

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

KATEDRA BIOTECHNICKÝCH ÚPRAV KRAJINY

PŘÍLOHY ZVLÁŠTNÍ ODDÍL

**Stanovení daňového základu na dani z nabytí nemovitých věcí
s využitím cenových údajů katastru nemovitostí**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vedoucí práce: Ing. Josef Vlasák, Ph.D.

Bakalant: Martina Václavíková

2019

Přílohy zvláštní oddíl

- Příloha 8: Posudek o ceně č. 1/2018 – pozemek Plesná (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).
- Příloha 9: Posudek o ceně č. 2/2018 – pozemek Luby (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).
- Příloha 10: Posudek o ceně č. 3/2018 – pozemek Cheb (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).
- Příloha 11: Směrná hodnota – pozemek Plesná (Finanční správa: Určení směrné hodnoty (online) [cit. 2018.06.13.], dostupné z <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>).
- Příloha 12: Směrná hodnota – pozemek Luby (Finanční správa: Určení směrné hodnoty (online) [cit. 2018.10.22.], dostupné z <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>).
- Příloha 13: Směrná hodnota – pozemek Cheb (Finanční správa: Určení směrné hodnoty (online) [cit. 2018.12.19.], dostupné z <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>).
- Příloha 14: Posudek o ceně č. 4/2018 – bytová jednotka Plesná (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).
- Příloha 15: Posudek o ceně č. 5/2018 – bytová jednotka Luby (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).
- Příloha 16: Posudek o ceně č. 6/2018 – bytová jednotka Cheb (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).
- Příloha 17: Směrná hodnota – bytová jednotka Plesná (Finanční správa: Určení směrné hodnoty (online) [cit. 2018.10.22.], dostupné z <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/byt/>, <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>).
- Příloha 18: Směrná hodnota – bytová jednotka Luby (Finanční správa: Určení směrné hodnoty (online) [cit. 2018.10.22.], dostupné z <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/byt/>, <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>).
- Příloha 19: Směrná hodnota – bytová jednotka Cheb (Finanční správa: Určení směrné hodnoty (online) [cit. 2018.12.19.], dostupné z <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/byt/>, <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>).
- Příloha 20: Posudek o ceně č. 7/2018 – rodinný dům Plesná (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).

- Příloha 21: Posudek o ceně č. 8/2018 – rodinný dům Luby (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).
- Příloha 22: Posudek o ceně č. 9/2018 – rodinný dům Cheb (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).
- Příloha 23: Směrná hodnota - rodinný dům Plesná (Finanční správa: Určení směrné hodnoty (online) [cit. 2018.10.22.], dostupné z <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/dum/>, <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>, <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>.
- Příloha 24: Směrná hodnota - rodinný dům Luby (Finanční správa: Určení směrné hodnoty (online) [cit. 2018.10.30.], dostupné z <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/dum/>, <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/garaz/>, <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>.
- Příloha 25: Směrná hodnota – rodinný dům Cheb (Finanční správa: Určení směrné hodnoty (online) [cit. 2018.12.20.], dostupné z <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/dum/>, <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>.

POSUDEK O CENĚ

č. 1/2018

Objednavatel posudku o ceně:

Účel posudku o ceně:

Ocenění pozemkové parcely č. 782/X o výměře 641 m² v k.ú. a obci Plesná ve věci kupní smlouvy pro účely vyměření daně z nabytí nemovitých věcí.

Dle 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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 22.05.2017 posudek o ceně vypracoval:

Počet stran: 90 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává v vyhotoveních.

V Chebu 13.6.2018

A. NÁLEZ

1. Zadání

Ocenění pozemkové parcely č. 782/X o výměře 641 m² v k.ú. a obci Plesná ve věci kupní smlouvy pro účely vyměření daně z nabytí nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemková parcela č. 782/x

Adresa předmětu ocenění: Plesná
351 35 Plesná

Kraj: Karlovarský

Okres: Cheb

Obec: Plesná

Katastrální území: Plesná

Počet obyvatel: 1 953

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 899,00 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: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 281,00$
Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne .

4. Podklady pro vypracování posudku o ceně

kupní smlouva

vyrozumění o provedeném vkladu

náhled do mapy katastru nemovitostí

místní šetření

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemkovou parcelu č. 782/X o výměře 641 m² v k.ú. a obci Plesná. Pozemková parcela se nachází v okrajové části obce, je bez staveb. Dle územního plánu obce se parcela nachází v zastavěném území v ploše BI - bydlení individuální městského a příměstského typu.

6. Obsah posudku o ceně

1. pozemková parcela č. 782/X

B. POSUDEK O CENĚ

Oceňovací předpis

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020}$$

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

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

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:	I	0,03

Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,939}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,958}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,939}$$

1. pozemková parcela č. 782/X

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,939}$

Výpočet indexu cenového porovnání

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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,000} * \mathbf{1,000} * \mathbf{0,939} = \mathbf{0,939}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	281,-	0,939	0,300	79,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	782/X	641	79,16	50 741,56
Stavební pozemek - celkem			641		50 741,56

Pozemková parcela č. 782/X - zjištěná cena = 50 741,56 Kč

C. REKAPITULACE

1. pozemková parcela č. 782/X 50 741,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 50 741,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 50 740,- Kč

slovy: Padesáttisícsemdsetčtyřicet Kč

V Chebu 13.6.2018

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.10.

POSUDEK O CENĚ

č. 2/2018

Objednavatel posudku o ceně:

Účel posudku o ceně:

Ocenění pozemkové parcely č. 260/X o výměře 819 m² v k.ú. Luby I, obec Luby ve věci kupní smlouvy pro účely vyměření daně z nabytí nemovitých věcí.

Dle 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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 03.03.2017 posudek o ceně vypracoval:

Počet stran: 90 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává v vyhotoveních.

V Chebu 26.10.2018

A. NÁLEZ

1. Zadání

Ocenění pozemkové parcely č. 260/X o výměře 819 m² v k.ú. Luby I, obec Luby ve věci kupní smlouvy pro účely vyměření daně z nabytí nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemková parcela č. 260/X

Adresa předmětu ocenění: Luby
351 37 Luby

Kraj: Karlovarský

Okres: Cheb

Obec: Luby

Katastrální území: Luby I

Počet obyvatel: 2 147

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **899,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{402,00}$
Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne .

4. Podklady pro vypracování posudku o ceně

kupní smlouva

vyrozumění o provedeném vkladu

náhled do územního plánu obce

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemkovou parcelu č. 260/X o výměře 819 m² v k.ú. Luby I, obec Luby. Parcela se nachází v širším centru obce, je svažité, bez staveb a trvalých porostů. Dle územního plánu obce se nachází v zastavěném území v ploše BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské.

6. Obsah posudku o ceně

1. pozemková parcela č. 260/X

B. POSUDEK O CENĚ

Oceňovací předpis

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,989}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,970}$$

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:	I	0,04

Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,038}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,019}$$

1. pozemková parcela č. 260/X

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } \mathbf{I_T} = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Index polohy pozemku } \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

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 nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,970} * \mathbf{0,980} * \mathbf{1,050} = \mathbf{0,998}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	402,-	0,998	0,300	120,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	260/X	819	120,36	98 574,84
Stavební pozemek - celkem			819		98 574,84

Pozemková parcela č. 260/X - zjištěná cena = 98 574,84 Kč

C. REKAPITULACE

1. pozemková parcela č. 260/X 98 574,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 98 574,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 98 570,- Kč

slovy: Devadesátosmtisícpětsetsedmdesát Kč

V Chebu 26.10.2018

POSUDEK O CENĚ

č. 3/2018

Objednavatel posudku o ceně:

Účel posudku o ceně:

Ocenění pozemkové parcely č. 1111/3X o výměře 793 m² v k.ú. a obci Cheb ve věci kupní smlouvy pro účely vyměření daně z nabytí nemovitých věcí.

Dle 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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 19.06.2017 posudek o ceně vypracoval:

Počet stran: 90 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává v vyhotoveních.

V Chebu 19.12.2018

A. NÁLEZ

1. Zadání

Ocenění pozemkové parcely č. 1111/3X o výměře 793 m² v k.ú. a obci Cheb ve věci kupní smlouvy pro účely vyměření daně z nabytí nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemková parcela č. 1111/3X

Adresa předmětu ocenění: Cheb
350 02 Cheb

Kraj: Karlovarský

Okres: Cheb

Obec: Cheb

Katastrální území: Cheb

Počet obyvatel: 32 355

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **899,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne .

4. Podklady pro vypracování posudku o ceně

kupní smlouva

vyrozumění o provedeném vkladu

náhled do územního plánu obce

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemkovou parcelu č. 1111/3X o výměře 793 m² v k.ú. a obci Cheb. Parcela se nachází v okrajové části obce bez staveb a trvalých porostů. Dle územního plánu obce se nachází v zastavěném území v ploše BI - bydlení v rodinných domech- městské a příměstské.

6. Obsah posudku o ceně

1. pozemková parcela č. 1111/3X

B. POSUDEK O CENĚ

Oceňovací předpis

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) 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 obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,146}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060}$$

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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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, dobré parkovací možnosti	VI	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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,135}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,049}$$

1. pozemková parcela č. 1111/3X

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,990}$

Výpočet indexu cenového porovnání

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,990 = 1,049$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	899,-	1,049	0,300	282,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	1111/3X	793	282,92	224 355,56
Stavební pozemek - celkem			793		224 355,56

Pozemková parcela č. 1111/3X - zjištěná cena = 224 355,56 Kč

C. REKAPITULACE

1. pozemková parcela č. 1111/3X

224 356,- Kč

Výsledná cena - celkem:

224 356,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

224 360,- Kč

slovy: Dvěštedvacetčtyřitisíctřistašedesát Kč

V Chebu 19.12.2018

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.12.

Směrná hodnota (2017)

Pozemek (příloha č. 2)

Základní údaje

Obec:	Plesná (okres Cheb)
Katastrální území:	Plesná
Parcelní číslo:	782/X
Výměra pozemku v m ² celkem:	641
Nabývaný podíl:	1/1
Součet výměr pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou (netýka se jednotek):	-

**Orientační dílčí směrná hodnota: 330
736,77 Kč**

Upozornění: Tato směrná hodnota nemovité věci je hodnotou orientační a slouží pouze pro Vaši základní informaci

Konečné určení směrné hodnoty pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí je v kompetenci příslušného správce daně, který na základě údajů uvedených poplatníkem v přílohách daňového přiznání postupuje podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

Typ		urbanizovaný								
DSHP	R	ZC	ZCv	O1	O2	O3	O4	O5	O6	
330 736,80	1,000	479,40	940,00	0,75	0,85	0,80	1,00	1,00	1,00	
JSHP	UZC	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9
515,97	515,97	1,03	1,02	1,00	0,90	0,98	1,00	1,01	1,15	1,00
Výpočet						Vzorec				
ZC = 940,00 x 0,75 x 0,85 x 0,80 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = 479,40						ZC = ZCv x O1 x O2 x O3 x O4 x O5 x O6				
UZC = 479,40 x 1,03 x 1,02 x 1,00 x 0,90 x 0,98 x 1,00 x 1,01 x 1,15 x 1,00 = 515,97						UZC = ZC x P1 x P2 x P3 x P4 x P5 x P6 x P7 x P8 x P9				
JSHP = 1,000 x 515,97 = 515,97						JSHP = R x UZC				
DSHP = 641,00 x 515,97 = 330 736,80						DSHP = p x JSHP				

DSHP po přepočtu podílem = $330\,736,80 \times 1/1 = 330\,736,77$	DSHP x podíl
---	--------------

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

DSHP: dílčí směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč

JSHP: jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč za m²

CP: cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² uvedená v CMSP

UZC: upravená základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZC: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZCv: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² vyjmenovaná

O1: koeficient velikosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O2: koeficient hospodářsko-správního významu obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O3: koeficient polohy obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O4: koeficient technické infrastruktury v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O5: koeficient dopravní obslužnosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O6: koeficient občanské vybavenosti v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

P1: koeficient druhu a účelu užití hlavní stavby podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P2: koeficient charakteru zástavby v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P3: koeficient polohy pozemku v obci podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P4: koeficient dostupnosti inženýrských sítí v obci pro pozemek podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P5: koeficient dostupnosti občanské vybavenosti v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P6: koeficient hromadné dopravy podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P7: koeficient dopravní dostupnosti a parkovacích možností podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P8: koeficient vlivu trhu a nezaměstnanosti v obci a okolí podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P9: koeficient povodňového rizika podle specifikace povodňových zón podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

R: redukční koeficient (částka 1,000 = NEUVAŽUJE SE)

vp: výměra urbanizovaného pozemku ve funkčním celku se stavbou v m²

p: výměra pozemku v m²

Směrná hodnota (2017)

Pozemek (příloha č. 2)

Základní údaje

Obec:	Luby (okres Cheb)
Katastrální území:	Luby I
Parcelní číslo:	260/X
Výměra pozemku v m ² celkem:	819
Nabývaný podíl:	1/1
Součet výměr pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou (netýká se jednotek):	-

**Orientační dílčí směrná hodnota: 393
316,56 Kč**

Upozornění: Tato směrná hodnota nemovité věci je hodnotou orientační a slouží pouze pro Vaši základní informaci

Konečné určení směrné hodnoty pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí je v kompetenci příslušného správce daně, který na základě údajů uvedených poplatníkem v přílohách daňového priznání postupuje podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

Typ		urbanizovaný								
DSHP	R	ZC	ZCv	O1	O2	O3	O4	O5	O6	
393 316,60	1,000	543,32	940,00	0,85	0,85	0,80	1,00	1,00	1,00	
JSHP	UZC	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9
480,24	480,24	1,03	1,02	1,01	1,00	1,00	0,98	1,00	0,85	1,00
Výpočet						Vzorec				
ZC = 940,00 x 0,85 x 0,85 x 0,80 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = 543,32						ZC = ZCv x O1 x O2 x O3 x O4 x O5 x O6				
UZC = 543,32 x 1,03 x 1,02 x 1,01 x 1,00 x 1,00 x 0,98 x 1,00 x 0,85 x 1,00 = 480,24						UZC = ZC x P1 x P2 x P3 x P4 x P5 x P6 x P7 x P8 x P9				
JSHP = 1,000 x 480,24 = 480,24						JSHP = R x UZC				
DSHP = 819,00 x 480,24 = 393 316,60						DSHP = p x JSHP				
DSHP po přepočtu podílem = 393 316,60 x 1/1 = 393 316,56						DSHP x podíl				

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

DSHP: dílčí směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč

JSHP: jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč za m²

CP: cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² uvedená v CMSP

UZC: upravená základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZC: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZCv: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² vyjmenovaná

O1: koeficient velikosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O2: koeficient hospodářsko-správního významu obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O3: koeficient polohy obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O4: koeficient technické infrastruktury v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O5: koeficient dopravní obslužnosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O6: koeficient občanské vybavenosti v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

P1: koeficient druhu a účelu užití hlavní stavby podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P2: koeficient charakteru zástavby v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P3: koeficient polohy pozemku v obci podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P4: koeficient dostupnosti inženýrských sítí v obci pro pozemek podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P5: koeficient dostupnosti občanské vybavenosti v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P6: koeficient hromadné dopravy podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P7: koeficient dopravní dostupnosti a parkovacích možností podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P8: koeficient vlivu trhu a nezaměstnanosti v obci a okolí podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P9: koeficient povodňového rizika podle specifikace povodňových zón podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

R: redukční koeficient (částka 1,000 = NEUVAŽUJE SE)

vp: výměra urbanizovaného pozemku ve funkčním celku se stavbou v m²

p: výměra pozemku v m²

Směrná hodnota (2017)

Pozemek (příloha č. 2)

Základní údaje

Obec:	Cheb (okres Cheb)
Katastrální území:	Cheb
Parcelní číslo:	1111/3X
Výměra pozemku v m ² celkem:	793
Nabývaný podíl:	1/1
Součet výměr pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou (netýka se jednotek):	793

Orientační dílčí směrná hodnota:

767 473,33 Kč

Upozornění: Tato směrná hodnota nemovité věci je hodnotou orientační a slouží pouze pro Vaši základní informaci

Konečné určení směrné hodnoty pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí je v kompetenci příslušného správce daně, který na základě údajů uvedených poplatníkem v přílohách daňového priznání postupuje podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

Typ		urbanizovaný									
DSHP		R	ZC	ZCv	O1	O2	O3	O4	O5	O6	
767 473,30		1,000	940,00								
JSHP	UZC	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	
967,81	967,81	1,03	1,02	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	
Výpočet						Vzorec					
ZC = 940 = 940,00						ZC - vyjmenovaná obec					
UZC = 940,00 x 1,03 x 1,02 x 1,00 x 1,00 x 0,98 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = 967,81						UZC = ZC x P1 x P2 x P3 x P4 x P5 x P6 x P7 x P8 x P9					
JSHP = 1,000 x 967,81 = 967,81						JSHP = R x UZC					
DSHP = 793,00 x 967,81 = 767 473,30						DSHP = p x JSHP					
DSHP po přepočtu podílem = 767 473,30 x 1/1 = 767 473,33						DSHP x podíl					

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

DSHP: dílčí směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč

JSHP: jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč za m²

CP: cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² uvedená v CMSP

UZC: upravená základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZC: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZCv: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² vyjmenovaná

O1: koeficient velikosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O2: koeficient hospodářsko-správního významu obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O3: koeficient polohy obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O4: koeficient technické infrastruktury v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O5: koeficient dopravní obslužnosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O6: koeficient občanské vybavenosti v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

P1: koeficient druhu a účelu užití hlavní stavby podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P2: koeficient charakteru zástavby v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P3: koeficient polohy pozemku v obci podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P4: koeficient dostupnosti inženýrských sítí v obci pro pozemek podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P5: koeficient dostupnosti občanské vybavenosti v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P6: koeficient hromadné dopravy podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P7: koeficient dopravní dostupnosti a parkovacích možností podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P8: koeficient vlivu trhu a nezaměstnanosti v obci a okolí podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P9: koeficient povodňového rizika podle specifikace povodňových zón podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

R: redukční koeficient (částka 1,000 = NEUVAŽUJE SE)

vp: výměra urbanizovaného pozemku ve funkčním celku se stavbou v m²

p: výměra pozemku v m²

Příloha 14: Posudek o ceně č. 4/2018 – bytová jednotka Plesná (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).

