

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2616-011-2025

o ceně spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 7/210 pozemku st.p.č. 3563 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Staňkovice čp. 61, rod. dům, kú. Staňkovice u Žatce, obec Staňkovice, LVč. 22. GPS 50.3498894N, 13.5672194E.

Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX 3262/16-165

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:

10.února 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 13.března 2025

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 7/210 pozemku st.p.č. 3563 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Staňkovice čp. 61, rod. dům, kú. Staňkovice u Žatce, obec Staňkovice, LVč. 22. GPS 50.3498894N, 13.5672194E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Staňkovice u Žatce, obec Staňkovice, list vlastnictví č. 22, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec dne 8.11.2024. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Staňkovice u Žatce, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec. Výkresová dokumentace nebyla k dispozici, fotodokumentace ze dne 10.2.2025. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 10.2.2025 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

Obec Staňkovice se nachází v okrese Louny v Ústeckém kraji. Žije v ní přibližně 1100 obyvatel. Přidružené části obce jsou Tvršice, Selibice a Průmyslová zóna Triangle. Obec je typickým příkladem vesnice, kde jsou patrné stavební zásahy s požadavky lidí na komfort bydlení podobný městskému, bez uvědomění si hodnot venkovské zástavby. Postupem času došlo k zásahům především do vnějšího vzhledu obce zdobných prvků na fasádách, výměnou oken, dveří, vrat, neudržovanou zelení atd. Obec má základní občanskou vybavenost, obecní úřad, prodejnu potravin, hřiště, školu, školku, restauraci, poštu. V obci je veřejná voda, kanalizace, ČOV, plyn, TF. 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. 7/210 pozemku st.p.č. 3563 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Staňkovice čp. 61, rod. dům, kú. Staňkovice u Žatce, obec Staňkovice, LVč. 22. GPS 50.3498894N, 13.5672194E.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 22 obec Staňkovice, kú. Staňkovice u Žatce zapsáni:

Podíl 7/210 Eliáš Karel Mírové nám. 1175/5 405 02 Děčín IV - Podmokly

Podíl 1/42 RRJD a.s. Malešická 2855/2b, Žižkov 130 00 Praha 3

Podíl 5/210 Švejdar Josef Čepirožská 58, Čepirohy 434 01 Most

Podíl 94/105 Urban Miroslav Vladislavova 881 440 01 Louny

Podíl 1/42 Vokřálová Jindřiška Dřínovská 4558 430 04 Chomutov

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. 7/210 pozemku st.p.č. 3563 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Staňkovice čp. 61, rod. dům, kú. Staňkovice u Žatce, obec Staňkovice, LVč. 22. GPS 50.3498894N, 13.5672194E.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Podíl id. 1/2 Staňkovice čp. 44, rod. dům ulice Postoloprtská, st.p.č. 78/1, st.p.č. 78/2, st.p.č. 291, p.p.č. 80/1. Podíl id. 1/4 Budova bez čp., č.ev., jiná stavba, LV 566, budova bez čp./č.ev. jiná stavba, LV 268, a budovy bez čp./č.ev. jiné st. LVč. 264, kú. Staňkovoce u Žatce. Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 204DD 1/23-161 ze dne 2.5.2024, právní moc ke dni 29.5.2024, právní účinky zápisu k okamžiku 19.6.2024, zápis proveden 11.7.2024, kupní cena 822.000,-Kč. Stav přibližně stejný, lokalita totožná, dům obdobných rozměrů a obdobného stavebně - technického stavu, obdobné stáří, obdobný OP, obdobný pozemek.

4.1.1.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.644.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	1.644.000,-
Z toho cena za m ³ při výměře 1000.00 m ³	= Kč	1.644,-

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 1.858.000,-Kč a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 1.555.739, stanovuji cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů, tj. 1.858.000,-Kč Spoluvl. podíl. id 7/210 činí 61.933,-Kč.

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Staňkovice

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	1644000	1.000	1644000
2	2230000	1.464	1523120
3	1700000	1.760	965744

Celk.prům.	1377621
Minimum	965744
Maximum	1644000

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	965.744,-
Průměrná cena	= Kč	1.377.621,-
Maximální cena	= Kč	1.644.000,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	1.275.883,-
Výměra předmětu ocenění = 814.50 m ³		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	1.858.000,-
Započtení spoluvl.podílu 7/210	= Kč	61.933,33
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	61.933,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Staňkovice čp. 96, rod. dům ulice Postoloprtská, st.p.č. 107, LVč. 4, kú. Staňkvoce u Žatce. Smlouva kupní ze dne 26.6.2024, právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2024, zápis proveden dne 13.11.2024, kupní cena 2.230.000,-Kč. Stav přibližně stejný, loklita totožná, dům obdobných rozměrů a obdobného stavebně - technického stavu, obdobné stáří, obdobný OP, obdobný pozemek.

4.1.3.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.10
5.	Technický stav	1.10
6.	Vybavení	1.10
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	1.10
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.4641

4.1.3.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	2.230.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.4641	= Kč	1.523.120,-

Z toho cena za m³ při výměře 800.00 m³

= Kč

1.903,90

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Tvršice čp. 92, rod. dům, st.p.č. 82/1, st.p.č. 82/2, garáž bez čp./č.ev. s pozemkem p.č. 54/2, LVč. 11, kú. Tvršice. Smlouva kupní ze dne 8.2.2024, právní účinky zápisu k okamžiku 11.3.2024, zápis proveden dne 16.4.2024, kupní cena 1.700.000,-Kč. Stav mírně lepší, lokalita obdobná (vedlejší obec), dům sice menších rozměrů ale hodnotnější, obdobný stavebně - technického stav, obdobné stáří, obdobný pozemek.

