

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065197/2025

Zadavatel znaleckého posudku: Okresní soud v Ústí nad Labem
Kramoly 641/37, 400 03 Ústí nad Labem

Číslo jednací: 46 D 99/2020-112

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely provedení
dražby v rámci likvidace pozůstalosti po Zdeňku
Šubrtovi

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Modlany č.p. 24, okres Teplice

**Sběr podkladů pro ocenění
provedeno na místě předmětu
ocenění dne:** 11.09.2025

Zpracováno ke dni: 11.09.2025

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 30 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 28.10.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Ústí nad Labem ze dne 28.07.2025, č.j. 46 D 99/2020-112, byl prostřednictvím pověřeného soudního komisaře Mgr. Petra Wenera, notáře se sídlem v Ústí nad Labem ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k provedení znaleckého posudku, a to rčení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/36 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 26 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 24 a pozemku parc. č. 113/5, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 201 pro katastrální území Modlany, obec Modlany, okres Teplice.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely provedení dražby v rámci likvidace pozůstalosti po Zdeňku Šubrtovi, sp. zn. 46 D 99/2020.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, usnesení OS v Ústí nad Labem č.j. 46 D 99/2020-112, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 24 a pozemky (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Modlany č.p. 24, okres Teplice
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Teplice
Obec: Modlany
Katastrální území: Modlany
Počet obyvatel: 1 144
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 698,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{759,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 11.09.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti, Martin Svoboda. Byla provedena pouze částečná prohlídka předmětu ocenění, nebylo umožněno prohlédnout místnosti v 1.NP, ke kterým nebyl zajištěn přístup, také nebylo možné prohlédnout sklepní prostory, které jsou technicky nepřístupné. Přítomná osoba prohlídce - p. Šrámková, podílový spoluvlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Bachůra Libor Ing., Budějovická 365/24, Krč, 14000 Praha 4 – podíl 1/36

Bazar nemovitostí, s.r.o., Růžová 1425, 43401 Most – podíl 13/36

Šrámková Jiřina, č. p. 24, 41713 Modlany – podíl 7/12

Šubrt Zdeněk, U Radnice 229, Neštětice, 40331 Ústí nad Labem – podíl 1/36

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 26 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 24 a pozemek parc. č. 113/5, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 201 pro katastrální území Modlany, obec Modlany, okres Teplice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu:

Samostatně vystavěný dvoupodlažní objekt s částečným podsklepením a půdou. Založení stavby na kamenných nebo smíšených základových pasech, pravděpodobně s mělkým založením. Svislé nosné konstrukce zděné z kamenného zdiva, v 1.NP do tloušťky cca 60 cm, v 2.NP do tloušťky cca 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové s rovným podhledem, v části také klenbové. Střecha je sedlová s plechovou krytinou, klempířské prvky jsou plechové. Vnější fasáda vápenocementová. Vnitřní omítky dvouvrstvé vápenné. Dveře náplňové a dřevěné, zárubně ocelové a dřevěné, vstupní dveře dřevěné. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem.

V domě jsou užívané dva byty, každý byt s vlastním sociálním zařízením a kuchyní. Vnitřní součásti standardní bez nadstandardních prvků.

Dle údajů v katastru nemovitostí (RÚIAN) je stáří objektu datováno do roku 1919, domníváme se však (dle typu a provedení stavby), že dům je staršího data a odhadované stáří je 125 – 140 let.

Dispozice rodinného domu: Dům užíván jako dvougenerační.

Podsklepení		
Příslušenství	Sklep	(odhad) 15,00 m ²
1.NP		
Ostatní prostory	Zádveří	3,08 m ²
Ostatní prostory	Chodba	11,25 m ²
Ostatní prostory	Kotelna	14,45 m ²
Pokoj	Pokoj	15,85 m ²
Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	25,35 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	4,50 m ²
2.NP		
Ostatní prostory	Chodba	7,20 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	4,95 m ²
Koupelna, WC	WC	0,73 m ²
Kuchyně	Kuchyně	18,37 m ²
Pokoj	Pokoj	25,37 m ²

Pokoj	Pokoj	15,85 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	20,38 m ²
Pokoj	Pokoj	12,46 m ²
Pokoj	Pokoj	7,54 m ²
Podlahová plocha		187,33 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		202,33 m ²

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

Místnosti: Standardní nášlapné krytiny (keramická dlažba, lino, laminátová plovoucí podlaha apod.).

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Dům je napojen na elektřinu, vodovod a veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je zajištěno centrálně z domovní kotelny, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek
 vybavení: zastaralý prvek
 podlahy: zastaralý prvek
 okna: bez vad
 střecha: bez vad, zastaralý prvek
 zdivo: poškozený prvek

Je třeba upozornit na statické narušení východní stěny domu, která vykazuje praskliny. Bylo zcela zazděno okno v 1.NP stavby, což do určité míry zajistilo větší stabilitu této stěny, nicméně praskliny nebyly nijak sanovány.

Na stavbě byly vyměněna střešní krytina na původní dožitý krov.

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemků činí 2899 m². Sklon pozemků je rovinatý. Pozemky je oploceny pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - dožité nebo bez vlivu na ocenění.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Na pozemku se dále nachází: stodola, kolna (špatný stav), stavebně navazující na stavbu rodinného domu.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Obec s nízkým indexem kriminality.

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

Na listu vlastnictví jsou evidovány jiné zápisy, které se nijak nepromítají do ocenění:

Jiné zápisy

Typ
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Změna výměr obnovou operátu

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Dům byl postaven v roce	odhadované stáří 125 – 140 let
	Rozsah rekonstrukce domu	střešní krytina, plastová okna, drobné vnitřní revitalizace
	Základy	kamenné
	Konstrukce	kamenná
	Tloušťka obvodové konstrukce	45-60 cm
	Stropy	klenbové, dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechové šablony s prefabrikovaným nástřikem
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové

	Vnitřní omítky	vápenocementové, vápenné		
	Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad, zastaralý prvek zdivo: poškozený prvek		
Popis součástí, vybavení a dalších vlastností	Dispozice	dvougenerační		
	Typ oken	plastová s dvojsklem		
	Koupelna(y)	umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové, dřevěné		
	Vnitřní dveře	náplňové, dřevěné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	Podsklepení		
		Příslušenství	Sklep	cca 15,00 m ²
		1.NP		
		Ostatní prostory	Zádveří	3,08 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	11,25 m ²
		Ostatní prostory	Kotelna	14,45 m ²
		Pokoj	Pokoj	15,85 m ²
		Pokoj	Pokoj s kk	25,35 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	4,50 m ²
		2.NP		
		Ostatní prostory	Chodba	7,20 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	4,95 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,73 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	18,37 m ²
		Pokoj	Pokoj	25,37 m ²
		Pokoj	Pokoj	15,85 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	20,38 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,46 m ²
		Pokoj	Pokoj	7,54 m ²
		Podlahová plocha		187,33 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		202,33 m ²
	Elektřina	ano		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		

	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	domovní kotelna
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: keramická dlažba, lino, laminátová plovoucí podlaha
	Popis stavu	před rekonstrukcí
Popis pozemku	Velikost pozemku	2899 m ²
	Trvalé porosty	dožité nebo bez vlivu na ocenění
	Vedlejší stavby	stodola, kolna (špatný stav)
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec s nízkým indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	nebyla zjištěna
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou evidovány jiné zápisy, které se nijak nepromítají do ocenění:

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 11.09.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	I	-0,04
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,784}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
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 - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,800}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,959}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $vp = 2\,899,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 2\,899,00) / 2\,899,00 = \mathbf{0,869}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,020}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 1,020 = \mathbf{0,959}$$

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	759,-	0,959		727,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 26	891	727,88	
	Redukční koeficient R = 0,869			632,53	563 584,23
§ 4 odst. 1	zahrada	113/5	2 008	727,88	
	Redukční koeficient R = 0,869			632,53	1 270 120,24
Stavební pozemky - celkem			2 899		1 833 704,47

1.2. Rodinný dům č.p. 24

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:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Spodní stavba	$6,85 \cdot 9,0080 \cdot 5,40 =$	333,21	2,20 m
1.NP	$17,80 \cdot 9,00 + 3,20 \cdot 1,45 =$	164,84	3,40 m
2.NP	$17,80 \cdot 9,00 =$	160,20	3,00 m
		658,25 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	Spodní stavba	$(6,85 \cdot 9,0080 \cdot 5,40) \cdot (2,20) =$	733,05
NP	1.NP	$(17,80 \cdot 9,00 + 3,20 \cdot 1,45) \cdot (3,40) =$	560,46
NP	2.NP	$(17,80 \cdot 9,00) \cdot (3,00) =$	480,60
Z	Zastřešení	$(17,80 \cdot 9,00) \cdot 4,10/2 =$	328,41
Obestavěný prostor - celkem:			2 102,52 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

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	S	0,80	100	1,00	0,80
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	C	0,40	100	0,00	0,00
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	S	4,40	100	1,00	4,40
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	C	0,50	100	0,00	0,00
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					91,07
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9107

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	3,59	140	150	93,33	3,3505
2. Zdivo	S	22,30	100,00	1,00	22,30	24,49	140	150	93,33	22,8565
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	9,22	140	150	93,33	8,6050
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,71	140	140	100,00	5,7100
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,51	10	50	20,00	0,7020
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,88	10	30	33,33	0,2933
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,81	50	50	100,00	6,8100
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,40	80	80	100,00	3,4000
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,53	30	30	100,00	2,5300
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,64	140	150	93,33	2,4639
12. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,62	50	60	83,33	3,0165

13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,71	10	60	16,67	0,9519
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,42	30	30	100,00	2,4200
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,21	50	50	100,00	1,2100
16. Vytápění	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,83	20	20	100,00	4,8300
17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,50	50	50	100,00	4,5000
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,29	50	50	100,00	3,2900
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,98	30	30	100,00	1,9800
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,07	50	50	100,00	3,0700
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,55	20	20	100,00	0,5500
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,60	20	30	66,67	3,7335
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,44	20	30	66,67	0,2933

Opotřebení: **86,6 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9107
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 133,12
Plná cena: 2 102,52 m ³ * 5 133,12 Kč/m ³	=	10 792 487,46 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 86,6 % /100)	*	0,134
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 446 193,32 Kč
Koeficient pp	*	0,959
Cena stavby CS	=	1 386 899,39 Kč

Rodinný dům č.p. 24 - cena zjištěná = **1 386 899,39 Kč**

1.3. Dům č.p. 24 - hospodářská část

Špatný stavebně technický stav, ocenění pouze nákladově.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
Vrchní stavba	12,80*9,00	= 115,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Vrchní stavba	115,20 m ²	7,95 m	915,84
Součet	115,20 m²		915,84

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	915,84 / 115,20	= 7,95 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	115,20 / 1	= 115,20 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	$(12,80 \cdot 9,00) \cdot (7,95)$	=	915,84 m ³
Zastřešení	$(12,80 \cdot 9,00) \cdot 4,10/2$	=	236,16 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	915,84 m ³
Zastřešení	Z	236,16 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 152,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100	0,46	1,79
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	6,10	100	0,46	2,81
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,81
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7181

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 vč. zemních prací	P	13,10	100,00	0,46	6,03	8,40	140	150	93,33	7,8397
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	42,33	140	150	93,33	39,5066
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	19,22	140	150	93,33	17,9380
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	9,75	140	140	100,00	9,7500
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,04	140	140	100,00	4,0400
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100,00	0,46	1,79	2,49	140	140	100,00	2,4900
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100,00	1,00	2,70	3,76	140	140	100,00	3,7600
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,18	140	140	100,00	4,1800
14. Povrchy podlah	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,92	140	140	100,00	1,9200
16. Elektroinstalace	P	6,10	100,00	0,46	2,81	3,91	140	140	100,00	3,9100
Opotřebení:										95,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9773
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) (min. 0.6):	*	0,6000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7181
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 361,76
Plná cena: 1 152,00 m ³ * 2 361,76 Kč/m ³	=	2 720 747,52 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 95,3 % /100)	*	0,047
Nákladová cena stavby CS_N	=	127 875,13 Kč
Koeficient pp	*	0,959
Cena stavby CS	=	122 632,25 Kč
Dům č.p. 24 - hospodářská část - cena zjištěná	=	122 632,25 Kč

1.4. Dílna

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
Vrchní stavba 4,55*5,50 =	25,03	2,80 m
		25,03 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	$(4,55*5,50)*(2,80) =$	70,07
Z	Zastřešení	$(4,55*5,50)*2,80/2 =$	35,04
Obestavěný prostor - celkem:			105,11 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

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	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Dveře	P	3,10	100	0,46	1,43
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	P	6,80	100	0,46	3,13
12. Elektroinstalace	P	4,90	100	0,46	2,25
Součet upravených objemových podílů					90,11
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9011

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	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,88	70	80	87,50	6,0200
2. Obvodové stěny	S	30,40	100,00	1,00	30,40	33,73	70	80	87,50	29,5138
3. Stropy	S	19,30	100,00	1,00	19,30	21,41	70	80	87,50	18,7338
4. Krov	S	10,80	100,00	1,00	10,80	11,99	70	80	87,50	10,4913
5. Krytina	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,66	70	70	100,00	7,6600
7. Úprava povrchů	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,44	70	70	100,00	5,4400
8. Schodiště	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,22	70	70	100,00	4,2200
9. Dveře	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,59	70	70	100,00	1,5900
10. Okna	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,11	70	70	100,00	1,1100
11. Podlahy	P	6,80	100,00	0,46	3,13	3,47	70	70	100,00	3,4700
12. Elektroinstalace	P	4,90	100,00	0,46	2,25	2,50	70	70	100,00	2,5000
Opotřebení:										90,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³] = 1 250,-

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9011
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 118,26
Plná cena: 105,11 m ³ * 3 118,26 Kč/m ³	=	327 760,31 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 90,7 % /100)	*	0,093
Nákladová cena stavby CS_N	=	30 481,71 Kč
Koeficient pp	*	0,959
Cena stavby CS	=	29 231,96 Kč
Dílna - cena zjištěná	=	29 231,96 Kč

1.5. Studna kopaná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	7,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	2,50 m * 3 810,- Kč/m	+	9 525,- Kč
Základní cena celkem		=	19 275,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,4810
Upravená cena studny		=	60 386,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 140 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 140 / 140 = 100,0 \%$	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	
Nákladová cena stavby CS_N	
Koeficient pp	
Cena stavby CS	

Studna kopaná - cena zjištěná	=	8 686,62 Kč
--------------------------------------	---	--------------------

1.6. Studna kopaná (2)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	6,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

další hloubka: 1,00 m * 3 810,- Kč/m

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

+	9 750,- Kč
+	3 810,- Kč
=	13 560,- Kč
*	0,9000
*	3,4810
=	42 482,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 140 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 140 / 140 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	6 372,32 Kč
*	0,959
=	6 111,05 Kč

Studna kopaná (2) - cena zjištěná

= **6 111,05 Kč**

1.7. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

2222

Délka:

12,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 12,00 m * 1 065,19 Kč/m

=	340,-
*	0,9000
*	3,4810
=	1 065,19
=	12 782,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	2 556,46 Kč
*	0,959
=	2 451,65 Kč

Přípojka vody - cena zjištěná	=	2 451,65 Kč
--------------------------------------	---	--------------------

1.8. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

$1,20 \times 1,00 \times 1,20 = 1,44 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	3 500,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4810
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	10 965,15
Plná cena: $1,44 \text{ m}^3 \times 10 965,15 \text{ Kč/m}^3$	=	15 789,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	3 157,96 Kč
*	0,959
=	3 028,48 Kč

Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem - cena zjištěná	=	3 028,48 Kč
--	---	--------------------

1.9. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 12,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená [Kč/m]	=	3 655,40
Plná cena: $12,00 \text{ m} \times 3 655,40 \text{ Kč/m}$	=	43 864,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 90 / 100 = 90,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	6 579,72 Kč
*	0,959
=	6 309,95 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm - cena zjištěná

= 6 309,95 Kč

1.10. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců -
hloubka 2 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 7 500,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,4420

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 23 233,50

Plná cena: 1,00 ks * 23 233,50 Kč/ks

= 23 233,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 80 = 25,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 25,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,750
=	17 425,13 Kč
*	0,959
=	16 710,70 Kč

Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m - cena zjištěná

= 16 710,70 Kč

1.11. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v
zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 12,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	402,70
Plná cena: 12,00 m * 402,70 Kč/m	=	4 832,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	2 899,44 Kč
*	0,959
=	2 780,56 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - cena zjištěná = **2 780,56 Kč**

1.12. Pilíř zděný z vápenopískových nebo šamotových cihel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.2.2. Pilíř zděný z vápenopískových nebo šamotových cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$0,90 * 0,45 * 1,50 = 0,61 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	5 470,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	15 733,91
Plná cena: $0,61 \text{ m}^3 * 15 733,91 \text{ Kč/m}^3$	=	9 597,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	5 758,61 Kč
*	0,959
=	5 522,51 Kč

Pilíř zděný z vápenopískových nebo šamotových cihel - cena zjištěná	=	5 522,51 Kč
--	---	--------------------

1.13. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm
-----------------------	--

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
--------------------------------------	-----

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:	17,00 m ²
----------------	----------------------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	235,-
---	---	-------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
--	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
---	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	706,62
--	---	---------------

Plná cena: 17,00 m ² * 706,62 Kč/m ²	=	12 012,54 Kč
---	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 40 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
---	---	-------

Nákladová cena stavby CS_N	=	1 801,88 Kč
---	---	--------------------

Koeficient pp	*	0,959
---------------	---	-------

Cena stavby CS	=	1 728,- Kč
-----------------------	---	-------------------

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - cena zjištěná	=	1 728,- Kč
--	---	-------------------

1.14. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
-----------------------	--

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
--------------------------------------	-----

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:	51,60 m ² pohledové plochy
----------------	---------------------------------------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
---	---	-------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
--	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
---	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	684,94
--	---	---------------

$$\text{Plná cena: } 51,60 \text{ m}^2 * 684,94 \text{ Kč/m}^2 = 35\,342,90 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 40 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	5 301,44 Kč
*	0,959
=	5 084,08 Kč

$$\text{Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - cena zjištěná} = 5\,084,08 \text{ Kč}$$

1.15. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

=	3 700,-
*	0,9000
*	3,1710
=	10 559,43

$$\text{Plná cena: } 1,00 \text{ ks} * 10\,559,43 \text{ Kč/ks}$$

$$= 10\,559,43 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 40 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 583,91 Kč
*	0,959
=	1 518,97 Kč

$$\text{Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - cena zjištěná} = 1\,518,97 \text{ Kč}$$

1.16. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 1 600,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1710

Základní cena upravená [Kč/ks]

= 4 566,24

Plná cena: 1,00 ks * 4 566,24 Kč/ks

= 4 566,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 40 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 684,94 Kč

Koeficient pp

* 0,959

Cena stavby CS

= 656,86 Kč

Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - cena zjištěná = 656,86 Kč

1.17. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-		25 roků 1 660,-	5,00 ks 8 300,-
Jehličnaté keře I	1 660,-		25 roků 1 660,-	5,00 ks 8 300,-
Součet:				16 600,-
Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	11 205,-
Porosty			=	11 205,- Kč

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky:	1 833 704,47 Kč
Stavby a porosty na pozemku:	
1.2. Rodinný dům č.p. 24	1 386 899,39 Kč
1.3. Dům č.p. 24 - hospodářská část	122 632,25 Kč
1.4. Dílna	29 231,96 Kč
1.5. Studna kopaná	8 686,62 Kč
1.6. Studna kopaná (2)	6 111,05 Kč
1.7. Přípojka vody	2 451,65 Kč
1.8. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem	3 028,48 Kč
1.9. Přípojka kanalizace DN 150 mm	6 309,95 Kč
1.10. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m	16 710,70 Kč
1.11. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	2 780,56 Kč
1.12. Pilíř zděný z vápenopískových nebo šamotových cihel	5 522,51 Kč
1.13. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm	1 728,- Kč
1.14. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	5 084,08 Kč
1.15. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	1 518,97 Kč
1.16. Vrátko ocelové plechové nebo z profilů vč. sloupků	656,86 Kč
1.17. Porosty	11 205,- Kč
Stavby a porosty na pozemku – celkem	+ 1 610 558,03 Kč
Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem	= 3 444 262,50 Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	3 444 260,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Modlany č.p. 24, okres Teplice						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - vedlejší stavby a garáže	K6 - jiné
Oceňovaný objekt	Modlany č.p. 24, okres Teplice	187 m ²	před rekonstrukcí	2899 m ²	stodola, kolna (špatný stav)	
1	Razice č.p. 22, Hrobčice, okres Teplice	125 m ²	před rekonstrukcí	2912 m ²	srovnatelné	
2	Mrzlice č.p. 13, Hrobčice, okres Teplice	250 m ²	před rekonstrukcí	2129 m ²	srovnatelné	
3	Březno č.p. 13, Velemín, okres Litoměřice	105 m ²	špatný	1215 m ²	srovnatelné	
4	Velemín č.p. 52, okres Litoměřice	170 m ²	před rekonstrukcí	1299 m ²	nejdou	

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 vedlejší stavby a garáže	K6 jiné	K1 x ... x K6	Cena oceňované o objektu odvozená ze srovnání
1	2 800 000,00 Kč	1	2 800 000,00 Kč	1	0.94	0.97	1	1	1	0.9118	3 070 848,87 Kč
2	2 200 000,00 Kč	1	2 200 000,00 Kč	1	1.06	0.96	0.92	1	1	0.936192	2 349 945,31 Kč
3	1 200 000,00 Kč	1	1 200 000,00 Kč	1	0.92	0.9	0.84	1	1	0.69552	1 725 327,81 Kč
4	2 490 000,00 Kč	1	2 490 000,00 Kč	1	0.98	0.94	0.84	0.95	1	0.7351176	3 387 213,15 Kč
Celkem průměr										2 633 334,00 Kč	
Minimum										1 725 327,81 Kč	
Maximum										3 387 213,15 Kč	
Směrodatná odchylka - s										744 879,72 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1 888 454,28 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										3 378 213,72 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje rozsah, provedení a stav vedlejších staveb a garáží, případně dalších uvedených skutečností. K6 nepoužit.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$14\,082,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 187 \text{ m}^2$$

$$= 2\,633\,334 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$2\,633\,000 \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: 3.444.260,- Kč

Výsledek dle porovnávací metody: 2.633.000,- Kč

Odůvodnění:

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

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

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

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu na volném trhu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 30 %. Odůvodnění použité výše srážky: minoritní podíl

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/36 spolu s aplikací srážky ve výši 30 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(2\,633\,000 \text{ Kč} \cdot 1/36) - 30 \% = 51\,197,00 \text{ Kč}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Ústí nad Labem ze dne 28.07.2025, č.j. 46 D 99/2020-112, byl prostřednictvím pověřeného soudního komisaře Mgr. Petra Wernera, notáře se sídlem v Ústí nad Labem ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k provedení znaleckého posudku, a to rčení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/36 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 26 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 24 a pozemku parc. č. 113/5, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 201 pro katastrální území Modlany, obec Modlany, okres Teplice.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaného spoluvlastnického podílu o velikosti 1/36 nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

51.000,- Kč

Slovy: Padesátjednatísíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 28.10.2025



.....
Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 065197/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 26
Obec:	Modlany [567710]
Katastrální území:	Modlany [697711]
Číslo LV:	201
Výměra [m ²]:	891
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Modlany [97713] ; č. p. 24; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 26
Stavební objekt:	č. p. 24
Adresní místa:	č. p. 24

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bachůra Libor Ing., Budějovická 365/24, Krč, 14000 Praha 4	1/36
Bazar nemovitostí, s.r.o., Růžová 1425, 43401 Most	13/36
Šrámková Jiřina, č. p. 24, 41713 Modlany	7/12
Šubrt Zdeněk, U Radnice 229, Neštětice, 40331 Ústí nad Labem	1/36

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 7)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	113/5
Obec:	Modlany [567710]
Katastrální území:	Modlany [697711]
Číslo LV:	201
Výměra [m ²]:	2008
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bachůra Libor Ing., Budějovická 365/24, Krč, 14000 Praha 4	1/36
Bazar nemovitostí, s.r.o., Růžová 1425, 43401 Most	13/36
Šrámková Jiřina, č. p. 24, 41713 Modlany	7/12
Šubrt Zdeněk, U Radnice 229, Neštětice, 40331 Ústí nad Labem	1/36

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
12001 2008	

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

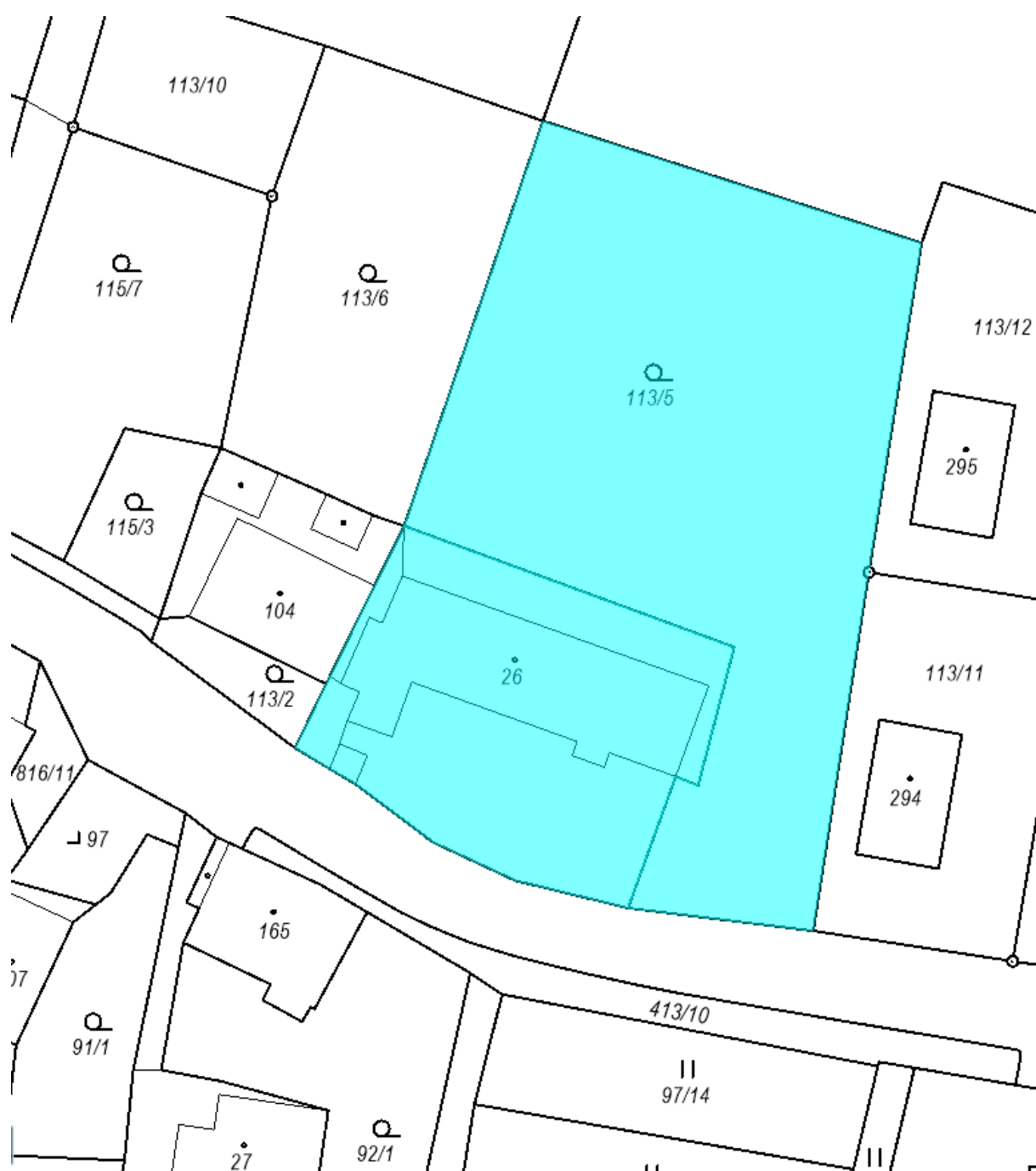
Jiné zápisy

Typ
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Změna výměr obnovou operátu

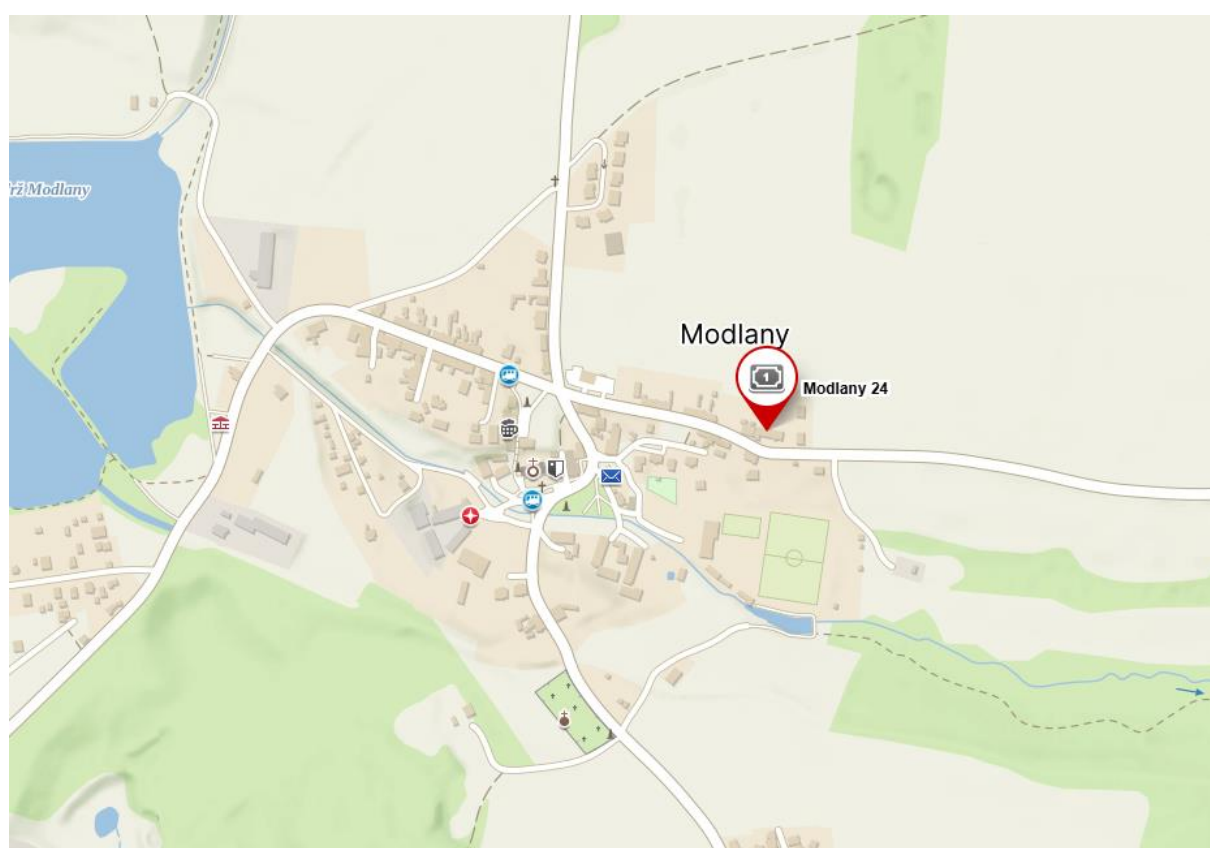
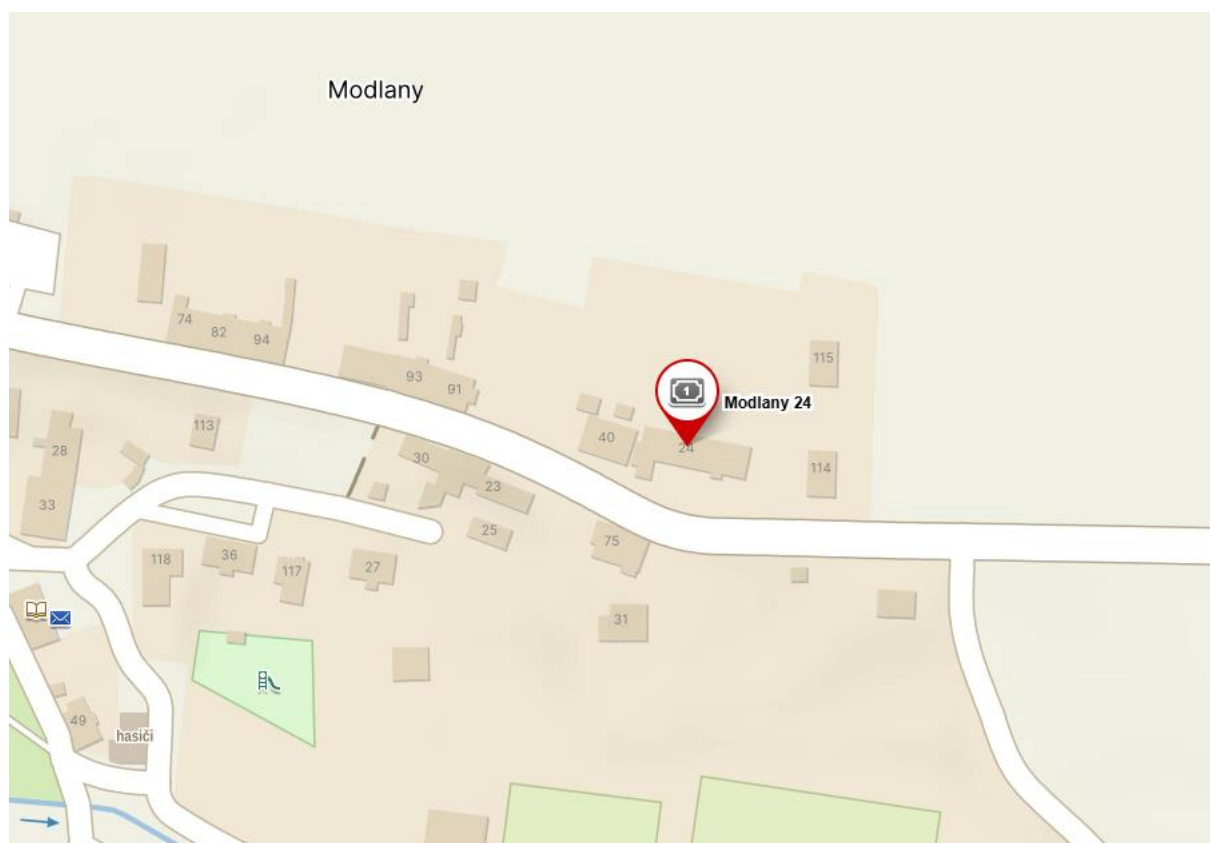
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 7)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)

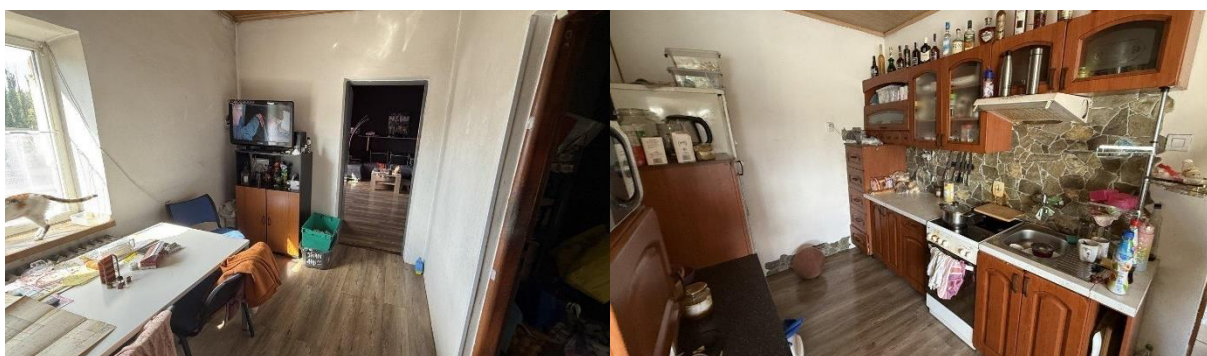
Katastrální mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Východní stěna domu se statickým narušením -
praskliny



Východní stěna domu se statickým narušením -
praskliny

Východní stěna domu se statickým narušením -
praskliny

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

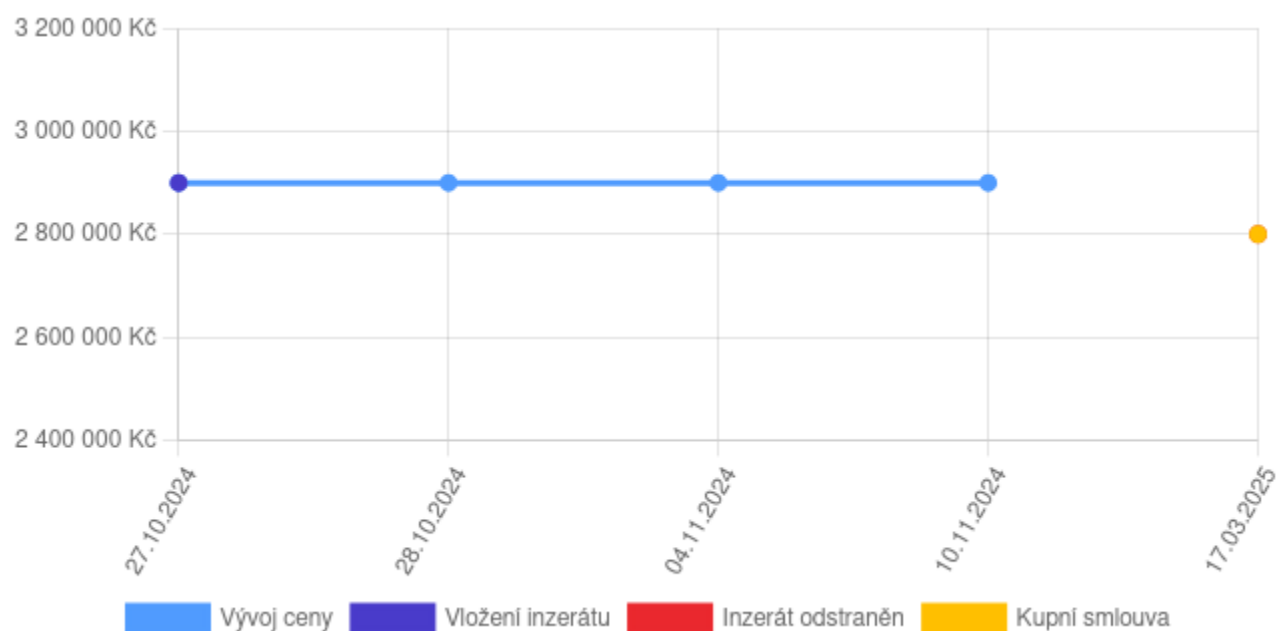
Lokalita	Razice č.p. 22, Hrobčice, okres Teplice	Cena dle KS	2 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.03.2025	Číslo řízení	V-1357/2025-509
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	2 912 m ²	Užitná plocha	125 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus
Typ objektu	Přízemní		

Nabízíme k prodeji rodinný vesnický dům v obci Hrobčice, část obce Razice, okres Teplice. Tento dům je ideální pro milovníky vesnického bydlení v dosahu plné občanské vybavenosti. Dům se nachází v samostatné lokalitě a poskytuje velké množství prostoru pro bydlení v přírodě. Velká zahrada přímo u domu je ideálním místem pro hry a rodinné pikniky. Díky tomu si vaše děti budou moci vychutnat čerstvý vzduch a volný pohyb. Vnitřek domu je ve stavu před revitalizací. Dům nabízí 1 rozměrný pokoj s možností rozdělení a velkou místnost, kde je umístěna kuchyně. Celý dům lze upravit do patra, kde mohou být další pokoje. Tento rodinný dům se nachází v klidné oblasti a je ideální pro rodiny s dětmi, které hledají bezpečné a rodinné prostředí. Dům před rekonstrukcí nabízí novým majitelům možnost přizpůsobit si dům podle svých představ a potřeb. Celková zastavěná plocha tohoto domu je 126 m². Dům stojí na parcele o rozloze 2 933 m². Topení je zajištěno lokálním topením na tuhá paliva. Doprava do této oblasti je velmi pohodlná, protože je zajištěna silnicí a autobusovou dopravou. To je ideální pro rodiny, které potřebují snadný přístup k veřejné dopravě a rychlé spojení s okolními městy. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

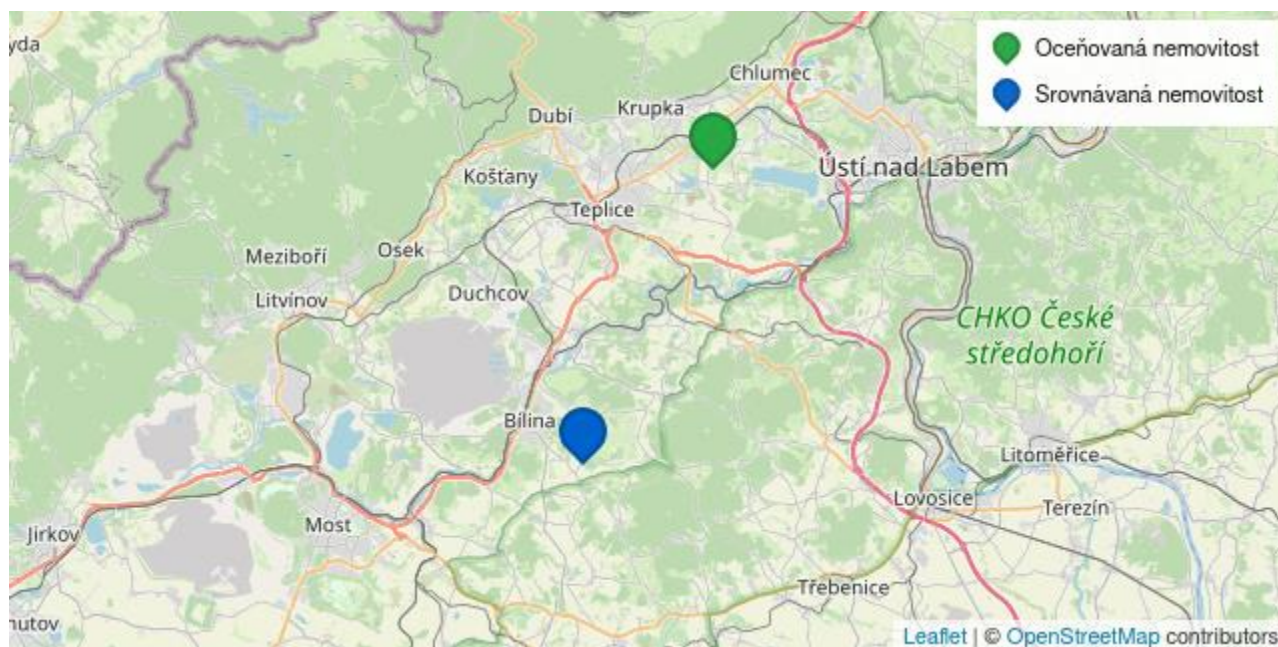
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

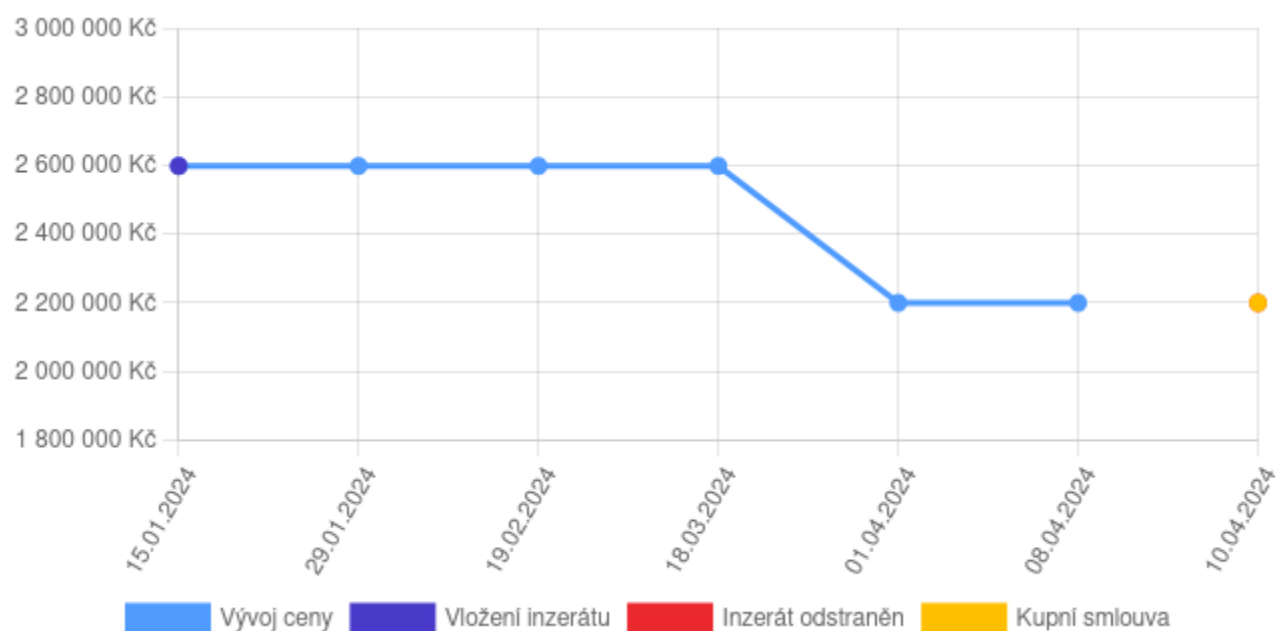
Lokalita	Mrzlice č.p. 13, Hrobčice, okres Teplice	Cena dle KS	2 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.04.2024	Číslo řízení	V-1966/2024-509
Počet nadzemních podlaží domu	2	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	2 129 m ²	Užitná plocha	250 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Typ objektu	Patrový

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Mrzlice. Dům je vzdálený 4 km od města Bílina. Dům se rozkládá na pozemcích o celkové rozloze 2129 m² a skládá se ze 2 nadzemních podlaží a půdy. Dům je napojen na elektřinu 220 V a 380 V a vodu. Vodu je rovněž možné čerpat ze studny. Odpad je řešen jímkou s přepadem. Dům má dvě nadzemní podlaží. 1 NP podlaží - chodba se schodištěm do 1. patra, kuchyň, obývací pokoj, místnost vhodná pro koupelnu, sklepní prostor 2 NP podlaží - chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, špajz, koupelna s wc, Půdní prostory Dům se nachází na rozlehlém pozemku obehnanou zdí s podsklepenou stodolou, garážemi. Na pozemku se nachází ovocné stromy a keře. Vzhledem k velikosti pozemku, přilehlým hospodářským stavbám a dobře přístupného vjezdu ze silnice je dům vhodný jak pro podnikatelské účely, tak k trvalému bydlení.

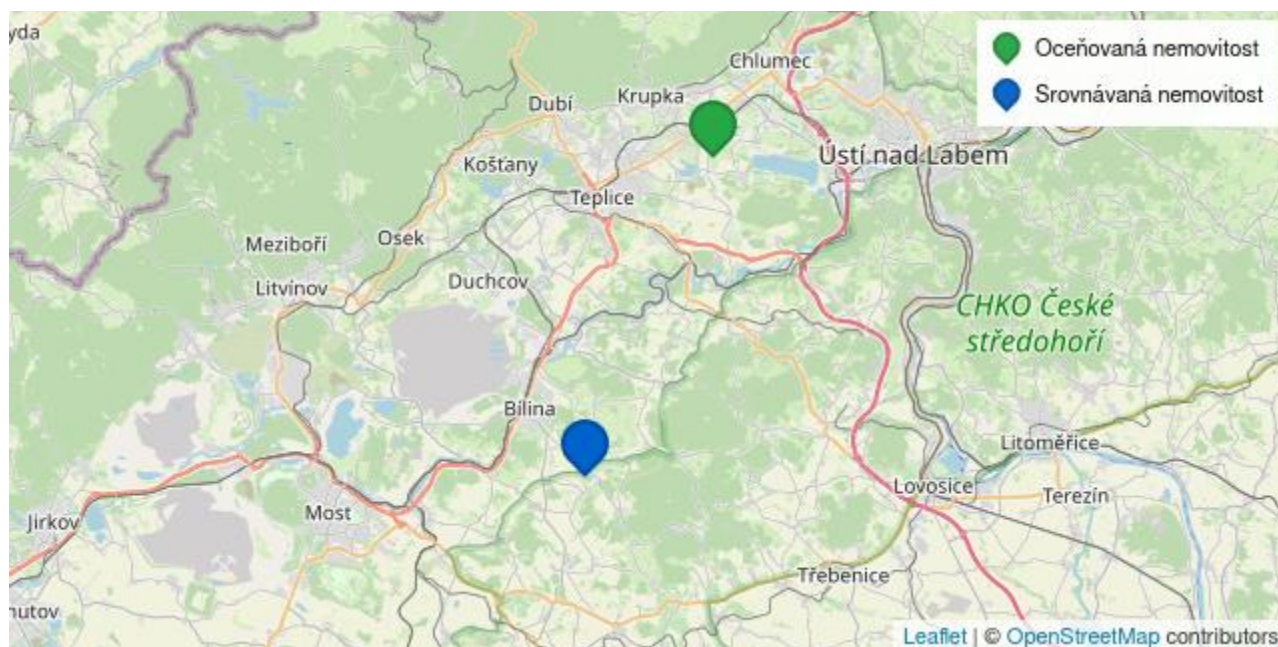
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

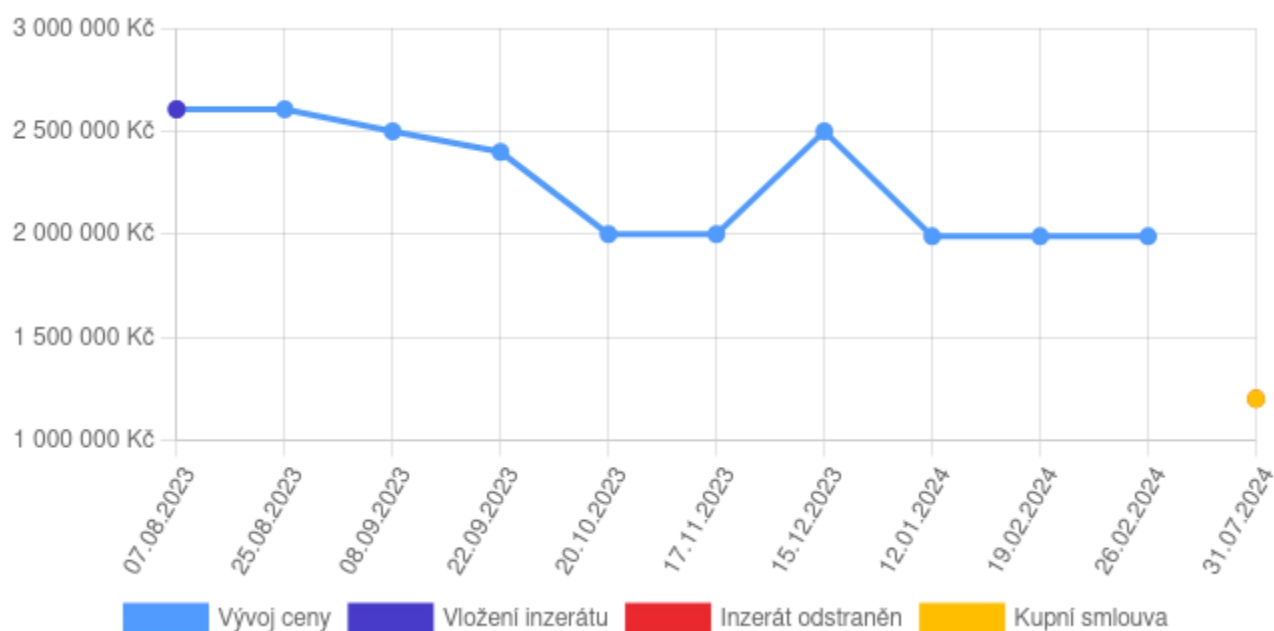
Lokalita	Březno č.p. 13, Velemín, okres Litoměřice	Cena dle KS	1 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.07.2024	Číslo řízení	V-6102/2024-506
Stav	Špatný	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1 215 m ²	Užitná plocha	105 m ²
Podlahová plocha	105 m ²	Plocha zahrady	500 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Březno u Velemína okr. Litoměřice. Jedná se o starší rodinný dům určený ke kompletní rekonstrukci. Dům je dispozičně řešen jako 3+1. Topení je lokální na tuhá paliva. V domě je zavedena elektřina, obecní vodovod, septik. Zastavěná plocha je 440m², pozemek celkem je 1185m². Na pozemku je stodola. Dům je na pěkném místě v centru obce. Březno tvoří jednu z jedenácti místních částí obce Velemín v okrese Litoměřice Ústeckého kraje. Leží v široké kotlině mezi vrchy Ostrý, Vinička a Boreč, necelých 6 km západně od Lovosic a 1,5 km jižně od Velemína.

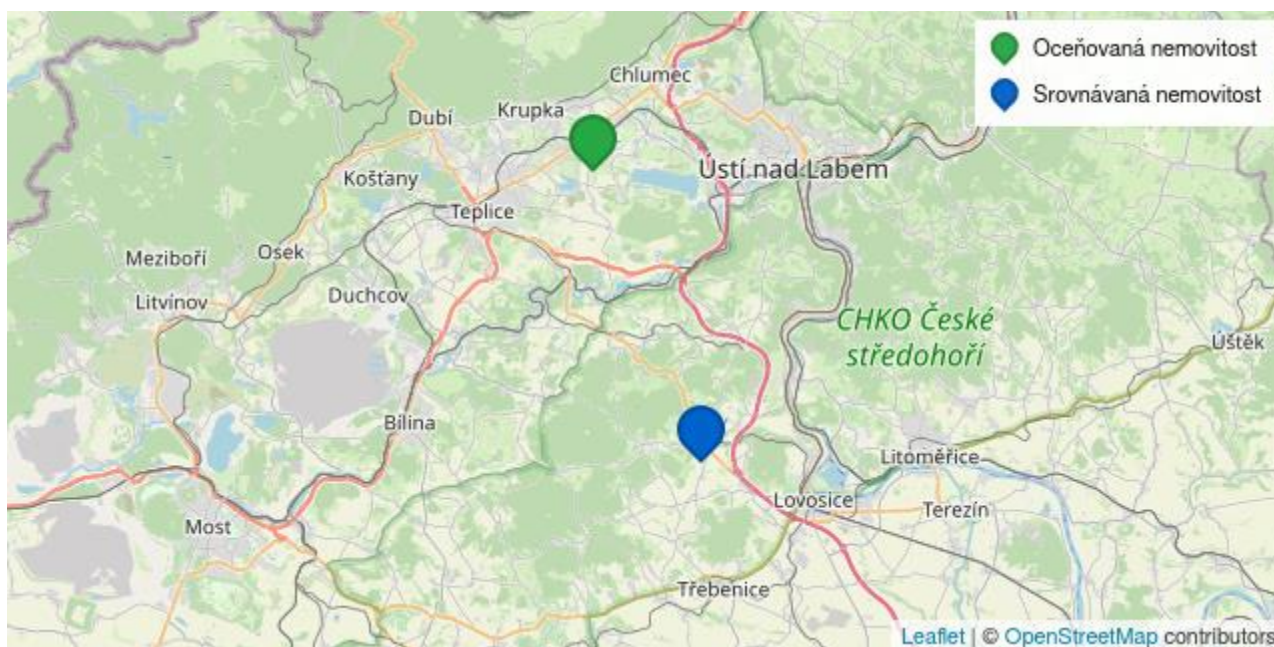
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Velemín č.p. 52, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 490 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.12.2024	Číslo řízení	V-9846/2024-506
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod, Místní zdroj
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektřina	230V, 230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně neohospodárná
Plyn	Ano	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Kamenná
Plocha pozemku	1 299 m ²	Užitná plocha	170 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Dálnice, Autobus	Typ objektu	Patrový

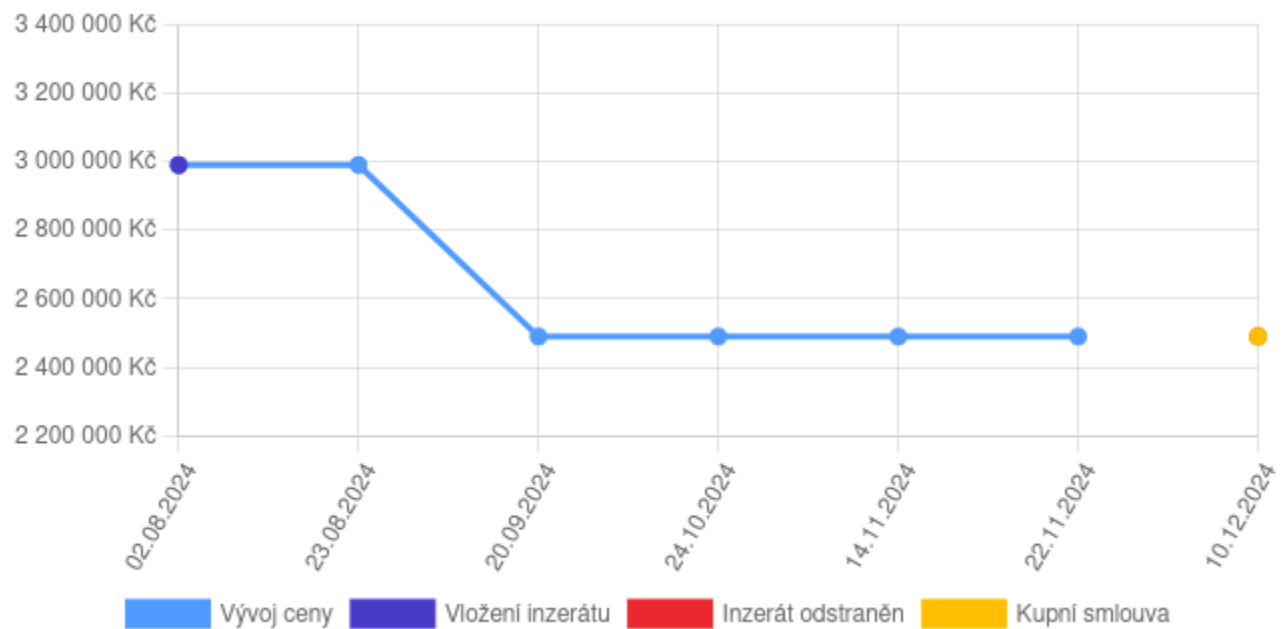
Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici. Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej rodinného domu s užitnou plochou 170 m² s pozemkem 1299 m² ve Velemíně. V domě jsou 4 pokoje a je před rekonstrukcí. Výměna sedlové střechy s pálenými taškami proběhla v roce 2014. Poloha této nemovitosti je opravdu výjimečná, nachází se v samotné části centra obce. To znamená, že máte všechny důležité obchody a služby na dosah ruky. Jsou zde veškeré důležité přípojky, veřejný vodovod a kanalizace, elektřiny 400 (380) V a plynu. V obci Velemín je veškerá občanská vybavenost jako jsou obchody, restaurace, základní škola, mateřská školka, lékaři, pošta a další služby. V okolí je krásná příroda v podobě lesů, luk a venkovské zástavby. Padesát korun. Přesně tolik platí vodné a stočné ve Velemíně za jeden metr krychlový. Oproti jiným obcím a městům na Litoměřicku, potažmo v Ústeckém kraji, je to o přibližně polovinu méně. Odlišnost cen spočívá v tom, že Velemín se v devadesátých letech nepřipojil k drtivé většině měst a vesnic na severu Čech, které tehdy založily společnou vodárenskou společnost, ale vodovody a kanalizaci si od roku 1994 provozuje prostřednictvím vlastní společnosti sám. Pokud Vás tato nemovitost zaujala, neváhejte se ozvat a já vás ráda domem i pozemkem provedu.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

