

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 043157/2025

Ekonomika/Ceny a odhady/ Odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O tržní hodnotě pozemku p.č.294 jehož součástí je RD č.p.22, pozemku p.č.293 zahrada v k.ú. Vaňov a obci Ústí nad Labem pro exekuční řízení č.j.76 EXE 25/2025-10.

Znalec: Ing. Šárka Poláčková
Kaštanová 540, 412 01 Litoměřice
telefon: +420 724 212 989
e-mail: sarka.polackova@odhadyltm.cz
IČ: 69913234

Zadavatel: Exekutorský úřad, JUDr. Vratislav Pospíšil
Velká Hradební 2, 40001 Ústí nad Labem

TRŽNÍ HODNOTA	4 800 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 39 včetně 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 2
Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 27.06.2025

Vyhotoveno: V Litoměřicích 05.09.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je ocenit pozemek p.č.294 jehož součástí je RD č.p.22, pozemku p.č.293 zahrada v k.ú. Vaňov a obci Ústí nad Labem pro exekuční řízení č.j.76 EXE 25/2025-10.

1.2. Účel znaleckého posudku

Exekuční řízení č.j.76 EXE25/2025-10 ze dne 27.3.2025.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.06.2025 za přítomnosti spoluvlastníků nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Výběr dat je ze zdroje - z placeného dálkového přístupu katastru nemovitostí, kde na katastrální mapě lze zobrazit realizované ceny nemovitostí za zvolené období. U těchto nemovitostí však není fotodokumentace. Další zdroj je placený přístup valuo.cz, server, který archivuje realitní inzerci a v některých případech lze k inzerátům dohledat i realizované ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Usnesení č.j.0136 EX 256/25-17 ze dne 20.5.2025.

Výpis z katastru nemovitostí LV č.134 ze dne 30.4.2025 k.ú. Vaňov.

Cenové údaje z placeného přístupu KN, valuo.cz

Skutečnosti zjištěné na místním šetření.

www.stavebnistandardy.cz

Znalecký posudek ing. Filégr 2021 4,18 mil.Kč

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Určení obvyklé ceny dle vyhlášky č.441/2013 v aktuálním znění

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
 - c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
 - d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
 - e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
 - f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
- (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
- (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Určení tržní hodnoty dle vyhlášky č.441/2013 v aktuálním znění.

- (1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.
- (2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.
- (3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění provedeno porovnávacím způsobem na základě porovnání s realizovanými cenami podobných nemovitostí. dále provedena korekce odlišností pomocí Indexu odlišnosti a stanovena průměrná cena za m² užitné plochy.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Vaňov
Adresa nemovité věci: Myslivečkova 22/2, 400 01 Vaňov

Vlastnické a evidenční údaje

Petr Boukal, Myslivečkova 126/3, 400 01 Ústí nad Labem, LV: 134, podíl: 1 / 3

Jiří Voneš, Myslivečkova 22/2, 400 01 Ústí nad Labem, LV: 134, podíl: 1 / 3

Květa Vonešová, Myslivečkova 22/2, 400 01 Ústí nad Labem, LV: 134, podíl: 1 / 3

Místopis

Vaňov je část statutárního a krajského města Ústí nad Labem v České republice, spadající pod městský obvod Ústí nad Labem-město. Nachází se asi tři kilometry jižně od centra města v Českém středohoří na levém břehu řeky Labe. Jeho katastrální území se rozkládá na 2,53 km² v nadmořské výšce od 140 do 480 m n. m. K roku 2011 zde žilo 792 obyvatel.

Celé katastrální území Vaňova náleží do velkoplošného zvláště chráněného CHKO České středohoří a mimo to je jeho součástí evropsky unikátní národní přírodní památka Vrkoč, která je jedinečná specifickou sloupcovou odlučností čediče. V blízkosti Vrkoče se na Podlešínském potoce nachází Vaňovský vodopád, který je s 12 metry největším vodopádem Českého středohoří.

Poloha oceňované nemovitosti je ve svahu nad řekou Labe, bez rizika vzniku povodně. Přístup je po úzké zpevněné komunikaci bez možnosti parkování na komunikaci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

275

Statutární město Ústí nad Labem - ostatní komunikace

Celkový popis nemovité věci

RD č.p.22 je nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží a na malé části podkroví a je zastřešen sedlovou střechou a na části plochou střechou. Stáří domu odhaduji cca 130 let.

IS přípojka elektro a vodovod, kanalizace svedena do septiku.

Dům je zateplený 5 - 8 cm polystyrenu v roce 2000.

Vytápění je tepelným čerpadlem s rozvodem do radiátorů.

Podlahy PVC v koupelně dlažba, okna dřevěná zdvojená.

V domě jsou 2 bytové jednotky o dispozici v 1.NP 1+1 a 2.NP 3+1.

Včetně technického zázemí a sklepa v 1.NP

K domu náleží poměrně velký pozemek zahrady, ale velmi svažité.

Vedle domu je stodola.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Není zakreslen v katastrální mapě přístavek vstupu směrem do ulice ZP 2,6 x 2,6 m

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Stodola
2. RD č.p.22
3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
4. Pozemky
 - 4.1. Oceňované pozemky
 - 4.2. Trvalý porost zahrady

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. RD č.p.22
- 1.2. Stodola

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Příslušenství

3. Porovnávací hodnota

3.1. Porovnání pro RD

4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Myslivečkova 22/2 400 01 Vaňov
LV:	134
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Vaňov
Počet obyvatel:	91 342
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,790,00 \text{ Kč/m}^2$	

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku - příjezd po úzké komunikaci, parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,880}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,016}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,880}$$

1. Stodola

Stodola naproti vchodu do RD u silnice.