4.1.4.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.15
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.10
5.	Technický stav	1.10
6.	Vybavení	1.10
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	1.15
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.7602

4.1.4.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.700.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.7603	= Kč	965.744,-
Z toho cena za m ³ při výměře 500.00 m ³	= Kč	1.931,49

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

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek st.p.č. 13 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1197m².

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 1001 - 2000	3	0.70
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.60

Ostatní obce		
3. Poloha obce		
V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci		
Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce		
Železniční, nebo autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci		
Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola b))	3	0.95
Součin hodnot		0.2873

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2873$$

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		
Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	1	-0.01
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 pásma	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku		
Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené		
Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		-0.01

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.01 = 0.990$$

4.1.5.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	649,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 2258 \text{ Kč} \times 0.2873 = 649 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.7630
$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.990 \times 0.706 \times 1.091$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	495,19
Cena za celou výměru 1197.00 m^2	= Kč	592.738,84
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	592.739,-

4.1.6 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Jedná se o řadový jednopodlažní dům se sedlovou střechou a zřejmě částečně s obytným podkrovím, při hlavní průjezdni komunikaci obcí v zatáčce ulice Postoloprtská po pravé straně při výjezdu z obce. 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 trémové, krov dřevěný, střecha sedlová, střešní krytina eternit, klemp. konstrukce pozink., okna plastová, omítka hladká vápenná z části opadaná, vstupní dveře dřevěné. Vnitřní vybavení znalci není známo, bude se předpokládat, že je vybavení domu vzhledem k úrovni vnějšího ohledání podstandardní s vyšším opotřebením a to vzhledem k tomu, že dům je na základě svědectví sousedů dlouhou dobu neobýván. Technický stav je zhoršený Dispozice: není znalci známa Vytápění: není znalci známo, bude se považovat jako podstandardní. Rozvody vody, el. instalace, odpadů - není znalci známa, bude se považovat, jako podstandardní Stáří domu se odhaduje na více než 100let.

4.1.6.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

4.1.6.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	9.00*15.00*0.5	=	67.50 m ³
I.NP	9.00*15.00*3.00	=	405.00 m ³
Zastřešení	9.50*16.00*4.50/2	=	342.00 m ³
celkem =			814.50 m ³

4.1.6.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	9.00*15.00 135.00 m ²	0.00 m	3.00 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 135.00 m² a prům.výška podlaží je 3.00 m.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
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 Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00

Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené		
Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko		
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce		
Ostatní obce	4	0.90
8. Poloha obce		
V ostatních případech	7	0.80
9. Občanská vybavenost obce		
Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)	2	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.02

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.02) \times 0.72 = 0.706$$

4.1.6.6 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby		
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP		
Rezidenční zástavba	1	0.03
3. Poloha pozemku v obci		
Střed obce - centrum obce	1	0.01
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci		
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku		
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku		
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	7	0.01
7. Osobní hromadná doprava		
MHD - centrum obce	4	0.03
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti		
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
9. Obyvatelstvo		
Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost		
Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
11. Vlivy ostatní neuvedené		
Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		0.08

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.08) \times 1.01 = 1.091$$

4.1.6.7 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
----------------	-------	---------------

0. Typ stavby a)	1	A
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou		
1. Druh stavby	2	-0.01
Dvojdomek, dům řadový		
2. Provedení obvodových stěn b)	1	-0.08
Na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné		
3. Tloušťka obvod. stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	1	0.00
Hodnota 1		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 135.00 m ² / zastavěná plocha 1.NP 135.00 m ² = podlažnost 1.00		
5. Napojení na sítě (přípojky)	4	0.04
Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna		
6. Způsob vytápění stavby	2	-0.04
Lokální vytápění el. nebo plynem,		
7. Zákl. příslušenství v RD d)	3	0.00
Úplné - standardní provedení		
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	3	0.01
Nad 800 m ² celkem		
12. Kriterium jinde neuvedené	2	-0.03
Mírně snižující cenu		
13. Stavebně- technický stav	3	0.5950
Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.6+0.1 pro stáří 100 let)		
Celkem *		-0.16
* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + -0.16) \times 0.595 = 0.500$$

4.1.6.8 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.070,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.500
It: index trhu		x 0.706
Ip: index polohy		x 1.091
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	1.182,32
Cena za celý obestavěný prostor 814.50 m ³	= Kč	962.998,34
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	963.000,-
Určení obvyklé ceny id. Podíl 7/210	Cena celkem Kč	61.933,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny id. Podíl 7/210	Kč	61.933,-
Zjištěná výsledná cena id. Podíl 7/210	Kč	61.933,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	61.930,-

Slovy: Šedesátjeden tisíc devět set třicet Kč

V Děčíně, dne 13.března 2025

.....
vypracoval

6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 7/210 pozemku st.p.č. 3563 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Staňkovice čp. 61, rod. dům, kú. Staňkovice u Žatce, obec Staňkovice, LVč. 22. GPS 50.3498894N, 13.5672194E, je 61.933,- 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 022493/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII