

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2627-022-2025

o ceně obvyklé spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku st.p.č. 129 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Děčín XXX - Velká Veleň čp. 99, rod. dům. kú. Velká Veleň, obec Děčín, LVč. 21. GPS 50.7362653N, 14.2312092E.



- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad, Mgr. Zdeněk Pánek
Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín IV-Podmokly
- Účel posudku:** Zjištění ceny nemovitosti 112EX 6188/16-123
- 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:** 27.května 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 13 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 27.května 2025

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku st.p.č. 129 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Děčín XXX - Velká Veleň čp. 99, rod. dům. kú. Velká Veleň, obec Děčín, LVč. 21. GPS 50.7362653N, 14.2312092E. Vzhledem k tomu, že nebylo možné zjistit objekty, které by byly srovnatelné s oceňovanou nemovitostí, je znalec nucen použít k ocenění nabídky inzerovaných nemovitostí, které odpovídají alespoň částečně oceňované nemovitosti. Jde o tak specifický případ, že v databázi KÚ nebylo možné zjistit žádný srovnatelný objekt. Bude tedy částečně použita cena tržní. Druhá polovina tohoto domu byla prodána v roce 2022 za 1,-Kč., kupní smlouvou ze dne 15.12.2022 čj. V-5718/2022-502, PÚZ 22.12.2022, zápis proveden 13.1.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Velká Veleň, obec Děčín, list vlastnictví č. 21, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín dne 27.5.20285. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Velká Veleň, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín. Výkresová dokumentace nebyla k dispozici, fotodokumentace ze dne 27.5.2025. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 27.5.2025 a to pouze venkovní prohlídkou a zaměřením. Povinnému byl zaslán doporučený a obyčejný dopis, povinný však nereagoval, ani ostatní podílový spoluvlastníci.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Velká Veleň je XXX. část statutárního města Děčína v Ústeckém kraji. Leží v jihovýchodní části města. Trvale zde žilo cca 57 obyvatel. Jedná se o horskou vesnici, která byla po druhé světové válce opuštěna převážnou částí svých stálých obyvatel - sudetských Němců. Při následném znovuosídlení byla značně zdevastována nově příchozími, kteří si zde brali stavební materiál na svá obydlí a zdejší usedlosti vybydleli. V současnosti se postupně začíná obec obnovovat hlavně díky rekreativům, ale i počet stále obydlených objektů se rozrostl na 16. Ve vsi je nyní jediný ekonomicky fungující objekt - farma. Ves je dostupná městskou dopravou z Děčína. Domy jsou rozmístěny na příkrých svazích nad divokou stezkou podél divokého potoka. Okolí se skládá hlavně z luk, remízků a lesů. Proto se zde daří rozmanité fauně. Občanská vybavenost v obci, není žádná, z inž. sítí voda, elektřina. Kanalizace a plyn v obci není. Veškerá občanská vybavenost je v okresním městě Děčín, vzdáleném cca 5km anebo v Benešově nad Ploučnicí. Samotný dům leží uprostřed pastvin a je obklopen pouze remízky a náletovými stromy. Přístupová komunikace je po nezpevněné cestě, vyjeté pouze traktory a s nutností rozpojení několika ohradníků pro krávy. Ke zpevněné komunikaci vedoucí z Lesné do Velké Veleně je to po této cestě cca 1.5km. Jedná se pouze o dům se zastavěnou plochou. Okolní pozemky jsou ve vlastnictví jiného vlastníka. Přístup k domu je zajištěn po zmiňované nezpevněné cestě věcným břemenem práva chůze a jízdy. V době prohlídky byl dům zavřený, nepřístupný a ač byl povinnému zaslán doporučený i obyčejný dopis, povinný nekomunikoval. Ocenění je provedeno na základě vnější prohlídky. Předmětem ocenění je cena obvyklá spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku st.p.č. 129 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Děčín XXX - Velká Veleň čp. 99, rod. dům. kú. Velká Veleň, obec Děčín, LVč. 21. GPS 50.7362653N, 14.2312092E.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 21 obec Děčín, kú. Velká Veleň, zapsáni:

Podíl id. 1/2
Václav Štrůdl
Velká Veleň 99
405 02 Děčín XXX - Velká veleň

Podíl id. 1/2
Mgr. Martin Křivohlavý
Vchynice čp. 67
410 02 Vchynice

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. 1/2 pozemku st.p.č. 129 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Děčín XXX - Velká Veleň čp. 99, rod. dům. kú. Velká Veleň, obec Děčín, LVč. 21. GPS 50.7362653N, 14.2312092E.

4.1.1 Porovnání ceny - srovnávací předmět

Oceněno podle § 1b vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Samostatně stojící zděná přízemní nepodsklepený objekt (chata č.ev. 9720) obdobné konstrukce, jako objekt oceňovaný, stejného konstrukčního typu, menších rozměrů a většího pozemku. rozdíl je přístup ze zpevněné komunikace, zavedení elektřiny, topení na TP, osazena plastová okna. Dům je tedy menších rozměrů, ovšem lépe vybavený. Inzerce Sreality, nabídka Babák Reality, nabídková cena 790.000,-Kč, kú. Březiny u Děčína, obec Děčín.

4.1.1.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	790.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.7500
Upravená cena dosažitelná	= Kč	592.500,-
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	592.500,-
Z toho cena za m ³ při výměře 350.00 m ³	= Kč	1.692,86

4.1.2 Porovnání ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1b vyhlášky.

4.1.2.1 Popis

Při porovnání srovnatelných objektů v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny srovnatelných objektů, kdy tato činila min. částku 592.500,-Kč, max. částku 672.800,-Kč a průměrnou částku 632.650,-Kč a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 337.318,-Kč, stanovuji cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů, tj. 632.650,-Kč Spoluvl. podíl. id 1/2 činí 316.325,-Kč.

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Velká Velen

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	592500	1.000	592500
2	672800	1.000	672800

Celk.prům.	632650
Minimum	592500
Maximum	672800

4.1.2.4 Určení ceny porovnávací metodou

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	592.500,-
Průměrná cena	= Kč	632.650,-
Maximální cena	= Kč	672.800,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	620.605,-
Výměra předmětu ocenění = 400.90 m ³		
Cena stanovená porovnávacím způsobem	= Kč	632.650,-
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	316.325,-
Porovnání ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	316.325,-

4.1.3 Porovnání ceny - srovnávací předmět

Oceněno podle § 1b vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Samostatně stojící zděný dvoupodlažní částečně podsklepený objekt, obdobné konstrukce, určený k rekonstrukci a srovnatelný jako objekt oceňovaný. Dům je obdobného konstrukčního typu, větších rozměrů s výrazně větším pozemkem. Přístupová komunikace stejná, jako dům oceňovaný, nezpevněná pouze na terénní automobil, samota, je zavedena elektřina, voda ze studánky užitková, topení na TP, okna dřevěná nebo chybí. Dům je tedy větších rozměrů, lépe vybavený. Inzerce Sreality, nabídka GAVLAS - aukční a realitní společnost, nabídková cena 841.000,-Kč, kú. Malé Březno - Leština. Stáří 1923.

4.1.3.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	841.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8000
Upravená cena dosažitelná	= Kč	672.800,-
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	672.800,-
Z toho cena za m ³ při výměře 480.00 m ³	= Kč	1.401,67

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

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Pozemek st.p.č. 29 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 126m².

4.1.4.2 Výpočet lo - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00

Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<hr/> Celkem		0.00

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

4.1.4.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.748,-
Index cenového porovnání		x 0.7440
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.063 \times 0.700$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.300,51
Cena za celou výměru 126.00 m ²	= Kč	163.864,51
<hr/> Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	163.865,-

4.1.5 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Jedná se o řadový jednopodlažní dům se sedlovou střechou a půdou (možná s částečně obytným podkrovím). Dům je zděné konstrukce, zřejmě nepodsklepený bez svislé i vodorovné izolace proti zemní vlhkosti, je obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. Předpokládá se že zdivo je smíšené což bylo v době výstavby obdobných domů standardní, stropní konstrukce trámové, krov dřevěný, střecha sedlová, střešní krytina živičná, klemp. konstrukce poze částečné, okna v objektu chybí, omítka hladká vápenná z části opadaná, vstupní dveře dřevěné svlakové. Vnitřní vybavení znalci není známo, bude se předpokládat, že je vybavení domu vzhledem k úrovni vnějšího ohledání velmi podstandardní s max. opotřebením. Po vizuální stránce a zarostlému okolí dům zjevně dlouhou dobu neobýván. Technický stav je špatný. Veškeré konstrukce dlouhodobé životnosti jsou téměř dožité a prvky krátkodobé životnosti odhaduji jako dožité. Není známo, zda je v domě zavedena elektřina a voda. Z největší pravděpodobností nikoli. Topení není známo, dům nemá ani komín a jiné topení než na TP by ani tak nebylo možné. Spíše žádné není. Dispozice: není znalci známa" Vytápění: není znalci známo bude se považovat, že není Rozvody vody, el. instalace, odpadů - není znalci známo, bude se považovat, že není Stáří domu se odhaduji na více než 100let.

4.1.5.2 Charakteristika stavby

CZCC: 111

SKP: 46.21.11
 Typ: A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
 Druh konstrukce: Zděná

4.1.5.3 Obestavěný prostor

I.NP	12.80*7.20*3.10	=	285.70 m ³
Zastřešení	12.80*7.20*2.5/2	=	115.20 m ³
celkem =			400.90 m ³

4.1.5.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	12.8*7.20 92.16 m ²	0.00 m	3.10 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 92.16 m² a prům.výška podlaží je 3.10 m.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka	1	-0.02
2. Vlastnické vztahy Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	4	-0.02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Negativní	1	-0.04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality	3	1.00
8. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	2	1.10
9. Občanská vybavenost obce Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.05
Celkem 1. až 5. znak		-0.08

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.08) \times 1.155 = 1.063$$

4.1.5.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	4	-0.03
Bez zástavby		
3. Poloha pozemku v obci	5	-0.10
Samoty		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	3	0.00
Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	3	-0.02
V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	1	-0.08
Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem		
7. Osobní hromadná doprava	1	-0.07
Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		-0.30

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.30) \times 1 = 0.700$$

4.1.5.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a)	1	A
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou		
1. Druh stavby	3	0.00
Samostatný rodinný dům		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárnice		
3. Tloušťka obvod. stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	1	0.00
Hodnota 1		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 92.16 m ² / zastavěná plocha 1.NP 92.16 m ² = podlažnost 1.00		
5. Napojení na sítě (přípojky)	1	-0.10
Žádné nebo pouze přípojka elektr. energie		
6. Způsob vytápění stavby	1	-0.08

Lokální na tuhá paliva		
7. Zákl. příslušenství v RD d)	1	-0.10
Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	1	-0.05
Zanedbatelného 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	1	-0.06
Významně snižující cenu		
13. Stavebně- technický stav	5	0.2800
Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti) (hodnota 0.40 vynásobena koef. s=0.6+0.1 pro stáří 100 let)		
Celkem *		-0.40
* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + -0.40) \times 0.28 = 0.168$$

4.1.5.8 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

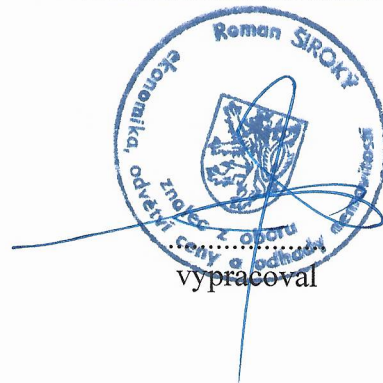
Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.461,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 0.168
I _t : index trhu		x 1.063
I _p : index polohy		x 0.700
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	432,66
Cena za celý obestavěný prostor 400.90 m ³	= Kč	173.453,24
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	173.453,-
Určení obvyklé ceny id. 1/2	Cena celkem Kč	316.325,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	316.325,-
Zjištěná výsledná cena podíl id. 1/2	Kč	316.330,-

Slovy: třistašestnácttisíctřistatřicetKč

V Děčíně, dne 27.května 2025



6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku st.p.č. 129 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Děčín XXX - Velká Veleň čp. 99, rod. dům. kú. Velká Veleň, obec Děčín, LVč. 21. GPS 50.7362653N, 14.2312092E, je **316.330,- 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 045756/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII