

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 046391/2023

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Město Česká Kamenice Náměstí Míru 219, 40721 Česká Kamenice
<b>Číslo jednací:</b>	SMM-9223/23-JKri-37/2023
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Ocenění nemovitých věcí pro účely prodeje z majetku obce
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Tyršova č.p. 350, Česká Kamenice, okres Děčín
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	24.07.2023
<b>Zpracováno ke dni:</b>	24.07.2023
<b>Zhotovitel:</b>	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 24 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 14.08.2023

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to

- pozemku parc. č. st. 484 jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 350, pozemku parc. č. 2, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Česká Kamenice, obec Česká Kamenice, okres Děčín, a dále
- pozemku parc. č. 644, který je zapsaný na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Dolní Kamenice, obec Česká Kamenice, okres Děčín.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro účely prodeje z majetku obce.

### **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, územní plán, a dále

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.

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

## C. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Stavba č.p. 350 s pozemky (dále také jako „nemovitosti“)  
Adresa předmětu ocenění: Tyršova č.p. 350, Česká Kamenice, okres Děčín  
Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Děčín  
Obec: Česká Kamenice  
Ulice: Tyršova  
Katastrální území: Česká Kamenice  
Počet obyvatel: 5 028  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **928,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{710,00}$   
**Kč/m<sup>2</sup>**

### 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 24.07.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění, provedeno měření, fotodokumentace. Přítomná osoba prohlídce - p. Kupcová, zaměstnanec Charity Česká Kamenice (nájemce nemovitostí).

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

Město Česká Kamenice, Náměstí Míru 219, 40721 Česká Kamenice.

#### Nemovitosti:

- Pozemek parc. č. st. 484 jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 350, pozemku parc. č. 2, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Česká Kamenice, obec Česká Kamenice, okres Děčín

- Pozemek parc. č. 644, který je zapsaný na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Dolní Kamenice, obec Česká Kamenice, okres Děčín

#### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

#### **5. Celkový popis nemovitosti**

Popis hlavní stavby:

Objekt bývalého chudobince vystavěný dle dochovaných podkladů v roce 1871, který v současné době slouží Oblastní charitě Česká Kamenice. Stavba je užívána pro potřeby klientů charity, včetně prostor pro administrativu.

Objekt se nachází v památkové zóně, objekt je kulturní památkou pod rejst. č. ÚSKP 51986/5-5932 od r. 31.5.2002.

Dvoupodlažní podsklepený objekt se sedlovou střechou. Založení stavby kamenné, případně kamenné prokládané betonem, svislé konstrukce zděné klasickým způsobem z cihelného zdiva nebo ze zdiva smíšeného (cihla/kámen). Stropy jsou klenbové, dřevěné trámové, případně rovné betonové, krov střechy je sedlový a hambálkový, krytinu tvoří bobrovka a klempířské prvky jsou úplně včetně okapů a svodů. Vnější omítky jsou vápenocementové s přiznaným pískovcovým zdobením.

Okna dřevěná kastlová, vnitřní dveře dřevěné a náplňové hladké, vchodové dveře dřevěné. Podlahy betonové a prkenné s krytinami (teraco, keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha, lino, prkenná podlaha). Omítky vápenné dvouvrstvé.

V sociálních zařízeních klasické vybavení (WC mísy, vana, umyvadla, sprch. kout), obklady keramické. Kuchyně vybavena kuchyňskou linkou.

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Objekt je napojen na veřejný vodovod. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden. Elektrina z rozvodné sítě (světelná - motorová).

Vytápění zajišťuje automatický kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťují bojler.

Stavebně technický stav a vady:

Stavba převážně v dochovaném původním stavu, vyměněny byly pouze vnitřní instalace (voda, elektro, odpady), v sociálních zařízeních keramické obklady a drobné vybavení, případně další dílčí obnova prvků krátkodobé životnosti.

V roce 2003 byla provedena výměna střešního pláště včetně nového bednění, parotěsné zábrany a střešní krytiny z keramických glazovaných tašek. V roce 2007 provedena oprava fasády, a dále 2015 oprava štítových zdí.

Opotřebením objektu úměrné stáří a charakteru užívání, stav průměrný.

### Dispoziční řešení a užitná plocha stavby:

1. NP		
Ostatní prostory	Chodba	49,31 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Schodiště	8,77 m <sup>2</sup>
Místnost	STD dílna	16,62 m <sup>2</sup>
Místnost	STD individ. místnost	8,60 m <sup>2</sup>
Místnost	Šatník	10,96 m <sup>2</sup>
Místnost	Šatník	11,59 m <sup>2</sup>
Místnost	Šatník	11,90 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	8,03 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	7,38 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	11,30 m <sup>2</sup>
Místnost	Kancelář	7,93 m <sup>2</sup>
Místnost	Kancelář	7,74 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Jídlna	31,00 m <sup>2</sup>
2. NP		
Ostatní prostory	Schodiště	13,40 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	35,97 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	9,25 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	11,95 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	26,40 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj (sklad)	8,53 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	9,50 m <sup>2</sup>
Místnost	Kaple	14,71 m <sup>2</sup>
Místnost	Kancelář	11,96 m <sup>2</sup>
Místnost	Kancelář	13,70 m <sup>2</sup>
Místnost	Kancelář	12,50 m <sup>2</sup>
Místnost	Kancelář	17,05 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,38 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna s WC	12,27 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Schodiště do podkroví	13,45 m <sup>2</sup>
Užitná plocha		406,15 m <sup>2</sup>

### Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Oceňované pozemky jsou užívány ve funkčním oploceném celku. Jedná se o pozemek parc. č. st. 484 a pozemek parc. č. 2 (LV 10001 pro katastrální území Česká Kamenice), a dále pozemek parc. č. 644, LV 10001 pro katastrální území Dolní Kamenice). Výměra všech pozemků je v součtu 1666 m<sup>2</sup>.

Pozemky jsou rovinaté, přístupné z obecní komunikace. Oplocení tvoří v části živý plot (listnaté, v části zera), v části pletivo do ocelových sloupků. Na pozemcích se nachází trvalé porosty, jedná se zejména o okrasné a ovocné dřeviny.

### Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Vedlejší stavby nejsou, případně se neoceňují. Před průčelím stavby je zpevněná plocha z kamenných kostek, a dále zpevněná plocha ze zatravnovací dlažby.

### Širší vztahy:

Objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. 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 docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

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

Na listu vlastnictví zapsán způsob ochrany: pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně rozsáhlé chráněné území.

### Ostatní informace:

Objekt je kulturní památkou pod rejst. č. ÚSKP 51986/5-5932 od r. 31.5.2002.

<b>Tabulkový popis</b>				
<b>Popis stavby</b>	Typ stavby	nebytový objekt		
	Počet nadzemních podlaží	2		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Stavba byla postavena v roce	1871		
	Rozsah rekonstrukce stavby	Konstrukce	Rozsah	Rok
		střešní plášť	celková	2003
		fasáda	oprava	2007
		štitové stěny	oprava	2015
		ostatní	díleč vnitřní opravy	
	Základy	kamenné (kámen / beton)		
Konstrukce	zděná (cihlová nebo cihla/kámen)			
Stropy	klenbové, dřevěné trámové, betonové			
Střecha	sedlová (sedlový a hambálkový krov)			

	Krytina střechy	bobrovka (keramická glazovaná)	
	Klempířské prvky	úplné	
	Vnější omítky	vápenocementové	
	Vnitřní omítky	vápenné dvouvrstvé	
	Typ oken	kastlová	
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové, dřevěné	
	Vnitřní dveře	náplňové, dřevěné plné	
	Osvětlovací technika	lustry, stropní svítidla	
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Užitná plocha celkem	406,15 m <sup>2</sup>
	Elektřina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	jímka	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění	kotel na tuhá paliva automatický	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody	bojlery	
	Podlahy	místnosti: teraco, keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha, lino, prkenná podlaha	
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny	
	Sklon pozemku	rovinatý	
	Oplocení	živý plot, pletivo	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	
<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami	
	Poloha v obci	širší centrum obce	
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty	
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	

	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	nebyla zjištěna
	Další informace	Na listu vlastnictví zapsán způsob ochrany: pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně rozsáhlé chráněné území.

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.07.2023 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 prodejkách 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

### 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. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
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: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

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

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

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	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 je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,852}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,984}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,852}$$

## 1. Oceňované nemovitosti

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,852}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - památková zóna, rozsáhlé chráněné území	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 0,980 * 0,852 = \mathbf{0,835}$$

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	710,-	0,835		592,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 484	602	592,85	356 895,70
§ 4 odst. 1	zahrada	2	628	592,85	372 309,80
§ 4 odst. 1	zahrada	644	436	592,85	258 482,60
Stavební pozemky - celkem			1 666		<b>987 688,10</b>

### 1.2. Stavba č.p. 350

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	B. budovy nebytové ostatní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	22,60*7,25	=	163,85
1.NP	22,55*12,40+6,25*0,70	=	284,00
2.NP	22,55*12,40+6,25*0,70	=	284,00

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	163,85 m <sup>2</sup>	2,80 m	458,78
1.NP	284,00 m <sup>2</sup>	3,90 m	1 107,60
2.NP	284,00 m <sup>2</sup>	3,65 m	1 036,60
Součet	<b>731,85 m<sup>2</sup></b>		<b>2 602,98</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 602,98 / 731,85	= 3,56 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	731,85 / 3	= 243,95 m <sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(22,60*7,25)*(2,80)$	=	458,78 m <sup>3</sup>
1.NP	$(22,55*12,40+6,25*0,70)*(3,90)$	=	1 107,58 m <sup>3</sup>
2.NP	$(22,55*12,40+6,25*0,70)*(3,65)$	=	1 036,58 m <sup>3</sup>
Zastřešení (pozednice, ozoubek)	$(22,55*12,40+6,25*0,70)*4,00/2$	=	567,99 m <sup>3</sup>
	$(22,55*12,40+6,25*0,70)*1,20$	=	340,79 m <sup>3</sup>
	$0,70*6,00*10,00$	=	42,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	458,78 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	1 107,58 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	1 036,58 m <sup>3</sup>
Zastřešení (pozednice, ozoubek)	Z	567,99 m <sup>3</sup>
	Z	340,79 m <sup>3</sup>
	Z	42,00 m <sup>3</sup>
		<hr/> 3 553,72 m <sup>3</sup>

Obestavěný prostor - celkem:

## Popis a hodnocení standardu

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

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	7,20	100	0,46	3,31
2. Svislé konstrukce	S	21,80	100	1,00	21,80
3. Stropy	S	11,90	100	1,00	11,90
4. Krov, střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytiny střech	S	2,00	100	1,00	2,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Vytápění	S	4,30	100	1,00	4,30
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,10	100	1,00	3,10
19. Vnitřní kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80

24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,11
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9111</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 830,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9471
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8899
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9111
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 587,13</b>
<b>Plná cena:</b> 3 553,72 m <sup>3</sup> * 5 587,13 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>19 855 095,62 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 152 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 152 / 200 = 76,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 76,0 % / 100)	*	0,240
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>4 765 222,95 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,852
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>4 059 969,95 Kč</b>
	=	4
		059 969,95 Kč

### Kulturní památka dle § 24

<b>Stavba č.p. 350 - zjištěná cena</b>	=	<b>4 059 969,95 Kč</b>
--	---	------------------------

### 1.3. Skupina venkovních úprav

#### 1.3.1. 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	
<b>Délka:</b>	16,60 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 043,80</b>

**Plná cena:** 16,60 m \* 1 043,80 Kč/m = **17 327,08 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 60 = 33,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 33,3 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,667
=	<b>11 557,16 Kč</b>
*	0,852
=	<b>9 846,70 Kč</b>

**Přípojka vody DN 25 mm - zjištěná cena** = **9 846,70 Kč**

#### 1.3.2. Septik nad 15 m<sup>3</sup> OP

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.4.2. Septik nad 15 m<sup>3</sup> OP

