

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 005867/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Mgr. Bohdana Nováková, insolvenční správce
dlužnice Hany Klůcové
Vilsnická 53 405 02 Děčín XII - Vilsnice

Číslo jednací: KSUL 63 INS 11410/2023

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Vilsnická č.p. 53, Děčín, okres Děčín

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 05.02.2024

Zpracováno ke dni: 05.02.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 66 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.04.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Úkolem znaleckého posudku je na základě pokynu insolvenční správkyně ve spojení s usnesením Krajského soudu v ústí nad Labem ze dne 23.11.2023, č.j. KSUL 63 INS 11410/2023-B-10 určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 nemovitých věcí, a to

- I. pozemku parc. č. 356 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Děčín XII-Vilsnice, č.p. 53, rod. dům, pozemku parc. č. 357 a pozemku parc. č. 358, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 71 pro katastrální území Vilsnice, obec Děčín, okres Děčín;
- II. pozemku parc. č. 356, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Děčín XII-Vilsnice, č.p. 53, rod. dům, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 71 pro katastrální území Vilsnice, obec Děčín, okres Děčín, v hodnotě snížené o hodnotu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 na pozemku parc. č. 357 a pozemku parc. č. 358;
- III. pozemku parc. č. 357 a pozemku parc. č. 358, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 71 pro katastrální území Vilsnice, obec Děčín, okres Děčín;
- IV. pozemku parc. č. 358 zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 71 pro katastrální území Vilsnice, obec Děčín, okres Děčín.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužnice Hany Klůcové, sp. zn. KSUL 63 INS 11410/2023.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně

některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 53 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Vilsnická č.p. 53, Děčín, okres Děčín
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Děčín
Obec: Děčín
Ulice: Vilsnická
Katastrální území: Vilsnice
Počet obyvatel: 47 180
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 645,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 05.02.2024. Byla provedena pouze částečná prohlídka rodinného domu, jelikož podílová spoluvlastnice užívá pouze 1.NP ve stavbě. Byly sděleny dílčí informace o stavebně technickém stavu a vybavení ostatních bytů v domě. Byla provedena fotodokumentace a dosažitelná orientační měření.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Haňka Vojtěch a Haňková Julianna, Litoměřická 336/41, Děčín III-Staré Město, 40502 Děčín – podíl 1/2

Klůc Jiří, Vilsnická 53, Děčín XII-Vilsnice, 40502 Děčín – podíl 1/4

Klůcová Hana, Vilsnická 53, Děčín XII-Vilsnice, 40502 Děčín – podíl 1/4

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 356 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Děčín XII-Vilsnice, č.p. 53, rod. dům, pozemek parc. č. 357 a pozemek parc. č. 358, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 71 pro katastrální území Vilsnice, obec Děčín, okres Děčín.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu:

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví, v části půda a celkové podsklepení.

Základy domu převážně kamenné, svíslé nosné konstrukce zděné klasickým způsobem z cihelného zdiva. Tloušťka obvodové konstrukce činí cca 40 - 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je polovalbová, krytinu tvoří živичná lepenka a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle letopočtu uvedeného na objektu v roce 1912.

V roce 2018 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střešní krytina - celková, okna - částečná.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem, v části domu dřevěná zdvojená. Vnitřní vybavení standard s koupelnami, byt v 2.NP má WC na chodbě. Byt v podkroví po částečné rekonstrukci. Podlahová obytná plocha stavby cca do 285 m².

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do vybírací žumpy. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva pro 1.NP a 2.NP, plynový kotel pro podkrovní byt, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

střecha: zastaralý prvek, krytina bez vad

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

zdivo: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek

rozvody: zastaralý prvek

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra všech pozemků užívaných ve funkčním celku činí 1764 m². Sklon pozemků je mírně svažité. Pozemky jsou oplocené pletivem do ocelových sloupků a dřevěným plotem. Trvalé porosty tvoří ovocné a okrasné stromy – keře.

Pozemky jsou dle územního plánu regulované jako plochy bydlení "BV-bydlení venkovské"

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Vedlejší stavby tvoří zděná kolna, další drobné stavby (kolny a přístřešky, skleník).

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V obci je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V obci je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec s vysokým indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno užívání. Dle smlouvy o zřízení věcného břemene se jedná o užívací právo zatěžující 1/2 nemovitých věcí. Pro potřeby určení obvyklé ceny se hodnota věcného břemene určí simulovaným nájmem z ceny obvyklé, se zohledněním věku oprávněné.

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Beštáková Alena, Vilsnická 53, Děčín XII-Vilsnice,
40502 Děčín, RČ/IČO: 515821/234

Povinnost k

Parcela: 356, Parcela: 357, Parcela: 358

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 27.10.2006.
Právní účinky vkladu práva ke dni 30.10.2006.

V-3674/2006-502

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Na listu vlastnictví jsou dále zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (rozhodnutí o úpadku - Klúčová Hana), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis				
Popis objektu	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	2 + podkrovní podlaží		
	Podsklepení	celkové		
	Dům byl postaven v roce	1912		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		střešní krytina	celková	2018
		okna	částečná	2018
Základy	kamenné			

	Konstrukce	cihlová	
	Tloušťka obvodové konstrukce	40 – 45 cm	
	Stropy	dřevěné trámové	
	Střecha	polovalbová	
	Krytina střechy	živičná lepenka	
	Klempířské prvky	plechové	
	Vnější omítky	vápenocementové	
	Vnitřní omítky	vápenocementové	
	Vady domu	střecha: zastaralý prvek, krytina bez vad vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek zdívo: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek	
Popis součástí, vybavení a dalších vlastností	Dispozice	3 byty (část bytu v 2.NP vymezena pro užívání oprávněné z věcného břemene)	
	Typ oken	plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená	
	Koupelna(y)	každý byt vlastní	
	Toaleta(y)	ano, byt v 2.NP má WC v mezipatře	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	náplňové prosklené, náplňové plné, dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	285,00 m ²
	Elektrína	230V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	žumpa	
	Plynovod	ano	
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel, kotel na tuhá paliva	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
	Podlahy v domě	standardní	
Popis stavu	před rekonstrukcí		
Popis pozemku	Velikost pozemku	1764 m ²	
	Trvalé porosty	ovocné, okrasné	

	Vedlejší stavby	kolna zděná, další drobné stavby (kolny a přístřešky, skleník)
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec s vysokým indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno užívání
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (rozhodnutí o úpadku - Klúčová Hana), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.02.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 trhu 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

I. Pozemek parc. č. 356, stavba rod. domu č.p. 53, vč. parc. č. 357, parc. č. 358:

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. 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) nebo oblíbené turistické lokality	III	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)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,086}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04

3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,053}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,912}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

$$\text{Výměra všech pozemků ve funkčním celku } v_p = 1\,764,00 \text{ m}^2$$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,764,00) / 1\,764,00 = \mathbf{0,913}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - rozsáhlé chráněné území	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

Celkový index I = $I_T * I_o * I_p = 0,940 * 0,990 * 0,970 = 0,903$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 645,-	0,903		1 485,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	356	407	1 485,44	
	Redukční koeficient R = 0,913			1 356,21	551 977,47
§ 4 odst. 1	zahrada	357	212	1 485,44	
	Redukční koeficient R = 0,913			1 356,21	287 516,52
§ 4 odst. 1	zahrada	358	1 145	1 485,44	
	Redukční koeficient R = 0,913			1 356,21	1 552 860,45
Stavební pozemky - celkem			1 764		2 392 354,44

1.2. Rodinný dům č.p. 53

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ D
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Podsklepení: podsklepená
 Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	9,50*14,10 =	133,95 2,80 m
1.NP	9,50*14,10+4,50*2,70 =	146,10 3,20 m
2.NP	9,50*14,10+4,50*2,70 =	146,10 3,00 m
		426,15 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(9,50*14,10)*(2,80) = 375,06

NP 1.NP	$(9,50*14,10+4,50*2,70)*(3,20) =$	467,52
NP 2.NP	$(9,50*14,10+4,50*2,70)*(3,00) =$	438,30
Z Zastřešení	$(9,50-14,10+4,50*2,70)*(1,20) =$	9,06
Z	$((1/2)*(14,10+3,30)*2,60*9,50) +$ $(1/6)*(3,30*(3,00-2,60))*(2*9,50+11,50) =$	221,60
Obestavěný prostor - celkem:		1 511,54 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00
Součet upravených objemových podílů					99,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9960

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9960
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 377,96
Plná cena: 1 511,54 m ³ * 7 377,96 Kč/m ³	=	11 152 081,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 38 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 38 / 38 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 672 812,25 Kč**

Koeficient pp

* 0,912

Cena stavby CS

= **1 525 604,77 Kč**

Rodinný dům č.p. 53 - zjištěná cena

= **1 525 604,77 Kč**

1.3. Přípojka vody DN 25 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

6,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 340,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3440

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 307,50**

Plná cena: 6,00 m * 1 307,50 Kč/m

= **7 845,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 40 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 176,75 Kč**

Koeficient pp

* 0,912

Cena stavby CS

= **1 073,20 Kč**

Přípojka vody DN 25 mm - zjištěná cena

= **1 073,20 Kč**

1.4. Žumpa zděná z cihel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.3.2. Žumpa zděná z cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 6,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 150,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	8 151,83
Plná cena: 6,00 m ³ * 8 151,83 Kč/m ³	=	48 910,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 112 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 112 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 112 / 112 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **7 336,65 Kč**

Koeficient pp

* 0,912

Cena stavby CS

= **6 691,02 Kč**

Žumpa zděná z cihel - zjištěná cena

= **6 691,02 Kč**

1.5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0750
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	495,08
Plná cena: 10,00 m * 495,08 Kč/m	=	4 950,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 40 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **742,62 Kč**

Koeficient pp	*	0,912
Cena stavby CS	=	677,27 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena = **677,27 Kč**

1.6. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 6,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2380
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 135,73
Plná cena: 6,00 m * 1 135,73 Kč/m	=	6 814,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 50 = 50,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,500
Koeficient pp	=	3 407,19 Kč
Cena stavby CS	*	0,912
	=	3 107,36 Kč

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena = **3 107,36 Kč**

1.7. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
- tl. do 10 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 30,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	235,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	860,75
Plná cena: 30,00 m ² * 860,75 Kč/m ²	=	25 822,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 60 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	3 873,38 Kč
*	0,912
=	3 532,52 Kč

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - zjištěná cena

= **3 532,52 Kč**

1.8. Kolna zděná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Podkroví:

1.nadz. podlaží

Krov:

nemá podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

neumožňující zřízení podkroví

Nemovitá věc je součástí pozemku

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	$11,90*4,10+3,20*1,50 =$	53,59	2,50 m
Vrchní stavba	$11,90*4,10 =$	48,79	2,50 m
		102,38 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	$(11,90*4,10+3,20*1,50)*(2,50) =$	133,98
NP	Vrchní stavba	$(11,90*4,10)*(2,50) =$	121,98
Obestavěný prostor - celkem:			255,96 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy		S	100
2. Obvodové stěny		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov		S	100
5. Krytina		S	100

6. Klempířské práce	S	100
7. Úprava povrchů	S	100
8. Schodiště	X	100
9. Dveře	S	100
10. Okna	S	100
11. Podlahy	S	100
12. Elektroinstalace	C	100
13. Schodiště	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
13. Schodiště	A	4,57	100	1,00	4,57
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$					
$50\,000,00 / (255,96 * 1\,250,- * 1,1500 * 2,9750) = 4,57$					
Součet upravených objemových podílů					98,77
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9877

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9877
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	4 223,96
Plná cena: 255,96 m ³ * 4 223,96 Kč/m ³	=	1 081 164,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 112 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 112 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 112 / 112 = 100,0 \%$		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	162 174,72 Kč
Koeficient pp	*	0,912
Cena stavby CS	=	147 903,34 Kč

Kolna zděná - zjištěná cena = 147 903,34 Kč

1.9. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

150*1,40 = 210,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 240,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,0820

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = 850,63

Plná cena: 210,00 m² * 850,63 Kč/m² = **178 632,30 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100) * 0,333

Nákladová cena stavby CS_N = 59 484,56 Kč

Koeficient pp * 0,912

Cena stavby CS = 54 249,92 Kč

Oplocení - zjištěná cena = **54 249,92 Kč**

1.10. Altán zahradní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 23. Altán zahradní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 10,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 3 250,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = 12 875,69

Plná cena: 10,00 m² * 12 875,69 Kč/m² = **128 756,90 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
 Opotřebenění: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$
 Koeficient opotřebenění: $(1 - 66,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	42 876,05 Kč
*	0,912
=	39 102,96 Kč

Altán zahradní - zjištěná cena

= **39 102,96 Kč**

1.11. Altán zahradní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

23. Altán zahradní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

10,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 3 250,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **12 875,69**

Plná cena: 10,00 m² * 12 875,69 Kč/m²

= **128 756,90 Kč**

Výpočet opotřebenění lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebenění: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebenění: $(1 - 66,7 \% / 100)$

* 0,333

Nákladová cena stavby CS_N

= **42 876,05 Kč**

Koeficient pp

* 0,912

Cena stavby CS

= **39 102,96 Kč**

Altán zahradní - zjištěná cena

= **39 102,96 Kč**

1.12. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

6,00*3,00 = 18,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	2 050,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	7 126,72
Plná cena: 18,00 m ² * 7 126,72 Kč/m ²	=	128 280,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	42 717,56 Kč
Koeficient pp	*	0,912
Cena stavby CS	=	38 958,41 Kč

Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy - zjištěná cena = 38 958,41 Kč

1.13. Kolna zděná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	1,80*1,50 =	2,70	2,00 m
		2,70 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	(1,80*1,50)*(2,00) =	5,40
			5,40 m³

Obestavěný prostor - celkem:

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
----------------------	----------------	----------	-------	---------------------

1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	4 276,56
Plná cena: 5,40 m ³ * 4 276,56 Kč/m ³	=	23 093,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 60 = 100,0 %			
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %			
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)		*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N		=	3 464,01 Kč
Koeficient pp		*	0,912
Cena stavby CS		=	3 159,18 Kč
Kolna zděná - zjištěná cena		=	3 159,18 Kč

1.14. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jablůň - polokmen						
60	4 Ks	140,-			140,-	560,-
třešeň - polokmen						
60	1 Ks	140,-			140,-	140,-
broskvoň						

20	2 Ks	517,-	517,-	1 034,-
Součet:			=	1 734,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:			=	1 734,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav (ostatní)			20 roků	3,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-	22 860,-
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	4 310,-	- 50 %	2 155,-	50,00 m 107 750,-
Součet:				130 610,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,150
Celkem - okrasné rostliny			=	112 651,12 Kč

Porosty - zjištěná cena celkem = 114 385,12 Kč

1.15. Věcné břemeno

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 73 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Zjištěná cena nemovité věci

Název	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Oceňované nemovitosti	4 369 902,47	218 495,12	0,00	218 495,12
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				218 495,12
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)				* 50 %
Roční užitek: [Kč]				= 109 247,56

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 109 247,56 * ((1 + 4,5 \%)^{11} - 1) / (4,5 \% * (1 + 4,5 \%)^{11})$$

Hodnota věcného břemene činí = 931 763,36 Kč

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky: 2 392 354,44 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 53 1 525 604,77 Kč

1.3. Přípojka vody DN 25 mm 1 073,20 Kč

1.4. Žumpa zděná z cihel	6 691,02 Kč
1.5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	677,27 Kč
1.6. Plynová přípojka do DN 40	3 107,36 Kč
1.7. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm	3 532,52 Kč
1.8. Kolna zděná	147 903,34 Kč
1.9. Oplocení	54 249,92 Kč
1.10. Altán zahradní	39 102,96 Kč
1.11. Altán zahradní	39 102,96 Kč
1.12. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy	38 958,41 Kč
1.13. Kolna zděná	3 159,18 Kč
1.14. Porosty	114 385,12 Kč
Stavby, porosty na pozemku - celkem	+ 1 977 548,04 Kč
Věcná břemena:	
1.15. Věcné břemeno	- 931 763,36 Kč
	- 931 763,36 Kč
Oceňované nemovitosti - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 3 438 139,11 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 4
Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem	= 859 534,78 Kč
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	859 540,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Vilsnická č.p. 53, Děčín, okres Děčín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - součásti a vybavení	K6 - vedlejší stavby, garáže, ostatní
Oceňovaný objekt	Vilsnická č.p. 53, Děčín, okres Děčín	285 m ²	před rekonstrukcí	1764 m ²	pouze částečně standard - ostatní podstandard (WC na chodbě apod.)	kolna, další drobné stavby a přístřešky
1	Vilsnická č.p. 34, Děčín, okres Děčín	156 m ²	po rekonstrukci	680 m ²	standardní převážně obnovené	zděná kolna a altán, další drobné stavby a přístřešky
2	Malšovice č.p. 43, okres Děčín	110 m ²	před rekonstrukcí	1481 m ²	standard - podstandard, převážně dožité	kolna, další drobné stavby a přístřešky
3	Dobkovice č.p. 8, okres Děčín	139 m ²	dobrý	3488 m ²	standardní, převážně dožité nebo v mezním stavu	garáž v domě, drobné vedlejší stavby a přístřešky
4	Sládkova č.p. 699/30, Děčín, okres Děčín	180 m ²	před rekonstrukcí	384 m ²	zcela dožité nebo chybějící spíše podstandard	kolna zděná

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 součásti a vybavení	K6 vedlejší stavby, garáže, ostatní	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	5 000 000,00 Kč	1	5 000 000,00 Kč	1	0.87	1.28	0.89	1.15	1.04	1.185360384	4 218 126,46 Kč
2	4 150 000,00 Kč	1	4 150 000,00 Kč	1.02	0.82	1	0.97	0.97	1	0.78696876	5 273 398,65 Kč
3	4 000 000,00 Kč	1	4 000 000,00 Kč	0.96	0.85	1.02	1.17	0.98	1.01	0.96388149312	4 149 887,75 Kč
4	3 750 000,00 Kč	1	3 750 000,00 Kč	1.17	0.89	1	0.86	0.92	0.98	0.8073990288	4 644 543,61 Kč
Celkem průměr										4 571 489,00 Kč	
Minimum										4 149 887,75 Kč	
Maximum										5 273 398,65 Kč	
Směrodatná odchylka - s										516 600,04 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										4 054 888,96 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										5 088 089,04 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě a provedení vnitřních součástí a vybavení stavby. K6 zohledňuje rozsah, provedení a stav vedlejších staveb a garáží, případně dalších uvedených skutečností.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

= 4 571 489 Kč

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z obvyklé ceny

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 73 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Obvyklá cena nemovité věci: [Kč]

4 571 489,-

Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:

* 0,05

Roční nájemné: [Kč/rok]

= 228 574,45

Náklady na zachování a opravu: [Kč]

- 0,-

Ročních užitek: [Kč/rok]	=	228 574,45
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)	*	50 %
Roční užitek: [Kč]	=	114 287,23

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 114\,287,23 * ((1 + 4,5\%)^{11} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{11})$$

Hodnota věcného břemene činí = **974 746,29 Kč**

Výpočet výsledné hodnoty nemovitých věcí	
Porovnávací hodnota	4 571 489 Kč
Hodnota věcného břemene	- 974 746 Kč
Hodnota nemovitostí celkem:	3 596 743 Kč

Výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu

Níže je aplikován postup pro výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 z porovnávací metody (včetně odečtené hodnoty věcného břemene), pro výsledné určení obvyklé ceny.

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu na volném trhu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 30 %. Odůvodnění použité výše srážky: minoritní podíl hůře obchodovatelný na realitním trhu.

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 spolu s aplikací srážky ve výši 30 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(3\,596\,743\text{ Kč} * 1/4) - 30\% = \underline{629\,430\text{ Kč}}$$

II. Pozemek parc. č. 356, stavba rod. domu č.p. 53:

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. 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) nebo oblíbené turistické lokality	III	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)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,086}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04

3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,053}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,912}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - rozsáhlé chráněné území	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,990 * 0,970 = \mathbf{0,903}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 645,-	0,903		1 485,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	356	407	1 485,44	604 574,08
Stavební pozemek - celkem			407		604 574,08

1.2. Rodinný dům č.p. 53

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střeška:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	9,50*14,10 =	133,95	2,80 m
1.NP	9,50*14,10+4,50*2,70 =	146,10	3,20 m
2.NP	9,50*14,10+4,50*2,70 =	146,10	3,00 m
		426,15 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(9,50*14,10)*(2,80) =$	375,06
NP	1.NP	$(9,50*14,10+4,50*2,70)*(3,20) =$	467,52
NP	2.NP	$(9,50*14,10+4,50*2,70)*(3,00) =$	438,30
Z	Zastřešení	$(9,50-14,10+4,50*2,70)*(1,20) =$	9,06
Z		$((1/2)*(14,10+3,30)*2,60*9,50) +$ $(1/6)*(3,30*(3,00-2,60))*(2*9,50+11,50) =$	221,60
Obestavěný prostor - celkem:			1 511,54 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00
Součet upravených objemových podílů					99,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9960

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9960
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 377,96
Plná cena: 1 511,54 m ³ * 7 377,96 Kč/m ³	=	11 152 081,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 38 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 38 / 38 = 100,0 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 1 672 812,25 Kč

Koeficient pp	*	0,912
Cena stavby CS	=	1 525 604,77 Kč

Rodinný dům č.p. 53 - zjištěná cena = **1 525 604,77 Kč**

1.3. Přípojka vody DN 25 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 6,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 307,50
Plná cena: 6,00 m * 1 307,50 Kč/m	=	7 845,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 40 = 100,0 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,150
Koeficient pp	=	1 176,75 Kč
Cena stavby CS	*	0,912
	=	1 073,20 Kč

Přípojka vody DN 25 mm - zjištěná cena = **1 073,20 Kč**

1.4. Žumpa zděná z cihel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.2. Žumpa zděná z cihel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 6,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 150,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	8 151,83
Plná cena: 6,00 m ³ * 8 151,83 Kč/m ³	=	48 910,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 112 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 112 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 112 / 112 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	7 336,65 Kč
*	0,912
=	6 691,02 Kč

Žumpa zděná z cihel - zjištěná cena

= **6 691,02 Kč**

1.5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 140,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0750

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **495,08**

Plná cena: 10,00 m * 495,08 Kč/m

= **4 950,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 40 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	742,62 Kč
*	0,912
=	677,27 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena

= **677,27 Kč**

1.6. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 6,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2380
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 135,73
Plná cena: 6,00 m * 1 135,73 Kč/m	=	6 814,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 50 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	3 407,19 Kč
*	0,912
=	3 107,36 Kč
=	3 107,36 Kč

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena

= **3 107,36 Kč**

1.7. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
- tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

30,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	235,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	860,75
Plná cena: 30,00 m ² * 860,75 Kč/m ²	=	25 822,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 60 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	3 873,38 Kč
*	0,912
=	3 532,52 Kč

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - zjištěná cena = **3 532,52 Kč**

1.8. Kolna zděná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ B
 Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
 Podkroví: nemá podkroví
 Krov: neumožňující zřízení podkroví
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	11,90*4,10+3,20*1,50 =	53,59	2,50 m
Vrchní stavba	11,90*4,10 =	48,79	2,50 m
		102,38 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	(11,90*4,10+3,20*1,50)*(2,50) =	133,98
NP	Vrchní stavba	(11,90*4,10)*(2,50) =	121,98

Obestavěný prostor - celkem: **255,96 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy		S	100
2. Obvodové stěny		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov		S	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské práce		S	100
7. Úprava povrchů		S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		S	100
10. Okna		S	100
11. Podlahy		S	100
12. Elektroinstalace		C	100
13. Schodiště		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
13. Schodiště	A	4,57	100	1,00	4,57
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$					
$50\,000,00 / (255,96 * 1\,250,- * 1,1500 * 2,9750) = 4,57$					
Součet upravených objemových podílů					98,77
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9877

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9877
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	4 223,96
Plná cena:	$255,96\text{ m}^3 * 4\,223,96\text{ Kč/m}^3$	=	1 081 164,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 112 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 112 roků			
Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 112 / 112 = 100,0\%$			
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %			
Koeficient opotřebení: $(1 - 85\% / 100)$		*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N		=	162 174,72 Kč
Koeficient pp		*	0,912
Cena stavby CS		=	147 903,34 Kč
Kolna zděná - zjištěná cena		=	147 903,34 Kč

1.9. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:16,10*1,40 = 22,54 m² pohledové plochy**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	850,63
Plná cena: 22,54 m ² * 850,63 Kč/m ²	=	19 173,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	6 384,68 Kč
*	0,912
=	5 822,83 Kč

Oplocení - zjištěná cena= **5 822,83 Kč****1.10. Porosty****Ovocné dřeviny: příloha č. 36**

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen	80	1 Ks	140,-		140,-	140,-
Součet:					=	140,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	140,- Kč

Porosty - zjištěná cena celkem= **140,- Kč****1.11. Věcné břemeno****Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 73 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Zjištěná cena nemovité věci

Název	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Oceňované nemovitosti	2 299 126,39	114 956,32	0,00	114 956,32
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				114 956,32
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)				* 50 %
Roční užitek: [Kč]				= 57 478,16
Míra kapitalizace: 4,50 %				
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$				
$CB_U = 57 478,16 * ((1 + 4,5 \%)^{11} - 1) / (4,5 \% * (1 + 4,5 \%)^{11})$				
Hodnota věcného břemene činí				= 490 226,45 Kč
Oceňované nemovitosti - rekapitulace				
1.1. Pozemky:				604 574,08 Kč
Stavby a porosty na pozemku:				
1.2. Rodinný dům č.p. 53				1 525 604,77 Kč
1.3. Přípojka vody DN 25 mm				1 073,20 Kč
1.4. Žumpa zděná z cihel				6 691,02 Kč
1.5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi				677,27 Kč
1.6. Plynová přípojka do DN 40				3 107,36 Kč
1.7. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm				3 532,52 Kč
1.8. Kolna zděná				147 903,34 Kč
1.9. Oplocení				5 822,83 Kč
1.10. Porosty				140,- Kč
Stavby, porosty na pozemku - celkem				+ 1 694 552,31 Kč
Věcná břemena:				
1.11. Věcné břemeno				- 490 226,45 Kč
				- 490 226,45 Kč
Oceňované nemovitosti - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				= 1 808 899,94 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				* 1 / 4
Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem				= 452 224,99 Kč
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:				452 230,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Vilsnická č.p. 53, Děčín, okres Děčín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - součásti a vybavení	K6 - vedlejší stavby, garáže, ostatní
Oceňovaný objekt	Vilsnická č.p. 53, Děčín, okres Děčín	285 m ²	před rekonstrukcí	407 m ²	pouze částečně standard - ostatní podstandard (WC na chodbě apod.)	kolna, další drobné stavby a přístřešky
1	Vilsnická č.p. 34, Děčín, okres Děčín	156 m ²	po rekonstrukci	680 m ²	standardní převážně obnovené	zděná kolna a altán, další drobné stavby a přístřešky
2	Malšovice č.p. 43, okres Děčín	110 m ²	před rekonstrukcí	1481 m ²	standard - podstandard, převážně dožité	kolna, další drobné stavby a přístřešky
3	Dobkovice č.p. 8, okres Děčín	139 m ²	dobrý	3488 m ²	standardní, převážně dožité nebo v mezním stavu	garáž v domě, drobné vedlejší stavby a přístřešky
4	Sládkova č.p. 699/30, Děčín, okres Děčín	180 m ²	před rekonstrukcí	384 m ²	zcela dožité nebo chybějící spíše podstandard	kolna zděná

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 součásti a vybavení	K6 vedlejší stavby, garáže, ostatní	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	5 000 000,00 Kč	1	5 000 000,00 Kč	1	0.87	1.28	1.03	1.15	1.04	1.371821568	3 644 788,88 Kč
2	4 150 000,00 Kč	1	4 150 000,00 Kč	1.02	0.82	1	1.11	0.97	1	0.90055188	4 608 285,31 Kč
3	4 000 000,00 Kč	1	4 000 000,00 Kč	0.96	0.85	1.02	1.3	0.98	1.01	1.0709794368	3 734 898,97 Kč
4	3 750 000,00 Kč	1	3 750 000,00 Kč	1.17	0.89	1	1	0.92	0.98	0.93883608	3 994 307,50 Kč
Celkem průměr										3 995 570,00 Kč	
Minimum										3 644 788,88 Kč	
Maximum										4 608 285,31 Kč	
Směrodatná odchylka - s										434 518,28 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										3 561 051,72 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										4 430 088,28 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě a provedení vnitřních součástí a vybavení stavby. K6 zohledňuje rozsah, provedení a stav vedlejších staveb a garáží, případně dalších uvedených skutečností.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

= 3 995 570 Kč

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z obvyklé ceny

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 73 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Obvyklá cena nemovité věci: [Kč]	3 995 570,-
Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:	* 0,05
Roční nájemné: [Kč/rok]	= 199 778,50
Náklady na zachování a opravu: [Kč]	- 0,-
Ročních užitek: [Kč/rok]	= 199 778,50
Koeficient míry užítka (podíl užívání nebo výše omezení užívání)	* 50 %

Roční užitek: [Kč] = 99 889,25

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 99\,889,25 * ((1 + 4,5\%)^{11} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{11})$$

Hodnota věcného břemene činí = 851 947,11 Kč

Výpočet výsledné hodnoty nemovitých věcí	
Porovnávací hodnota	3 995 570 Kč
Hodnota věcného břemene	- 851 947 Kč
Hodnota nemovitostí celkem:	3 143 623 Kč

Výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu

Níže je aplikován postup pro výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 z porovnávací metody (včetně odečtené hodnoty věcného břemene), pro výsledné určení obvyklé ceny.

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu na volném trhu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 30 %. Odůvodnění použité výše srážky: minoritní podíl hůře obchodovatelný na realitním trhu.

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 spolu s aplikací srážky ve výši 30 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(3\,143\,623\text{ Kč} * 1/4) - 30\% = \underline{550\,134\text{ Kč}}$$

III. Pozemek parc. č. 357, parc. č. 358:

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. 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) nebo oblíbené turistické lokality	III	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)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,097}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejistěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,064}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,922}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - rozsáhlé chráněné území	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,990 * 0,970 = \mathbf{0,912}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 645,-	0,912	0,300	450,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	357	212	450,07	95 414,84
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	358	1 145	450,07	515 330,15
Stavební pozemky - celkem			1 357		610 744,99

1.2. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

133,9*1,40 = 187,46 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K _S (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	850,63
Plná cena: 187,46 m ² * 850,63 Kč/m ²	=	159 459,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	53 099,88 Kč
*	0,922
=	48 958,09 Kč

Oplocení - zjištěná cena

= **48 958,09 Kč**

1.3. Altán zahradní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 23. Altán zahradní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 10,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	3 250,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	12 875,69
Plná cena: 10,00 m ² * 12 875,69 Kč/m ²	=	128 756,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	42 876,05 Kč
Koeficient pp	*	0,922
Cena stavby CS	=	39 531,72 Kč

Altán zahradní - zjištěná cena = **39 531,72 Kč**

1.4. Altán zahradní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

23. Altán zahradní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 10,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	3 250,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	12 875,69
Plná cena: 10,00 m ² * 12 875,69 Kč/m ²	=	128 756,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	42 876,05 Kč
Koeficient pp	*	0,922
Cena stavby CS	=	39 531,72 Kč

Altán zahradní - zjištěná cena = **39 531,72 Kč**

1.5. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$6,00 * 3,00 = 18,00 \text{ m}^2$ zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	2 050,-
Polohový koeficient K _S (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	7 126,72
Plná cena: 18,00 m ² * 7 126,72 Kč/m ²	=	128 280,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	42 717,56 Kč
Koeficient pp	*	0,922
Cena stavby CS	=	39 385,59 Kč

Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy - zjištěná cena = 39 385,59 Kč

1.6. Kolna zděná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba 1,80*1,50 =	2,70	2,00 m
	2,70 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	$(1,80*1,50)*(2,00) =$	5,40
Obestavěný prostor - celkem:			5,40 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	4 276,56
Plná cena: 5,40 m ³ * 4 276,56 Kč/m ³	=	23 093,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 60 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Kolna zděná - zjištěná cena

*	0,150
=	3 464,01 Kč
*	0,922
=	3 193,82 Kč
=	3 193,82 Kč

1.7. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen	60	3 Ks	140,-		140,-	420,-
třešeň - polokmen	60	1 Ks	140,-		140,-	140,-
broskvoň	20	2 Ks	517,-		517,-	1 034,-
Součet:					=	1 594,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	1 594,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
zerav (ostatní)			20 roků	3,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-	22 860,-
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	4 310,-	- 50 %	2 155,-	50,00 m 107 750,-
Součet:				130 610,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,150
Celkem - okrasné rostliny			=	112 651,12 Kč
Porosty - zjištěná cena celkem			=	114 245,12 Kč

1.8. Věcné břemeno

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 73 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Zjištěná cena nemovité věci

Název	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Oceňované nemovitosti	895 591,05	44 779,55	0,00	44 779,55

Součet ročních užitek - celkem: [Kč/rok]		44 779,55
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)	*	50 %
Roční užitek: [Kč]	=	22 389,78
Míra kapitalizace: 4,50 %		
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$		
$CB_U = 22\,389,78 * ((1 + 4,5\%)^{11} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{11})$		
Hodnota věcného břemene činí	=	190 960,57 Kč
Oceňované nemovitosti - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		610 744,99 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Oplocení		48 958,09 Kč
1.3. Altán zahradní		39 531,72 Kč
1.4. Altán zahradní		39 531,72 Kč
1.5. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy		39 385,59 Kč
1.6. Kolna zděná		3 193,82 Kč
1.7. Porosty		114 245,12 Kč
Stavby, porosty na pozemku - celkem	+	284 846,07 Kč
Věcná břemena:		
1.8. Věcné břemeno		- 190 960,57 Kč
	-	190 960,57 Kč
Oceňované nemovitosti - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	704 630,48 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem	=	176 157,62 Kč
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:		176 160,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Vilsnice, Děčín, okres Děčín						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vilsnice, Děčín, okres Děčín	1357 m ²	zastavitelné plochy bydlení	ne, v dosahu přílehlé komunikace všechny sítě vč. plynu	rovinatý velmi pěkný pozemek s oplocením, užívaný doposud jako zahrada	
1	Vilsnická, Děčín, okres Děčín	1340 m ²	zastavitelné plochy bydlení	na hranici pozemku elektřina a voda, kanalizace není, plyn není	neoplocený středně sklonitý pozemek, příjezdová komunikace až k pozemku	
2	Malšovice, okres Děčín	1302 m ²	zastavitelné plochy bydlení	všechny sítě na hranici pozemku	mírně sklonitý pozemek bez oplocení, příjezdová komunikace až k pozemku	
3	Malšovice, okres Děčín	1075 m ²	zastavitelné plochy bydlení	nejsou, možnost napojení vody a elektřiny ve vzdálenějším dosahu, plyn a kanalizace není	středně sklonitý pozemek bez oplocení	

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 126,87 Kč	1	2 126,87 Kč	1	1	1	0.98	0.98	1	0.9604	2 214,57 Kč
2	1 221,20 Kč	1	1 221,20 Kč	1.01	1	1	1.04	0.98	1	1.029392	1 186,33 Kč
3	930,23 Kč	1	930,23 Kč	1.01	1.01	1	0.96	0.98	1	0.95971008	969,28 Kč
Celkem průměr										1 456,73 Kč	
Minimum										969,28 Kč	
Maximum										2 214,57 Kč	
Směrodatná odchylka - s										665,22 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										791,51 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										2 121,95 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje případné rozdíly v možnostech využití pozemku. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti a možnostech napojení na inženýrské sítě. K5 diferencuje rozdíly v dalších vlastnostech dle popisu. K6 bez vlivu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$1\,456,73 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 1357 \text{ m}^2$$

$$= 1\,976\,783 \text{ Kč}$$

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z obvyklé ceny

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 73 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Obvyklá cena nemovité věci: [Kč]

1 976 783,-

Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:

* 0,05

Roční nájemné: [Kč/rok]

= 98 839,15

Náklady na zachování a opravu: [Kč]

- 0,-

Ročních užitek: [Kč/rok]

= 98 839,15

Koefficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)	*	50 %
Roční užitek: [Kč]	=	49 419,58

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 49\,419,58 * ((1 + 10,0\%)^{11} - 1) / (10,0\% * (1 + 10,0\%)^{11})$$

Hodnota věcného břemene činí = **320 983,19 Kč**

Výpočet výsledné hodnoty nemovitých věcí	
Porovnávací hodnota	1 976 783 Kč
Hodnota věcného břemene	- 320 983 Kč
Hodnota nemovitostí celkem:	1 655 800 Kč

Výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu

Níže je aplikován postup pro výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 z porovnávací metody (včetně odečtené hodnoty věcného břemene), pro výsledné určení obvyklé ceny.

I přes to, že pozemky lze poměrně snadno dělit geometrickým plánem, oceňovaný podíl 1/4 má v případě reálného oddělení pozemku negativní vliv na ocenění, jelikož zcela zásadním způsobem degraduje velikost možného stavebního pozemku.

Z výše popsanych důvodů je proto na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 30 %.

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 spolu s aplikací srážky ve výši 30 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(1\,655\,800 * 1/4) - 30\% = \underline{289\,765\text{ Kč}}$$

IV. Pozemek parc. č. 358:

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. 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) nebo oblíbené turistické lokality	III	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)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,097}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,064}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,922}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - rozsáhlé chráněné území	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,990 * 0,970 = \mathbf{0,912}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 645,-	0,912	0,300	450,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	358	1 145	450,07	515 330,15
Stavební pozemek - celkem			1 145		515 330,15

1.2. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

133,9*1,40 = 187,46 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	850,63
Plná cena: 187,46 m ² * 850,63 Kč/m ²	=	159 459,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	53 099,88 Kč
*	0,922
=	48 958,09 Kč

Oplocení - zjištěná cena

= **48 958,09 Kč**

1.3. Altán zahradní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 23. Altán zahradní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 10,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	3 250,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	12 875,69
Plná cena: 10,00 m ² * 12 875,69 Kč/m ²	=	128 756,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	42 876,05 Kč
*	0,922
=	39 531,72 Kč

Altán zahradní - zjištěná cena

= **39 531,72 Kč**

1.4. Altán zahradní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

23. Altán zahradní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 10,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	3 250,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	12 875,69
Plná cena: 10,00 m ² * 12 875,69 Kč/m ²	=	128 756,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	42 876,05 Kč
*	0,922
=	39 531,72 Kč

Altán zahradní - zjištěná cena

= **39 531,72 Kč**

1.5. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$6,00 * 3,00 = 18,00 \text{ m}^2$ zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	2 050,-
Polohový koeficient K _S (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	7 126,72
Plná cena: 18,00 m ² * 7 126,72 Kč/m ²	=	128 280,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	42 717,56 Kč
*	0,922
=	39 385,59 Kč

Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy - zjištěná cena = 39 385,59 Kč

1.6. Kolna zděná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	1,80*1,50 =	2,70	2,00 m
		2,70 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba (1,80*1,50)*(2,00) =	5,40
Obestavěný prostor - celkem:		5,40 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	4 276,56
Plná cena: 5,40 m ³ * 4 276,56 Kč/m ³	=	23 093,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 60 = 100,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 464,01 Kč
Koeficient pp	*	0,922
Cena stavby CS	=	3 193,82 Kč
Kolna zděná - zjištěná cena	=	3 193,82 Kč

1.7. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen 60	3 Ks	140,-		140,-	420,-
třešeň - polokmen 60	1 Ks	140,-		140,-	140,-
broskvoň 20	2 Ks	517,-		517,-	1 034,-
Součet:				=	1 594,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	1 594,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav (ostatní) Jehličnaté stromy I	7 620,-		20 roků 7 620,-	3,00 ks 22 860,-
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	4 310,-	- 50 %	20 roků 2 155,-	50,00 m 107 750,-
Součet:				130 610,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,150
Celkem - okrasné rostliny			=	112 651,12 Kč
Porosty - zjištěná cena celkem			=	114 245,12 Kč

1.8. Věcné břemeno

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 73 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Zjištěná cena nemovité věci

Název	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Oceňované nemovitosti	800 176,21	40 008,81	0,00	40 008,81
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]				40 008,81
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)				* 50 %

Roční užitek: [Kč]	=	20 004,41
Míra kapitalizace: 4,50 %		
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$		
$CB_U = 20\,004,41 * ((1 + 4,5\%)^{11} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{11})$		
Hodnota věcného břemene činí	=	170 615,95 Kč
Oceňované nemovitosti - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		515 330,15 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Oplocení		48 958,09 Kč
1.3. Altán zahradní		39 531,72 Kč
1.4. Altán zahradní		39 531,72 Kč
1.5. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy		39 385,59 Kč
1.6. Kolna zděná		3 193,82 Kč
1.7. Porosty		114 245,12 Kč
Stavby, porosty na pozemku - celkem	+	284 846,07 Kč
Věcná břemena:		
1.8. Věcné břemeno		- 170 615,95 Kč
	-	170 615,95 Kč
Oceňované nemovitosti - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	629 560,27 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem	=	157 390,07 Kč
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:		157 390,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Vilsnice, Děčín, okres Děčín						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vilsnice, Děčín, okres Děčín	1145 m ²	zastavitelné plochy bydlení	ne, v dosahu přílehlé komunikace všechny sítě vč. plynu	rovinatý velmi pěkný pozemek s oplocením, užívaný doposud jako zahrada	
1	Vilsnická, Děčín, okres Děčín	1340 m ²	zastavitelné plochy bydlení	na hranici pozemku elektřina a voda, kanalizace není, plyn není	neoplocený středně sklonitý pozemek, příjezdová komunikace až k pozemku	
2	Malšovice, okres Děčín	1302 m ²	zastavitelné plochy bydlení	všechny sítě na hranici pozemku	mírně sklonitý pozemek bez oplocení, příjezdová komunikace až k pozemku	
3	Malšovice, okres Děčín	1075 m ²	zastavitelné plochy bydlení	nejsou, možnost napojení vody a elektřiny ve vzdálenějším dosahu, plyn a kanalizace není	středně sklonitý pozemek bez oplocení	

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovanéh o objektu odvozená ze srovnání
1	2 126,87 Kč	1	2 126,87 Kč	1	0,99	1	0,98	0,98	1	0,95079600	2 236,94 Kč
2	1 221,20 Kč	1	1 221,20 Kč	1,01	0,99	1	1,04	0,98	1	1,0190981	1 198,31 Kč
3	930,23 Kč	1	930,23 Kč	1,01	1,00	1	0,96	0,98	1	0,95020800	978,98 Kč
Celkem průměr										1471,41 Kč	
Minimum										978,98 Kč	
Maximum										2 236,94 Kč	
Směrodatná odchylka - s										671,98 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										799,43 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										2143,38 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje případné rozdíly v možnostech využití pozemku. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti a možnostech napojení na inženýrské sítě. K5 diferencuje rozdíly v dalších vlastnostech dle popisu. K6 bez vlivu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$1\,471,41 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 1145 \text{ m}^2$$

$$= 1\,684\,764 \text{ Kč}$$

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z obvyklé ceny

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 73 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Obvyklá cena nemovité věci: [Kč]

1 684 764,-

Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:

* 0,05

Roční nájemné: [Kč/rok]

= 84 238,20

Náklady na zachování a opravu: [Kč]

- 0,-

Ročních užitek: [Kč/rok]

= 84 238,20

Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení užívání) * 50 %
 Roční užitek: [Kč] = 42 119,10

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 42\,119,10 * ((1 + 10,0\%)^{11} - 1) / (10,0\% * (1 + 10,0\%)^{11})$$

Hodnota věcného břemene činí = 273 566,12 Kč

Výpočet výsledné hodnoty nemovitých věcí	
Porovnávací hodnota	1 684 764 Kč
Hodnota věcného břemene	- 273 566 Kč
Hodnota nemovitostí celkem:	1 411 198 Kč

Výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu

Níže je aplikován postup pro výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 z porovnávací metody (včetně odečtené hodnoty věcného břemene), pro výsledné určení obvyklé ceny.

I přes to, že pozemky lze poměrně snadno dělit geometrickým plánem, oceňovaný podíl 1/4 má v případě reálného oddělení pozemku negativní vliv na ocenění, jelikož zcela zásadním způsobem degraduje velikost možného stavebního pozemku.

Z výše popsanych důvodů je proto na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 30 %.

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 spolu s aplikací srážky ve výši 30 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(1\,411\,198 * 1/4) - 30\% = \underline{246\,960\text{ Kč}}$$

E. REKAPITULACE

I. Pozemek parc. č. 356, stavba rod. domu č.p. 53, vč. parc. č. 357, parc. č. 358:

- Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu: **859.540,- Kč**
- Hodnota určená porovnávací metodou: **629.430,- Kč**

II. Pozemek parc. č. 356, stavba rod. domu č.p. 53:

- Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu: **452.230,- Kč**
- Hodnota určená porovnávací metodou: **550.134,- Kč**

III. Pozemek parc. č. 357, parc. č. 358:

- Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu: **176.160,- Kč**
- Hodnota určená porovnávací metodou: **289.765,- Kč**

IV. Pozemek parc. č. 358:

- Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu: **157.390,- Kč**
- Hodnota určená porovnávací metodou: **246.960,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Pro výsledné určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu všech nemovitých věcí zapsaných na LV 71, tedy jako funkčního celku, bylo provedeno samostatné porovnání se srovnávanými vzorky, tedy včetně zohlednění kompletní výměry všech dotčených pozemků.

Obdobně bylo poté provedeno porovnání pro ocenění samostatného rodinného domu s pozemkem parc. č. 356, aby bylo možné provést určení obvyklé ceny bez parcel č. 357 a 358.

Na pozemky parc. č. 357 a 358 a samostatně také pozemek parc. č. 358 bylo dále provedeno samostatné porovnání, jelikož se jedná o pozemky územním plánem v zastavitelných plochách. Výrokem znaleckého posudku je tedy dle zadání také vyjádření o samostatné ceně spoluvlastnického podílu těchto pozemků.

Insolvenčním soudem bylo na základě usnesení č.j. KSUL 63 INS 11410/2023-B-10 uloženo insolvenční správce předložit znalecký posudek na ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 na obou zahradách, tedy pozemku parc. č. 357 a č. 358, které jsou zapsané na LV 71 pro k.ú. Vilsnice. Je třeba ve znaleckém posudku upozornit na fakt, že pozemek parc. č. 357 dle našeho názoru nelze reálně od pozemku parc. č. 356 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 53 dělit, jelikož přes tento vedou přípojky inženýrských sítí do stavby. Dle našeho názoru se jedná o typické přídatné spoluvlastnictví a v případě zpeněžování byl měl být pozemek parc. č. 357 bez dalšího realizován spolu s pozemkem parc. č. 356 se stavbou rodinného domu.

Oproti tomu pozemek parc. č. 358 je samostatně využitelný, samostatně dobře přístupný a není nutné jej ke stavbě rodinného domu využívat. Územním plánem je navíc tento pozemek zahrnut v plochách bydlení, tedy k možnému budoucímu zastavění. Komplikací možného stavebního využití je podílové spoluvlastnictví, kdy pozemky lze sice poměrně jednoduše dělit

geometrickým plánem, nicméně dalším dělením se zmenšuje jejich výměra, která může následně limitovat možné další budoucí stavební využití a tudíž i limitovat tržní poptávku.

Dalším limitujícím faktorem je zřízené věcné břemeno užívání. Dle smlouvy o zřízení věcného břemene se jedná o užívací právo zatěžující 1/2 nemovitých věcí na LV 71, bez dalšího podrobného vymezení co a v jakém rozsahu je oprávněná osoba oprávněna užívat. Užívání ze zřízeného věcného břemene se tak de facto děje pouze na základě místní zvyklosti.

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství, se zohledněním rozsahu (spolu)vlastnictví i případných zřízených věcných práv, které oceňované nemovité věci zatěžují.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Úkolem znaleckého posudku je na základě pokynu insolvenční správkyne ve spojení s usnesením Krajského soudu v ústí nad Labem ze dne 23.11.2023, č.j. KSUL 63 INS 11410/2023-B-10 určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 nemovitých věcí, a to

- I. pozemku parc. č. 356 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Děčín XII-Vilsnice, č.p. 53, rod. dům, pozemku parc. č. 357 a pozemku parc. č. 358, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 71 pro katastrální území Vilsnice, obec Děčín, okres Děčín;
- II. pozemku parc. č. 356, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Děčín XII-Vilsnice, č.p. 53, rod. dům, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 71 pro katastrální území Vilsnice, obec Děčín, okres Děčín, v hodnotě snížené o hodnotu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 na pozemku parc. č. 357 a pozemku parc. č. 358;
- III. pozemku parc. č. 357 a pozemku parc. č. 358, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 71 pro katastrální území Vilsnice, obec Děčín, okres Děčín;
- IV. pozemku parc. č. 358 zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 71 pro katastrální území Vilsnice, obec Děčín, okres Děčín.

Odpověď na položené otázky:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4

- I. pozemku parc. č. 356 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Děčín XII-Vilsnice, č.p. 53, rod. dům, pozemku parc. č. 357 a pozemku parc. č. 358, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 71 pro katastrální území Vilsnice, obec Děčín, okres Děčín určuje po zaokrouhlení částkou

630.000,- Kč

Slovy: Šestsetřicettisíc Kč

- II. pozemku parc. č. 356, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Děčín XII-Vilsnice, č.p. 53, rod. dům, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 71 pro katastrální území Vilsnice, obec Děčín, okres Děčín, v hodnotě snížené o hodnotu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 na pozemku parc. č. 357 a pozemku parc. č. 358 určuje po zaokrouhlení částkou

550.000,- Kč

Slovy: Pětsetpadesáttisíc Kč

- III. pozemku parc. č. 357 a pozemku parc. č. 358, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 71 pro katastrální území Vilsnice, obec Děčín, okres Děčín určuje po zaokrouhlení částkou**

290.000,- Kč

Slovy: Dvěstědevadesát tisíc Kč

- IV. pozemku parc. č. 358, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 71 pro katastrální území Vilsnice, obec Děčín, okres Děčín určuje po zaokrouhlení částkou**

250.000,- Kč

Slovy: Dvěstěpadesát tisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.04.202



.....
Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 005867/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- územní plán obce (výřez)
- situační mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	356
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Vilsnice [625078]
Číslo LV:	71
Výměra [m ²]:	407
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Děčín XII-Vilsnice [407330] ; č. p. 53; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 356
Stavební objekt:	č. p. 53
Ulice:	Vilsnická
Adresní místa:	Vilsnická č. p. 53

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Haňka Vojtěch a Haňková Julianna, Litoměřická 336/41, Děčín III-Staré Město, 40502 Děčín	1/2
Klúč Jiří, Vilsnická 53, Děčín XII-Vilsnice, 40502 Děčín	1/4
Klúčová Hana, Vilsnická 53, Děčín XII-Vilsnice, 40502 Děčín	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Klúčová Hana

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	357
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Vilsnice [625078]
Číslo LV:	71
Výměra [m ²]:	212
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Haňka Vojtěch a Haňková Julianna, Litoměřická 336/41, Děčín III-Staré Město, 40502 Děčín	1/2
Klúč Jiří, Vilsnická 53, Děčín XII-Vilsnice, 40502 Děčín	1/4
Klúčová Hana, Vilsnická 53, Děčín XII-Vilsnice, 40502 Děčín	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
21010	212

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Klúčová Hana
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	358
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Vilsnice [625078]
Číslo LV:	71
Výměra [m ²]:	1145
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Haňka Vojtěch a Haňková Julianna, Litoměřická 336/41, Děčín III-Staré Město, 40502 Děčín	1/2
Klůc Jiří, Vilsnická 53, Děčín XII-Vilsnice, 40502 Děčín	1/4
Klůcová Hana, Vilsnická 53, Děčín XII-Vilsnice, 40502 Děčín	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
21010	1145

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

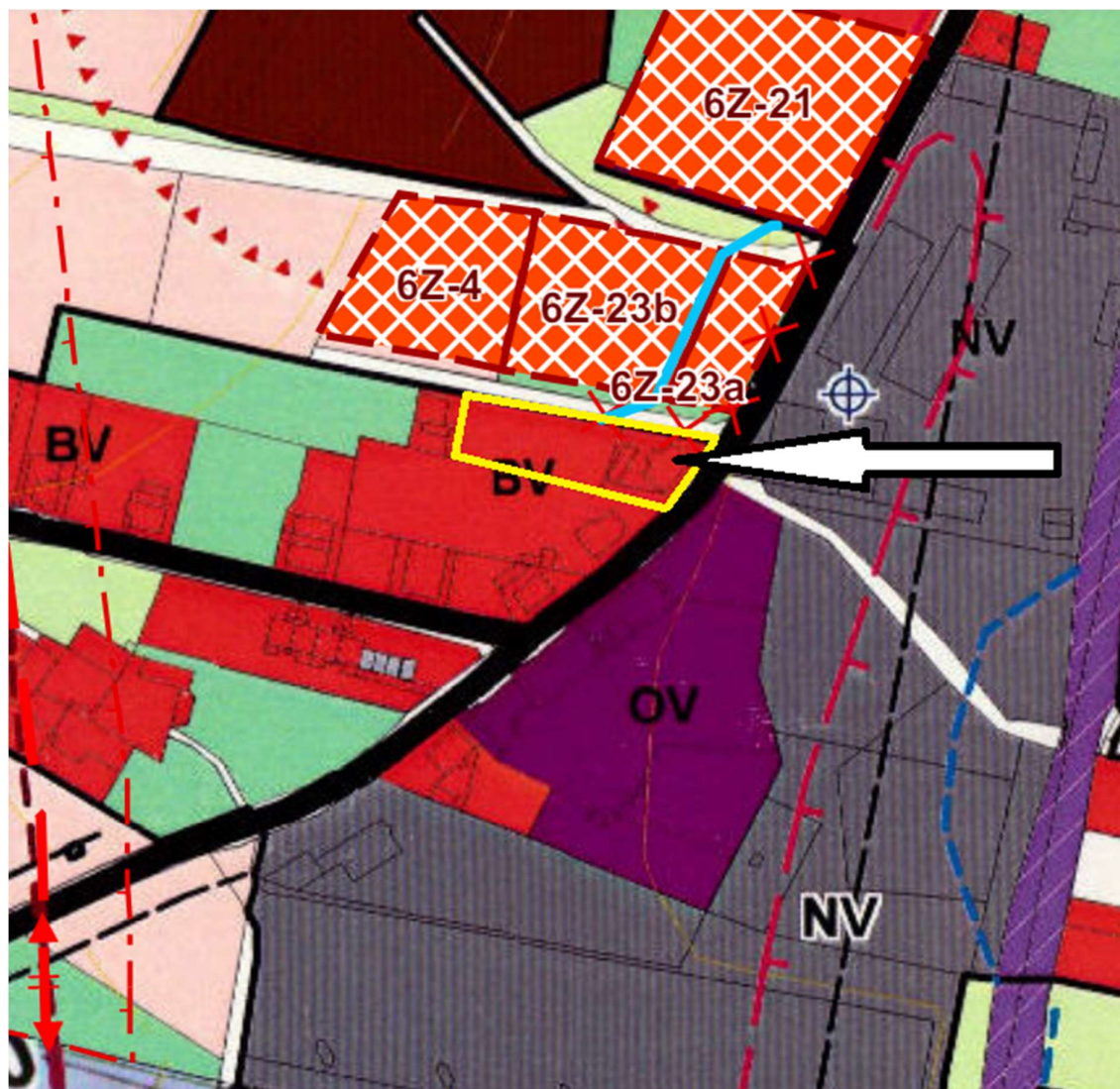
Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Klůcová Hana
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

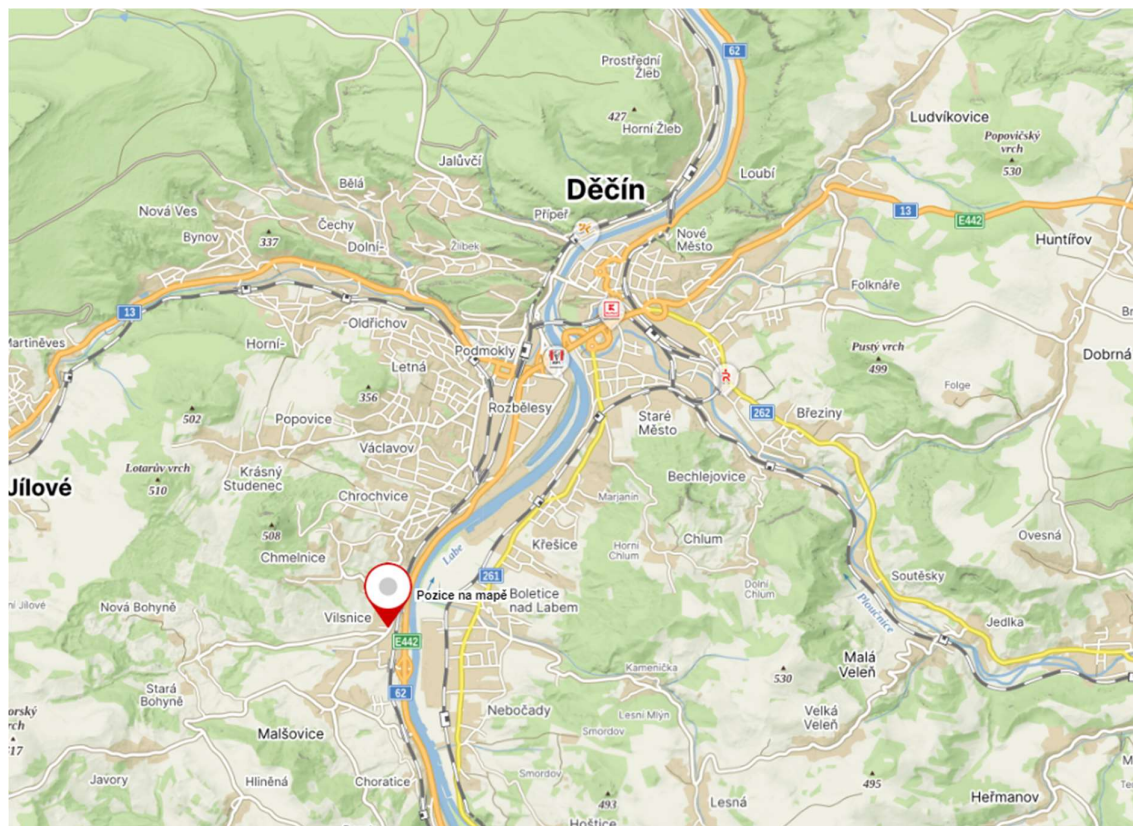
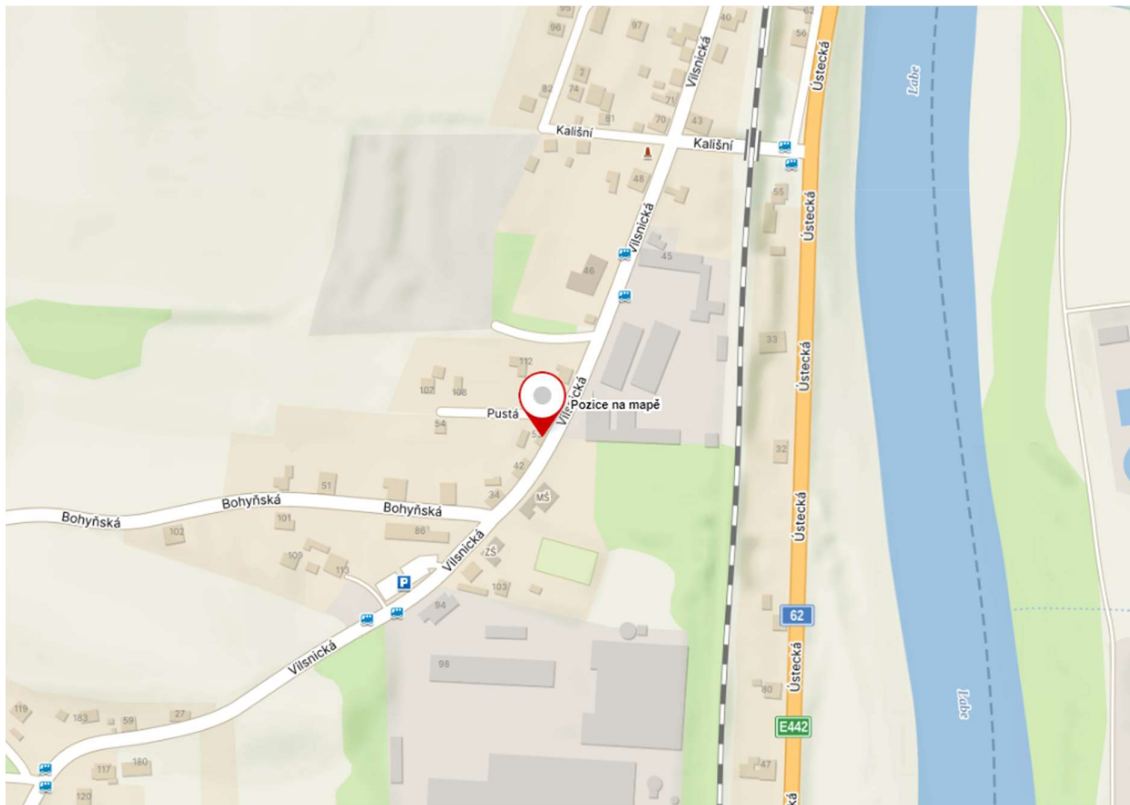
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín](#)



Územní plán (výřez)



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Přední pohled



Zadní pohled



Kolna



Pozemky



Pozemky



Kuchyně



Pokoj



Pokoj



Koupelna je zřízena v rohu pokoje



Koupelna

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

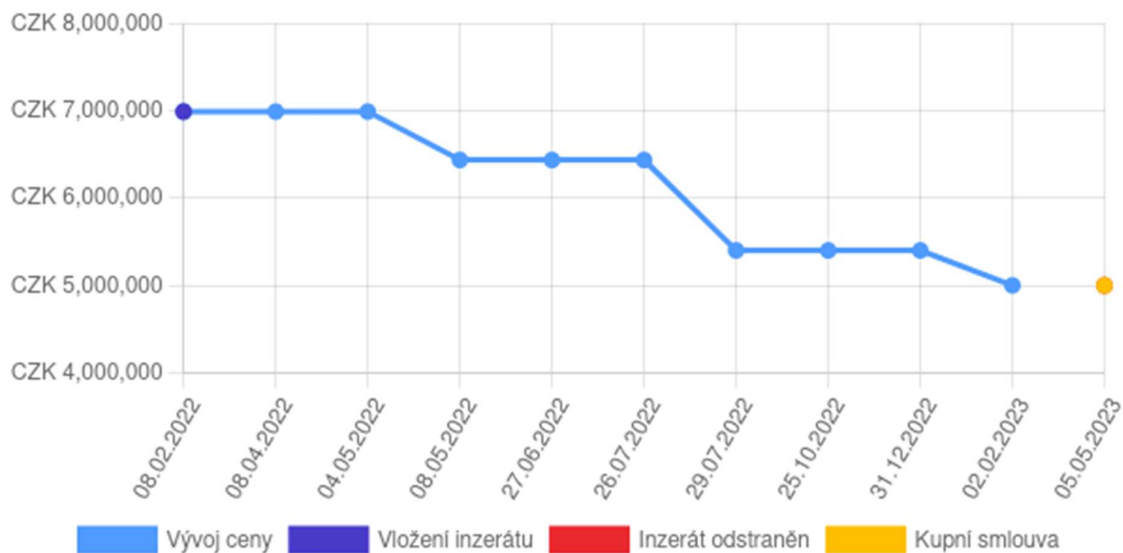


Rodinný dům, 156 m², Vilsnická č.p. 34, Děčín, okres Děčín

Celková cena: 5 000 000 Kč

Lokalita: Vilsnická č.p. 34, Děčín, okres Děčín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

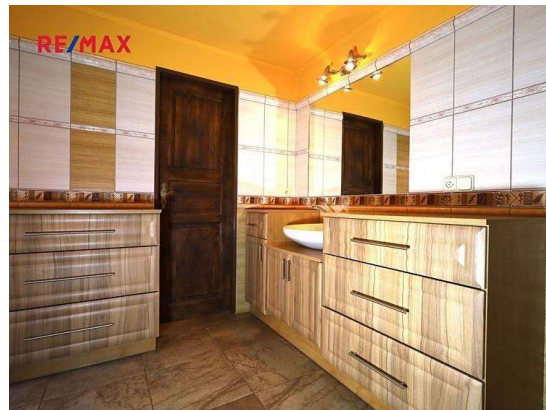


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

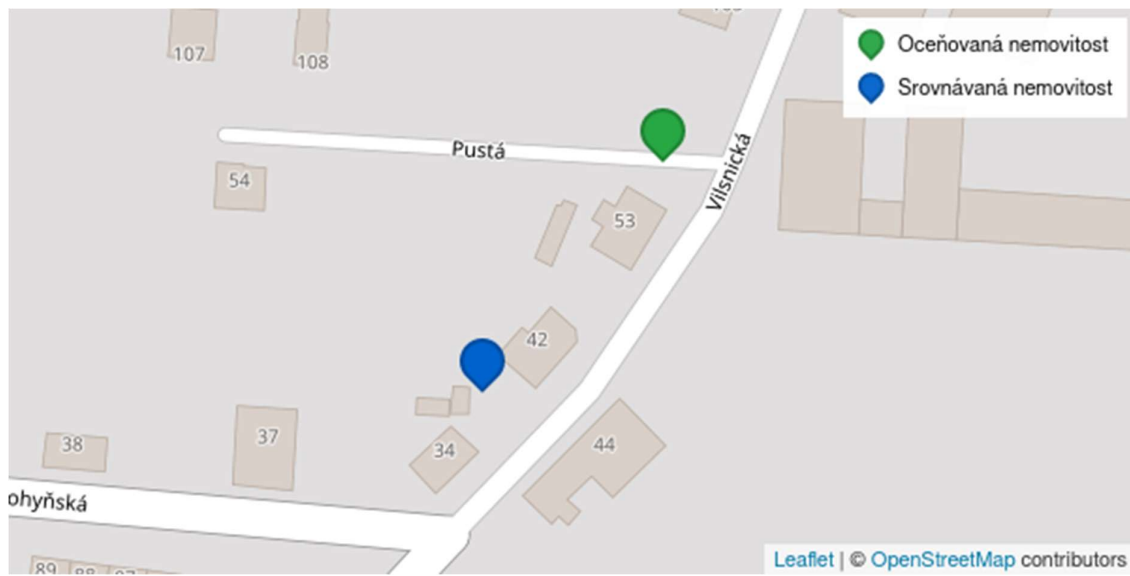
Lokalita	Vilsnická č.p. 34, Děčín, okres Děčín	Cena dle KS	5 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.05.2023	Číslo řízení	V-1879/2023-502
Poznámka k ceně	včetně provize	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	680 m ²	Stav	Po rekonstrukci
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V, 230V
Vytápění	Plynový kotel	Zastavěná plocha	185 m ²
Užitná plocha	156 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod, Připojení ke studni

V exklusivním zastoupení nabízíme k prodeji velmi zajímavý rodinný dům ve městě Děčín - Vilsnice, s pozemkem o celkové výměře 680 m². V přízemí domu nalezneme velký obývací pokoj, jídelnu s kuchyňskou linkou, prostornou chodbu, toaletu a koupelnu. Kuchyňská linka je zděná a je velmi prakticky řešena. V prvním patře je z prostorné chodby vstup do třech samostatných pokojů, na toaletu a půdu. Půda je velmi prostorná, ve velmi udržovaném stavu. Nalezneme zde kromě prostorné půdy další obytnou místnost. Dům je částečně podsklepen a nalezneme zde kotelnu a ideální místo na odpočinek se sklenkou vína v prostoru vlastní vinárny. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva. Současně je provedena příprava na vytápění plynovým kotlem, včetně kotle, kompletních rozvodů a komína, který je nově vyvložkován. Střecha je betonová, po nedávné rekonstrukci. Okna v domě jsou plastová s izolačním trojsklem. Rozvody topení v mědi a voda v plastu. Nová je i elektroinstalace. V celém domě jsou nové podlahy s krásnou dlažbou. Podlahy jsou odizolované. Všechny dveře a zárubně po renovaci, nebo nové. Vše sladěno do stejného stylu. Velkou výhodou je vlastní zdroj vody na zalévání, do bazénu a podobně. Do domu je samozřejmě přivedena i městská pitná voda. Pozemek nabízí soukromí na rodinné oslavy, které můžete strávit ve velmi pěkném, nově postaveném altánu. Na pozemku se nachází zděné přístavky s vlastními jističi, včetně vlastní toalety. Celý pozemek je udržovaný a připravený ihned užívat. Dům posledních 15 let procházel velmi nákladnou rekonstrukcí a je ihned obyvatelný, v dobrém stavu a vkusném stylu. Parkování je možné na pozemku s vjezdem přímo z ulice, nebo před domem. Dům je v klidné části města s docházkovou vzdáleností do obchodu, školy, školky, bazénu, hostince, zdravotnického zařízení, ale i na poštu, tenisové kurty a mnoho dalšího, co toto krásné město nabízí. Je zde dobře fungující dopravní spojení vlakem a autobusem do centra Děčína i Ústí nad Labem. Pokud hledáte bydlení v klidné lokalitě, krásné okolní přírodě s možností trávit volné chvíle v soukromí na zahradě, přesto kousek od města, jste jen kousek od ukončení hledání. Neváhejte mne kontaktovat a domluvit si prohlídku ještě dnes! Vzhledem k zajímavé ceně, dobrému stavu a umístění nemovitosti velmi doporučuji.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

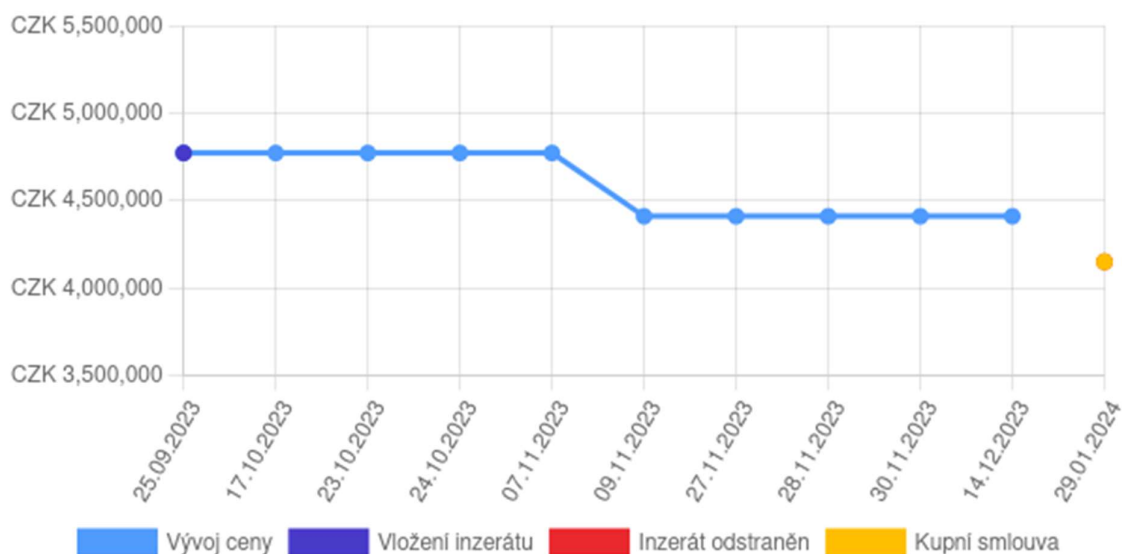


Rodinný dům, 110 m², Malšovice č.p. 43, okres Děčín

Celková cena: 4 150 000 Kč

Lokalita: Malšovice č.p. 43, okres Děčín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Malšovice č.p. 43, okres Děčín	Cena dle KS	4 150 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.01.2024	Číslo řízení	V-387/2024-502
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1481 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektrína	230V a 400V
Vytápění	Elektrokotel, Kotel na TP	Podlahová plocha	110 m ²
Užitná plocha	110 m ²	Dispozice	5+kk
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Jímka, Septik
Počet podlaží domu	2	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod, Místní zdroj		

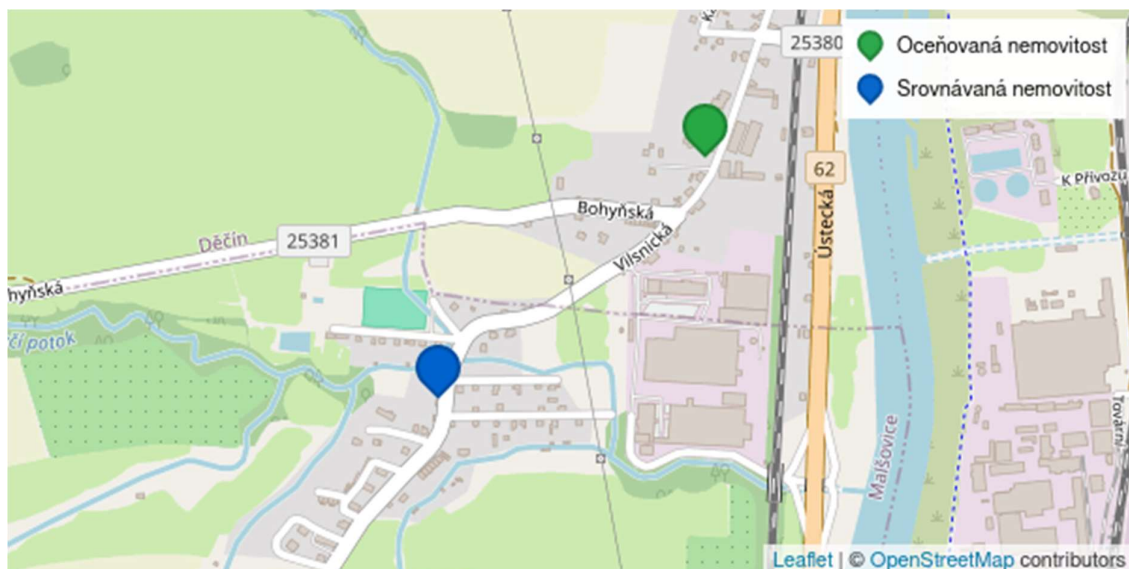
Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej rodinného domu v obci Malšovice, okres Děčín. Podlahová plocha domu je 197 m² na pozemku o rozloze 1 481 m². Moderní a prosperující obec se nachází v krátké dojezdové

vzdálenosti do města Děčína, v obci občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, sportoviště, koupaliště), zastávka MHD 2 min a vlakové nádraží 10 min pěšky. Rodinný dům před rekonstrukcí, je celý podsklepený, dispozičně řešený jako 5+1 s možností přestavby na dvougenerační bydlení. Na oploceném pozemku je vystavěná dílna a hospodářské stavění, zděná kolna a skleník, příjezd k domu po zpevněné obecní komunikaci. S financováním Vám zdarma pomohou naši finanční specialisté. Pokud Vás naše nabídka oslovila, neváhejte kontaktovat makléře pro bližší informace a domluvit si termín prohlídky této nemovitosti v klidné a vyhledávané lokalitě.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

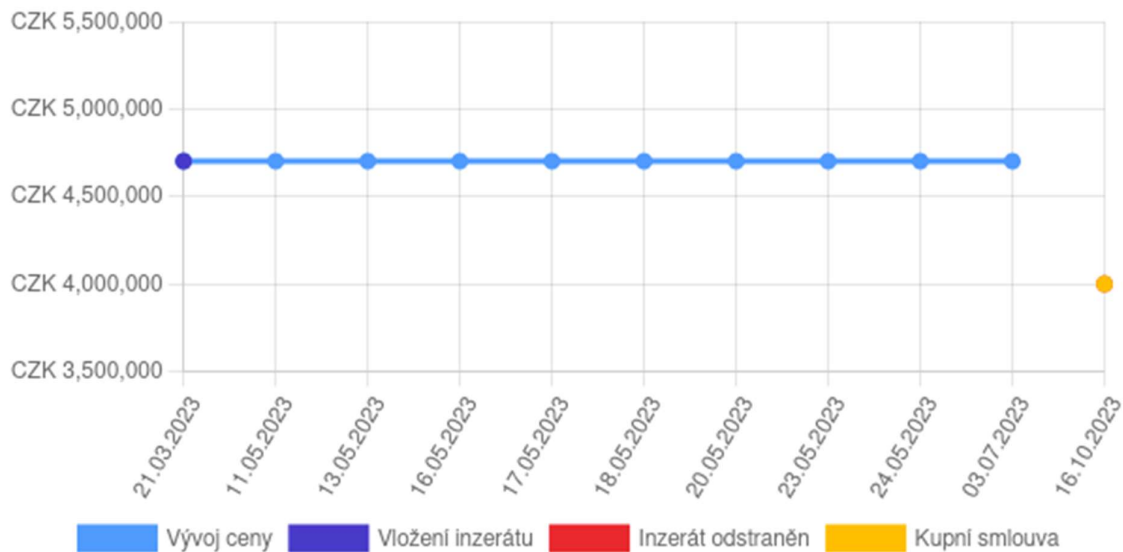


Rodinný dům, 139 m², Dobkovice č.p. 8, okres Děčín

Celková cena: 4 000 000 Kč

Lokalita: Dobkovice č.p. 8, okres Děčín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Dobkovice č.p. 8, okres Děčín	Cena dle KS	4 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.10.2023	Číslo řízení	V-4237/2023-502
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	3488 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektrína	230V a 400V, 230V, 120V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Garáž	Ano
Podlahová plocha	139 m ²	Užitná plocha	139 m ²
Dispozice	5+kk	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Jímka	Počet podlaží domu	2
Voda	Vodovod		

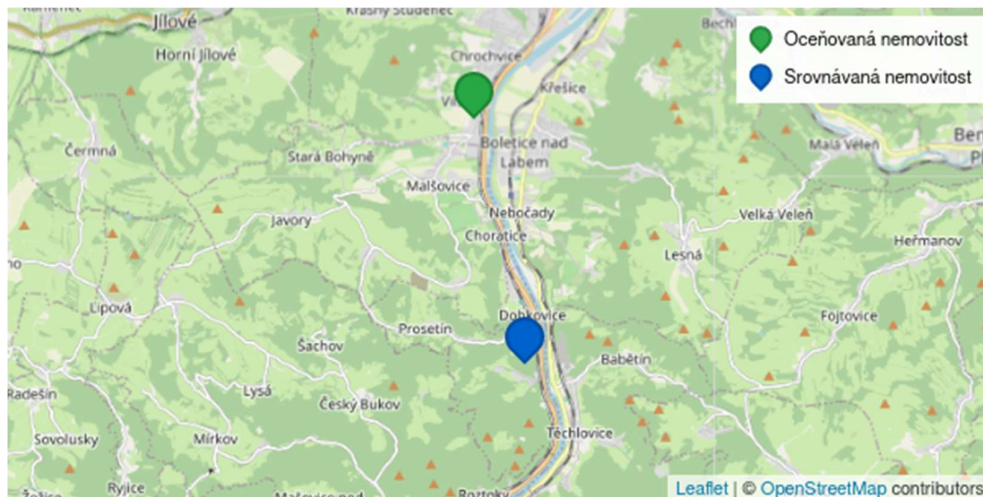
Mezi městy Ústí nad Labem a Děčín leží malebná obec Dobkovice. My vám přinášíme skvělou zprávu, že právě v této obci vám představujeme rodinný dům k prodeji. Dům je velice prostorný a v případě potřeby poslouží k

bydlení i jako vícegenerační. V přízemí se nachází prostor o dispozici 2+1 – obývací pokoj, kuchyně, ložnice a koupelna. Součástí přízemí je garáž, hobby místnost a místnosti pro skladování paliv. Výhodou je sklep, který skýtá mnoho možností k využití. V patře nalezneme celkem 5 pokojů, kuchyň, koupelnu a prostornou chodbu se zákoutím na krásné posezení. Dům je napojen na vodu z veřejného řádu, možnost vytápění na tuhá paliva centrálně či lokálně, kanalizace je řešena žumpou. Jistě vás také nadchne velikost pozemku, která činí 3488m², na kterých si člověk může krásně opečovávat zahrádku, hospodařit či pouze relaxovat. Součástí pozemku jsou dva rybníčky, které navodí správný pocit klidu k odpočívání. Přijďte se o kouzlu nemovitosti přesvědčit na prohlídku, rádi vám provedeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

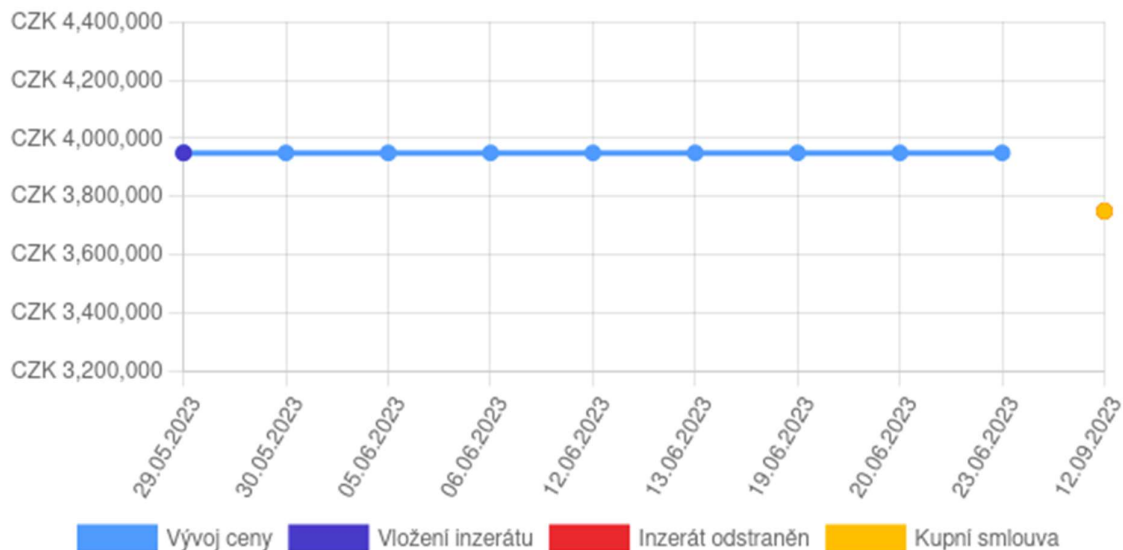


Rodinný dům, 180 m², Sládkova č.p. 699/30, Děčín, okres Děčín

Celková cena: 3 750 000 Kč

Lokalita: Sládkova č.p. 699/30, Děčín, okres Děčín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Sládkova č.p. 699/30, Děčín, okres Děčín	Cena dle KS	3 750 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.09.2023	Číslo řízení	V-3709/2023-502
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	384 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Vytápění	Jiné
Podlahová plocha	180 m ²	Užitná plocha	289 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet podlaží domu	3

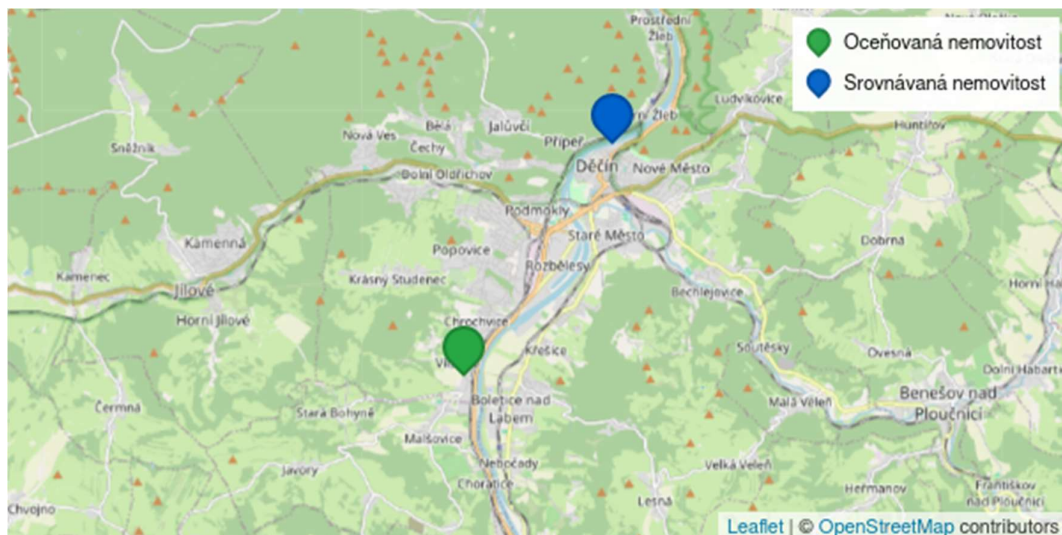
Dumrealit. cz Vám zprostředkuje prodej rodinného domu se zahrádkou v lukrativní lokalitě městské části Děčín I - centrum, ul. Sládkova. Jedná se o patrovou stavbu. V přízemí se nachází bytová jednotka pod uzamčením o dispozici 2+1 s příslušenstvím, které tvoří prádelna a komora na chodbě. V prvním patře se pak nachází bytová jednotka 3+1, kterou při plánované rekonstrukci je možno zvětšit o půdní vestavbu. Půda v podkroví je prostorná, suchá a prosvětlená. Krovky ve velmi dobrém stavu, což je zřetelné i z fotodokumentace. Střecha je

pokryta eternitem. Těž v dobrém stavu. Nikde nezatýká. Domek má poměrně velký dvůr, na kterém je dostatek místa na pohodlné parkování dvou až tří aut. Zde se také nachází dvě zděné kolny. Ke každé bytové jednotce přináleží jedna. Nemovitost je postavena v oblíbené lokalitě nedaleko lesoparku Kvádrberk, který se nachází na jižním úpatí Stoličné hory. Nedaleko se rozprostírá také areál Nemocnice Děčín. Město samotné se rozkládá na rozhraní Českého Švýcarska a Českého středohoří a nabízí veškerou občanskou vybavenost. Tato nemovitost stojí za to, aby jste se s ní seznámili. Ráda Vás provedu a povím vše, co je nezbytně nutné. Neváhejte mne kontaktovat. Ev. číslo: 643547.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti - pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

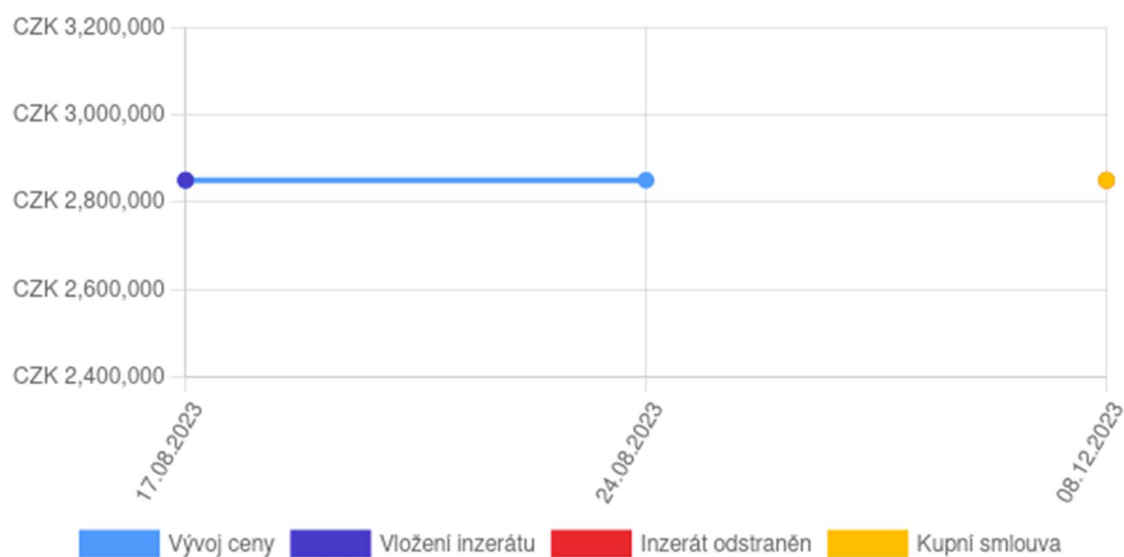


Pozemek, 1340 m², Vilsnická, Děčín, okres Děčín

Celková cena: 2 850 000 Kč

Lokalita: Vilsnická, Děčín, okres Děčín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Vilsnická, Děčín, okres Děčín	Cena dle KS	2 850 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.12.2023	Číslo řízení	V-5067/2023-502
Plocha pozemku	1340 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek	Kanalizace	Vlastní čov
Voda	Vodovod		

Nabízíme k prodeji slunný stavební pozemek na klidném místě v Děčíně - Vilsnici s výhledem na Bukovou horu a vrch Chmelník. Velikost pozemku je 1340 m². Na hranici pozemku jsou přivedeny inženýrské sítě (voda, elektřina). Kanalizaci je třeba řešit vlastní ČOV. Součástí prodeje pozemku je spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na pozemku o výměře 454 m² (příjezdové cesty). Dle územního plánu města Děčín je pozemek určený k výstavbě rodinného domu. Jedná se o klidné místo s občanskou vybaveností. Pokud Vás nabídka zaujala, neváhejte kontaktovat prodejce a domluvit si prohlídku na daném pozemku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

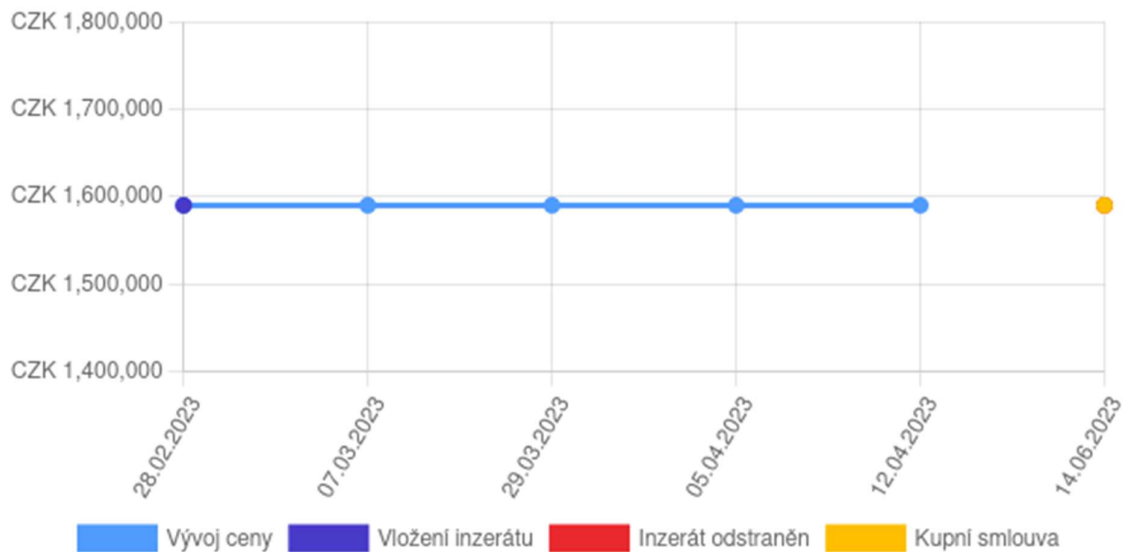


Pozemek, 1302 m², Malšovice, okres Děčín

Celková cena: 1 590 000 Kč

Lokalita: Malšovice, okres Děčín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

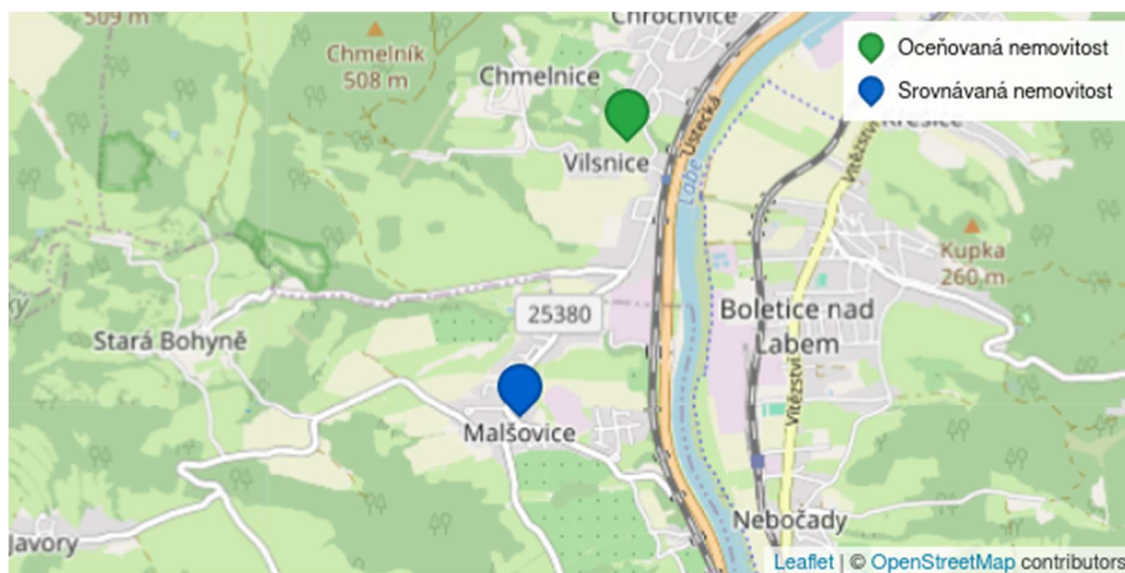
Lokalita	Malšovice, okres Děčín	Cena dle KS	1 590 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.06.2023	Číslo řízení	V-2439/2023-502
Plocha pozemku	1302 m ²	Elektřina	230V
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme ke koupi pozemek určený k výstavbě rodinného domu. Na hranici pozemku je možné se napojit na elektřinu, plyn, kanalizaci a vodu. Mírně svažité pozemek Vám nabídne výhled do údolí řeky Labe. V obci se nachází základní občanská vybavenost v podobě školky, obchodu, dětského hřiště, tenisového kurtu a koupaliště. Do přírody to máte jen pár kroků a pokud by jste zatoužili po městské zábavě, tak do Děčína to je 10 minut a do Ústí nad Labem 20 minut autem. Pro více informací kontaktujte makléře a domluvte si prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

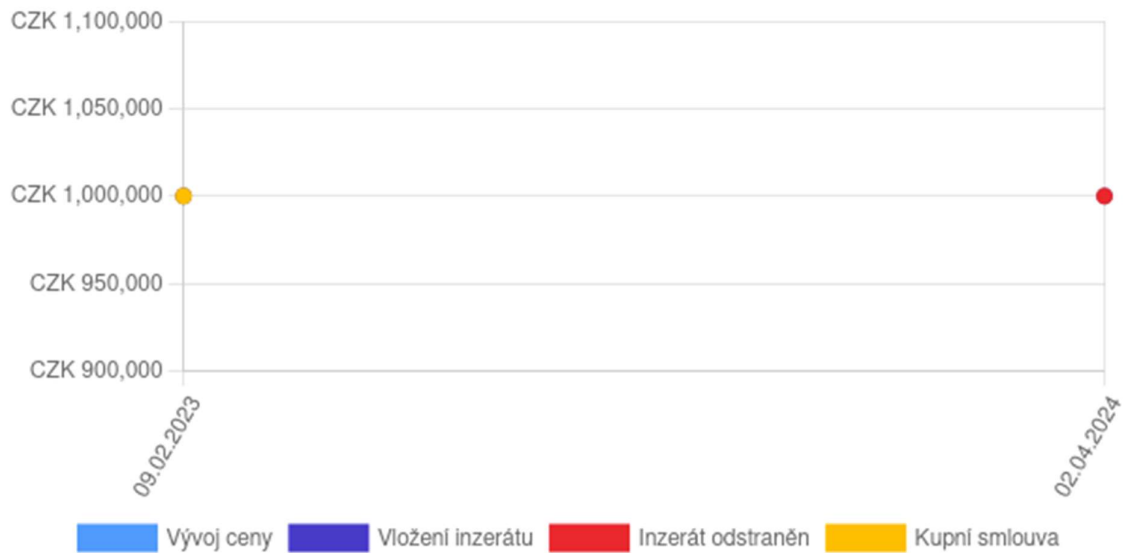


Pozemek, 1075 m², Malšovice, okres Děčín

Celková cena: 1 000 000 Kč

Lokalita: Malšovice, okres Děčín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Malšovice, okres Děčín	Cena dle KS	1 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.02.2023	Číslo řízení	V-564/2023-502
Plocha pozemku	1075 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

Prodej nezastřešeného pozemku v Malšovicích, parc. č. 386/8 včetně podílu 1/5 na příjezdové cestě parc. č. 381/4. Některé sítě v dosahu, kanalizace není. Realizováno KS dne 9.2.2023, KC: 1 000 000 Kč, vklad č. V-564/2023-502

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