Stavba je zděná se sedlovou střechou s eternitovými šablonami a dřevěnými vraty. Elektro zavedeno.

Průměrný technický stav.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
stodola	8,12*10,5 =	85,26	3,80 m
		85,26 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	stodola	(8,12*10,5)*(3,80) =	323,99
Z	zastřešení	8,12*10,5*4,2/2 =	179,05
Obestavěný prostor - celkem:			503,04 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	eternit	S	100
6. Klempířské práce	titanzinek	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	19,30	100	0,00	0,00
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80

5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					75,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7590

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7590
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 210,19
Plná cena: 503,04 m ³ * 3 210,19 Kč/m ³	=	1 614 853,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 130 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 130 / 140 = 92,9 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 242 228,10 Kč
Koeficient pp	* 0,880
Cena stavby CS	= 213 160,73 Kč
Stodola - cena zjištěná	= 213 160,73 Kč

2. RD č.p.22

RD č.p.22 je nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží a je zastřešen sedlovou střechou. Stáří domu odhaduji cca 130 let. Jedna místnost je v podkroví.
 IS přípojka elektro a vodovod, kanalizace svedena do septiku.
 Dům je zateplený 5 - 8 cm v roce 2000. Okna zůstala dřevěná zdvojená.
 Vytápění je tepelným čerpadlem s rozvodem do radiátorů.
 Podlahy PVC v koupelně dlažba, okna dřevěná zdvojená.
 V domě jsou 2 bytové jednotky o dispozici v 1.NP 1+1 a 2.NP 3+1. Vybavení interiéru je starší.
 Včetně technického zázemí a sklepa v 1.NP

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz.

Střecha: podlaží
 Počet nadzemních podlaží: se šikmou nebo strmou střechou
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: se dvěma nadzemními podlažími
 Nemovitá věc je součástí pozemku 1121

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$11*8,7+4*5+5,12*5,30+2,6*2,6 =$	149,60	2,89 m
2.NP	$11*8,7+4*5+5,12*5,30 =$	142,84	3,19 m
podkroví	$11*8,7 =$	95,70	2,50 m
		388,14 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(11*8,7+4*5+5,12*5,30+2,6*2,6)*(2,89) =$	432,33
NP	2.NP	$(11*8,7+4*5+5,12*5,30)*(3,19)+2,6*2,6*1 =$	462,41
Z	podkroví a zastřešení	$(11*8,7)*(0,5+3,7/2) =$	224,90
Obestavěný prostor - celkem:			1 119,64 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolace	P	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	klenby ve sklepech 1.NP , rovné podhledy	S	100
4. Střecha	střecha sedlová, část plochá	S	100
5. Krytina	osinkocementová	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	N	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou	S	100
9. Vnější obklady	sokl z kabřince	S	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC	S	100
11. Schody	železobetonové, cementový potěr	S	100
12. Dveře	plné či prosklené s ocelovými zárubněmi	S	100
13. Okna	zdvojená dřevěná	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	tepelné čerpadlo	N	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	zásoník TČ	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	litinové potrubí	S	100

23. Vybavení kuchyně	plynový sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	N	0,80	100	1,54	1,23
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	N	4,40	100	1,54	6,78
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 94,78

Koeficient vybavení K₄: **0,9478**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	7,10	100,00	0,46	3,27	3,45	130	175	74,29	2,5630
2. Zdivo	S	22,30	100,00	1,00	22,30	23,52	130	175	74,29	17,4730
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	8,86	130	175	74,29	6,5821
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,49	130	175	74,29	4,0785
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,38	50	80	62,50	2,1125
6. Klempířské konstrukce	N	0,80	100,00	1,54	1,23	1,30	50	80	62,50	0,8125
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,54	50	80	62,50	4,0875
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,27	25	55	45,45	1,4862

9. Vnější obklady	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	50	60	83,33	0,3500
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,43	50	60	83,33	2,0249
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,53	130	160	81,25	2,0556
12. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,48	50	80	62,50	2,1750
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,49	50	60	83,33	4,5748
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,32	50	60	83,33	1,9333
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,16	50	60	83,33	0,9666
16. Vytápění	N	4,40	100,00	1,54	6,78	7,15	6	35	17,14	1,2255
17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,33	50	60	83,33	3,6082
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,17	50	60	83,33	2,6416
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,90	6	35	17,14	0,3257
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,53	50	60	83,33	0,4416
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,95	50	60	83,33	2,4582
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,53	50	60	83,33	0,4416
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,38	50	60	83,33	4,4832
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	50	60	83,33	0,3500

Opotřebení: **69,3 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0400
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9478
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1790
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 807,70
Plná cena: 1 119,64 m ³ * 6 807,70 Kč/m ³	=	7 622 173,23 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 69,3 % /100)	*	0,307
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 340 007,18 Kč
Koeficient pp	*	0,880
Cena stavby CS	=	2 059 206,32 Kč
RD č.p.22 - cena zjištěná	=	2 059 206,32 Kč

3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Přípojky, zpevněné plochy, oplocení, opěrné zidky, venkovní schodiště ve svažité zahradě.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Stodola	213 160,73 Kč
RD č.p.22	2 059 206,32 Kč
Celkem	2 272 367,05 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	2 272 367,05
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena zjištěná = **79 532,85 Kč**

4. Pozemky

4.1. pozemky

Pozemky jsou ve funkčním celku s RD. Velmi svažité terén.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2\,674,00\text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 2\,674,00) / 2\,674,00 = \mathbf{0,875}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,880}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - památkově chráněné území	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Velké pozemky, velmi svažité - špatně využitelné.	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,650}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,650 * 0,880 = \mathbf{0,572}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 790,-	0,572		1 595,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	293	2 282	1 595,88	
	Redukční koeficient R = 0,875			1 396,40	3 186 584,80

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	294	392	1 595,88
	Redukční koeficient R = 0,875			1 396,40
Stavební pozemky - celkem			2 674	3 733 973,60

4.2. Trvalý porost zahrady

Svažitý pozemek zahrady - smíšený porost.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	3 733 973,60
Celková výměra pozemku	m ²	2 674,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	500,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	698 200,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	45 383,00

Trvalý porost zahrady = **45 383,- Kč**

Pozemky - rekapitulace

4.1. Pozemky:

3 733 973,60 Kč

Pozemky - cena zjištěná celkem = **3 779 356,60 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p.22

Věcná hodnota dle THU

RD č.p.22 je nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží a je zastřešen sedlovou střechou. Stáří domu odhaduji cca 130 let. Jedna místnost je v podkroví.

IS přípojka elektro a vodovod, kanalizace svedena do septiku.

Dům je zateplený 5 - 8 cm v roce 2000. Okna zůstala dřevěná zdvojená.

Vytápění je tepelným čerpadlem s rozvodem do radiátorů.

Podlahy PVC v koupelně dlažba, okna dřevěná zdvojená.

V domě jsou 2 bytové jednotky o dispozici v 1.NP 1+1 a 2.NP 3+1. Vybavení interiéru je starší.

Včetně technického zázemí a sklepa v 1.NP

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	5,78 m ²	1,00	5,78 m ²
chodba	4,31 m ²	1,00	4,31 m ²
WC	1,05 m ²	1,00	1,05 m ²
koupelna	4,18 m ²	1,00	4,18 m ²
chodba	5,20 m ²	1,00	5,20 m ²

technická místnost pod schody	3,30 m ²	1,00	3,30 m ²
byt chodba	10,48 m ²	1,00	10,48 m ²
kuchyň	15,40 m ²	1,00	15,40 m ²
pokoj	19,39 m ²	1,00	19,39 m ²
prádelna	7,22 m ²	1,00	7,22 m ²
chodba	6,90 m ²	1,00	6,90 m ²
spíž	2,23 m ²	1,00	2,23 m ²
sklep ve svahu	20,30 m ²	0,50	10,15 m ²
schodiště	9,77 m ²	1,00	9,77 m ²

105,35 m²

2.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	9,25 m ²	1,00	9,25 m ²
koupelna	4,67 m ²	1,00	4,67 m ²
WC	0,98 m ²	1,00	0,98 m ²
terasa	6,62 m ²	1,00	6,62 m ²
pokoj	15,32 m ²	1,00	15,32 m ²
komora pod schody	1,14 m ²	1,00	1,14 m ²
kuchyň	7,36 m ²	1,00	7,36 m ²
pokoj	20,16 m ²	1,00	20,16 m ²
pokoj	23,05 m ²	1,00	23,05 m ²
komora	13,46 m ²	1,00	13,46 m ²

102,01 m²

podkroví

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj	12,31 m ²	1,00	12,31 m ²

12,31 m²

219,67 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	11*8,7+4*5+5,12*5,30+2,6*2,6 =	149,60	2,89 m
2.NP	11*8,7+4*5+5,12*5,30 =	142,84	3,19 m
podkroví	11*8,7 =	95,70	2,50 m
		388,13 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(11*8,7+4*5+5,12*5,30+2,6*2,6)*(2,89) =	432,33
NP	2.NP	(11*8,7+4*5+5,12*5,30)*(3,19)+2,6*2,6*1 =	462,41
Z	podkroví a zastřešení	(11*8,7)*(0,5+3,7/2) =	224,90
Obestavěný prostor - celkem:			1 119,64 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné bez izolace
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	s rovným podhledem

4. Střecha	střecha sedlová, část plochá
5. Krytina	eternitové šablony, IPA
6. Klempířské konstrukce	titanzinek
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	zateplená fasáda
9. Vnější obklady	sokl z kabřince
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	železobetonové, cementový potěr
12. Dveře	hladké prosklené dveře, ocelové zárubně, dřné původní část
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	tepelné čerpadlo
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	zásobník k tepelnému čerpadlu
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	litinové potrubí
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo ,vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	9 775 Kč/m ³
Množství	1 119,64 m ³
Reprodukční cena	10 944 481 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	777 058	823 025	7,52
2. Zdivo	22,30	2 440 619	2 585 086	23,62
3. Stropy	8,40	919 336	972 964	8,89
4. Střecha	5,20	569 113	603 041	5,51
5. Krytina	3,20	350 223	371 018	3,39
6. Klempířské konstrukce	0,80	87 556	93 028	0,85
7. Vnitřní omítky	6,20	678 558	719 052	6,57
8. Fasádní omítky	3,10	339 279	358 979	3,28
9. Vnější obklady	0,40	43 778	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	251 723	267 045	2,44
11. Schody	2,40	262 668	277 990	2,54
12. Dveře	3,30	361 168	383 057	3,50
13. Okna	5,20	569 113	603 041	5,51
14. Podlahy obytných místností	2,20	240 779	255 006	2,33
15. Podlahy ostatních místností	1,10	120 389	128 050	1,17
16. Vytápění	4,40	481 557	510 013	4,66
17. Elektroinstalace	4,10	448 724	474 990	4,34
18. Bleskosvod	0,60	65 667	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	328 334	348 035	3,18

20. Zdroj teplé vody	1,80	197 001	209 040	1,91
21. Instalace plynu	0,50	54 722	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	306 445	325 051	2,97
23. Vybavení kuchyně	0,50	54 722	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	5,10	558 169	591 002	5,40
25. Záchod	0,40	43 778	45 967	0,42
26. Ostatní	3,60	394 001	0	0,00
Upravená reprodukční cena			10 944 481 Kč	
Množství			1 119,64 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			9 775 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	150
Užitná plocha (UP)	[m ²]	220
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 119,64
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	9 775
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	9 775
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	10 944 481
Stáří	roků	130
Opotřebení	%	69,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 392 789

1.2. Stodola

Věcná hodnota dle THU

Stodola naproti vchodu do RD u silnice.

Stavba je zděná se sedlovou střechou s eternitovými šablonami a dřevěnými vraty. Elektro zavedeno.

Průměrný technický stav.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
stodola	8,12*10,5 =	85,26	3,80 m
		85,26 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	stodola	(8,12*10,5)*(3,80) =	323,99
Z	zastřešení	8,12*10,5*4,2/2 =	179,05

Obestavěný prostor - celkem: **503,04 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm
3. Stropy	chybí
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví

5. Krytina	eternit
6. Klempířské práce	titanzinek
7. Úprava povrchů	omítka
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	dřevěné
10. Okna	chybí
11. Podlahy	betonová
12. Elektroinstalace	světelná a motorová

Jednotková cena	3 000 Kč/m ³
Množství	503,04 m ³
Reprodukční cena	1 509 120 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	107 148	108 355	7,18
2. Obvodové stěny	31,80	479 900	485 333	32,16
3. Stropy	19,80	298 806	302 126	20,02
4. Krov	7,30	110 166	111 373	7,38
5. Krytina	8,10	122 239	123 597	8,19
6. Klempířské práce	1,70	25 655	25 957	1,72
7. Úprava povrchů	6,10	92 056	93 113	6,17
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	45 274	45 726	3,03
10. Okna	1,10	16 600	0	0,00
11. Podlahy	8,20	123 748	125 106	8,29
12. Elektroinstalace	5,80	87 529	88 434	5,86
Upravená reprodukční cena			1 509 120 Kč	
Množství			503,04 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 000 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	85
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	503,04
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 509 120
Stáří	roků	130
Opotřebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	528 192

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

Přípojky, zpevněné plochy, oplocení, opěrné zídky, venkovní schodiště ve svažité zahradě.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	3 920 981,11
----------------	----	--------------

Procento příslušenství	%	3,50
Věcná hodnota příslušenství	Kč	137 234,34

3. Porovnávací hodnota

3.1. Porovnání pro RD

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	219,67 m ²
Obestavěný prostor:	1 622,68 m ³
Zastavěná plocha:	234,86 m ²
Výměra pozemku:	2 674,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání bylo provedeno s podobnými nemovitostmi na trhu pomocí vyrovnání rozdílů pomocí Koeficientu odlišnosti.

Koeficienty vyjadřují cenový vztah mezi oceňovanou nemovitostí a srovnávací nemovitostí. Jeví-li se oceňovaná nemovitost cenově lepší je koeficient větší než 1 a jeví-li se horší je menší než 1. Za výchozí cenu se bere cena srovnávací nemovitosti.

K výpočtu průměrné jednotkové ceny byl použit aritmetický průměr.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD č.1 Moravanská 140, Dolní Zálezly, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40301, Česká republika	
Lokalita:	Moravanská 140, Dolní Zálezly, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40301, Česká republika	
Popis:	prodeje RD, který se nachází v ul. Moravanská, klidné a mimo zátopové části obce Dolní Zálezly. Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní dům z roku 1936, který byl průběžně rekonstruován. 1 PP – podsklepeno plocha včetně dílen 56 m ² 1NP – vstupní prosklená veranda, možno i jako zimní zahrada, velká šatna, obývací pokoj s kuchyní, WC. Podlahová plocha 94 m ² 2 NP- prostor s obytným podkrovím, 2x ložnice, koupelna se sprchovým koutem. Podlahová plocha 69 m ² . Plechová střecha, pravidelně ošetřovaná. Okna plastová, dvoukomorová 2001. Podlahy betonové, plus prkna v patře. Topení plynové, kombi kotel, odkanalizování do veřejné kanalizace. Cihlové zdivo. Zastavěná plocha 94 m ² , plocha zahrady 553 m ² . Dům je ze zadní strany zateplen. Stejně tak provedeno zateplení ve štítu. Nádherná velká a čistá půda. Dům je ve velmi dobrém stavu, ihned k nastěhování. Dobré spojení do Ústí n/L.	
Pozemek:	647,00 m ²	
Užitná plocha:	200,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná V 250/2025-510	1,00	
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00	
K3 Poloha - mírně horší, dále od UL	1,02	
K4 Provedení a vybavení - podobný exteriér	1,00	
K5 Celkový stav - lepší stav interiéru	0,85	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek , méně svažité	1,05	
K7 vedlejší stavby a pod. - nemá stodolu	1,05	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - realizovaná V 250/2025-510; Velikosti objektu - podobná; Poloha - mírně horší, dále od UL; Provedení a vybavení - podobný exteriér; Celkový stav - lepší stav interiéru; Vliv pozemku - menší pozemek , méně svažité; vedlejší	



Zdroj: Valuo.cz

stavby a pod. - nemá stodolu;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.1.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 600 000	200,00	23 000	0,96	22 080

Název: RD č.2 Myslivečkova 13/24, Ústí nad Labem-město, Vaňov, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40001, Česká republika

Lokalita: Myslivečkova 13/24, Ústí nad Labem-město, Vaňov, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40001, Česká republika

Popis: Prodej patrového rodinného domu Vaňov. Výhled z tohoto domu vás okouzlí, hrad Střekov, zdymadla a pohled na lokalitu Brná je úžasný. Patrový, zateplený dům se sedlovou zateplenou střechou a okrasnou zahradou 426m². K domu náleží samostatně stojící zděná garáž a dřevěná letní pergola. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, nová krytina na střeše, plastová okna, zateplení domu a nová fasáda. Obývá se přízemí i dvě patra. V přízemí se nachází menší koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem, el. boilerem a místem na pračku. Místnost je ve stavu rekonstrukce stropu do sádkartonu. Dále pak místnost - kuchyňka bez vybavení a dva samostatné pokoje. Tedy přízemí je 2+1. Přízemí lze využít i jako samostatný plnohodnotný byt. První patro, začneme chodbou, poté větší koupelna, obývací pokoj, prostorná kuchyně, špajz, WC vstup na schodiště a komora. Tedy 1+1. Podkroví, vystoupáme po schodišti a máme zde dva pokoje, kde jeden z pokojů je se vstupem na super velký balkon, kde sledujeme panoramata. Tedy 2+0+balkon. Příjez je asfaltová silnice až k brance domu a ke garáži. Zastávka autobusu do centra Ústí nad Labem, je 5 min pěšky z kopce dolů. Okrasná zahrada se zapuštěným bazénem s filtrací je přímo u dřevěné pergoly, takže vše máte na očích pod kontrolou. Jsou zde vzrostlé ovocné stromy a fíkovník, který nese sladké plody. Oplocení je s podezdívkou z pískovce a kovovým plotem. Chodničky jsou ze zámkové dlažby. V domě je mimo elektrokotle také kotel na tuhá paliva, tento kotel však neodpovídá nové státní normě. (nutná výměna) Je možno případně využít vypsání dotace od státu. Systém se dá tedy přepínat z elektrokotle na druhý zdroj vytápění. Voda je přivedena z vodovodního řádu. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci.

Pozemek: 785,00 m²

Užitná plocha: 156,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková 0,90

K2 Velikosti objektu - menší 0,85

K3 Poloha - podobná 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší interiér 0,85

K5 Celkový stav - zateplená fasáda, lepší střecha 0,85

K6 Vliv pozemku - menší 1,10

K7 vedlejší stavby a pod. - vedlejší stavby - garáž a pergola lepší stav 0,95

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - nabídková; Velikosti objektu - menší; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - lepší interiér; Celkový stav - zateplená fasáda, lepší střecha; Vliv pozemku - menší; vedlejší stavby a pod. - vedlejší stavby - garáž a pergola lepší stav;



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.8.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 150 000	156,00	39 423	0,58	22 865

Název: RD č.3 Za Tratí 171, Olšinky, Svádov, Ústí nad Labem-Střekov, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40322, Česká republika

Lokalita: Za Tratí 171, Olšinky, Svádov, Ústí nad Labem-Střekov, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40322, Česká republika

Popis: RD o celkové podlahové ploše 172m² v žádané lokalitě, s veškerou občanskou vybaveností v širším centru města Ústí nad Labem a přesto s dostatkem soukromí. Jedná se o samostatně stojící, přízemní dům se sedlovou střechou a obytným podkrovím ve čtvrti Svádov v původním udržovaném stavu. V přízemí domu se nachází vstupní chodba, koupelna s vanou a toaletou, kuchyně, obývací pokoj a první ze tří ložnic s výhledem na zahradu. Po schodišti se dostaneme do podkroví, kde jsou 2 ložnice a komora. Okna jsou plastová dvoukomorová. Vytápění a ohřev vody zajišťuje elektrokotel s bojlerem. V kuchyni je možné dále k vytápění využít kamna na pevná paliva. Jedná se o zděný dům z cihel vystavený ve 40. letech minulého století, který byl v r. 2005 zateplený a na střeše byla instalována krytina zn. Bramac. Celý dům je podsklepen. Dům má přípojky el. energie, obecní vodovod a internet připojený vzduchem k místnímu poskytovateli. Kanalizace je řešena jímkou. Na pozemku byla v roce 2004 vystavěna moderní garáž. Veškerá stavební dokumentace k dispozici k nahlédnutí. Kolem domu se rozkládá zahrada o výměře 1268 m² se vzrostlými stromy i keři a centrálním prostorem pro pěstování plodin, která je připravena k případné vlastní realizaci, lze si ji vybudovat podle svých představ. V rohu pozemku je vybudován zahradní domek na náhradí.

Pozemek: 1 509,00 m²

Užitná plocha: 196,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná V 712/2025-510 1,00

K2 Velikosti objektu - podobná 1,00

K3 Poloha - podobná 1,00

K4 Provedení a vybavení - mírně lepší interiér 0,85

K5 Celkový stav - horší fasáda a vytápění 1,05

K6 Vliv pozemku - menší ale méně svažité 1,00

K7 vedlejší stavby a pod. - sklad zeleniny 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná V 712/2025-510; Velikosti objektu - podobná; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - mírně lepší interiér; Celkový stav - horší fasáda a vytápění; Vliv pozemku - menší ale méně svažité; vedlejší stavby a pod. - sklad zeleniny;



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.2.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 400 000	196,00	27 551	0,89	24 520

Název: RD č.4 Vaňov

Lokalita: Myslivečkova 163/8, Vaňov

Popis: RD č.p.20 je nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví se sedlovou střechou. Stáří domu odhaduji cca 100 let.
IS přípojka elektro a vodovod, kanalizace svedena do žumpy.
Dům je dlouhou dobu neužívaný a je ve špatném technickém stavu. V 1.NP do svalu je značná zemní vlhkost 1.NP a je zde shnilá podlaha.
Střecha je místy porušená, zatéká, okna dřevěné zdvojené, podlahy prkenné. Do domu zatéká.
V domě jsou 3 bytové jednotky o dispozici v 1.NP 3+1 a 2.NP a podkroví 2+1.
U domu jsou 2 garáže, každá pro 1 OA na každé straně domu jedna. Garáž č.e.67 má samostatný pozemek a mohla by být samostatně obchodována.
Vedle domu severně jsou bývalé chlévy a dílna.
K domu náleží poměrně velký pozemek zahrady, velmi svažité SV, neudržované.

Oceněno 2022 na 3,7 mil. Kč, prodej v dražbě 2024 2,7 mil.Kč

Pozemek: 5 471,00 m²

Užitná plocha: 265,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná V 7519/2024-5101,00

K2 Velikosti objektu - větší 1,10

K3 Poloha - podobná 1,00

K4 Provedení a vybavení - zchátralé 1,30

K5 Celkový stav - špatný 1,30

K6 Vliv pozemku - větší stejně svažitý pozemek 0,95

K7 vedlejší stavby a pod. - garáž 1,00



Zdroj: KN, prohlídka nemovitosti

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná V 7519/2024-510; Velikosti objektu - větší; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - zchátralé; Celkový stav - špatný; Vliv pozemku - větší stejně svažitý pozemek; vedlejší stavby a pod. - garáž;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 700 000	265,00	10 189	1,77	18 035

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

K porovnání byly vybrány podobné rodinné domy ve Vaňově a okolí. Tržní hodnota větších RD se pohybuje okolo 20.000,-Kč/m².

Lokalita Vaňov je malou obcí u Ústí n.L. se základní občanskou vybaveností.

Pro porovnání byly zjištěné realizované ceny KN za období 2024,2025.

Minimální jednotková porovnávací cena	18 035 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 875 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 520 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	21 875 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	219,67 m ²

Výsledná porovnávací hodnota 4 805 281 Kč

4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Pozemky jsou ve funkčním celku s domem. Ocenění pozemků je orientační , jelikož jsou ve funkčním celku s domem a jsou s ním i tak oceněny.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

K porovnání byly vybrány podobné pozemky v okolí. Průměrná cena pozemků v zastavěných částech obce se pohybuje cca 760,-Kč/m².

Pro ocenění se bere prvních 1000 m² s domem za plnou cenu a další výměra je již méně využitelná - cena zahrady cca 150 Kč

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	293	1 282	150,00		192 300
zahrada	293	1 000	760,00		760 000
zastavěná plocha a nádvoří	294	392	760,00		297 920
Celková výměra pozemků		2 674	Hodnota pozemků celkem		1 250 220

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Stodola	213 160,70 Kč
2. RD č.p.22	2 059 206,30 Kč
3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	79 532,90 Kč
4. Pozemky	3 779 356,60 Kč
4.1. Oceňované pozemky	3 733 973,60 Kč
4.2. Trvalý porost zahrady	45 383,- Kč
	= 3 779 356,60 Kč

Cena zjištěná - celkem: **6 131 256,50 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **6 131 260,- Kč**

slovy: Šest milionů jedno sto třicet jedna tisíc dvě stě šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	6 131 260 Kč
--	---------------------

slovy: Šest milionů jedno sto třicet jedna tisíc dvě stě šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. RD č.p.22	3 392 789,10 Kč
1.2. Stodola	528 192,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	
	3 920 981,10 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Příslušenství	137 234,30 Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Porovnání pro RD	4 805 281,30 Kč
4. Hodnota pozemků	

Porovnávací hodnota	4 805 281 Kč
Reprodukční hodnota	12 590 835 Kč
Věcná hodnota	5 308 435 Kč
z toho hodnota pozemku	1 250 220 Kč

Tržní hodnota	4 800 000 Kč
slovy: Čtyři miliony osm set tisíc Kč	

Silné stránky

poloha v blízkosti Ústí nad Labem, velký pozemek, prostorný dům se 2 byty, výhled z domu na Labe a hrad Střekov

Slabé stránky

malá občanská vybavenost v místě, úzká přístupová komunikace s omezeným parkováním, horší stav interiéru domu, nezakreslený přístavek vstupu 2,6x2,6m

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ke stanovení tržní hodnoty byla použita porovnávací metoda s podobnými realizovanými nemovitostmi. Zdrojem dat byly realizované ceny podobných nemovitostí za poslední rok ve Vaňově a okolí.

Pro celkový obraz o hodnotě nemovitosti byla provedena i zjištěná cena podle cenového předpisu, tato cena se používá pro daňové účely a bývá nižší než tržní hodnota, avšak v tomto případě je vyšší z důvodu velkého pozemku ve funkčním celku s domem.

Ceny nemovitostí 2016-2022 prudce rostly, poté stagnovaly a opět zaznamenávají růst cen. Výsledná cena je zaokrouhlena na celé 100tis.kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení tržní hodnoty byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Tržní hodnota byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení tržní hodnoty :

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena tržní hodnota

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Tržní hodnotu RD č.p.22 včetně pozemku p.č.294 a pozemku zahrady p.č.293 v k.ú.Vaňov a obci Ústí nad Labem odhaduji na 4.800.000,-Kč.

Tržní hodnota	4 800 000 Kč
slovy: Čtyři miliony osm set tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.134 ze dne 30.4.2025.	2
Kopie katastrální mapy.	2
Fotodokumentace.	4
Mapa oblasti.	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nepřibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.listopadu 2010 č.j. Spr 4852/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 043157/2025.

V Litoměřicích 05.09.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Šárka Poláčková
Kaštanová 540
412 01 Litoměřice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 043157/2025

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.134 ze dne 30.4.2025.	2
Kopie katastrální mapy.	2
Fotodokumentace.	4
Mapa oblasti.	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2025 09:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 256/25 pro JUDr. Vratislav Pospíšil

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 776807 Vaňov

List vlastnictví: 134

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Boukal Petr, Myslivečkova 126/3, Vaňov, 40001 Ústí nad Labem	801018/2675	1/3
Voneš Jiří, Myslivečkova 22/2, Vaňov, 40001 Ústí nad Labem	940411/3114	1/3
Vonešová Květa, Myslivečkova 22/2, Vaňov, 40001 Ústí nad Labem	725406/2915	1/3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
293	2282	zahrada		památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
294	392	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Vaňov, č.p. 22, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 294				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 488/1997 ze dne 11.1.1999, právní moc dne 12.2.1999.

POLVZ:12/1999

Z-8500012/1999-510

Pro: Vonešová Květa, Myslivečkova 22/2, Vaňov, 40001 Ústí nad Labem RČ/IČO: 725406/2915

Voneš Jiří, Myslivečkova 22/2, Vaňov, 40001 Ústí nad Labem

940411/3114

- o Smlouva kupní ze dne 21.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2020 14:25:07. Zápis proveden dne 12.11.2020.

V-6097/2020-510

Pro: Boukal Petr, Myslivečkova 126/3, Vaňov, 40001 Ústí nad Labem

RČ/IČO: 801018/2675

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
293	14199	2282

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

strana 1

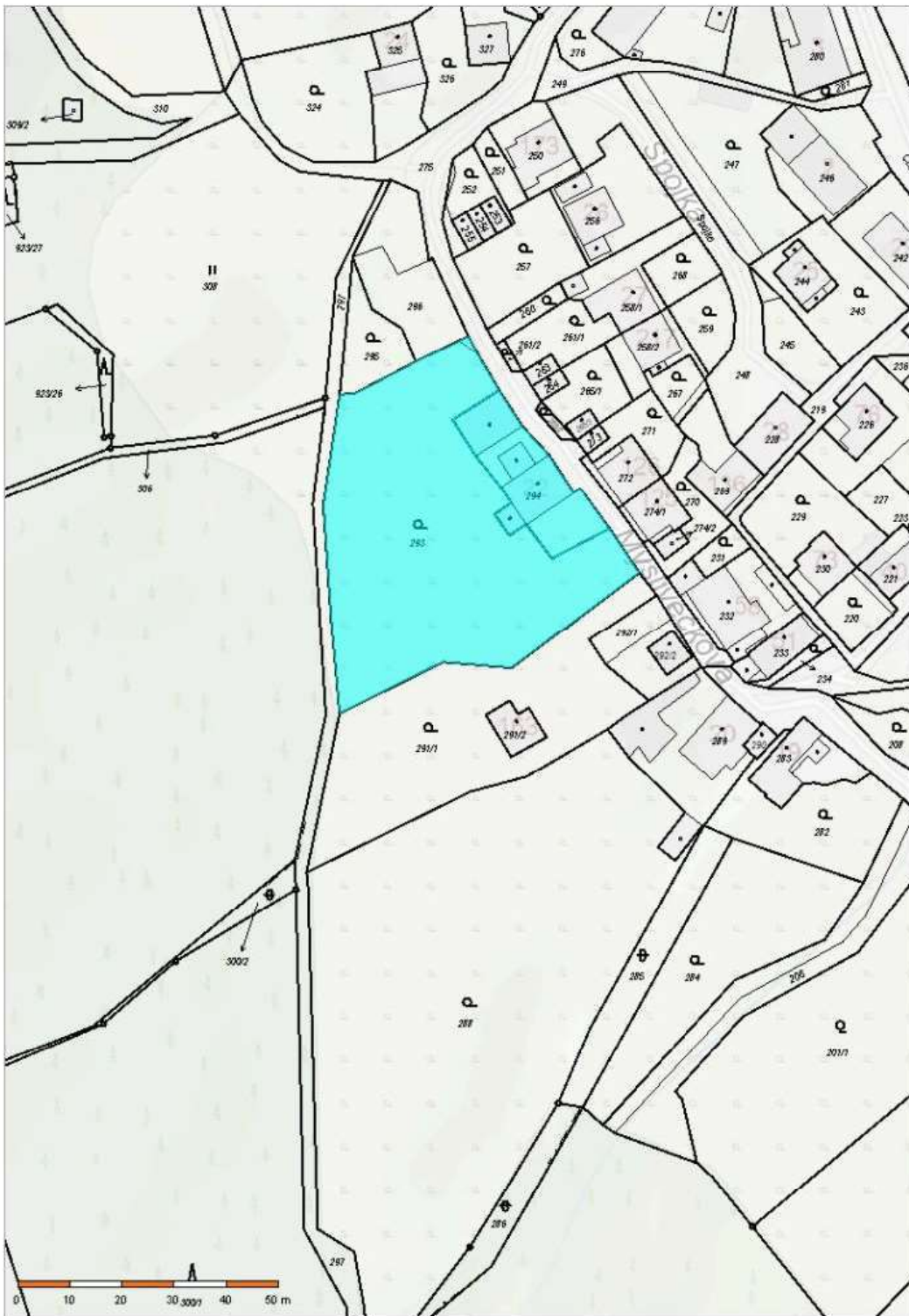
Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 554804 Ústí nad Labem
Kat.území: 776807 Vaňov List vlastnictví: 134

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

Katastrální mapa.





Fotodokumentace.





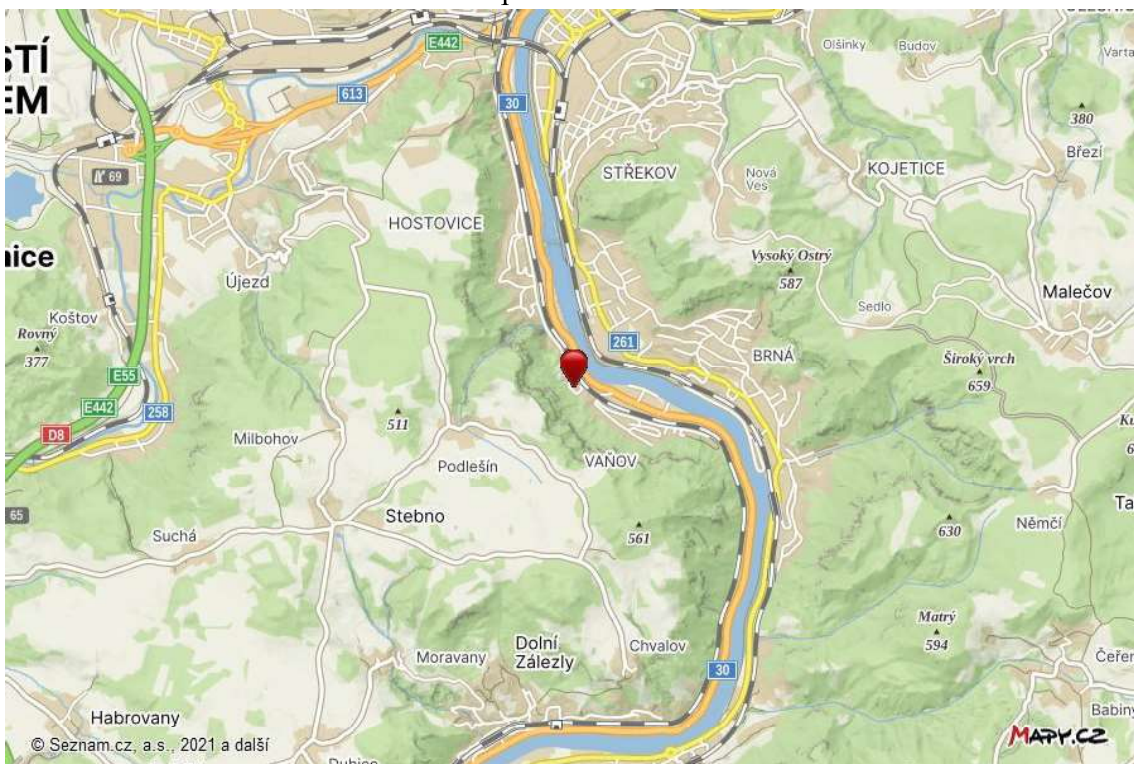




Mapa oblasti



Pozemek p.č.293 v k.ú.776807



Pozemek p.č.293 v k.ú.776807