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

20,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

= 2 800,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,0190

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

= **8 453,20**

**Plná cena:** 20,00 m<sup>3</sup> \* 8 453,20 Kč/m<sup>3</sup>

= **169 064,- Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 120 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 83,3 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,167
=	<b>28 233,69 Kč</b>
*	0,852
=	<b>24 055,10 Kč</b>

**Septik nad 15 m<sup>3</sup> OP - zjištěná cena** = **24 055,10 Kč**

#### 1.3.3. Schodiště z lomového kamene do písku

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

12.7. Schodiště z lomového kamene do písku

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

9,90 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	190,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1370
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>596,03</b>
<b>Plná cena:</b> 9,90 m * 596,03 Kč/m	=	<b>5 900,70 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 152 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 152 / 200 = 76,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 76,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,240
=	<b>1 416,17 Kč</b>
*	0,852
=	<b>1 206,58 Kč</b>

**Schodiště z lomového kamene do písku - zjištěná cena** = **1 206,58 Kč**

### 1.3.4. Pilíř elektro zděný

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.2.2. Pilíř zděný z vápenopískových nebo šamotových cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$1,35 * 0,60 * 1,40 = 1,13 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	5 470,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>15 638,73</b>
<b>Plná cena:</b> 1,13 m <sup>3</sup> * 15 638,73 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>17 671,76 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 60 = 50,0 \%$

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

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,500
=	<b>8 835,88 Kč</b>
*	0,852
=	<b>7 528,17 Kč</b>

**Pilíř elektro zděný - zjištěná cena** = **7 528,17 Kč**

### 1.3.5. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.10. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	15,70 m <sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	295,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>861,99</b>
<b>Plná cena:</b> 15,70 m <sup>2</sup> * 861,99 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>13 533,24 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 60 = 41,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 41,7 % / 100)	*	0,583
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>7 889,88 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,852
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>6 722,18 Kč</b>
<b>Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo - zjištěná cena</b>	=	<b>6 722,18 Kč</b>

### 1.3.6. Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.18. Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	20,90 m <sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	340,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>993,48</b>
<b>Plná cena:</b> 20,90 m <sup>2</sup> * 993,48 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>20 763,73 Kč</b>

#### 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: $(1 - 50,0 \% / 100)$	* 0,500
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	<b>= 10 381,87 Kč</b>
Koeficient pp	* 0,852
<b>Cena stavby CS</b>	<b>= 8 845,35 Kč</b>
<b>Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační - zjištěná cena</b>	<b>= 8 845,35 Kč</b>

### 1.3.7. Schodiště betonové

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	12.4. Schodiště betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

**Délka:** 1,15 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	= 225,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	* 3,1370
Základní cena upravená cena [Kč/m]	<b>= 705,83</b>
<b>Plná cena:</b> 1,15 m * 705,83 Kč/m	<b>= 811,70 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	* 0,333
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	<b>= 270,30 Kč</b>
Koeficient pp	* 0,852
<b>Cena stavby CS</b>	<b>= 230,30 Kč</b>
<b>Schodiště betonové - zjištěná cena</b>	<b>= 230,30 Kč</b>

### 1.3.8. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

**Výměra:** 2,00 ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	= 3 420,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 1,0000

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>9 644,40</b>
<b>Plná cena:</b> 2,00 ks * 9 644,40 Kč/ks	=	<b>19 288,80 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 30 = 50,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$	*	0,500
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>9 644,40 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,852
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>8 217,03 Kč</b>

**Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena** = **8 217,03 Kč**

#### 1.3.9. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 123

Nemovitá věc je součástí pozemku

##### Výměra:

$$6,85 * 1,50 = 10,28 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	290,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>817,80</b>
<b>Plná cena:</b> 10,28 m <sup>2</sup> * 817,80 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>8 406,98 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 30 = 50,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$	*	0,500
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>4 203,49 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,852
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>3 581,37 Kč</b>

**Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek - zjištěná cena** = **3 581,37 Kč**

**Přehled oceněných venkovních úprav**

Přípojka vody DN 25 mm	9 847,- Kč
Septik nad 15 m3 OP	24 055,- Kč
Schodiště z lomového kamene do písku	1 207,- Kč
Pilíř elektro zděný	7 528,- Kč
Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo	6 722,- Kč
Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační	8 845,- Kč
Schodiště betonové	230,- Kč
Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	8 217,- Kč
Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek	3 581,- Kč

**Skupina venkovních úprav - zjištěná cena = 70 232,78 Kč**

**1.4. 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]
třešeň - polokmen	60	1 Ks	140,-		140,-	140,-
ořešák vlašský	60	1 Ks	1 302,-		1 302,-	1 302,-
jabloň - polokmen	50	4 Ks	140,-		140,-	560,-
Součet:					=	2 002,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	2 002,- Kč

**Okrasné rostliny: příloha č. 39**

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
ostatní			25 roků	8,00 ks		
Listnaté stromy I	19 650,-		19 650,-	157 200,-		
vrba			50 roků	2,00 ks		
Listnaté stromy I	32 410,-		32 410,-	64 820,-		
Živé plůtky	3 640,-		25 roků	56,50 m	3 640,-	205 660,-
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	8 910,-		25 roků	30,50 m	8 910,-	271 755,-
Jehličnaté keře II	1 280,-		15 roků	10,00 ks	1 280,-	12 800,-
Součet:						712 235,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*			1,000
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*			1,000
Celkem - okrasné rostliny					=	712 235,- Kč

<b>Porosty - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>714 237,- Kč</b>
<b>Oceňované nemovitosti - rekapitulace</b>		
<b>1.1. Pozemky:</b>		<b>987 688,10 Kč</b>
<b>Stavby a porosty na pozemku:</b>		
1.2. Stavba č.p. 350		4 059 969,95 Kč
1.3. Skupina venkovních úprav		70 232,78 Kč
1.4. Porosty		714 237,- Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	<b>4 844 439,73 Kč</b>
<b>Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>5 832 127,83 Kč</b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>		<b>5 832 130,- Kč</b>

## 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 vzorků pro porovnání

Tyršova č.p. 350, Česká Kamenice, okres Děčín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - typ stavby	K5 - součásti a vybavení	K6 - pozemek
Oceňovaný objekt	Tyršova č.p. 350, Česká Kamenice, okres Děčín	406.15 m <sup>2</sup>	dobry	samostatný patrový objekt, komerčně využitelný	průběžně udržované standardní, z části dochované původní prvky	1666 m <sup>2</sup>
1	Náměstí Míru č.p. 71, Česká Kamenice, okres Děčín	310 m <sup>2</sup>	dobry	řadový patrový objekt s dobrou komerční využitelností díky poloze	standardní dožité, z části dochované původní prvky	360 m <sup>2</sup>
2	Česká Kamenice, okres Děčín	642 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	samostatný objekt s patrem, novější výstavba (předpokl. vyzdíváný skelet), dobrá komerční využitelnost	převážně dožité k obnově	334 m <sup>2</sup>
3	Dívčí č.p. 375, Česká Kamenice, okres Děčín	240 m <sup>2</sup>	dobry	samostatný objekt s garážemi, možnost komerčního využití	standardní dožité, z části dochované původní prvky	360 m <sup>2</sup>

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 typ stavby	K5 součásti a vybavení	K6 pozemek	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	4 350 000,00 Kč	1	4 350 000,00 Kč	1.03	0.9	0.95	1.03	0.95	0.76	0.654904179	6 642 193,07 Kč
2	3 900 000,00 Kč	1	3 900 000,00 Kč	1.01	1.08	0.85	0.95	0.9	0.75	0.594554175	6 559 536,82 Kč
3	3 074 000,00 Kč	1	3 074 000,00 Kč	0.98	0.83	1.07	0.97	1.1	0.76	0.70577449096	4 355 498,87 Kč
Celkem průměr										5 852 410,00 Kč	
Minimum										4 355 498,87 Kč	
Maximum										6 642 193,07 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1 297 021,31 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										4 555 388,69 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										7 149 431,31 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: typ stavby											
K5 - Koeficient úpravy: součásti a vybavení											
K6 - Koeficient úpravy: pozemek											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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 v typu a využitelnosti stavby. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě součástí a vybavení objektu. K6 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemků.

#### **Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

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

= 5 852 410 Kč

#### **Celková cena po zaokrouhlení:**

**5 852 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE**

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	<b>5.832.130,- Kč</b>
Výsledek dle porovnávací metody:	<b>5.852.000,- Kč</b>

### **O d ů v o d n ě n í :**

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

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. Obvyklá cena ve výroku znaleckého posudku se určuje na základě výsledků dle porovnávací hodnoty.

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

## F. ZÁVĚR

**Znalecký úkol - odborná otázka:** Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to

- pozemku parc. č. st. 484 jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 350, pozemku parc. č. 2, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Česká Kamenice, obec Česká Kamenice, okres Děčín, a dále
- pozemku parc. č. 644, který je zapsaný na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Dolní Kamenice, obec Česká Kamenice, okres Děčín.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši**

**5.852.000,- Kč**

Slovy: Pětmilionůosmsetpadesátdvatisíc 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, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz  
V Praze, dne 14.08.2023



Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

### 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 046391/2023.



## H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situační mapa
- informace o památkové ochraně objektu
- fotodokumentace předmětu ocenění
- porovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 484</a>
Obec:	<a href="#">Česká Kamenice [562394]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Česká Kamenice [621285]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	602
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Česká Kamenice [407585]</a> ; č. p. 350; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	<a href="#">p. č. st. 484</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 350</a>
Ulice:	<a href="#">Tyršova</a>
Adresní místa:	<a href="#">Tyršova č. p. 350</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Česká Kamenice, Náměstí Míru 219, 40721 Česká Kamenice	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
rozsáhlé chráněné území

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------

#### 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:	2
Obec:	Česká Kamenice [562394]
Katastrální území:	Česká Kamenice [621285]
Číslo LV:	10001
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	628
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
Město Česká Kamenice, Náměstí Míru 219, 40721 Česká Kamenice	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
rozsáhlé chráněné území
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75011	628

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

### 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:	<a href="#">644</a>
Obec:	<a href="#">Česká Kamenice [562394]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dolní Kamenice [621293]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	436
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Česká Kamenice, Náměstí Míru 219, 40721 Česká Kamenice	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
rozsáhlé chráněné území
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">75011</a>	436

### Omezení vlastnického práva

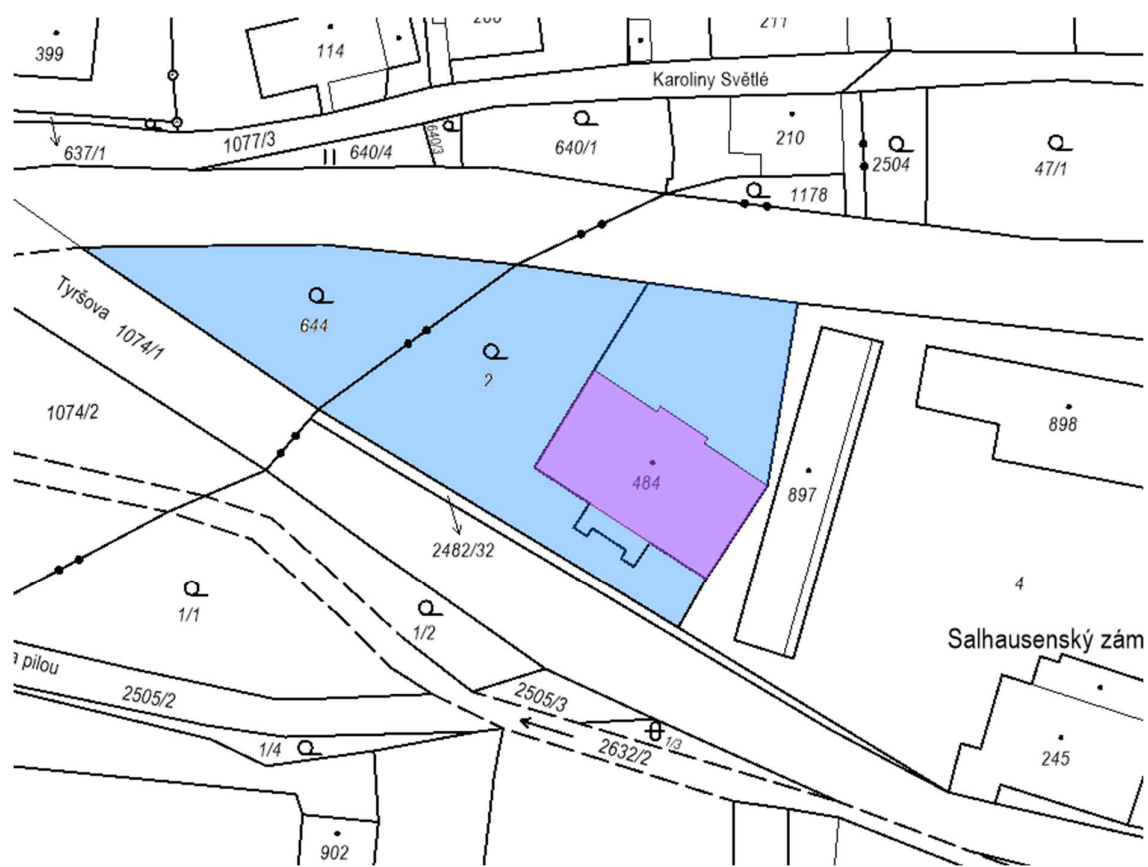
Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

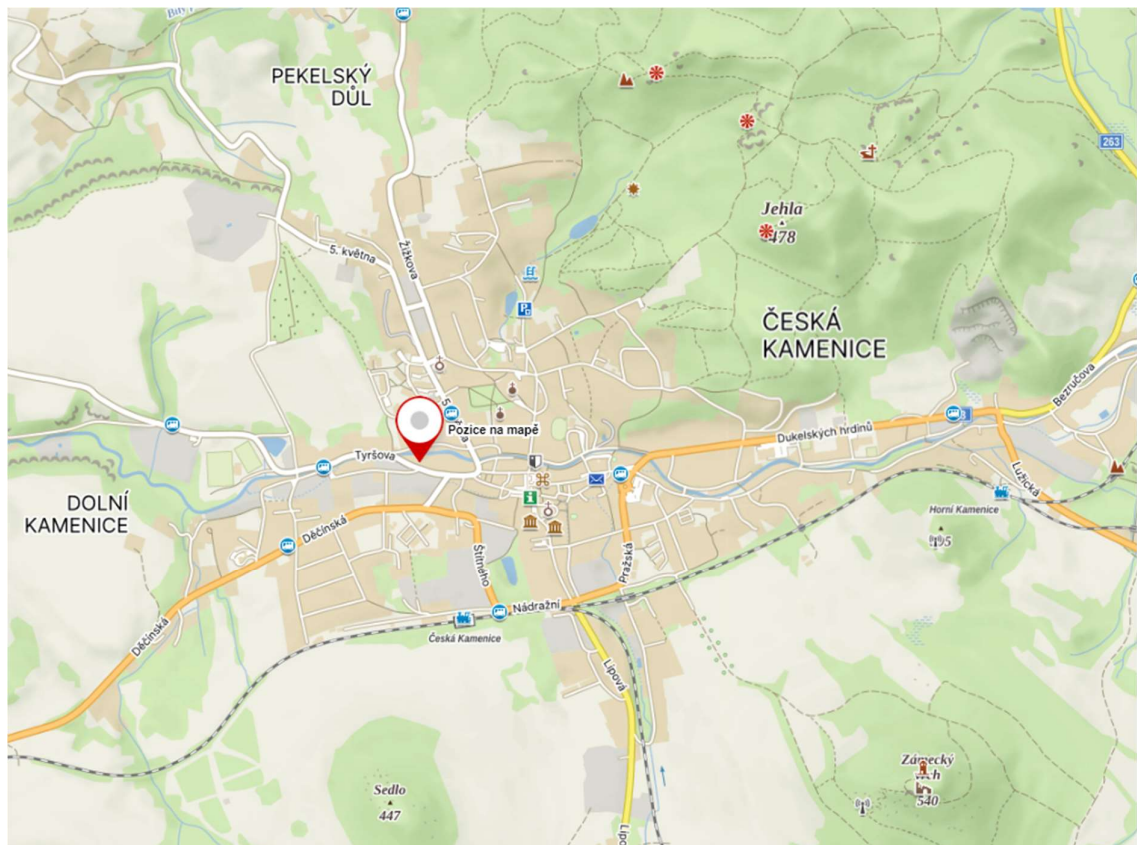
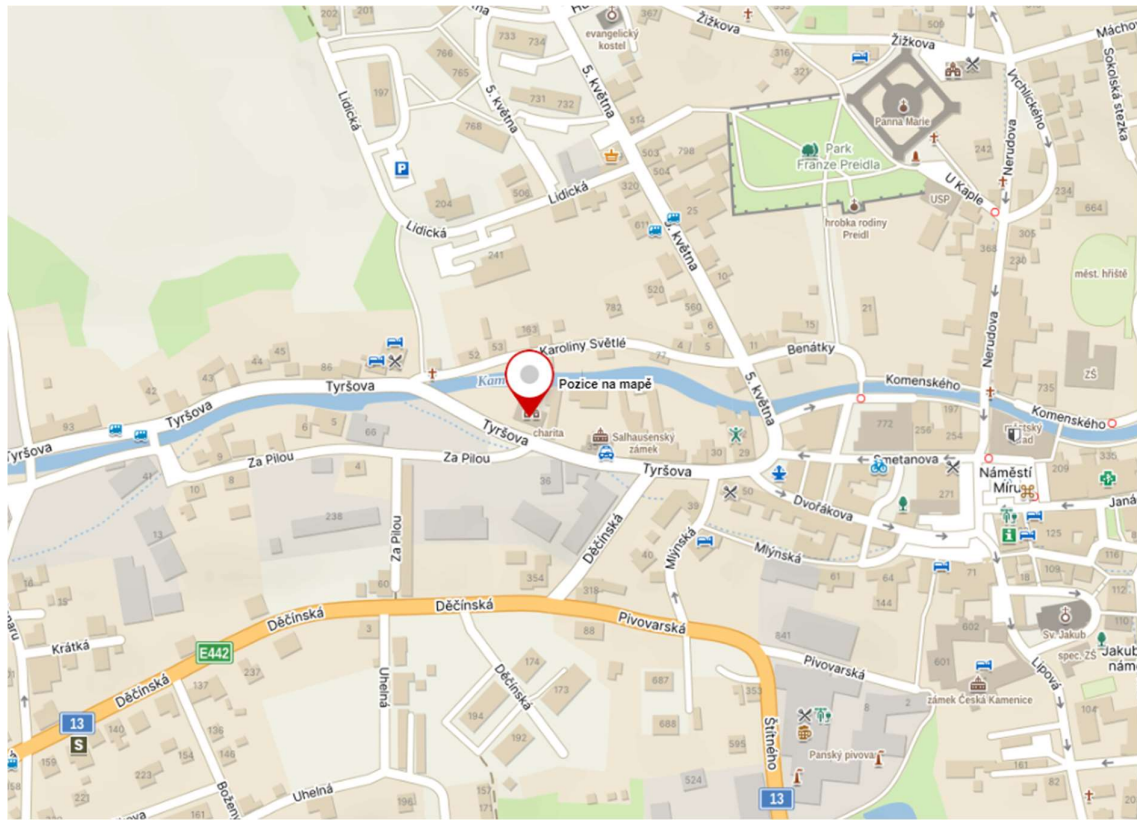
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

### 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](#)



## Situační mapa



## Informace o památkové ochraně objektu



REJST. ČÍSLO ÚSKP	51986/5-5932
NÁZEV	chudobinec
KRAJ	Ústecký kraj
OKRES	Děčín
OBEC	Česká Kamenice
ČÁST OBCE	Česká Kamenice
ADRESA	Tyršova č.p. 350
PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNO OD	31. 5. 2002
FÁZE OCHRANY	památkově chráněno
TYP OCHRANY	kulturní památka
UPŘESNĚNÍ TYPU OCHRANY	nemovitá kulturní památka

### PRÁVNÍ AKTY

---

č. 0/2002 (143), návrh na prohlášení památkou

č. 1582/2002, rozhodnutí o prohlášení památkou  
Ze dne: 31. 5. 2002

### PRVKY

---

objekt, kat. č. 1000471996 - bývalý chudobinec

### DIGITÁLNÍ DOKUMENTY (MIS)

---

Všechny dokumenty v MIS [↗](#)

Česká Kamenice, chudobinec. Rozhodnutí o prohlášení za KP.

### POZEMKY

---

Česká Kamenice, st. 484, celý pozemek

Česká Kamenice, p. 2, celý pozemek



## Fotodokumentace předmětu ocenění



Celkový pohled čelní



Celkový pohled zadní



Celkový pohled boční



Zahrady



Zahrady, živé ploty



Septik vícekomorový



Interiéry suterén



Kotelna



Interiéry



Interiéry



Interiéry



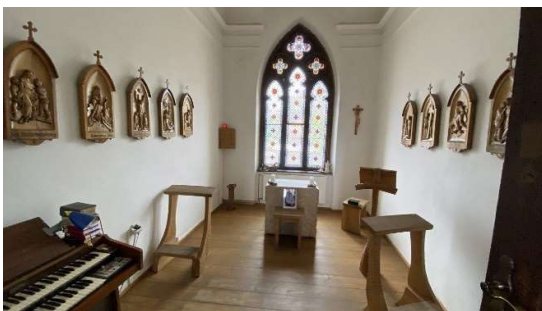
Interiéry



Interiéry



Interiéry



Interiéry - kaple



Interiéry





Interiéry



Interiéry



Interiéry



Interiéry



Půda



Hambálkový krov

## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

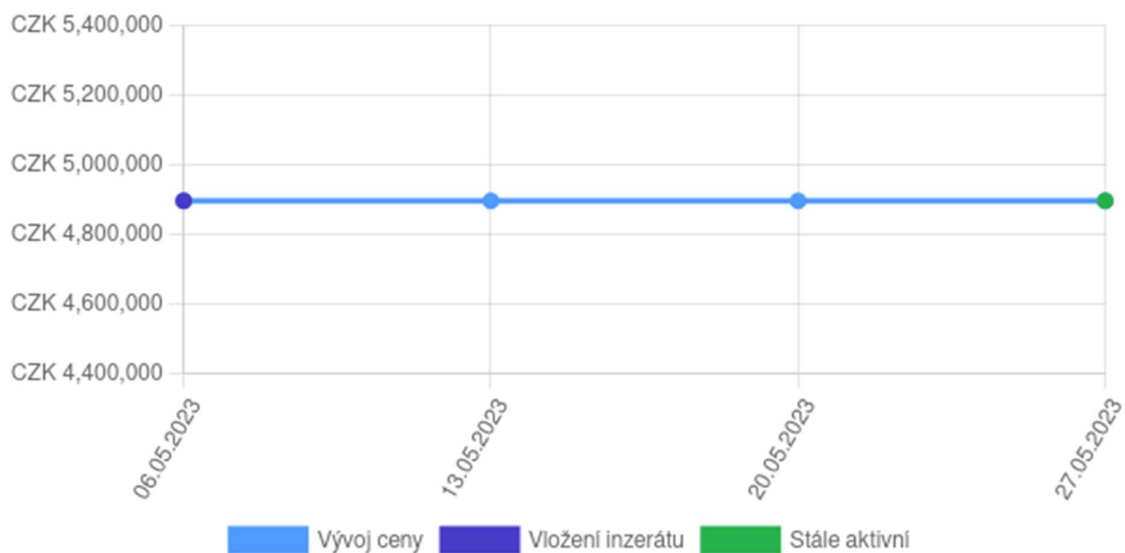


Nebytový prostor / kancelář, 310 m<sup>2</sup>, Náměstí Míru  
č.p. 71, Česká Kamenice, okres Děčín

Celková cena: 4 350 000 Kč

Lokalita: Náměstí Míru č.p. 71, Česká Kamenice,  
okres Děčín

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

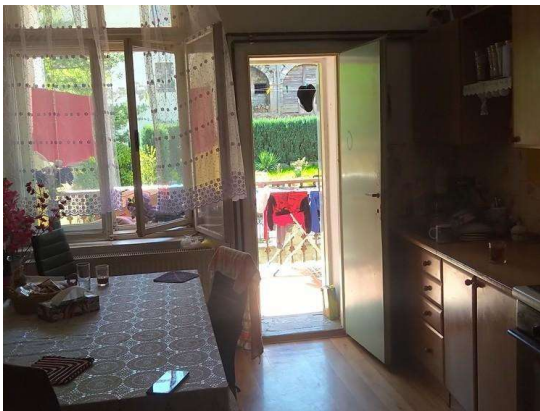


#### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

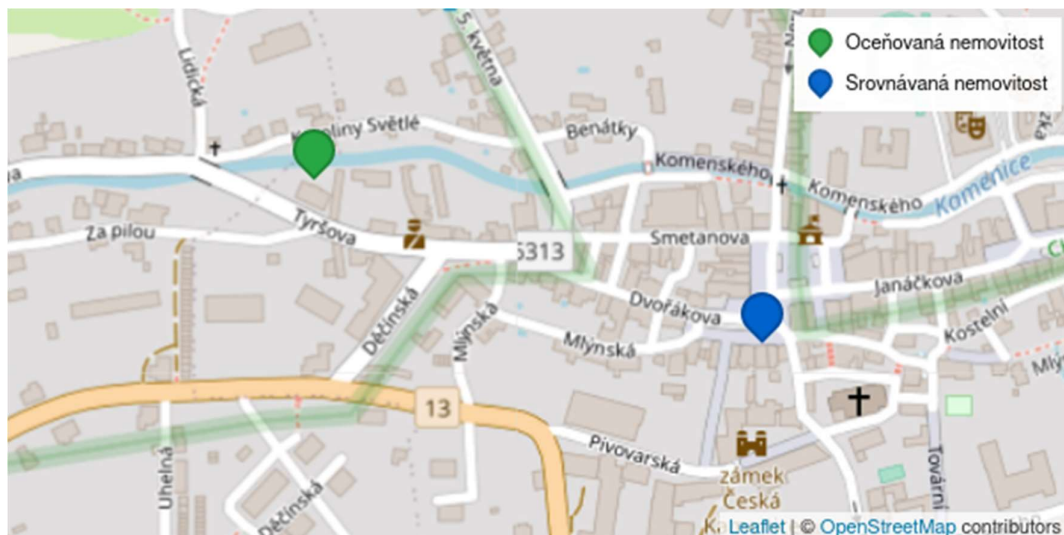
Lokalita	Náměstí Míru č.p. 71, Česká Kamenice, okres Děčín	Cena dle KS	4 350 000 Kč
KS ze dne	15.6.2023	Číslo řízení	V-2617/2023-502
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	360 m <sup>2</sup>
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Plynový kotel
Zastavěná plocha	148 m <sup>2</sup>	Podlahová plocha	310 m <sup>2</sup>
Užitná plocha	400 m <sup>2</sup>	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Na Mírovém nám. v centru města původní měšťanský dům 3 byty a 2 nebyty, zahrádka, pronajato. Dům zapsán jako rodinný dům - výhoda pro získání hypotéky s lepším úrokem. V přízemí provoz stravování 20m<sup>2</sup>, obchod s textilem 40m<sup>2</sup>, v patrech velké byty 2+1 s ložní 85m<sup>2</sup>, za domem přístavba bytu 1+1 s terasou a zahrádkou. Volná velká půda, dvorek, částečně podsklepeno. Mnoho původních prvků (štuky, 2x kachlová kamna), v bytech parkety, stropy 3,2m, původní dřevěná zdobená okna, původní int. dveře zachovány. V domě točité kované zábradlí, střecha plech. Dům v dobrém technickém stavu, možnost obnovit historické prvky. Využití k bydlení či nájmu. Dům obsazen platícími nájemníky, předjednáno vyklizení.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

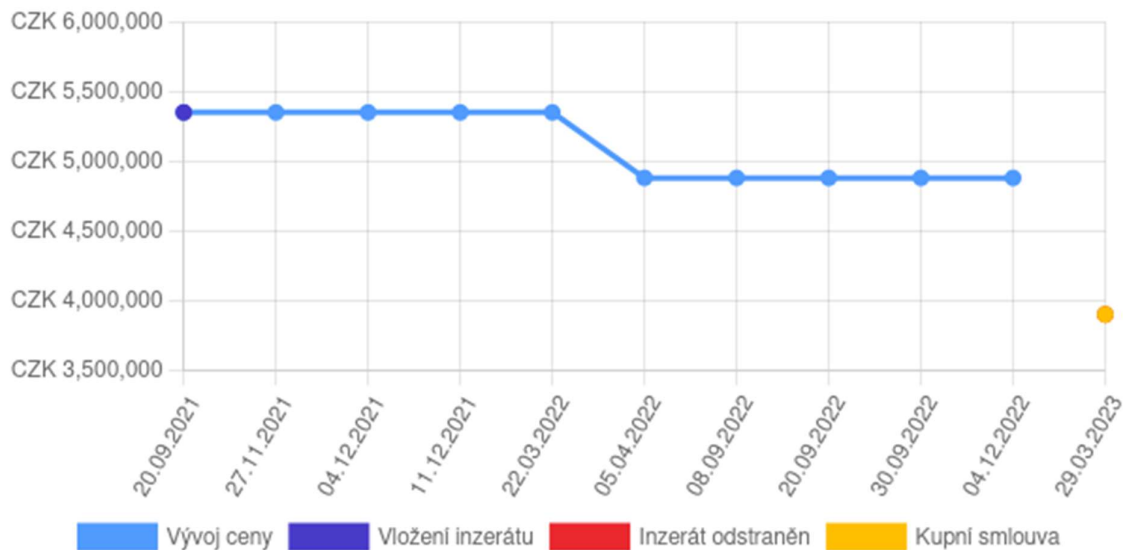


Nebytový prostor / kancelář, 642 m<sup>2</sup>, Česká Kamenice, okres Děčín

Celková cena: 3 900 000 Kč

Lokalita: Česká Kamenice, 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)

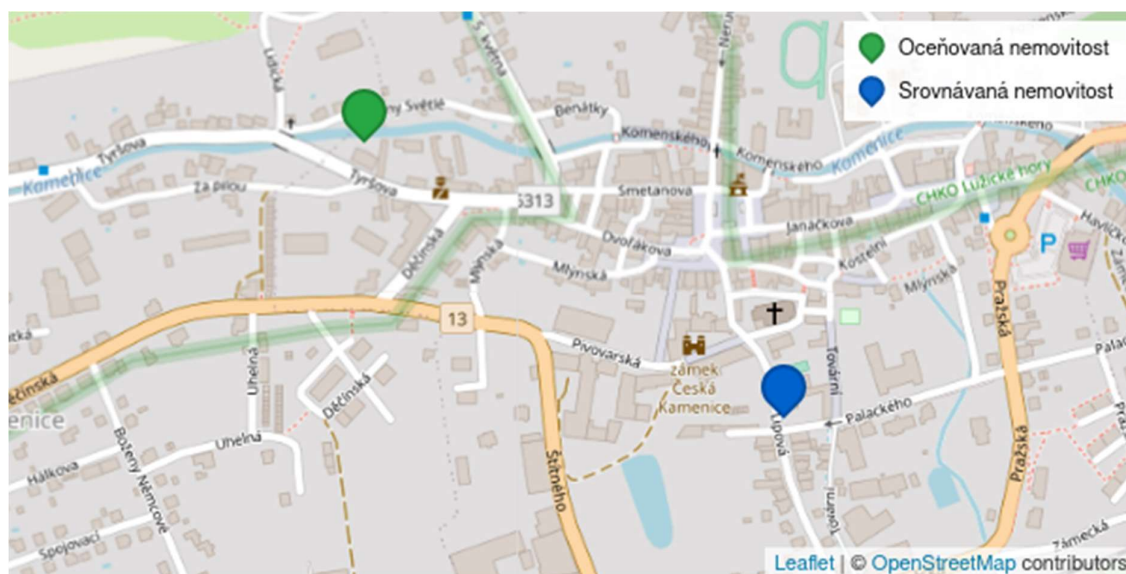
Lokalita	Česká Kamenice, okres Děčín	Cena dle KS	3 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.03.2023	Číslo řízení	V-1340/2023-502
Konstrukce	Montovaná	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	642 m <sup>2</sup>
Plyn	Plynovod		

Exkluzivně nabízíme k prodeji obchodní a bytové prostory v centru České Kamenice, okres Děčín. Celkové prostory cca 460 m<sup>2</sup>. V objektu jsou nyní 5 bytů. byty v II.NP (3+1;1+1;2+1;2kk) a v I.NP je byt 3KK a cca 160 m<sup>2</sup> prodejní či výstavní plochy. Z této plochy je možné taktéž dobudovat nájemní byty - cca 3 byty (po změně územního plánu). Prohlídku zajistíme po předešlé telefonické dohodě termínu.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

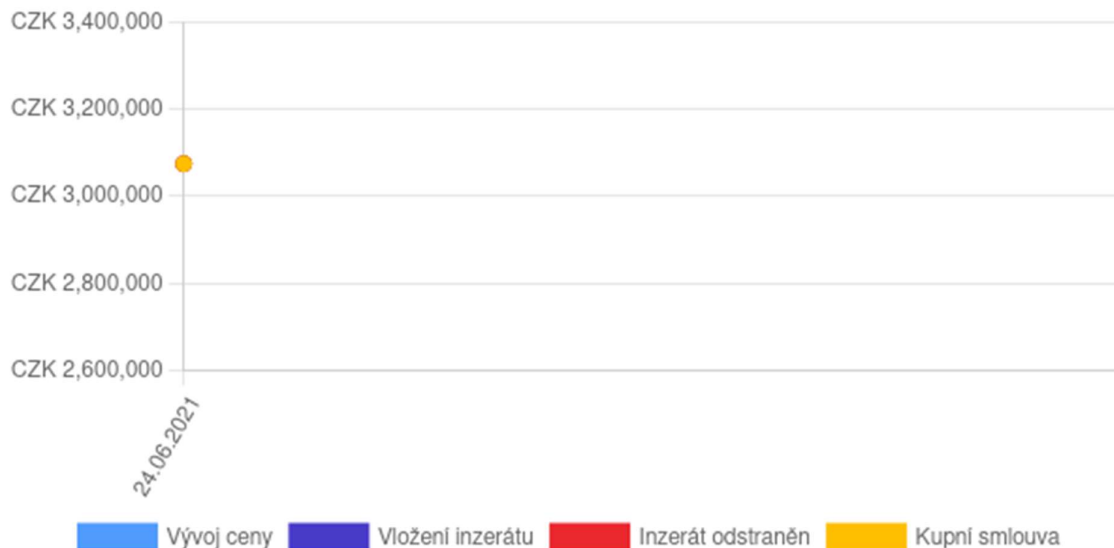


Nebytový prostor / kancelář, 240 m<sup>2</sup>, Dívčí č.p. 375, Česká Kamenice, okres Děčín

Celková cena: 3 074 000 Kč

Lokalita: Dívčí č.p. 375, Česká Kamenice, 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)

<b>Lokalita</b>	Dívčí č.p. 375, Česká Kamenice, okres Děčín	<b>Cena dle KS</b>	3 074 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	24.06.2021	<b>Číslo řízení</b>	V-3280/2021-502
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Podlahová plocha</b>	240 m <sup>2</sup>		

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům s dispozicí 8+1 o podlahové ploše 240 m<sup>2</sup> v ulici Dívčí v České Kamenici, okres Děčín. Podsklepený dům, kterého součástí jsou i dvě garáže o rozloze 60 m<sup>2</sup>, nabízí i vzhledem k lokaci poblíž centra města vhodnou příležitost k bydlení i podnikání. Dům prošel v roce 2012 částečnou rekonstrukcí. Ve vnitrobloku je malý dvorek. Vytápění automatickým kotlem na tuhá paliva, TUV el. bojlerem. Veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Pro bližší informace kontaktujte našeho makléře a domluvte si termín prohlídky této nemovitosti. S optimálním financováním Vám zdarma poradí naši úvěrový specialisté.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

