky 4563m², údržba nepravidelná.

4.1.3.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.02

3.	Velikost pozemku	1.25
4.	Příslušenství	1.10
5.	Technický stav	1.02
6.	Vybavení	1.02
7.	Stáří	1.01
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.08

Index odlišnosti (součin hodnot)	1.5917
----------------------------------	--------

4.1.3.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	2.900.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.5917	= Kč	1.821.951,-
Z toho cena za m ³ při výměře 850.00 m ³	= Kč	2.143,47

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Království čp. 360, st.p.č. 5/1, pozemek st.p.č. 2724/2,p.č. 2724/3. Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Praha čj. 091EX-00973/2023-049 ze dne 10.10.2023, právní moc ke dni 8.11.2023, PÚZ 4.1.2024, zápis proveden dne 26.1.2024, čj. V-37/2024-531, kú. Království, LVč. 456, kupní cena 646.667,-Kč. Stav a lokalita stejná, dům obdobné kvality a stáří, OP 650, několikanásobně větší pozemky, údržba nepravidelná.

4.1.4.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	0.95
3.	Velikost pozemku	0.95
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	0.95
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.8574

4.1.4.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	646.667,-
--	------	-----------

Pramen zjištění ceny: kupní smlouva

Koeficient úpravy ceny

Sjednaná cena upravená

Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.8574

Z toho cena za m³ při výměře 650.00 m³

	x 1.3500
= Kč	873.000,45
= Kč	1.018.195,-
= Kč	1.566,45

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

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č.st. 387 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 241m², jehož součástí je stavba Království č.p. 411, rod. dům.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel	1	0.85
2. Hospodářsko-správní význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a)	3	0.85
3. Poloha obce Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	5	1.00
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina	4	0.55
5. Dopravní obslužnost obce Železniční, nebo autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot		0.3505

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.3505$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00

6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem		0.00
--------	--	------

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

4.1.5.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	613,-
ZC = ZCv x I _u = 1748 Kč x 0.3505 = 613 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8130
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.935 x 0.869		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	498,37
Cena za celou výměru 241.00 m ²	= Kč	120.106,93
Započtení spoluhl.podílu 1/8	= Kč	15.013,37
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	15.013,-

4.1.6 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní a částečně podsklepený dům, při hlavní průjezdni komunikaci obcí v části obce Království po levé straně při výjezdu na Jiříkov. Dům je zděné konstrukce, částečně podsklepený bez svislé i vodorovné izolace proti zemní vlhkosti, je obdélníkového půdorysu ve tvaru písmena "L" se sedlovou střechou. Část budovy tvořící tvar L je dřevěné konstrukce s polovalbovou střechou s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Obvodové zdivo je smíšené v levé "L" části dřevění podstávkové obložené v I.NP osinkocem. šablonami, štíty asf. šablonami a prkny. Stropy dřevěné, krov dřevěný, střecha sedlová, u dřevěné části polovalba, střešní krytina falcovaný plech pozink., klemp. konstrukce pozink. Vnitřní omítky vápenné, štukové, fasáda hladká. Vnitřní konstrukce spíše podstandardní, schody žulové, do sklepa betonové, dveře dřevěné plné a náplňové, okna plastová, podlahy prkenné, v chodbách betony, PVC, koberce, plovoucí, UT na TP, sporák, trouba elektrická, záchody splachovací, koupelna s vanou, vše zanedbané. Dům je napojen na vlastní studnu, kanalizace zřejmě do vybírací jímky, elektřina 220/380V. Technický stav velmi zhoršený, vnitřní prostory neudržované, špatný stav instalací a vesměs všech konstrukcí dlouhodobé i krátkodobé životnosti. Prvky dlouhodobé životnosti u zděné části budovy v zachovalém stavu ostatní prvky a prvky krátkodobé životnosti jsou dožití. Důvodem je absence základní údržby domu. Střecha a klemp. konstrukce zkorodované, vztlínání vlhkosti do obv. zdí, Celkový stavebně technický stav nemovitosti velmi zhoršený.

Dispozice: 1.PP - sklepy, kotelna. 1.NP - vstup. chodba, schodišťový prostor, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC 2.NP - schodiště, chodba, kuchyně, obývací pokoj, pokoj, koupelna s WC

4.1.6.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11

Typ: D - podsklepený, se dvěma nadzem.podlažími
Druh konstrukce: Zděná

4.1.6.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	10.60*9.70*2.1	=	215.92 m ³
I.NP	(13.8*9.7-3.0*4.0)*2.7	=	329.02 m ³
II.NP	10.60*9.70*2.7	=	277.61 m ³
Zastřešení	10.60*9.70*2.5+5.6*3.2*4.5	=	337.69 m ³
celkem =			1160.25 m ³

4.1.6.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.PP - sklep	10.60*9.70 102.82 m ²	0.00 m	2.10 m
1.NP - přízemí	13.8*9.7-3.0*4.0 121.86 m ²	0.00 m	2.70 m
2.NP - 1.patro	10.60*9.70 102.82 m ²	0.00 m	2.70 m

Celkem: 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 109.17 m² a prům.výška podlaží je 2.51 m.

4.1.6.5 Výpočet lv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a) Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	3	D
1. Druh stavby Samostatný rodinný dům	3	0.00
2. Provedení obvodových stěn b) Zdivo cihelné nebo tvárniové	3	0.00
3. Tloušťka obvod. stěn více jak 45 cm	3	0.03
4. Podlažnost c) Hodnota větší než 2 Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 327.50 m ² / zastavěná plocha 1.NP 121.86 m ² = podlažnost 2.69	3	0.02
5. Napojení na síť (přípojky) Přípojka elektro, vl. studna na pozemku	2	-0.05
6. Způsob vytápění stavby Ústřední , etážové , dálkové	3	0.00
7. Zákl. příslušenství v RD d) Úplné - standardní provedení	3	0.00
8. Ostatní vybavení v RD Bez dalšího vybavení	1	0.00

9. Venkovní úpravy	2	-0.03
Minimálního rozsahu		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	1	-0.01
Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²		
12. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně- technický stav	3	0.5100
Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)		
(hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 115 let)		
Celkem *		-0.04

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + -0.04) \times 0.51 = 0.490$$

4.1.6.6 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

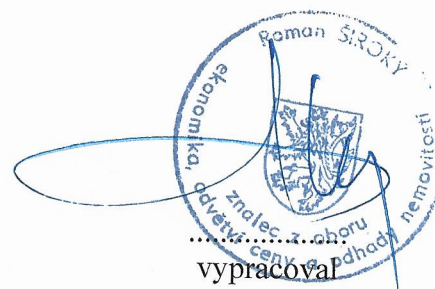
Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.186,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 0.490
I _t : index trhu		x 0.935
I _p : index polohy		x 0.869
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	1.268,44
Cena za celý obestavěný prostor 1160.25 m ³	= Kč	1.471.710,04
Započtení spoluhl.podílu 1/8	= Kč	183.963,76
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	183.963,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	175.909,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny spoluvl. podílu id. 1/8	Kč	175.909,-
Zjištěná výsledná cena spol. podílu id. 1/8	Kč	175.909,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	175.910,-

Slovy: Jednostosedmdesátpěttisícdevětsetdeset Kč

V Děčíně, dne 14.ledna 2025



6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/8 pozemku p.č. st. 387 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Království čp. 411, rod dům, kú. Království, obec Šluknov, LVč. 286, GPS 51.0018383N, 14.4821600E, je 175.910,-Kč.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal, jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem 004274/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII