

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2646-041-2025

Stanovit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 na budově čp. 7, rod. dům v Lísce a pozemkem st.p.č. 36 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. Líska, obec Česká Kamenice, LVč. 324, GPS 50.8245189N, 14.4558131E.



- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad, Mgr. Zdeněk Pánek
Prokopa Holého 130/15
405 02 Děčín IV - Podmokly
- Účel posudku:** Zjištění ceny nemovitosti 155/25-51
- 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:** 17.prosince 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 17 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 17.prosince 2025

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 na budově čp. 7, rod. dům v Lísce s pozemkem st.p.č. 36 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. Líska, obec Česká Kamenice, LVč. 324, GPS 50.8245189N, 14.4558131E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Líska, obec Česká Kamenice, list vlastnictví č. 324, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín dne 3.9.2025. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Líska, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín. Výkresová dokumentace nebyla k dispozici, fotodokumentace ze dne 17.12.2025. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 5.12.2025 bez možnosti prohlídky vnitřních prostor domu. Povinnému byl zaslán doporučený i obyčejný dopis, povinný však nereagoval. Druhý spoluvlastník klíče od domu nemá a o nemovitosti nemá žádné informace.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Česká Kamenice je město na severu Čech, v okrese Děčín. Žije zde přibližně 5 000 obyvatel. Českou Kamenicí protéká řeka Kamenice oblasti přechodu Lužických hor do Českého Švýcarska. Na území České Kamenice se stýkají tři chráněné krajinné oblasti, CHKO Lužické hory, CHKO Labské pískovce a CHKO České středohoří. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Součástí obce je kromě jiných částí též (osada) vesnice Líska. Líska je vesnice a část města Česká Kamenice v okrese Děčín. Nachází se asi 3,5 kilometru severovýchodně od České Kamenice. Prochází zde silnice II/263. Líska je také název katastrálního území o rozloze 13,4 km². Samotná nemovitost se nachází v severovýchodní horní části Lísky, jako samostatně postavený dům (Chalupa). Znalci není známo, jestli je využíván výhradně jako rodinný dům (takto je zápis v KN), nebo jako provozovna restaurace s rod. domem. Okolní pozemku jsou ve vlastnictví města Česká Kamenice. K objektu náleží pouze zastavěná plocha a nádvoří. Povinnému byl zaslán dopis, povinný však nereagoval. Znalci se ozval druhý spoluvlastník a zřejmě bratr povinného, který o nemovitosti nemá žádné informace a ani přístup do domu. Dům je zřejmě napojený na veřejný rozvod vody, elektřiny a kanalizace zřejmě do septiku či jímky. Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl v rozsahu id. 1/2 na budově čp. 7, rod. dům v Lísce postavený na pozemku st.p.č. 36 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. Líska, obec Česká Kamenice, LVč. 324, GPS 50.8245189N, 14.4558131E.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 324 obec Česká Kamenice, kú. Líska zapsán:

Podíl 1/2
Josef Vaněk
Na Slovance 368, Arnultovice 473 01 Nový Bor

Podíl 1/2 Radek Vaněk
Líska čp. 7, 405 02 Česká Kamenice

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

Určit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 na budově čp. 7, rod. dům v Lísce a pozemku st.p.č. 36 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. Líska, obec Česká Kamenice, LVč. 324, GPS 50.8245189N, 14.4558131E.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Dolní Chříbská č.ev. 18, Smlouva kupní ze dne 25.10.2024, právní účinky zápisu k okamžiku 7.11.2024, zápis proveden dne 29.11.2024, čj. V-2800/2024-531, LVč. 67, pozemky p.č. 503 a p.č. 504, kupní cena 4.000.000,-Kč. Dům obdobného obestavěného prostoru, obdobné konstrukce, vizuálně obdobného vybavení a stavu v obdobné lokalitě, ovšem oproti oceňovanému objektu s výrazně většími pozemky. Upraven koeficient odlišnosti.

4.1.1.2 Charakteristika

Lokalita: Dolní Chříbská

4.1.1.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.05
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.03
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.0815

4.1.1.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	4.000.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0815	= Kč	3.698.567,-
Z toho cena za m ³ při výměře 1400.00 m ³	= Kč	2.641,83

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, tato činí průměrnou částku 3.513.195,-Kč (slovy: třimilionpětsettřinácttisícjednostodevadesátpětKč). Cena zjištěná činí částku ve výši 2.656.582,-Kč, (slovy: dvamilionyšestsetpadesátšesttisícpětsetosmdesátdvěKč).

Cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 na budově čp. 7, rod. dům v Lísce a pozemku st.p.č. 36 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. Líska, obec Česká Kamenice, LVč. 324, GPS 50.8245189N, 14.4558131E po započtení (Cp. koef. + 0.15 minim., maxim.) a odhadu znalce činí $4.040.174,-Kč/2 = 2.020.087,-Kč$ zaokr. 2.020.000,-Kč (slovy: dvamilionydvacettisícKč.)

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Líska

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	4000000	1.082	3698567
2	3790000	1.051	3607462
3	3500000	1.082	3233555
Celk.prům.			3513195
Minimum			3233555
Maximum			3698567

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	3.233.555,-
Průměrná cena	= Kč	3.513.195,-
Maximální cena	= Kč	3.698.567,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	3.443.443,-
Výměra předmětu ocenění = 1752.00 m ³		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	4.040.174,-
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	2.020.087,-
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	2.020.087,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Chříbská č.p. 161, Smlouva kupní ze dne 13.12.2024, právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2024, zápis proveden dne 17.1.2025, čj. V-3265/2024-531, LVč. 121, pozemky p.č. 261 a p.č. 262, kupní cena 3.790.000,-Kč. Dům obdobného obestavěného prostoru, obdobně

konstrukce, vizuálně obdobného vybavení a stavu v obdobné lokalitě, ovšem oproti oceňovanému objektu s většími pozemky. Upraven koeficient odlišnosti.

4.1.3.2 Charakteristika

Lokalita: Chříbská

4.1.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.03
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.02
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.0506

4.1.3.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	3.790.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0506	= Kč	3.607.462,-
Z toho cena za m ³ při výměře 1400.00 m ³	= Kč	2.576,76

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Šluknov, Fibichova 92, Smlouva kupní ze dne 15.8.2025, právní účinky zápisu k okamžiku 22.8.2025, zápis proveden dne 12.9.2025, čj. V-2240/2025-531, LVč. 1867, pozemky p.č. 817 a p.č. 818, kupní cena 3.500.000,-Kč. Dům obdobného obestavěného prostoru, obdobné konstrukce, lepšího vybavení v obdobné lokalitě, oproti oceňovanému objektu s většími pozemky. Upraven koeficient odlišnosti.

4.1.4.2 Charakteristika

Lokalita: Šluknov

4.1.4.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.02

4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.02
6.	Vybavení	1.02
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.02

Index odlišnosti (součin hodnot) 1.0824

4.1.4.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	3.500.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0824	= Kč	3.233.555,-
Z toho cena za m ³ při výměře 1100.00 m ³	= Kč	2.939,60

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. 36 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. Líska

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 Nad 5000 obyvatel	1	0.85
2. 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 a)	3	0.85
3. Poloha obce Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	5	0.85
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot		0.6141

$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.6141$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost 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	1.073,-
ZC = ZC _v x I _u = 1748 Kč x 0.6141 = 1073 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.5850
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 1.355 x 1.170		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.700,71
Cena za celou výměru 317.00 m ²	= Kč	539.123,49
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	269.561,75
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	269.562,-

4.1.6 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům zřejmě částečně podsklepený (odhad do 1/3 zast. pl. domu), dvoupodlažní zřejmě s obytným podkrovím se sedlovou střechou, půdorysného tvaru do L, s přístavbami v zadní části objektu na pozemku p.č st. 36. Okolní pozemky (zahrady, přístupové komunikace, jsou ve vlastnictví Města Česká Kamnice. Vnitřní vybavení a popis konstrukcí nelze popsat spolehlivě. Dům byl při osobní nepřístupný. Základy jsou betonové bez svislé a vodorovné izolace s podezdívkou, obvodová konstrukce 1.NP je dřevěná s podstávkou, v dalších podlažích dřevěné, celý dům je obložen prkny. Krov dřevěný, střešní krytina betonová taška, klemp. konstrukce úplné, okna špaletová dřevěná, dveře dřevěné, stropy zřejmě dřevěné trémové, omítky vnitřní i vnější štukové, vstupní dveře dřevěné. Předpokládá se že dům je zřejmě vytápěn ústředním topením na tuhá paliva, ohřev TUV el. bojler, je napojen na veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace zřejmě do žumpy. Dům je postaven zřejmě na přelomu 18 a 19. století a je vcelku v dobrém stavebně technickém stavu se základní údržbou. Není známo, jestli je dům obýván. Dle aut na pozemku vypadá, že ano. Veškeré vnitřní vybavení je uváděno bez ověření, odhadem.

4.1.6.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	M - nepodsklepený, se dvěma nadzem.podlažími
Druh konstrukce:	Dřevěná

4.1.6.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	70*2.00	=	140.00 m ³
I.NP	(7.98*15.68+1.76*9.98+4.93*5.59)* 2.6+(9.16*4.93)*1.8	=	523.94 m ³
II.NP	(7.98*15.68+1.76*9.98+4.93*5.59)* 2.6	=	442.65 m ³
Zastřešení	7.98*15.68+3.0/2+1.76*9.98*0.9/2+ 4.93*5.59*2.8/2	=	173.11 m ³
celkem =			1279.70 m ³

4.1.6.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.PP - suterén	70		
	70.00 m ²	0.00 m	2.00 m
1.NP - přízemí	7.98*15.68+1.76*9.98+4.93*5.59		
	170.25 m ²	0.00 m	2.60 m
2.NP - patro	7.98*15.68+1.76*9.98+4.93*5.59		
	170.25 m ²	0.00 m	2.60 m

Celkem: žádné podzemní a 3 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 136.83 m² a prům.výška podlaží je 2.50 m.

4.1.6.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.07100	100%	-0.071
2.	Svislé konstrukce podstandard	0.22300	100%	-0.223
9.	Vnější obklady chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
13.	Okna podstandard	0.05200	100%	-0.052
21.	Instalace plynu chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
26.	Ostatní chybí	0.03600	100%	-0.036*1.852

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.42934) = 0.7682$$

4.1.6.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení		Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
	Stáří (B)	Životn. (C)			
1. Základy vč. zemních prací					
	120	160	0.04252	100%	3.189%
2. Svislé konstrukce					
	120	150	0.13354	100%	10.6832%
3. Stropy					
	120	140	0.10935	100%	9.3729%
4. Zastřešení mimo krytinu					
	120	140	0.06769	100%	5.802%
5. Krytiny střech					
	40	60	0.04166	100%	2.7773%
6. Klempířské konstrukce					
	40	60	0.01041	100%	0.694%
7. Vnitřní omítky					
	70	90	0.08071	100%	6.2774%
8. Fasádní omítky					
	120	140	0.04036	100%	3.4594%
9. Vnější obklady					
			0.00000	100%	
10. Vnitřní obklady					
	40	60	0.02994	100%	1.996%
11. Schody					
	120	130	0.03124	100%	2.8837%
12. Dveře					
	70	90	0.04296	100%	3.3413%
13. Okna					
	70	90	0.03114	100%	2.422%
14. Podlahy obytných místností					
	70	90	0.02864	100%	2.2276%
15. Podlahy ostatních místností					
	70	90	0.01432	100%	1.1138%
16. Vytápění					
	40	60	0.05728	100%	3.8187%
17. Elektroinstalace					
	40	60	0.05337	100%	3.558%
18. Bleskosvod					
	40	60	0.00781	100%	0.5207%
19. Rozvod vody					

40	60	0.03905	100%	2.6033%
20. Zdroj teplé vody				
30	40	0.02343	100%	1.7573%
21. Instalace plynu				
		0.00000	100%	
22. Kanalizace				
120	130	0.03645	100%	3.3646%
23. Vybavení kuchyní				
40	50	0.00651	100%	0.5208%
24. Vnitřní hygienické vybavení				
40	50	0.06640	100%	5.312%
25. Záchod				
40	50	0.00522	100%	0.4176%
26. Ostatní				
		0.00000	100%	
				78.1126%

Opořebení stavby (analytická metoda) = $SUMA(B/C*100A) = 78.1126\%$.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.04
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	3	-0.01
Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	3	0.04
Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	3	0.02
Pozitivní		
5. Ostatní neuvedené	3	0.20
Vlivy zvyšující cenu		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	3	1.00
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality		
8. Poloha obce	6	1.00
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		
9. Občanská vybavenost obce	1	1.05
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Celkem 1. až 5. znak		0.29

$$I_t = (1 + SUMA(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.29) \times 1.05 = 1.355$$

4.1.6.8 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	3	-0.01
Rekreační oblasti		
3. Poloha pozemku v obci	4	-0.08
Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	2	-0.10
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	3	-0.02
V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	2	-0.01
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	4	0.08
Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.30
Vlivy zvyšující cenu		
Celkem *		0.17

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.17) \times 1 = 1.170$$

4.1.6.9 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.780,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)		x 1.1000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.7682
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 3.1710
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.5850
pp = It x Ip = 1.355 x 1.170		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	7.559,84
Cena za celý obestavěný prostor 1279.70 m ³	= Kč	9.674.327,25
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	9.674.327,25
Snížení ceny za opotřebení 78.1126%	- Kč	7.556.868,55
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	2.117.458,70
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	1.058.729,35
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	1.058.729,-

Určení obvyklé ceny

Cena celkem Kč

2.020.087,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	2.020.087,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	2.020.087,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	2.020.090,-

Slovy: Dvamilionydvacettisícdevadesát Kč

V Děčíně, dne 17.prosince 2025

.....
vypracoval

6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 na budově čp. 7, rod. dům v Lísce a pozemku st.p.č. 36 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. Líska, obec Česká Kamenice, LVč. 324, GPS 50.8245189N, 14.4558131E, je **2.020.090,-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 001098/2026.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII