

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 2574-017-2024

o ceně spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/5, pozemku p.č. st. 30/2 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba bez čp./č.ev., zem. stav., kú. Přední Lhota u Těchlovic, obec Těchlovice, LVč. 5, GPS 50.7046031N, 14.2039947E

Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX 45/09-194

Oceňovací předpis:

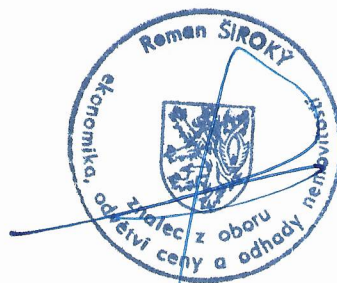
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č. 337/2022 a č. 434/2023 Sb. s účinností od 1.1.2024.

Oceněno ke dni:

15.dubna 2024

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 17.dubna 2024

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/5, pozemku p.č. st. 30/2 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba bez čp./č.ev., zem. stav., kú. Přední Lhota u Těchlovic, obec Těchlovice, LVč. 5, GPS 50.7046031N, 14.2039947E

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Přední Lhota u Těchlovic, obec Těchlovice, list vlastnictví č. 5, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín dne 31.10.2023. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Přední Lhota u Těchlovic, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín 17.4.2024. Výkresová dokumentace nebyla k dispozici, fotodokumentace ze dne 15.4.2024. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 15.4.2024, bez možnosti vnitřní prohlídky. Povinnému byl zaslán doporučený i obyčejný dopis s žádostí o termín prohlídky a zaměření, povinný nekomunikoval a prohlídku neumožnil.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Obec Těchlovice se nachází v okrese Děčín v Ústeckém kraji na pravém břehu řeky Labe necelých devět kilometrů jižně od Děčína. Žije v ní 522 obyvatel. Obec se skládá z částí Přerov, Přední Lhota, Zadní Lhota, Babětín.

Přední Lhota je vesnice, součást obce Těchlovice v okrese Děčín. Nachází se podél Rychnovského potoka, na rozhraní údolí Labe v Českém středohoří, v katastrálním území Přední Lhota u Těchlovic, jeden kilometr severně od Těchlovic. V síl prochází silnice III/24095. Vesnice Přední Lhota byla do roku 1980 osadou a posléze evidenční částí obce Těchlovice, od 1. července 1980 byla krátce do 31. prosince 1980 částí obce Boletice nad Labem. Od roku 1981 je opět součástí Těchlovic, ovšem už bez statusu části obce (v letech 1981-1996 byly Těchlovice částí Děčína).

Předmětem ocenění je bývalá zemědělská stavba - zděná stodola obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou při okraji silnice č. III/24095. Stodola je v desolátním stavu s propadlou střechou, propadlými shnilými podlahami a chybí i části obvodového zdiva v některých zadních částech budovy. Stáří více než 200let. Vzhledem k tomu, že nebylo možné vyhledat srovnatelné objekty je srovnání provedeno dle nabízených srovnatelných objektů v obdobných lokalitách ČR a z vlastní databáze. Objekt byl nepřístupný, z levé části navazuje oplocení vedlejšího domu s agresivními psi a z pravé části je dům tak zarostlý, že se k němu nedalo dostat. Výměry domu jsou provedeny z nahl. do KN.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 5 obec Těchlovice, kú. Přední Lhota u Těchlovic zapsáni:

Podíl 1/5 Zdena Goršanovová
Záhumenní 1151/2
742 21 Kopřivnice

Podíl 1/5 Ladislav Jarý
Olšinky 553
403 22 Ústí n/L

Podíl 1/10 Jaroslav Malák
náměstí Míru 1/1
276 01 Mělník

Podíl 1/2 Ondřej Zavázal
Zárubova 490/18, Kamýk
142 00 Praha 4

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. 1/5, pozemku p.č. st. 30/2 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba bez čp./č.ev., zem. stav., kú. Přední Lhota u Těchlovic, obec Těchlovice, LVč. 54, GPS 50.7046031N, 14.2039947E

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Podbořany zem. stavba zast. pl. 295m², dražba, ZP 389.000,-Kč. Dříve sloužila jako sklad chmelu a později jako kravín. Nabízeno jako dražba v exekuci cena 389.000,-Kč.

4.1.1.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	389.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy ceny		x 0.8500
Sjednaná cena upravená	= Kč	330.650,-
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	330.650,-
Z toho cena za m ² při výměře 295.00 m ²	= Kč	1.120,85

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 za 1m² zast. pl 1.466,-Kč a kdy nákladová metoda spoluvl. podílu id. 1/5 byla vypočtena na částku 1350,- Kč, stanovuji cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů tj. 1.466*108=158.328,-Kč. Spoluvl. podíl. id 1/5 činí 31.666,-Kč.

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Přední Lhota u Těchlovic

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	330650	1.000	330650
2	312000	1.000	312000
3	240000	1.000	240000
Celk.prům.			294217
Minimum			240000

Maximum

330650

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	240.000,-
Průměrná cena	= Kč	294.217,-
Maximální cena	= Kč	330.650,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
$C_p = \text{průměrná} - (0,15 \times (\text{maximální} - \text{minimální}))$	= Kč	280.620,-
Výměra předmětu ocenění = 108.00 m ²		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	158.328,-
Započtení spoluhl.podílu 1/5	= Kč	31.665,60
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	31.666,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Behařovice zem. stavba zast. pl. 168m², samostatně stojící zděná stodola. Nabízeno v inzerci za cenu 390.000,-Kč. Velmi srovnatelný objekt v lepším technickém stavu.

4.1.3.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	390.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy ceny		x 0.8000
Sjednaná cena upravená	= Kč	312.000,-
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	312.000,-
Z toho cena za m ² při výměře 168.00 m ²	= Kč	1.857,14

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Libořice, Železná, bývalý RD zast. pl. 169m², samostatně stojící torzo bývalého domu. Nabízeno v inzerci za cenu 230.000,-Kč. Stav desolátní.

4.1.4.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	480.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy ceny		x 0.5000
Sjednaná cena upravená	= Kč	240.000,-
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	240.000,-
Z toho cena za m ² při výměře 169.00 m ²	= Kč	1.420,12

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. 30/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 142m², jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., zem. stav.

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

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 501 - 1000	4	0.65
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	4	1.01
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	3	0.70
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot		0.2344

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2344$$

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

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost 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 pásma	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
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	386,-
ZC = ZCv x Iu = 1645 Kč x 0.2344 = 386 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.3700
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.714 x 0.518		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	142,82
Cena za celou výměru 142.00 m ²	= Kč	20.280,44
Započtení spoluhl.podílu 1/5	= Kč	4.056,09
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) Cena celkem Kč		4.056,-

4.1.6 Budova

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Zděná stavba ze smíšeného zdiva, postavená na pískovcových základech s dřevěnou podlahou, dřevěným krovem a sedlovou střechou obdélníkového půdorysu na který v zadní části navazuje budova, která je jiného vlastníka. Budova je v desolátním stavu, chybí část obvodových konstrukcí v zadní části, propadlá střecha část krovů, shnilé podlahy z velké části propadlé, stropy chybí, krytina osinkocem. šablony, též zcela dožitě jako i klemp. konstrukce, které jsou též neúplné. Jiné vybavení stavby není. Opatření maximální.

4.1.6.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1252
SKP: 46.21.13.2.1
Typ podle účelu užití: S - budovy pro skladování a manipulaci
Druh konstrukce: Zděné

4.1.6.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	12.00*9.00*4.80	=	518.40 m ³
Zastřešení	12.00*10.00*2.20/2	=	132.00 m ³
celkem =			650.40 m ³

4.1.6.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	12.00*9.00 108.00 m ²	0.00 m	4.80 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 108.00 m² a prům.výška podlaží je 4.80 m.

4.1.6.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 * n).

Pol. Konstrukce a vybavení Podíl

Úroveň vybavení	Cen.podíl	části	n
1. Základy vč. zemních prací podstandard	0.13200	100%	-0.132
2. Svislé konstrukce podstandard	0.30400	100%	-0.304
3. Stropy chybí	0.13800	100%	-0.138*1.852
4. Zastřešení mimo krytinu podstandard	0.07000	100%	-0.07
5. Krytiny střech podstandard	0.02900	100%	-0.029
6. Klempířské konstrukce podstandard	0.00700	100%	-0.007
7. Úpravy vnitřních povrchů chybí	0.04200	100%	-0.042*1.852
8. Úpravy vnějších povrchů podstandard	0.02900	100%	-0.029
9. Vnitřní obklady keramické navíc	0.02115	100%	0.02115*1.852/Ki
10. Schody chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
11. Dveře chybí	0.02400	100%	-0.024*1.852
13. Okna chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
14. Povrchy podlah podstandard	0.02900	40%	-0.0116
	0.02900	60%	-0.0174*1.852
15. Vytápění navíc	0.01367	100%	0.01367*1.852/Ki
16. Elektroinstalace chybí	0.05800	100%	-0.058*1.852
17. Bleskosvod chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
18. Vnitřní vodovod navíc	0.00488	100%	0.00488*1.852/Ki
19. Vnitřní kanalizace navíc	0.02734	100%	0.02734*1.852/Ki
20. Vnitřní plynovod navíc	0.01562	100%	0.01562*1.852/Ki
21. Ohřev vody navíc	0.00488	100%	0.00488*1.852/Ki
22. Vybavení kuchyní navíc	0.02832	100%	0.02832*1.852/Ki
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC navíc	0.00488	100%	0.00488*1.852/Ki
24. Výtahy navíc	0.04882	100%	0.04882*1.852/Ki
25. Ostatní chybí	0.05200	100%	-0.052*1.852

26. Instalační prefabrik.jádra

navíc

0.02930

100%

0.0293*1.852/Ki

-1.17598

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -1.17598) = 0.3650$$

4.1.6.6 Opotřebení stavby

Při stáří 200 let a životnosti 210 let činí základní opotřebení stavby 95.2381%. Podle přílohy č.21 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

4.1.6.7 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.06
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	3	-0.01
Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.02
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	3	0.95
Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)		
7. Význam obce	4	0.90
Ostatní obce		
8. Poloha obce	5	1.02
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		
9. Občanská vybavenost obce	3	0.90
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment) nebo žádná		
Celkem 1. až 5. znak		-0.09

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + -0.09) \times 0.7849 = 0.714$$

4.1.6.8 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, skl.,dopr.,spoje)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	0.45
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	1	0.00
Rezidenční zástavba		
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		

4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	3	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu		
5. Parkovací možnosti	3	0.05
Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Poloha bez vlivu na komerční využití		
7. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.10
Vlivy zvyšující cenu		

Celkem *		0.15
----------	--	------

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.15) \times 0.45 = 0.518$$

4.1.6.9 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

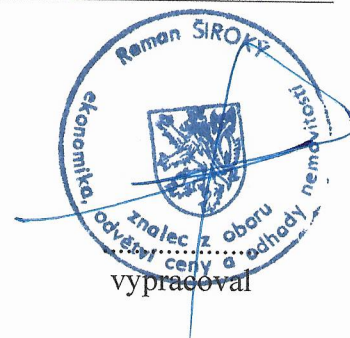
Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.231,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 108.00 m ² PZP)		x 0.9811
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 4.80 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.7375
K4: podle vybavení stavby		x 0.3650
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.9680
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3700
pp = It x Ip = 0.714 x 0.518		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	486,06
Cena za celý obestavěný prostor 650.40 m ³	= Kč	316.133,42
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	316.133,42
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	268.713,41
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	47.420,01
Započtení spoluvl.podílu 1/5	= Kč	9.484,-
Budova	Cena celkem Kč	9.484,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	31.666,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny id. podíl 1/5	Kč	31.666,-
Zjištěná výsledná cena id. podíl 1/5	Kč	31.666,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky id. podíl 1/5	Kč	31.670,-

Slovy: Třicetjedentisícšestsetšedmdesát Kč

V Děčíně, dne 17.dubna 2024



6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/5, pozemku p.č. st. 30/2 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba bez čp./č.ev., zem. stav., kú. Přední Lhota u Těchlovic, obec Těchlovice, LVč. 5 je 31.666,-Kč

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 7.7.1993, č.j.Spr. 3364, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném krajským soudem v Ústí nad Labem.

Znalecký posudek je v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem 032679/2024.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII