

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2624-019-2025

o ceně spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/3 pozemku st.p.č. 194 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Keblice čp. 172, rod. dům, p.č. 72/3 - zahrada, kú. a obec Keblice, LVč. 49. GPS 50.4825789N, 14.1065544E



Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX 9110/13-168

Oceňovací předpis:

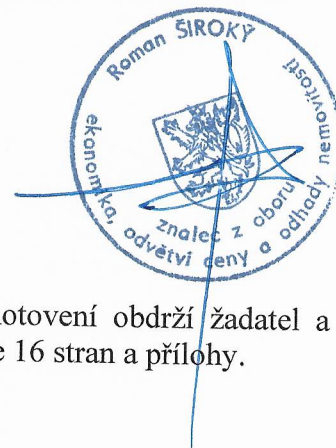
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č. 337/2022, č. 434/2023 a č. 370/2024 Sb. účinné od 1.1.2025.

Oceněno ke dni:

9.dubna 2025

Posudek vypracoval:

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 16 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 6.května 2025

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/3 pozemku st.p.č. 194 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Keblice čp. 172, rod. dům, p.č. 72/3 - zahrada, kú. a obec Keblice, LVč. 49. GPS 50.4825789N, 14.1065544E

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Keblice, list vlastnictví č. 49, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice dne 6.2.2025. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Keblice, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice. Výkresová dokumentace nebyla k dispozici, fotodokumentace ze dne 9.4.2025. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 9.4.2025 za účasti podílového spoluvlastníka paní Martiny Keszeliové.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Obec Keblice se nachází v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji. Žije v ní 379 obyvatel. Keblice jsou obcí ležící cca 6 km jihovýchodně od Lovosic v západní části Tereziánské kotliny. Nad obcí se zvedá Humenský vrch (246 m), dříve zvaný také Humberk, což je původní německý název kopce. Jádrem vesnice je obdélníková náves obklopená velkými usedlostmi. Původní ráz vsi zanikl ve druhé polovině dvacátého století, kdy bylo na návsi postaveno několik bytových domů a staré usedlosti zmodernizovány. K občanské vybavenosti patří obecní úřad, částečně kanalizace a vodovod, plyn, pracoviště České pošty, obecní knihovna, prodejna smíšeného zboží, pohostinství v KD. Ve vsi je i fotbalové hřiště. Obec má autobusové spojení s Lovosicemi. Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl v rozsahu id. 1/3 pozemku st.p.č. 194 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Keblice čp. 172, rod. dům, p.č. 72/3 - zahrada, kú. a obec Keblice, LVč. 49. GPS 50.4825789N, 14.1065544E

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 49 obec a kú. Keblice zapsáni:

Podíl 1/3
Zomáš Filkevič 4
10 02 Keblice čp. 68

Podíl 2/3
Martina Keszeliová
410 02 Keblice 3

3.3 Přílohy posudku

Fotodokumentace
LV
Katastrální mapa

3.4 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/3 pozemku st.p.č. 194 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Keblice čp. 172, rod. dům, p.č. 72/3 - zahrada, kú. a obec Keblice, LVč. 49. GPS 50.4825789N, 14.1065544E.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Brňany čp. 32, rod. dům, LVč. 206, kú. Brňany pozemek p.č. st. 10 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je rod. dům čp. 32 a p.č. 479/3. Smlouva kupní ze dne 10.2.2022, Právní účinky zápisu k okamžiku 10.2.2022, zápis provede dne 4.3.2022, č.j. V-1495/2022-506.

Stav přibližně stejný, lokalita obdobná, dům obdobných rozměrů a obdobného stavebně - technického stavu, většího stáří, obdobný OP, obdobný pozemek.

4.1.1.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	0.97
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	0.90
5.	Technický stav	0.90
6.	Vybavení	0.90
7.	Stáří	0.90
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	0.95
12.	Úvaha odhadce	0.90
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.5441

4.1.1.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.100.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.5441	= Kč	2.021.687,-
Z toho cena za m ³ při výměře 1000.00 m ³	= Kč	2.021,69

4.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.2.1 Popis

Při porovnání srovnatelných objektů v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny srovnatelných objektů, kdy tato činila průměrnou částku 2.367.167,-Kč a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 1.481.311,-Kč, stanovují cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů, tj. 2.367.167,-Kč. Spoluvl. podíl. id 1/3 činí 789.056,-Kč.

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Keblice

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	1100000	0.544	2021687
2	3900000	1.471	2651618
3	3500000	1.441	2428195
Celk.prům.			2367167
Minimum			2021687
Maximum			2651618

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	2.021.687,-
Průměrná cena	= Kč	2.367.167,-
Maximální cena	= Kč	2.651.618,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	2.272.677,-
Výměra předmětu ocenění = 1006.00 m ³		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	2.367.167,-
Započtení spoluvl.podílu 1/3	= Kč	789.055,67
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	789.056,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Brňany čp. 59, rod. dům, LVč. 239, kú. Brňany pozemek p.č. st. 55 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je rod. dům čp. 59 a p.č. 1/6. Smlouva kupní ze dne 24.7.2023, Právní účinky zápisu k okamžiku 7.8.2023, zápis proveden dne 29.8.2023, čj. V-7803/2023-506.

Stav výrazně lepší, lokalita obdobná, dům obdobných rozměrů a výrazně lepšího stavebně - technického stavu, většího stáří, obdobný OP, obdobný pozemek.

4.1.3.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.05
5.	Technický stav	1.05

6.	Vybavení	1.10
7.	Stáří	1.10
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.05
12.	Úvaha odhadce	1.05

Index odlišnosti (součin hodnot)	1.4708
----------------------------------	--------

4.1.3.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	3.900.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.4708	= Kč	2.651.618,-
Z toho cena za m ³ při výměře 1000.00 m ³	= Kč	2.651,62

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Dolánky nad Ohří čp. 17, rod. dům, LVč. 367, kú. Dolánky nad Ohří, pozemek p.č. st. 14 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je rod. dům čp. 17. Smlouva kupní ze dne 30.1.2023, Právní účinky zápisu k okamžiku 2.2.2023, zápis proveden dne 24.2.2023, čj. V-1097/2023-506.

Stav výrazně lepší, lokalita obdobná, dům obdobných rozměrů a výrazně lepšího stavebně - technického stavu, většího stáří, obdobný OP, obdobný pozemek.

4.1.4.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kritéria
1.	Poloha	0.98
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.10
5.	Technický stav	1.05
6.	Vybavení	1.05
7.	Stáří	1.10
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.05
12.	Úvaha odhadce	1.05
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.4413

4.1.4.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	3.500.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.4414	= Kč	2.428.195,-
Z toho cena za m ³ při výměře 1000.00 m ³	= Kč	2.428,20

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

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek st.p.č. 194 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 421m².

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Do 500 obyvatel	5	0.50
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.60
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční, nebo autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot		0.1377

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.1377$$

4.1.5.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

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

4.1.5.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	358,-
ZC = ZC _v x I _u = 2597 Kč x 0.1377 = 358 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.6460
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.603 x 1.071		

Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	231,27
Cena za celou výměru 421.00 m ²	= Kč	97.363,83

Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	97.364,-
--	-----------------------	-----------------

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

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Pozemek p.č. 72/3 - zahrada o výměře 242m².

4.1.6.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	5	0.50
Do 500 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.60
Ostatní obce		
3. Poloha obce	6	0.60
V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	1	1.00
Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	3	0.90
Železniční, nebo autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	5	0.85
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)		
Součin hodnot		0.1377

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.1377$$

4.1.6.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásma		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

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

4.1.6.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	358,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 2597 \text{ Kč} \times 0.1377 = 358 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.6460
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.603 \times 1.071$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	231,27
Cena za celou výměru 242.00 m ²	= Kč	55.966,86
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) Cena celkem Kč		55.967,-

4.1.7 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

4.1.7.1 Popis

Jedná se o samostatně stojící třípodlažní dům s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažími a sedlovou střechou s nedostavěným II.NP. Dům se nachází při hlavní průjezdni komunikaci obcí po pravé straně ze směru od Lukavce. Dům je zděné konstrukce, podsklepený ze svislou a vodorovné izolací proti zemní vlhkosti, je čtvercového půdorysu se sedlovou střechou. Zdivo je tvárnicové, v suterénu smíšené, stropy keramické HURDIS do ocel. nosníků, podlahy dlažba, PVC, beton, schody beton, dveře náplňové do oc. zárubní, okna dřevěná zdvojená, krytina bet. taška, klemp. konstrukce neúplné pozink. plech, krov dřevěný, střecha sedlová, omítky hladké vápenné ze zadní části ve štítu chybí, vnitřní omítky v I.PP a v I.NP vápenocem., v II.NP chybí. Topení na UT na TP (uhlí, dřevo) a krbová kamna v OP. Vybavení koupelny oc. vana, umyvadlo, ohřev TUV bojler. II.NP nedostavěno, pouze osazeny příčky a částečně dřevěné stropy. Ostatní vnitřní vybavení je standardní s vyšším opotřebením a to vzhledem k tomu, že dům je delší dobu neobýván. Technický stav je zhoršený. Stáří objektu je ke dni ocenění 40let.

Dispozice:

I.PP - schody, chodba, kotelna, garáž, (v současnosti sklad dřeva), dílna, sklad I.NP - veranda, chodba, WC, koupelna, kuchyně, spíž, obývací, ložnice, ložnice

II.NP - nedostavěno, pouze osazeny příčky a rozděleno na 3x místnost, 2x malá místnost.

Rozvody sítí : Voda, elektřina, kanalizace, UT na TP, krb. kamna, plyn není v domě zaveden ale je pře domem v pilírku. Na pozemku nefunkční studna průměr 1m, hl. nezjištěna, předpokládá se 4m.

4.1.7.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	D - podsklepený, se dvěma nadzem.podlažími
Druh konstrukce:	Zděná

4.1.7.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	10.00*10.00*2.30	=	230.00 m ³
Vrchní stavba	10.00*10.00*2.87+1.65*6.00*2.90	=	315.71 m ³
	10.00*10.00*2.80	=	280.00
Zastřešení	10.00*10.00*3.60/2	=	180.00 m ³
		celkem =	1005.71 m ³

4.1.7.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.PP - suterén	10.00*10.00 100.00 m ²	0.00 m	2.30 m
1.NP - přízemí	10.00*10.00+1.65*6.00 109.90 m ²	0.00 m	2.87 m
2.NP - patro	10.00*10.00 100.00 m ²	0.00 m	2.80 m

Celkem: 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 103.30 m² a prům.výška podlaží je 2.66 m.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	4	-0.02
Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	3	0.95
Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)		
7. Význam obce	4	0.90
Ostatní obce		
8. Poloha obce	7	0.80
V ostatních případech		
9. Občanská vybavenost obce	3	0.90
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment) nebo žádná		
Celkem 1. až 5. znak		-0.02

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + -0.02) \times 0.6156 = 0.603$$

4.1.7.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	1	0.01
Střed obce - centrum obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Přijezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	4	0.03
MHD - centrum obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	1	-0.02
Vyšší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.06
* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává		

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.06) \times 1.01 = 1.071$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
0. Typ stavby a)	3	D
Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou		
1. Druh stavby	3	0.00
Samostatný rodinný dům		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárnice		
3. Tloušťka obvod. stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	3	0.02
Hodnota větší než 2		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 309.90 m ² / zastavěná plocha 1.NP 109.90 m ² = podlažnost 2.82		
5. Napojení na sítě (přípojky)	3	0.00
Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku		
6. Způsob vytápění stavby	3	0.00
Ústřední, etážové, dálkové		
7. Zákl. příslušenství v RD d)	3	0.00
Úplné - standardní provedení		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	1	-0.05
Zanedbatelného rozsahu		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	2	0.00
Od 300 m ² do 800 m ² celkem		
12. Kriterium jinde neuvedené	1	-0.10
Významně snižující cenu		
13. Stavebně- technický stav	3	0.7650

Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)
(hodnota 0.85 vynásobena koef. $s=0.8+0.1$ pro stáří 40 let)

Celkem *	-0.13
* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává	

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + -0.13) \times 0.765 = 0.666$$

4.1.7.8 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

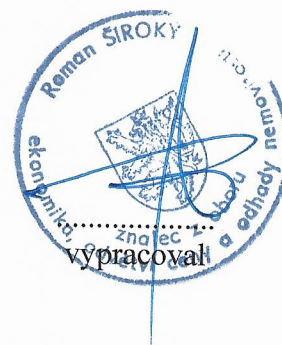
Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.070,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 0.666
I _t : index trhu		x 0.603
I _p : index polohy		x 1.071
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	1.320,44
Cena za celý obestavěný prostor 1005.71 m ³	= Kč	1.327.977,40
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	1.327.980,-
Určení obvyklé ceny id. 1/3	Cena celkem Kč	789.056,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny id.1/3	Kč	789.056,-
Zjištěná výsledná cena id. 1/3	Kč	789.056,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	789.060,-

Slovy: Sedmsetosmdesátdevěttisícšedesát Kč

V Děčíně, dne 6.května 2025



6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/3 pozemku st.p.č. 194 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Keblice čp. 172, rod. dům, p.č. 72/3 - zahrada, kú. a obec Keblice, LVč. 49. GPS 50.4825789N, 14.1065544E, je **789.060,-Kč.**

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal, jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem 040009/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII