

# Znalecký posudek č. 23/3339/17

O ceně nemovitostí včetně rodinného domu č.p. 70 v obci a kat. území Vražkov,  
okres Litoměřice, Ústecký kraj

**Objednatel posudku:**

Ostravská aukční síň s.r.o.  
Poděbradova 41  
702 00 Moravská Ostrava  
IČ: 48392812  
ze dne: 3.2.2017  
vystavil: Karin Satoriová

**Účel posudku:**

zjištění ceny podle cenového předpisu  
určení obvyklé ceny

**Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 7.2. 2017 posudek vypracoval:**

Pavel Česal  
Komenského 837  
411 17 Libochovice

Posudek obsahuje 13 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Libochovicích, 7.2. 2017

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Písemný znalecký posudek o ceně nemovitostí na LV čís. 161 pro obec a katastrální území Vražkov.

### **2. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 1. 6. 2016 za přítomnosti pana Václava Tesaře.

### **3. Podklady pro vypracování posudku**

- Informace o pozemcích
- Snímek katastrální mapy

### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

**Kraj:** Ústecký  
**Okres:** Litoměřice  
**Obec:** Vražkov  
**Katastrální území:** Vražkov (785741)

**List vlastnictví číslo:** 161

**Vlastník:**

Tesař Václav  
č. p. 70, 41301 Vražkov

### **5. Dokumentace a skutečnost**

Projektová dokumentace předložena nebyla, jiné nemovitosti, než uvedené v posudku znalci ukázány nebyly.

### **6. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění jsou nemovitosti situované ve střední části obce Vražkov. Hlavní a jedinou stavbou je rodinný dům č.p. 70 na stavební parcele čís. 72. Na tuto parcelu navazuje poz. čís. 28/1, ostatní plocha, který je užíván jako dvůr. Na poz. čís. 28/1 je vysazeno několik okrasných dřevin a ovocných stromů různého druhu a stáří. Na pozemku je kopaná studna s elektrickým čerpadlem, která slouží pouze pro čerpání užitkové vody. Z venkovních úprav se vyskytují pouze vchodová vrátka a vjezdová vrata, přípojky el. energie, vody, kanalizace a plynu. Pozemky jsou spolu oploceny, tvoří spolu jeden funkční celek a jsou rovněž předmětem ocenění. Příjezd je po místní zpevněné komunikaci s dobrými parkovacími možnostmi v bezprostředním okolí.

## 7. Obsah posudku

- a) Rodinný dům č.p. 70
- b) Studna
- c) Pozemky

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 443/2016 Sb. o oceňování majetku.

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

| Popis znaku  | Hodnocení znaku   | P <sub>i</sub> |
|--|---|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi   | II. Nabídka odpovídá poptávce   | 0,00           |
| 2 Vlastnické vztahy  | V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00           |
| 3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci   | II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území  | 0,00           |
| 4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)                     | II. Bez vlivu   | 0,00           |
| 5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost) | II. Bez dalších vlivů   | 0,00           |
| 6 Povodňové riziko   | IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav   | 1,00           |
| 7 Hospodářsko-správní význam obce  | znak se neposuzuje  | 1,00           |
| 8 Poloha obce  | znak se neposuzuje  | 1,00           |
| 9 Občanská vybavenost obce   | znak se neposuzuje  | 1,00           |

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

| Popis znaku  | Hodnocení znaku                                  | P <sub>i</sub> |
|--|--|----------------|
| 1 Druh a účel užití stavby                                 | I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | 1,01           |
| 2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí | I. Rezidenční zástavba                           | 0,03           |
| 3 Poloha pozemku v obci                                    | II. Navazující na střed (centrum) obce           | 0,00           |

|    |  |   |       |
|----|--|---|-------|
| 4  | Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci | I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí        | 0,00  |
| 5  | Občanská vybavenost v okolí pozemku                            | II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | -0,02 |
| 6  | Dopravní dostupnost k pozemku                                  | VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti            | 0,00  |
| 7  | Osobní hromadná doprava  | II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce        | -0,02 |
| 8  | Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti   | I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby                          | -0,01 |
| 9  | Obyvatelstvo   | II. Bezproblémové okolí   | 0,00  |
| 10 | Nezaměstnanost   | II. Průměrná nezaměstnanost   | 0,00  |
| 11 | Vlivy ostatní neuvedené  | II. Bez dalších vlivů   | 0,00  |

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,990$$

### a) Rodinný dům č.p. 70 – § 13

Jedná se o dvoupodlažní zděný objekt s částečným podsklepením a sedlovou střechou, která vytváří půdní prostor. Do přízemí domu je vstup ze severní strany a to přímo z ulice do předsíně, odtud vlevo do obývacího pokoje a kuchyně, vpravo prostřednictvím chodby do koupelny, která je zřízena z bývalé kovárny. Tato místnost je nedokončena. Z předsíně vedou dřevěné schody do patra, kde jsou čtyři pokoje a koupelna. Na západní straně objektu je kotelna s kotlem na tuhá paliva. Tento přístavek je v dezolátním stavu. Stáří objektu je asi 150 roků. V r. 2008 byla zahájena celková rekonstrukce. Byla vyměněna střešní krytina, klempířské konstrukce, všechna okna byla vyměněna za plastová, provedeny vnitřní rozvody všech instalací, osazen kotel na tuhá paliva, v přízemí provedeny nové podkladní betonové podlahy a plovoucí podlahy, v OP osazena křbová kamna, el. bojler pro ohřev teplé vody. V koupelně je provedena pouze hrubá betonová podlaha, provizorně osazena rohová vana, chybí obklady, dlažby a konečné omítky. V patře jsou nové plovoucí podlahy, dřevěné stropy zatepleny a podhledy ze sádkokartonu. V koupelně je sprchový kout, umavadlo, WC, topný žebřík, obklady a dlažby. Objekt je částečně podsklepen, v době prohlídky však nebyl vstup z bezpečnostních důvodů možný.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Rodinný dům:** typ C

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** podsklepená

**Typ střechy:** se sklonitou střechou

**Podkroví:** nemá podkroví

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 111 Budovy jednobytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové  
**Koeficient změny ceny stavby:** 2,163

**Podlaží:**

| Název     | Výška  | Zastavěná plocha  |   |                             |
|-----------|--------|-------------------|---|-----------------------------|
| - přízemí | 2,70 m | (15,80+3,60)*7,70 | = | 149,38 m <sup>2</sup>       |
| - patro   | 2,40 m | 15,80*7,70        | = | 121,66 m <sup>2</sup>       |
| - sklep   | 1,50 m | 7,00*7,70         | = | 53,90 m <sup>2</sup>        |
| Součet:   | 6,60 m |                   |   | <u>324,94 m<sup>2</sup></u> |

**Obestavěný prostor OP:**

|                              |                            |   |                               |
|------------------------------|----------------------------|---|-------------------------------|
| - přízemí                    | 2,70 * ((15,80+3,60)*7,70) | = | 403,33 m <sup>3</sup>         |
| - patro                      | 2,40 * 15,80*7,70          | = | 291,98 m <sup>3</sup>         |
| - sklep                      | 1,50 * 7,00*7,70           | = | 80,85 m <sup>3</sup>          |
| - půdní prostor              | 4,00/2*15,80*7,70          | = | 243,32 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor – celkem: |                            | = | <u>1 019,48 m<sup>3</sup></u> |

**Vybavení:**

| Název, popis   | Obj. podíl | Hodnocení      |
|--|------------|----------------|
| 1. Základy – pasové z prokládaného kamene                    | 5,40 %     | Podstandardní  |
| 2. Zdivo – z kamene a cihel                                  | 23,40 %    | Standardní     |
| 3. Stropy – rovné s podhledem                                | 9,10 %     | Standardní     |
| 4. Střecha – dřevěný sedlový krov                            | 5,40 %     | Standardní     |
| 5. Krytina – tašky pálené                                    | 3,30 %     | Standardní     |
| 6. Klempířské konstrukce – z pozink. plechu                  | 0,80 %     | Standardní     |
| 7. Vnitřní omítky – jednovrstvé vápenné                      | 6,10 %     | Podstandardní  |
| 8. Fasádní omítky – vápenné hrubé                            | 2,80 %     | Podstandardní  |
| 9. Vnější obklady  | 0,50 %     | Nevyskytuje se |
| 10. Vnitřní obklady – keramické                              | 2,20 %     | Standardní     |
| 11. Schody – dřevěné   | 2,30 %     | Podstandardní  |
| 12. Dveře – hladké a prosklené                               | 3,20 %     | Standardní     |
| 13. Okna – zdvojená plastová                                 | 5,10 %     | Standardní     |
| 14. Podlahy obytných místností – betonové a plovoucí podlaha | 2,10 %     | Standardní     |
| 15. Podlahy ostatních místností – beton, keramické dlažby    | 1,30 %     | Standardní     |
| 16. Vytápění – ústřední-s kotlem na pevná paliva             | 5,30 %     | Podstandardní  |
| 17. Elektroinstalace – světelná a motorová                   | 4,20 %     | Standardní     |
| 18. Bleskosvod   | 0,60 %     | Nevyskytuje se |
| 19. Rozvod vody – rozvod studené a teplé vody                | 2,90 %     | Standardní     |
| 20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler                     | 1,70 %     | Standardní     |
| 21. Instalace plynu  | 0,50 %     | Nevyskytuje se |
| 22. Kanalizace – kuchyně, koupelny a WC                      | 2,70 %     | Standardní     |
| 23. Vybavení kuchyně – PB sporák                             | 0,50 %     | Standardní     |
| 24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo, sprchový kout         | 4,30 %     | Standardní     |
| 25. Záchod – umístěný v koupelně                             | 0,30 %     | Podstandardní  |
| 26. Ostatní – krbová kamna                                   | 4,00 %     | Standardní     |

### Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

|   |                        |                 |
|---|------------------------|-----------------|
| Základní koeficient K <sub>4</sub> :                      |                        | 1,0000          |
| Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :                       |                        |                 |
| 1. Základy  | -0,54 * 5,40 %         | - 0,0292        |
| 7. Vnitřní omítky   | -0,54 * 6,10 %         | - 0,0329        |
| 8. Fasádní omítky   | -0,54 * 2,80 %         | - 0,0151        |
| 9. Vnější obklady   | -0,54 * 1,852 * 0,50 % | - 0,0050        |
| 11. Schody  | -0,54 * 2,30 %         | - 0,0124        |
| 16. Vytápění  | -0,54 * 5,30 %         | - 0,0286        |
| 18. Bleskosvod  | -0,54 * 1,852 * 0,60 % | - 0,0060        |
| 21. Instalace plynu                                       | -0,54 * 1,852 * 0,50 % | - 0,0050        |
| 25. Záchod  | -0,54 * 0,30 %         | - 0,0016        |
| <b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b> |                        | <b>= 0,8642</b> |

### Ocenění:

|  |  |                                  |
|--|--|----------------------------------|
| Základní cena ZC:                            |  | 2 130,- Kč/m <sup>3</sup>        |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :  | *  | 0,8642                           |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> :         | *  | 0,8000                           |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> : | *  | 2,1630                           |
| <b>Základní jednotková cena upravená:</b>    | =  | <b>3 185,23 Kč/m<sup>3</sup></b> |
| <b>Základní cena upravená:</b>               | 1 019,48 m <sup>3</sup> * 3 185,23 Kč/m <sup>3</sup> | = <b>3 247 278,28 Kč</b>         |

### Určení opotřebení analytickou metodou:

#### Konstrukce:

- Základy – podstandardní  
 opotřebení:  $150 / (150 + 50) * 100 = 75,000 \%$   
 $75,000 \% * 5,40 \% * 0,46 / 0,8642$  + 2,156 %
- Zdivo – standardní  
 opotřebení:  $150 / (150 + 50) * 100 = 75,000 \%$   
 $75,000 \% * 23,40 \% / 0,8642$  + 20,308 %
- Stropy – standardní  
 opotřebení:  $150 / (150 + 50) * 100 = 75,000 \%$   
 $75,000 \% * 9,10 \% / 0,8642$  + 7,897 %
- Střecha – standardní  
 opotřebení:  $150 / (150 + 50) * 100 = 75,000 \%$   
 $75,000 \% * 5,40 \% / 0,8642$  + 4,686 %
- Krytina – standardní  
 opotřebení:  $9 / (9 + 50) * 100 = 15,254 \%$   
 $15,254 \% * 3,30 \% / 0,8642$  + 0,582 %
- Klempířské konstrukce – standardní  
 opotřebení:  $9 / (9 + 50) * 100 = 15,254 \%$   
 $15,254 \% * 0,80 \% / 0,8642$  + 0,141 %
- Vnitřní omítky – podstandardní  
 opotřebení:  $50 / (50 + 50) * 100 = 50,000 \%$   
 $50,000 \% * 6,10 \% * 0,46 / 0,8642$  + 1,623 %
- Fasádní omítky – podstandardní  
 opotřebení:  $50 / (50 + 50) * 100 = 50,000 \%$   
 $50,000 \% * 2,80 \% * 0,46 / 0,8642$  + 0,745 %

|  |            |                        |
|--|------------|------------------------|
| 10. Vnitřní obklady – standardní<br>opotřebení: $9 / (9 + 29) * 100 = 23,684 \%$<br>$23,684 \% * 2,20 \% / 0,8642$             | + 0,603 %  |                        |
| 11. Schody – podstandardní<br>opotřebení: $150 / (150 + 5) * 100 = 96,774 \%$<br>$96,774 \% * 2,30 \% * 0,46 / 0,8642$         | + 1,185 %  |                        |
| 12. Dveře – standardní<br>opotřebení: $9 / (9 + 50) * 100 = 15,254 \%$<br>$15,254 \% * 3,20 \% / 0,8642$                       | + 0,565 %  |                        |
| 13. Okna – standardní<br>opotřebení: $9 / (9 + 50) * 100 = 15,254 \%$<br>$15,254 \% * 5,10 \% / 0,8642$                        | + 0,900 %  |                        |
| 14. Podlahy obytných místností – standardní<br>opotřebení: $9 / (9 + 50) * 100 = 15,254 \%$<br>$15,254 \% * 2,10 \% / 0,8642$  | + 0,371 %  |                        |
| 15. Podlahy ostatních místností – standardní<br>opotřebení: $9 / (9 + 50) * 100 = 15,254 \%$<br>$15,254 \% * 1,30 \% / 0,8642$ | + 0,229 %  |                        |
| 16. Vytápění – podstandardní<br>opotřebení: $9 / (9 + 50) * 100 = 15,254 \%$<br>$15,254 \% * 5,30 \% * 0,46 / 0,8642$          | + 0,430 %  |                        |
| 17. Elektroinstalace – standardní<br>opotřebení: $9 / (9 + 50) * 100 = 15,254 \%$<br>$15,254 \% * 4,20 \% / 0,8642$            | + 0,741 %  |                        |
| 19. Rozvod vody – standardní<br>opotřebení: $9 / (9 + 40) * 100 = 18,367 \%$<br>$18,367 \% * 2,90 \% / 0,8642$                 | + 0,616 %  |                        |
| 20. Zdroj teplé vody – standardní<br>opotřebení: $9 / (9 + 5) * 100 = 64,286 \%$<br>$64,286 \% * 1,70 \% / 0,8642$             | + 1,265 %  |                        |
| 22. Kanalizace – standardní<br>opotřebení: $9 / (9 + 50) * 100 = 15,254 \%$<br>$15,254 \% * 2,70 \% / 0,8642$                  | + 0,477 %  |                        |
| 23. Vybavení kuchyně – standardní<br>opotřebení: $9 / (9 + 14) * 100 = 39,130 \%$<br>$39,130 \% * 0,50 \% / 0,8642$            | + 0,226 %  |                        |
| 24. Vnitřní vybavení – standardní<br>opotřebení: $9 / (9 + 14) * 100 = 39,130 \%$<br>$39,130 \% * 4,30 \% / 0,8642$            | + 1,947 %  |                        |
| 25. Záchod – podstandardní<br>opotřebení: $9 / (9 + 14) * 100 = 39,130 \%$<br>$39,130 \% * 0,30 \% * 0,46 / 0,8642$            | + 0,062 %  |                        |
| 26. Ostatní – standardní<br>opotřebení: $9 / (9 + 9) * 100 = 50,000 \%$<br>$50,000 \% * 4,00 \% / 0,8642$                      | + 2,314 %  |                        |
| Opotřebení analytickou metodou celkem:   | = 50,076 % |                        |
| Odpočet opotřebení: 3 247 278,28 Kč * 50,076 %   | -          | 1 626 107,07 Kč        |
| <b>Cena po odečtení opotřebení:</b>  | =          | <b>1 621 171,21 Kč</b> |

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 0,990$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T * I_P$

**Cena stavby:**  $CS = CS_N * pp$

|   |                        |
|---|------------------------|
| = | 1 621 171,21 Kč        |
| * | 0,990                  |
| = | <b>1 604 959,50 Kč</b> |

**Rodinný dům č.p. 70 – zjištěná cena:**

**1 604 959,50 Kč**

**b) Studna – § 19**

Kopaná studny, skroužená z bet. skruží, osazena el. čerpadlem. Slouží pouze jako zdroj užitkové vody.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Typ:** Kopaná studna

**Hloubka studny:** 9,00 m

**Elektrické čerpadlo:** 1 ks

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 2222 Vedení vody místní trubní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.25.22.2 studny jinde neuvedené a jímání vody

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,349

**Ocenění:**

5,00 m á 1 950,- Kč/m

4,00 m á 3 810,- Kč/m

1 ks elektrické čerpadlo:

**Základní cena:**

|   |                    |
|---|--------------------|
| + | 9 750,- Kč         |
| + | 15 240,- Kč        |
| + | 10 780,- Kč        |
| = | <b>35 770,- Kč</b> |

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ :

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ :

Studna neslouží trvale svému účelu

**Cena studny:**

|   |                     |
|---|---------------------|
| * | 0,8000              |
| * | 2,3490              |
| * | 0,2000              |
| = | <b>13 443,80 Kč</b> |

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 100 roků

**Předpokládaná další životnost:** 20 roků

Opotřebení:  $100 * 100 / (100 + 20) = 83,333 \%$

Odpčet opotřebení:  $13 443,80 \text{ Kč} * 83,333 \%$

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

|   |                    |
|---|--------------------|
| - | 11 203,12 Kč       |
| = | <b>2 240,68 Kč</b> |

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 0,990$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T * I_P$

**Cena stavby:**  $CS = CS_N * pp$

|   |                    |
|---|--------------------|
| = | 2 240,68 Kč        |
| * | 0,990              |
| = | <b>2 218,27 Kč</b> |



**Studna – zjištěná cena:**

**2 218,27 Kč**

**c) Pozemky – § 4**

Pozemky jsou rovinnaté, tvoří spolu jeden funkční celek a jsou v ochranném pásmu hory Říp.

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Vražkov  
Název okresu: Litoměřice

**Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

| Popis znaku                       | Hodnocení znaku   | O <sub>i</sub> |
|-----------------------------------|---|----------------|
| 1 Velikost obce                   | V. Do 500 obyvatel  | 0,50           |
| 2 Hospodářsko-správní význam obce | IV. Ostatní obce  | 0,60           |
| 3 Poloha obce                     | VI. Ostatní případy   | 0,80           |
| 4 Technická infrastruktura v obci | I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                          | 1,00           |
| 5 Dopravní obslužnost obce        | II. Železniční zastávka a autobusová zastávka                     | 0,95           |
| 6 Občanská vybavenost v obci      | V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) | 0,85           |

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,234,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 239,-$  Kč/m<sup>2</sup>**  
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Index trhu:  $I_T = 1,000$**

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

| Popis znaku                                   | Hodnocení znaku   | P <sub>i</sub> |
|---|---|----------------|
| 1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku | II. Tvar bez vlivu na využití                                 | 0,00           |
| 2 Svažitost pozemku a expozice                | IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 0,00           |
| 3 Ztížené základové podmínky                  | III. Neztížené základové podmínky                             | 0,00           |
| 4 Chráněná území a ochranná pásma             | II. Ochranné pásmo  | -0,03          |
| 5 Omezení užívání pozemku                     | I. Bez omezení užívání  | 0,00           |
| 6 Ostatní neuvedené                           | II. Bez dalších vlivů   | 0,00           |

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

**Index polohy:  $I_P = 0,990$**

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T * I_O * I_P = 0,960$**

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC * I = 229,4400$  Kč/m<sup>2</sup>

| Parc. č. | Název                      | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]  |
|----------|----------------------------|--------------------------|------------|
| st. 72   | zastavěná plocha a nádvoří | 238                      | 54 606,72  |
| 28/1     | ost. pl.                   | 253                      | 58 048,32  |
|          | Součet:                    | 491                      | 112 655,04 |

**Pozemky – zjištěná cena:**

**112 655,04 Kč**

## C. Rekapitulace

**Souhrn výměr všech pozemků** 491 m<sup>2</sup>

**Plná cena činí celkem:**

- |                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| a) Rodinný dům č.p. 70 | 3 247 278,28 Kč |
| b) Studna              | 13 443,80 Kč    |
| c) Pozemky             | 112 655,04 Kč   |

**Plná cena činí celkem:** 3 373 377,12 Kč

**Cena po zaokrouhlení podle § 50:** 3 373 380,- Kč

**Ceny bez odpočtu opotřebení:**

- |                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| a) Rodinný dům č.p. 70 | 3 214 805,50 Kč |
| b) Studna              | 13 309,36 Kč    |
| c) Pozemky             | 112 655,04 Kč   |

**Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:** 3 340 769,90 Kč

**Cena po zaokrouhlení podle § 50:** 3 340 770,- Kč

**Výsledné ceny včetně opotřebení:**

- |                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| a) Rodinný dům č.p. 70 | 1 604 959,50 Kč |
| b) Studna              | 2 218,27 Kč     |
| c) Pozemky             | 112 655,04 Kč   |

**Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:** 1 719 832,81 Kč

**Cena po zaokrouhlení podle § 50:** 1 719 830,- Kč

**Vypočtená cena: 1 719 830,- Kč**

Cena slovy: jedenmilionsedmsetdevatenácttisícossmetřicet Kč

**Odhad obvyklé ( tržní ceny ) :**

Na základě průzkumu trhu provedeného znalcem u realitních kanceláří a na Internetu .Seznam.cz nutno konstatovat, že poptávka po nemovitostech obdobného charakteru v dané lokalitě je vyrovnána s nabídkou. Po zvážení všech uvedených skutečností a znalostí místních poměrů odhaduji obvyklou (tržní) cenu v dané lokalitě v současné době ve výši ceny vypočtené podle cenového předpisu.

V Libochovicích, 7.2. 2017

Pavel Česal  
Komenského 837

411 17 Libochovice

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n.L. ze dne 14.12.1983 č.j. Spr. 5558/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 23/3339/17 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 23/17 podle připojené likvidace.



### Katastrální mapa parcely st. 72 a 28/1