POSUDEK O CENĚ

č. 4/2018

Objednavatel posudku o ceně:

Účel posudku o ceně:

Ocenění bytové jednotky č. 464/X, spoluvlastnického podílu o velikosti 4217/100000 ke společným částem domu č.p. 462, 463 464 a ke stavební parcele č. 520 v k.ú. a obci Plesná ve věci kupní smlouvy pro účely vyměření daně z nabytí nemovitých věcí.

Dle 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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 11.09.2017 posudek o ceně vypracoval:

Počet stran: 90 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává v vyhotoveních.

V Chebu 19.10.2018

A. NÁLEZ

1. Zadání

Ocenění bytové jednotky č. 464/x, spoluvlastnického podílu o velikosti 4217/100000 ke společným částem domu č.p. 462, 463 464 a ke stavební parcele č. 520 v k.ú. a obci Plesná ve věci kupní smlouvy pro účely vyměření daně z nabytí nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: bytová jednotka č. 464/X, spoluvlastnický podíl o velikosti 4217/100000 ke společným částem domu č.p. 462, 463 464 a ke stavební parcele č. 520

Adresa předmětu ocenění: Plesná 464
351 35 Plesná

Kraj: Karlovarský

Okres: Cheb

Obec: Plesná

Katastrální území: Plesná

Počet obyvatel: 1 953

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZC_v = **899,00 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: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZC_v * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **281,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne .

4. Podklady pro vypracování posudku o ceně

kupní smlouva

vyrozumění o provedeném vkladu

náhled do mapy katastru nemovitostí

místní šetření

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bytovou jednotku č. 464/X, spoluvlastnický podíl o velikosti 4217/100000 ke společným částem domu č.p. 462, 463, 464 a ke stavební parcele č. 520 v k.ú. a obci Plesná. Výměra bytové jednotky je 62,70 m². Bytová jednotka se nachází v panelovém zatepleném domě o 5.NP bez výtahu. Stáří budovy je 50 let. Vytápění je ústřední. Stav budovy a bytu je ve

stavu odpovídajícímu stáří. Budova se nachází v širším centru obce.

6. Obsah posudku o ceně

1. bytová jednotka č. 464/X

1.1. Oceňovaný byt

1.2. podíl o velikosti 4217/100000 ke stavební parcele č. 520

B. POSUDEK O CENĚ

Oceňovací předpis

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 jednotka se spoluvl. 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v 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 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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,061}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,764}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,061}$$

1. bytová jednotka č. 464/X

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	6 853,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
podlahová plocha bytu:	62,70 *	1,00 = <u>62,70 m²</u>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>62,70 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
--------------------	-----------	----------------------

1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,750}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,720}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,061}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 6\,853,- \text{ Kč/m}^2 * 0,750 = 5\,139,75 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,70 \text{ m}^2 * 5\,139,75 \text{ Kč/m}^2 * 0,720 * 1,061 = 246\,182,64 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 246 182,64 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Podíl o velikosti 4217/100000 ke stavební parcele č. 520

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,720}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,061}$

Výpočet indexu cenového porovnání

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,720 * 1,000 * 1,061 = 0,764$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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				
§ 4 odst. 1	281,-	0,764		214,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	520	644	214,68	138 253,92
Stavební pozemek - celkem			644		138 253,92

Podíl o velikosti 4217/100000 ke stavební parcele č. 520 - zjištěná cena = **138 253,92 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. podíl o velikosti 4217/100000 ke stavební parcele č. 520 = 138 253,92Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **138 253,92 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **246 182,64 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 138 253,92 Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 217 / 100 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

138 253,92 Kč * 4 217 / 100 000 = 5 830,17 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 5 830,17 Kč

Bytová jednotka č. 464/X - zjištěná cena = **252 012,81 Kč**

C. REKAPITULACE

1. bytová jednotka č. 464/X	252 012,80 Kč
1.1. Oceňovaný byt	246 182,64 Kč
1.2. podíl o velikosti 4217/100000 ke stavební parcele č. 520	5 830,17 Kč
	<hr/>
	= 252 012,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **252 012,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **252 010,- Kč**

slovy: Dvěšestpadesátdvatisícdeset Kč

V Chebu 19.10.2018

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.10.

Příloha 15: Posudek o ceně č. 5/2018 – bytová jednotka Luby (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).

POSUDEK O CENĚ

č. 5/2018

Objednavatel posudku o ceně:

Účel posudku o ceně:

Ocenění bytové jednotky č. 123/X, spoluvlastnického podílu o velikosti 6272/106705 ke společným částem domu č.p. 123 a ke stavební parcele č. 32 v k.ú. Luby I, obec Luby ve věci kupní smlouvy pro účely vyměření daně z nabytí nemovitých věcí.

Dle 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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 20.02.2017 posudek o ceně vypracoval:

Počet stran: 90 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává v vyhotoveních.

V Chebu 26.10.2018

A. NÁLEZ

1. Zadání

Ocenění bytové jednotky č. 123/X, spoluvlastnického podílu o velikosti 6272/106705 ke společným částem domu č.p. 123 a ke stavební parcele č. 32 v k.ú. Luby I, obec Luby ve věci kupní smlouvy pro účely vyměření daně z nabytí nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: bytová jednotka č. 123/X, spoluvlastnický podíl o velikosti 6272/106705 ke společným částem domu č.p. 123 a ke stavební parcele č. 32

Adresa předmětu ocenění: Luby
351 37 Luby

Kraj: Karlovarský

Okres: Cheb

Obec: Luby

Katastrální území: Luby I

Počet obyvatel: 2 147

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZC_v = **899,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{402,00}$
Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne .

4. Podklady pro vypracování posudku o ceně

kupní smlouva
vyrozumění o provedeném vkladu
náhled do mapy KN
místní šetření

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bytovou jednotku č. 123/X, spoluvlastnický podíl o velikosti 6272/106705 ke společným částem domu č.p. 123 a ke stavební parcele č. 32 v k.ú. Luby I, obec Luby. Bytová jednotka se nachází v panelovém nezatepleném domě. Výměra podlahové plochy bytu je 62,72

m². Stáří domu je 40 let. Byt je v horším stavu s nepravidelnou údržbou a s předpokladem provedení menších stavebních úprav. Bytový dům se nachází v širším centru obce.

6. Obsah posudku o ceně

1. bytová jednotka č. 123/X

1.1. Oceňovaný byt

1.2. podíl o velikosti 6272/106705 na stavební parcele č. 32

B. POSUDEK O CENĚ

Oceňovací předpis

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka se spoluvl. 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,873}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,934}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,038}$$

1. bytová jednotka č. 123/X

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	7 714,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
podlahová plocha bytu:	62,72 * 1,00 = <u>62,72 m²</u>
Započítaná podlahová plocha bytu:	62,72 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>V_i</u>
1. Typ stavby: Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,800 = \mathbf{0,646}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,873}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V = 7\,714,- \text{ Kč/m}^2 * 0,646 = 4\,983,24 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,72 \text{ m}^2 * 4\,983,24 \text{ Kč/m}^2 * 0,873 * 1,070 = 291\,954,97 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 291 954,97 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Podíl o velikosti 6272/106705 na stavební parcele č. 32

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,873}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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	I	0,00

ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_0 * I_P = 0,873 * 1,000 * 1,070 = \mathbf{0,934}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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				
§ 4 odst. 1	402,-	0,934		375,47

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	32	240	375,47	90 112,80
Stavební pozemek - celkem			240		90 112,80

Podíl o velikosti 6272/106705 na stavební parcele č. 32 - zjištěná cena = **90 112,80 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. podíl o velikosti 6272/106705 na stavební parcele č. 32 = 90 112,80Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **90 112,80 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **291 954,97 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 90 112,80 Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 272 / 106 705

Hodnota spoluvlastnického podílu:

90 112,80 Kč * 6 272 / 106 705 = 5 296,73 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + **5 296,73 Kč**

Bytová jednotka č. 123/X - zjištěná cena = **297 251,70 Kč**

C. REKAPITULACE

1. bytová jednotka č. 123/X	297 251,70 Kč
1.1. Oceňovaný byt	291 954,97 Kč
1.2. podíl o velikosti 6272/106705 na stavební parcele č. 32	5 296,73 Kč
	<hr/>
	= 297 251,70 Kč

Výsledná cena - celkem:

297 251,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

297 250,- Kč

slovy: Dvěštedevadesátsedmtisícdvěštěpadesát Kč

V Chebu 26.10.2018

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.10

POSUDEK O CENĚ

č. 6/2018

Objednavatel posudku o ceně:

Účel posudku o ceně:

Ocenění bytové jednotky č. 2237/1X, spoluvlastnického podílu o velikosti 5891/120738 ke společným částem domu č.p. 2237 a ke stavební parcele č. 6448 v k.ú. a obci Cheb ve věci kupní smlouvy pro účely vyměření daně z nabytí nemovitých věcí.

Dle 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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 24.07.2017 posudek o ceně vypracoval:

Počet stran: 90 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává v vyhotoveních.

V Chebu 19.12.2018

A. NÁLEZ

1. Zadání

Ocenění bytové jednotky č. 2237/1X, spoluvlastnického podílu o velikosti 5891/120738 ke společným částem domu č.p. 2237 a ke stavební parcele č. 6448 v k.ú. a obci Cheb ve věci kupní smlouvy pro účely vyměření daně z nabytí nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: bytová jednotka č. 2237/1X, spoluvlastnický podíl o velikosti 5891/120738 ke společným částem domu č.p. 2237 a ke stavební parcele č. 6448

Adresa předmětu ocenění: Cheb
350 02 Cheb

Kraj: Karlovarský

Okres: Cheb

Obec: Cheb

Katastrální území: Cheb

Počet obyvatel: 32 355

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **899,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne .

4. Podklady pro vypracování posudku o ceně

kupní smlouva
vyrozumění o provedeném vkladu
náhled do mapy KN
místní šetření

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bytovou jednotku č. 2237/1X, spoluvlastnický podíl o velikosti 5891/120738 ke společným částem domu č.p. 2237 a ke stavební parcele č. 6448 v k.ú. a obci Cheb. Bytová jednotka se nachází v zatepleném panelovém domě s výtahem. Výměra podlahové plochy bytu je 58,91 m². Stáří domu je 30 let. Byt je ve stavu odpovídajícím stáří. Bytový dům se nachází v okrajové části obce.

6. Obsah posudku o ceně

1. bytová jednotka č. 2237/1X
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. stavební parcela č. 6448

B. POSUDEK O CENĚ

Oceňovací předpis

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) 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 obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,146}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060}$$

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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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, dobré parkovací možnosti	VI	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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,135}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,049}$$

1. bytová jednotka č. 2237/1X

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Cheb
Stáří stavby:	30 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	10 675,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

podlahová plocha bytu:	58,91 * 1,00 =	<u>58,91 m²</u>
Započítaná podlahová plocha bytu:		58,91 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00

3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 30 let:

$$s = 1 - 0,005 * 30 = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,799}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 10\,675,- \text{ Kč/m}^2 * 0,799 = 8\,529,33 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 58,91 \text{ m}^2 * 8\,529,33 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 0,990 = 527\,284,49 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 527 284,49 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Stavební parcela č. 6448

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Výpočet indexu cenového porovnání

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,990 = 1,049$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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				
§ 4 odst. 1	899,-	1,049		943,05

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6448	279	943,05	263 110,95
Stavební pozemek - celkem			279		263 110,95

Stavební parcela č. 6448 - zjištěná cena = **263 110,95 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. stavební parcela č. 6448 = 263 110,95Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **263 110,95 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **527 284,49 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 263 110,95 Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 891 / 120 738

Hodnota spoluvlastnického podílu:

263 110,95 Kč * 5 891 / 120 738 = 12 837,60 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 12 837,60 Kč

Bytová jednotka č. 2237/1X - zjištěná cena = **540 122,09 Kč**

C. REKAPITULACE

1. bytová jednotka č. 2237/1X	540 122,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	527 284,49 Kč
1.2. stavební parcela č. 6448	12 837,61 Kč
	<hr/>
	= 540 122,- Kč

Výsledná cena - celkem: **540 122,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **540 120,- Kč**

slovy: Pětsetčtyřicettisícjedenstodvacet Kč

V Chebu 19.12.2018

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.12.

Směrná hodnota (2017)

Byt (příloha č. 2A)

Základní údaje

Obec:	Plesná (okres Cheb)
Katastrální území:	Plesná
Číslo popisné / číslo evidenční:	464
Číslo bytu:	464/X
Podlahová plocha m ² :	62,7
Nabývaný podíl:	1/1

Orientační směrná hodnota: 377 502,30 Kč

Upozornění: Tato směrná hodnota nemovité věci je hodnotou orientační a slouží pouze pro Vaši základní informaci

Konečné určení směrné hodnoty pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí je v kompetenci příslušného správce daně, který na základě údajů uvedených poplatníkem v přílohách daňového priznání postupuje podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

DSH		v		UZC		ZC		I		s	
377 502,30		62,70		6 020,77		7 682,00		1,045		0,750	
V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10		
1,00	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Výpočet							Vzorec				
$s = 1 - 0,005 \times 50 = 0,750$							$s = 1 - 0,005 \times y$				
$I = 1,00 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,045$							$I = V1 \times V2 \times V3 \times \dots \times V9 \times V10$				
$UZC = 7 682,00 \times 1,045 \times 0,750 = 6 020,77$							$UZC = ZC \times I \times s$				
$DSH = 62,70 \times 6 020,77 = 377 502,30$							$DSH = v \times UZC$				
$DSH \text{ po přepočtu podílem} = 377 502,30 \times 1/1 = 377 502,30$							$DSH \times \text{podíl}$				

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

DSH: dílčí směrná hodnota bytu v Kč

UZC: upravená základní cena podlahové plochy bytu v Kč za m²

ZC: základní cena podlahové plochy bytu Kč v za m²

v: výměra podlahové plochy bytu v m²

I: index cenového porovnání

s: koeficient stáří stavby, hodnota koeficientu činí nejméně 0,6

y: stáří stavby v rocích

Vi: hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu porovnání podle tabulky č. 2 přílohy č. 9 k této vyhlášce

Směrná hodnota (2017)

Pozemek (příloha č. 2)

Základní údaje

Obec:

Plesná (okres
Cheb)

Katastrální území:

Plesná

Parcelní číslo:

520

Výměra pozemku v m² celkem:

644

Nabývaný podíl:

4217/100000

Součet výměr pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou (netýka se jednotek):

-

Orientační dílčí směrná hodnota: 15 720,92 Kč

Upozornění: Tato směrná hodnota nemovité věci je hodnotou orientační a slouží pouze pro Vaši základní informaci

Konečné určení směrné hodnoty pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí je v kompetenci příslušného správce daně, který na základě údajů uvedených poplatníkem v přílohách daňového přiznání postupuje podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

Typ		urbanizovaný								
DSHP	R	ZC	ZCv	O1	O2	O3	O4	O5	O6	
372 798,70	1,000	479,40	940,00	0,75	0,85	0,80	1,00	1,00	1,00	
JSHP	UZC	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9
578,88	578,88	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00
Výpočet						Vzorec				
ZC = 940,00 x 0,75 x 0,85 x 0,80 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = 479,40						ZC = ZCv x O1 x O2 x O3 x O4 x O5 x O6				
UZC = 479,40 x 1,00 x 1,00 x 1,05 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,15 x 1,00 = 578,88						UZC = ZC x P1 x P2 x P3 x P4 x P5 x P6 x P7 x P8 x P9				
JSHP = 1,000 x 578,88 = 578,88						JSHP = R x UZC				

$DSHP = 644,00 \times 578,88 = 372\,798,70$	$DSHP = p \times JSHP$
$DSHP \text{ po přepočtu podílem} = 372\,798,70 \times \frac{4217}{100000} = 15\,720,92$	$DSHP \times \text{podíl}$

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

DSHP: dílčí směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč

JSHP: jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč za m²

CP: cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² uvedená v CMSP

UZC: upravená základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZC: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZCv: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² vyjmenovaná

O1: koeficient velikosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O2: koeficient hospodářsko-správního významu obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O3: koeficient polohy obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O4: koeficient technické infrastruktury v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O5: koeficient dopravní obslužnosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O6: koeficient občanské vybavenosti v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

P1: koeficient druhu a účelu užití hlavní stavby podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P2: koeficient charakteru zástavby v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P3: koeficient polohy pozemku v obci podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P4: koeficient dostupnosti inženýrských sítí v obci pro pozemek podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P5: koeficient dostupnosti občanské vybavenosti v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P6: koeficient hromadné dopravy podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P7: koeficient dopravní dostupnosti a parkovacích možností podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P8: koeficient vlivu trhu a nezaměstnanosti v obci a okolí podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P9: koeficient povodňového rizika podle specifikace povodňových zón podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

R: redukční koeficient (částka 1,000 = NEUVAŽUJE SE)

vp: výměra urbanizovaného pozemku ve funkčním celku se stavbou v m²

p: výměra pozemku v m²

Směrná hodnota (2017)

Byt (příloha č. 2A)

Základní údaje

Obec:	Luby (okres Cheb)
Katastrální území:	Luby I
Číslo popisné / číslo evidenční:	123
Číslo bytu:	123/X
Podlahová plocha m ² :	62,72
Nabývaný podíl:	1/1

Orientační směrná hodnota: 424 176,00 Kč

Upozornění: Tato směrná hodnota nemovité věci je hodnotou orientační a slouží pouze pro Vaši základní informaci

Konečné určení směrné hodnoty pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí je v kompetenci příslušného správce daně, který na základě údajů uvedených poplatníkem v přílohách daňového priznání postupuje podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

DSH		v		UZC		ZC		I		s	
424 176,00		62,72		6 763,01		9 520,00		0,888		0,800	
V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10		
1,00	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00		
Výpočet							Vzorec				
$s = 1 - 0,005 \times 40 = 0,800$							$s = 1 - 0,005 \times y$				
$I = 1,00 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 = 0,888$							$I = V1 \times V2 \times V3 \times \dots \times V9 \times V10$				
$UZC = 9 520,00 \times 0,888 \times 0,800 = 6 763,01$							$UZC = ZC \times I \times s$				
$DSH = 62,72 \times 6 763,01 = 424 176,00$							$DSH = v \times UZC$				
$DSH \text{ po přepočtu podílem} = 424 176,00 \times 1/1 = 424 176,00$							$DSH \times \text{podíl}$				

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

DSH: dílčí směrná hodnota bytu v Kč

UZC: upravená základní cena podlahové plochy bytu v Kč za m²

ZC: základní cena podlahové plochy bytu Kč v za m²

v: výměra podlahové plochy bytu v m², I: index cenového porovnání, s: koeficient stáří stavby, hodnota koeficientu činí nejméně 0,6, y: stáří stavby v rocích

Vi: hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu porovnání podle tabulky č. 2 přílohy č. 9 k této vyhlášce

Směrná hodnota (2017)

Pozemek (příloha č. 2)

Základní údaje

Obec:	Luby (okres Cheb)
Katastrální území:	Luby I
Parcelní číslo:	32
Výměra pozemku v m ² celkem:	240
Nabývaný podíl:	6272/106705
Součet výměr pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou (netýka se jednotek):	-

Orientační dílčí směrná hodnota: 6 703,75

Kč

Upozornění: Tato směrná hodnota nemovité věci je hodnotou orientační a slouží pouze pro Vaši základní informaci

Konečné určení směrné hodnoty pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí je v kompetenci příslušného správce daně, který na základě údajů uvedených poplatníkem v přílohách daňového přiznání postupuje podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

Typ		urbanizovaný								
DSHP	R	ZC	ZCv	O1	O2	O3	O4	O5	O6	
114 050,40	1,000	543,32	940,00	0,85	0,85	0,80	1,00	1,00	1,00	
JSHP	UZC	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9
475,21	475,21	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,98	1,00	0,85	1,00
Výpočet						Vzorec				
ZC = 940,00 x 0,85 x 0,85 x 0,80 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = 543,32						ZC = ZCv x O1 x O2 x O3 x O4 x O5 x O6				
UZC = 543,32 x 1,00 x 1,00 x 1,05 x 1,00 x 1,00 x 0,98 x 1,00 x 0,85 x 1,00 = 475,21						UZC = ZC x P1 x P2 x P3 x P4 x P5 x P6 x P7 x P8 x P9				
JSHP = 1,000 x 475,21 = 475,21						JSHP = R x UZC				
DSHP = 240,00 x 475,21 = 114 050,40						DSHP = p x JSHP				
DSHP po přepočtu podílem = 114 050,40 x 6272/106705 = 6 703,75						DSHP x podíl				

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

DSHP: dílčí směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč

JSHP: jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč za m²

CP: cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² uvedená v CMSP

UZC: upravená základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZC: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZCv: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² vyjmenovaná

O1: koeficient velikosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O2: koeficient hospodářsko-správního významu obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O3: koeficient polohy obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O4: koeficient technické infrastruktury v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O5: koeficient dopravní obslužnosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O6: koeficient občanské vybavenosti v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

P1: koeficient druhu a účelu užití hlavní stavby podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P2: koeficient charakteru zástavby v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P3: koeficient polohy pozemku v obci podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P4: koeficient dostupnosti inženýrských sítí v obci pro pozemek podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P5: koeficient dostupnosti občanské vybavenosti v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P6: koeficient hromadné dopravy podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P7: koeficient dopravní dostupnosti a parkovacích možností podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P8: koeficient vlivu trhu a nezaměstnanosti v obci a okolí podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P9: koeficient povodňového rizika podle specifikace povodňových zón podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

R: redukční koeficient (částka 1,000 = NEUVAŽUJE SE)

vp: výměra urbanizovaného pozemku ve funkčním celku se stavbou v m²

p: výměra pozemku v m²

Směrná hodnota (2017)

Byt (příloha č. 2A)

Základní údaje

Obec:	Cheb (okres Cheb)
Katastrální území:	Cheb
Číslo popisné / číslo evidenční:	2237
Číslo bytu:	2237/1X
Podlahová plocha m ² :	58,91
Nabývaný podíl:	1/1

Orientační směrná hodnota: 622 521,40 Kč

Upozornění: Tato směrná hodnota nemovité věci je hodnotou orientační a slouží pouze pro Vaši základní informaci

Konečné určení směrné hodnoty pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí je v kompetenci příslušného správce daně, který na základě údajů uvedených poplatníkem v přílohách daňového priznání postupuje podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

DSH		v		UZC		ZC		I		s	
622 521,40		58,91		10 567,33		10 509,00		1,183		0,850	
V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10		
1,00	1,00	1,10	1,05	0,90	0,99	1,00	1,00	1,15	1,00		
Výpočet							Vzorec				
s = 1 - 0,005 x 30 = 0,850							s = 1 - 0,005 x y				
I = 1,00 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 0,90 x 0,99 x 1,00 x 1,00 x 1,15 x 1,00 = 1,183							I = V1 x V2 x V3 x ... x V9 x V10				
UZC = 10 509,00 x 1,183 x 0,850 = 10 567,33							UZC = ZC x I x s				
DSH = 58,91 x 10 567,33 = 622 521,40							DSH = v x UZC				
DSH po přepočtu podílem = 622 521,40 x 1/1 = 622 521,40							DSH x podíl				

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

DSH: dílčí směrná hodnota bytu v Kč

UZC: upravená základní cena podlahové plochy bytu v Kč za m²

ZC: základní cena podlahové plochy bytu Kč v za m²

v: výměra podlahové plochy bytu v m², I: index cenového porovnání, s: koeficient stáří stavby, hodnota koeficientu činí nejméně 0,6, y: stáří stavby v rocích

Vi: hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu porovnání podle tabulky č. 2 přílohy č. 9 k této vyhlášce

Směrná hodnota (2017)

Pozemek (příloha č. 2)

Základní údaje

Obec:	Cheb (okres Cheb)
Katastrální území:	Cheb
Parcelní číslo:	6448
Výměra pozemku v m ² celkem:	279
Nabývaný podíl:	5891/120738
Součet výměr pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou (netýka se jednotek):	-

Orientační dílčí směrná hodnota: 12 540,16 Kč

Upozornění: Tato směrná hodnota nemovité věci je hodnotou orientační a slouží pouze pro Vaši základní informaci

Konečné určení směrné hodnoty pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí je v kompetenci příslušného správce daně, který na základě údajů uvedených poplatníkem v přílohách daňového přiznání postupuje podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

Typ		urbanizovaný								
DSHP	R	ZC	ZCv	O1	O2	O3	O4	O5	O6	
257 014,80	1,000	940,00								
JSHP	UZC	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9
921,20	921,20	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00
Výpočet						Vzorec				
ZC = 940 = 940,00						ZC - vyjmenovaná obec				
UZC = 940,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,98 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = 921,20						UZC = ZC x P1 x P2 x P3 x P4 x P5 x P6 x P7 x P8 x P9				
JSHP = 1,000 x 921,20 = 921,20						JSHP = R x UZC				
DSHP = 279,00 x 921,20 = 257 014,80						DSHP = p x JSHP				
DSHP po přepočtu podílem = 257 014,80 x 5891/120738 = 12 540,16						DSHP x podíl				

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

DSHP: dílčí směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč
JSHP: jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč za m²
CP: cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² uvedená v CMSP
UZC: upravená základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²
ZC: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²
ZCv: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² vyjmenovaná
O1: koeficient velikosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce
O2: koeficient hospodářsko-správního významu obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce
O3: koeficient polohy obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce
O4: koeficient technické infrastruktury v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce
O5: koeficient dopravní obslužnosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce
O6: koeficient občanské vybavenosti v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce
P1: koeficient druhu a účelu užití hlavní stavby podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P2: koeficient charakteru zástavby v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P3: koeficient polohy pozemku v obci podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P4: koeficient dostupnosti inženýrských sítí v obci pro pozemek podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P5: koeficient dostupnosti občanské vybavenosti v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P6: koeficient hromadné dopravy podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P7: koeficient dopravní dostupnosti a parkovacích možností podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P8: koeficient vlivu trhu a nezaměstnanosti v obci a okolí podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P9: koeficient povodňového rizika podle specifikace povodňových zón podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
R: redukční koeficient (částka 1,000 = NEUVAŽUJE SE)
vp: výměra urbanizovaného pozemku ve funkčním celku se stavbou v m²
p: výměra pozemku v m²

Příloha 20: Posudek o ceně č. 7/2018 – rodinný dům Plesná (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).

POSUDEK O CENĚ

č. 7/2018

Objednavatel posudku o ceně:

Účel posudku o ceně:

Ocenění parcely č. 22X, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 18X, pozemkové parcely č. 4X a č. 15X v k.ú. a obci Plesná ve věci kupní smlouvy pro účely vyměření daně z nabytí nemovitých věcí.

Dle 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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 16.03.2017 posudek o ceně vypracoval:

Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Územní
pracoviště v Chebu
Hálkova 32
35002 Cheb

Počet stran: 90 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává v vyhotoveních.

V Chebu 19.10.2018

A. NÁLEZ

1. Zadání

Ocenění parcely č. 22X, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 18X, pozemkové parcely č. 4X a č. 15X v k.ú. a obci Plesná ve věci kupní smlouvy pro účely vyměření daně z nabytí nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: stavební parcela č. 22X, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 18X, pozemková parcela č. 4X a č. 15X
Adresa předmětu ocenění: Plesná
351 35 Plesná
Kraj: Karlovarský
Okres: Cheb
Obec: Plesná
Katastrální území: Plesná
Počet obyvatel: 1 953

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **899,00 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: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{281,00}$
Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne .

4. Podklady pro vypracování posudku o ceně

kupní smlouva
vyrozumění o provedeném vkladu
kopie katastrální mapy
místní šetření

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o parcelu č. 22X, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 18X, pozemkovou parcelu č. 4X a č. 15X v k.ú. a obci Plesná. Rodinný dům je částečně podsklepený, má 1.NP a podkroví. Stáří rodinného domu je cca 112 let. Nemovitosti se nacházejí v centru obce.

6. Obsah posudku o ceně

1. rodinný dům č.p. 18X
2. stavební parcela č. 22X, pozemková parcela č.4X a 15X

B. POSUDEK O CENĚ

Oceňovací předpis

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v 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: Střed obce – centrum obce	I	0,01

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,111}$$

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

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,111}$$

1. rodinný dům č.p. 18X

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	112 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 284,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	47,88 m ²
1.NP:	=	92,11 m ²
podkroví:	=	80,11 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	47,88 m ²	2,29 m
1.NP:	92,11 m ²	3,01 m
podkroví:	80,11 m ²	2,33 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(47,88)*(2,29+0,10)	=	114,43 m ³
1.NP:	(92,11)*(3,01)	=	277,25 m ³
podkroví:	(80,11)*(1,14+(2,33+1,68-1,14)/2)	=	206,28 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>597,96 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	92,11 m ²
--	-------	----------------------

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 220,10 m²
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,39

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: významně snižující cenu - špatný stav podzemního podlaží a povrchů podlah	I	-0,08
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 112 let:

$$s = 1 - 0,005 * 112 = \mathbf{0,440}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,485}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,111}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,284,- \text{ Kč/m}^3 * 0,485 = 1\,107,74 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 597,96 \text{ m}^3 * 1\,107,74 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,111 = 735\,908,86 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 735 908,86 Kč

2. stavební parcela č. 22X, pozemková parcela č.4X a 15X

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,091,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,091,00) / 1\,091,00 = \mathbf{0,983}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,111$

Výpočet indexu cenového porovnání

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 nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 0,980 * 1,111 = 1,089$

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				
§ 4 odst. 1	281,-	1,089		306,01

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	22X	142	306,01	
	Redukční koeficient R = 0,983			300,81	42 715,02
§ 4 odst. 1	zahrada	4X	869	306,01	
	Redukční koeficient R = 0,983			300,81	261 403,89
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	15X	80	306,01	
	Redukční koeficient R = 0,983			300,81	24 064,80
Stavební pozemky - celkem			1 091		328 183,71

Stavební parcela č. 22X, pozemková parcela č.4X a 15X - zjištěná cena = 328 183,71 Kč

C. REKAPITULACE

1. rodinný dům č.p. 18X	735 908,90 Kč
2. stavební parcela č. 22X, pozemková parcela č.4X a 15X	328 183,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 064 092,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 064 090,- Kč**

slovy: Jedenmilionšedesátčtyřitisícdevadesát Kč

V Chebu 19.10.2018

Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Územní pracoviště v Chebu
Hálkova 32
35002 Cheb

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.10.

POSUDEK O CENĚ

č. 8/2018

Objednavatel posudku o ceně:

Účel posudku o ceně:

Ocenění stavební parcely č. 46X, jejíž součástí je rodinný dům č.p. 32X, pozemkové parcely č. 23X v k.ú. Luby I, obec Luby ve věci kupní smlouvy pro účely vyměření daně z nabytí nemovitých věcí.

Dle 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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 25.09.2017 posudek o ceně vypracoval:

Počet stran: 90 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává v vyhotoveních.

V Chebu 30.10.2018

A. NÁLEZ

1. Zadání

Ocenění stavební parcely č. 46X, jejíž součástí je rodinný dům č.p. 32X, pozemkové parcely č. 23X v k.ú. Luby I, obec Luby ve věci kupní smlouvy pro účely vyměření daně z nabytí nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: stavební parcela č. 46X, jejíž součástí je rodinný dům č.p. 32X, pozemková parcela č. 23X

Adresa předmětu ocenění: Luby
351 37 Luby

Kraj: Karlovarský

Okres: Cheb

Obec: Luby

Katastrální území: Luby I

Počet obyvatel: 2 147

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **899,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{402,00}$
Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne .

4. Podklady pro vypracování posudku o ceně

kupní smlouva
vyrozumění o provedeném vkladu
katastrální mapa
místní šetření

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o stavební parcelu č. 46X, jejíž součástí je rodinný dům č.p. 32X, pozemkovou parcelu č. 23X v k.ú. Luby I, obec Luby. Rodinný dům je podsklepený, má 1.NP a stavebně upravené podkroví. Stáří domu je 97 let, je 10 let po celkové rekonstrukci. Vytápění ústřední s plynovým kotlem, v 1.NP podlahové vytápění. Podél RD je dřevěný přístřešek. Nemovitosti se nacházejí

v okrajové části obce.

6. Obsah posudku o ceně

1. rodinný dům č.p. 32X
2. dřevěný přístřešek
3. stavební parcela č. 46X, pozemková parcela č. 23X

B. POSUDEK O CENĚ

Oceňovací předpis

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka se spoluvl. 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,989}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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: Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,05
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,780}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,771}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,757}$$

1. rodinný dům č.p. 32X

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	97 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2007
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 870,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	43,32 m ²
1.NP:	=	105,64 m ²
podkroví:	=	86,64 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	43,32 m ²	2,10 m

1.NP:	105,64 m ²	2,50 m
podkroví:	86,64 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(43,32)*(2,10)	=	90,97 m ³
1.NP:	(105,64)*(2,50)	=	264,10 m ³
podkroví:	(86,64)*(4,5)/2+(2,5*7,6*0,20)	=	198,74 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>553,81 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	105,64 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	235,60 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,23		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: v převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	IV	0,05
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: nadstandardní provedení a rozsah	V	0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: snižující hodnotu RD	I	-0,01
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (10 + 15) = \mathbf{0,875}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,875 = \mathbf{1,093}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,780}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,870,- \text{ Kč/m}^3 * 1,093 = 2\,043,91 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 553,81 \text{ m}^3 * 2\,043,91 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 0,780 = 856\,424,14 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 856 424,14 Kč

2. dřevěný přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ G
Svislá nosná konstrukce: přístřešky
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	38,00 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	(38)*(2,00)	= 76,00 m ³
zastřešení	38*0,50/2	= 9,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	76,00 m ³
zastřešení	Z	9,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		85,50 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	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00

11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 584,75
Plná cena: 85,50 m ³ * 1 584,75 Kč/m ³	=	135 496,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 40 = 22,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 22,5 % / 100)	*	0,775
Nákladová cena stavby CS_N	=	105 009,50 Kč
Koeficient pp	*	0,757
Cena stavby CS	=	79 492,19 Kč
Dřevěný přístřešek - zjištěná cena	=	79 492,19 Kč

3. stavební parcela č. 46X, pozemková parcela č. 23X

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,970**

Index polohy pozemku **I_P = 0,780**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,970 * 0,980 * 0,780 = \mathbf{0,741}$$

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				
§ 4 odst. 1	402,-	0,741		297,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	46X	266	297,88	79 236,08
§ 4 odst. 1	zahrada	23X	462	297,88	137 620,56
Stavební pozemky - celkem			728		216 856,64

Stavební parcela č. 46X, pozemková parcela č. 23X - zjištěná cena = 216 856,64 Kč

C. REKAPITULACE

1. rodinný dům č.p. 32X	856 424,10 Kč
2. dřevěný přístřešek	79 492,20 Kč
3. stavební parcela č. 46X, pozemková parcela č. 23X	216 856,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 152 772,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 152 770,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostopadesátdvatisícsešmdesát Kč

V Chebu 30.10.2018

POSUDEK O CENĚ

č. 9/2018

Objednavatel posudku o ceně:

Účel posudku o ceně:

Ocenění stavební parcely č. 217X, jejíž součástí je rodinný dům č.p. 97X, pozemkové parcely č. 1789/1X v k.ú. a obci Cheb ve věci kupní smlouvy pro účely vyměření daně z nabytí nemovitých věcí.

Dle 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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 07.08.2017 posudek o ceně vypracoval:

Počet stran: 90 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává v vyhotoveních.

V Chebu 21.12.2018

A. NÁLEZ

1. Zadání

Ocenění stavební parcely č. 217X, jejíž součástí je rodinný dům č.p. 97X, pozemkové parcely č. 1789/1X v k.ú. a obci Cheb ve věci kupní smlouvy pro účely vyměření daně z nabytí nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: stavební parcela č. 217X, jejíž součástí je rodinný dům č.p. 97X,
pozemková parcela č. 1789/1X
Adresa předmětu ocenění: Cheb
350 02 Cheb
Kraj: Karlovarský
Okres: Cheb
Obec: Cheb
Katastrální území: Cheb
Počet obyvatel: 32 355
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **899,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne .

4. Podklady pro vypracování posudku o ceně

kupní smlouva
vyrozumění o provedeném vkladu
katastrální mapa
místní šetření

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o stavební parcelu č. 217X, jejíž součástí je rodinný dům č.p. 97X a pozemkovou parcelu č. 1789/1X v k.ú. a obci Cheb. Rodinný dům je podsklepený, má 1.NP, 2.NP a stavebně upravené podkroví. Stáří domu je cca 100 let a je po částečné rekonstrukci. RD je napojen na veškeré inženýrské sítě, vytápění je ústřední s plynovým kotlem. Nemovitosti se nacházejí v okrajové části obce.

6. Obsah posudku o ceně

1. rodinný dům č.p. 97X
2. stavební parcela č. 217X a pozemková parcela č. 1789/1X

B. POSUDEK O CENĚ

Oceňovací předpis

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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 obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,136}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,147}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,061}$$

1. rodinný dům č.p. 97X

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Cheb
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 440,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	99,00 m ²
1.NP:	=	99,00 m ²
2.NP:	=	99,00 m ²
podkroví:	=	69,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	99,00 m ²	2,20 m
1.NP:	99,00 m ²	2,90 m
2.NP:	99,00 m ²	2,90 m
podkroví:	69,00 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(99)*(2,20+0,10)	=	227,70 m ³
1.NP:	(99)*(2,90)	=	287,10 m ³
2.NP:	(99)*(2,90)	=	287,10 m ³

$$\begin{aligned} \text{podkroví + zastřešení: } & (69) \cdot (2,40 + 2,20) / 2 & = & \frac{158,70 \text{ m}^3}{960,60 \text{ m}^3} \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & & = & \end{aligned}$$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	99,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	366,00 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 3,70		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,700 = \mathbf{0,845}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,050**

Index polohy pozemku **I_P = 1,010**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_V = 2\,440,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,845 = 2\,061,80 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 960,60 \text{ m}^3 \cdot 2\,061,80 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,050 \cdot 1,010 = 2\,100\,389,27 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,100\,389,27 \text{ Kč}}$$

2. stavební parcela č. 217X a pozemková parcela č. 1789/1X

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Výpočet indexu cenového porovnání

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,010 = 1,061$

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					
§ 4 odst. 1	899,-	1,061		953,84	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	217X	297	953,84	283 290,48
§ 4 odst. 1	zahrada	1789/1X	175	953,84	166 922,-
Stavební pozemky - celkem				472	450 212,48

Stavební parcela č. 217X a pozemková parcela č. 1789/1X - zjištěná = 450 212,48 Kč cena

C. REKAPITULACE

1. rodinný dům č.p. 97X	2 100 389,- Kč
2. stavební parcela č. 217X a pozemková parcela č. 1789/1X	450 212,- Kč

Výsledná cena - celkem: **2 550 601,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 550 600,- Kč**

slovy: Dvamilionypětsetpadesáttisícšestset Kč

V Chebu 21.12.2018

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.

Směrná hodnota (2017)

Stavba je součástí pozemku: ANO

Pozemek je nabýván se stavbou: ANO

Součet výměr pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou: 1091

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (příloha č. 2C)

Základní údaje

Obec: Plesná (okres Cheb)

Katastrální území: Plesná

Číslo popisné / číslo evidenční: 18X

Stavba na pozemku p. č.: 22X

Nabývaný podíl: 1/1

Orientační směrná hodnota - stavba: 950 039,60 Kč

DSHS		pp		zp		UZC		ZC		I		s	
950 039,60		0,00		220,10		4 316,40		7 194,00		1,000		0,600	
V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10	V11	V12		
1,00	1,30	1,10	0,95	1,00	0,95	1,02	0,95	1,00	1,00	0,80	1,00		
Výpočet										Vzorec			
$s = 0,6 (s = 1 - 0,005 \times 112 = 0,440)$										$s < 0,6 \Rightarrow s = 0,6$ $(s = 1 - 0,005 \times y)$			
$I = 1,00 \times 1,30 \times 1,10 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,02 \times 0,95 \times 1,00$ $\times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 = 1,000$										$I = V1 \times V2 \times V3 \times \dots \times$ $V11 \times V12$			
$UZC = 7 194,00 \times 1,000 \times 0,600 = 4 316,40$										$UZC = ZC \times I \times s$			
$DSHS = 220,10 \times 4 316,40 = 950 039,60$										$DSHS = zp \times UZC$			
$DSHS \text{ po přepočtu podílem} = 950 039,60 \times 1/1 = 950 039,60$										$DSHS \times \text{podíl}$			

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

SHS: směrná hodnota stavby v Kč

DSHS: dílčí směrná hodnota stavby v Kč

UZC: upravená základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m²

ZC: základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m²

pp: polohová přírážka v Kč (částka 0,00 Kč = NEUVAŽUJE SE)

zp: zastavěná plocha všech podlaží stavby v m²

I: index cenového porovnání

s: koeficient stáří stavby, hodnota koeficientu činí nejméně 0,6

y: stáří stavby v letech

Vi: hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu porovnání podle tabulky č. 2 přílohy č. 6 k této vyhlášce

Pozemek (příloha č. 2)

Základní údaje

Obec: Plesná (okres Cheb)
Katastrální území: Plesná
Parcelní číslo: 22X
Výměra pozemku v m² celkem: 142
Nabývaný podíl: 1/1

Orientační dílčí směrná hodnota - pozemek: 84 108,00 Kč

Typ		urbanizovaný								
DSHP	R	ZC	ZCv	O1	O2	O3	O4	O5	O6	
84 108,00	0,983	479,40	940,00	0,75	0,85	0,80	1,00	1,00	1,00	
JSHP	UZY	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9
592,31	602,55	1,03	1,02	1,03	1,00	1,00	1,00	1,01	1,15	1,00
Výpočet						Vzorec				
$R = (200 + 0,8 \times 1091) / 1091 = 0,983$						$R = (200 + 0,8 \times \text{Suma(vp)}) / \text{Suma(vp)}$				
$ZC = 940,00 \times 0,75 \times 0,85 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 479,40$						$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$				
$UZY = 479,40 \times 1,03 \times 1,02 \times 1,03 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,01 \times 1,15 \times 1,00 = 602,55$						$UZY = ZC \times P1 \times P2 \times P3 \times P4 \times P5 \times P6 \times P7 \times P8 \times P9$				
$JSHP = 0,983 \times 602,55 = 592,31$						$JSHP = R \times UZY$				
$DSHP = 142,00 \times 592,31 = 84\ 108,00$						$DSHP = p \times JSHP$				
$DSHP \text{ po přepočtu podílem} = 84\ 108,00 \times 1/1 = 84\ 108,00$						$DSHP \times \text{podíl}$				

P9: koeficient povodňového rizika podle specifikace povodňových zón podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

R: redukční koeficient (částka 1,000 = NEUVAŽUJE SE)

vp: výměra urbanizovaného pozemku ve funkčním celku se stavbou v m²

p: výměra pozemku v m²

Orientační směrná hodnota nem. věci celkem: 1 034 147,70 Kč

Pozemek (příloha č. 2)

Základní údaje

Obec: Plesná (okres Cheb)

Katastrální území:	Plesná
Parcelní číslo:	4X
Výměra pozemku v m ² celkem:	869
Nabývaný podíl:	1/1
Součet výměr pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou (netýka se jednotek):	1091

Orientační dílčí směrná hodnota: 514 717,39 Kč

Typ		urbanizovaný								
DSHP	R	ZC	ZCv	O1	O2	O3	O4	O5	O6	
514 717,40	0,983	479,40	940,00	0,75	0,85	0,80	1,00	1,00	1,00	
JSHP	UZC	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9
592,31	602,55	1,03	1,02	1,03	1,00	1,00	1,00	1,01	1,15	1,00
Výpočet						Vzorec				
$R = (200 + 0,8 \times 1091) / 1091 = 0,983$						$R = (200 + 0,8 \times \text{Suma(vp)}) / \text{Suma(vp)}$				
$ZC = 940,00 \times 0,75 \times 0,85 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 479,40$						$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$				
$UZC = 479,40 \times 1,03 \times 1,02 \times 1,03 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,01 \times 1,15 \times 1,00 = 602,55$						$UZC = ZC \times P1 \times P2 \times P3 \times P4 \times P5 \times P6 \times P7 \times P8 \times P9$				
$JSHP = 0,983 \times 602,55 = 592,31$						$JSHP = R \times UZC$				
$DSHP = 869,00 \times 592,31 = 514 717,40$						$DSHP = p \times JSHP$				
$DSHP \text{ po přepočtu podílem} = 514 717,40 \times 1/1 = 514 717,39$						$DSHP \times \text{podíl}$				

Pozemek (příloha č. 2)

Základní údaje

Obec:	Plesná (okres Cheb)
Katastrální území:	Plesná
Parcelní číslo:	15X
Výměra pozemku v m ² celkem:	80

Nabývaný podíl:

1/1

Součet výměr pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou (netýka se jednotek):

1091

Orientační dílčí směrná hodnota: 47 384,80 Kč

Upozornění: Tato směrná hodnota nemovité věci je hodnotou orientační a slouží pouze pro Vaši základní informaci

Konečné určení směrné hodnoty pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí je v kompetenci příslušného správce daně, který na základě údajů uvedených poplatníkem v přílohách daňového priznání postupuje podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

Typ		urbanizovaný								
DSHP	R	ZC	ZCv	O1	O2	O3	O4	O5	O6	
47 384,80	0,983	479,40	940,00	0,75	0,85	0,80	1,00	1,00	1,00	
JSHP	UZC	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9
592,31	602,55	1,03	1,02	1,03	1,00	1,00	1,00	1,01	1,15	1,00
Výpočet					Vzorec					
$R = (200 + 0,8 \times 1091) / 1091 = 0,983$					$R = (200 + 0,8 \times \text{Suma(vp)}) / \text{Suma(vp)}$					
$ZC = 940,00 \times 0,75 \times 0,85 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 479,40$					$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$					
$UZC = 479,40 \times 1,03 \times 1,02 \times 1,03 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,01 \times 1,15 \times 1,00 = 602,55$					$UZC = ZC \times P1 \times P2 \times P3 \times P4 \times P5 \times P6 \times P7 \times P8 \times P9$					
$JSHP = 0,983 \times 602,55 = 592,31$					$JSHP = R \times UZC$					
$DSHP = 80,00 \times 592,31 = 47\,384,80$					$DSHP = p \times JSHP$					
$DSHP \text{ po přepočtu podílem} = 47\,384,80 \times 1/1 = 47\,384,80$					$DSHP \times \text{podíl}$					

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

DSHP: dílčí směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč

JSHP: jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč za m²

CP: cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² uvedená v CMSP

UZC: upravená základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZC: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZCv: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² vyjmenovaná

O1: koeficient velikosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O2: koeficient hospodářsko-správního významu obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O3: koeficient polohy obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce
O4: koeficient technické infrastruktury v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce
O5: koeficient dopravní obslužnosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce
O6: koeficient občanské vybavenosti v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce
P1: koeficient druhu a účelu užití hlavní stavby podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P2: koeficient charakteru zástavby v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P3: koeficient polohy pozemku v obci podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P4: koeficient dostupnosti inženýrských sítí v obci pro pozemek podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P5: koeficient dostupnosti občanské vybavenosti v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P6: koeficient hromadné dopravy podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P7: koeficient dopravní dostupnosti a parkovacích možností podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P8: koeficient vlivu trhu a nezaměstnanosti v obci a okolí podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P9: koeficient povodňového rizika podle specifikace povodňových zón podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
R: redukční koeficient (částka 1,000 = NEUVAŽUJE SE)
vp: výměra urbanizovaného pozemku ve funkčním celku se stavbou v m²
p: výměra pozemku v m²

Směrná hodnota (2017)

Stavba je součástí pozemku: ANO

Pozemek je nabýván se stavbou: ANO

Součet výměr pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou: 728

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (příloha č. 2C)

Základní údaje

Obec: Luby (okres Cheb)

Katastrální území: Luby I

Číslo popisné / číslo evidenční: 32X

Stavba na pozemku p. č.: 46X

Nabývaný podíl: 1/1

Orientační směrná hodnota - stavba: 1 462 922,90 Kč

DSHS			pp	zp	UZC			ZC		I	s
1 462 922,90			0,00	235,60	6 209,35			6 052,00		1,710	0,600
V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10	V11	V12
1,00	1,30	1,10	0,95	1,00	0,95	1,05	1,02	1,00	0,99	1,25	1,00
Výpočet								Vzorec			
$s = 0,6 (s = 1 - 0,005 \times 97 = 0,515)$								$s < 0,6 \Rightarrow s = 0,6$ $(s = 1 - 0,005 \times y)$			
$I = 1,00 \times 1,30 \times 1,10 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,02 \times 1,00$ $\times 0,99 \times 1,25 \times 1,00 = 1,710$								$I = V1 \times V2 \times V3 \times \dots \times$ $V11 \times V12$			
$UZC = 6 052,00 \times 1,710 \times 0,600 = 6 209,35$								$UZC = ZC \times I \times s$			
$DSHS = 235,60 \times 6 209,35 = 1 462 922,90$								$DSHS = zp \times UZC$			
$DSHS \text{ po přepočtu podílem} = 1 462 922,90 \times 1/1 = 1 462$ $922,90$								$DSHS \times \text{podíl}$			

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

SHS: směrná hodnota stavby v Kč

DSHS: dílčí směrná hodnota stavby v Kč

UZC: upravená základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m²

ZC: základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m²

pp: polohová přírážka v Kč (částka 0,00 Kč = NEUVAŽUJE SE)

zp: zastavěná plocha všech podlaží stavby v m²

I: index cenového porovnání

s: koeficient stáří stavby, hodnota koeficientu činí nejméně 0,6

y: stáří stavby v rocích

Vi: hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu porovnání podle tabulky č. 2 přílohy č. 6 k této vyhlášce

Pozemek (příloha č. 2)

Základní údaje

Obec: Luby (okres Cheb)

Katastrální území: Luby I

Parcelní číslo: 46X

Výměra pozemku v m² celkem: 266

Nabývaný podíl: 1/1

Orientační dílčí směrná hodnota - pozemek: 111 555,10 Kč

Typ		urbanizovaný								
DSHP	R	ZC	ZCv	O1	O2	O3	O4	O5	O6	
111 555,10	1,000	543,32	940,00	0,85	0,85	0,80	1,00	1,00	1,00	
JSHP	UZC	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9
419,38	419,38	1,03	1,02	1,00	0,90	0,98	0,98	1,00	0,85	1,00
Výpočet						Vzorec				
$ZC = 940,00 \times 0,85 \times 0,85 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 543,32$						$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$				
$UZC = 543,32 \times 1,03 \times 1,02 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,98 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 = 419,38$						$UZC = ZC \times P1 \times P2 \times P3 \times P4 \times P5 \times P6 \times P7 \times P8 \times P9$				
$JSHP = 1,000 \times 419,38 = 419,38$						$JSHP = R \times UZC$				
$DSHP = 266,00 \times 419,38 = 111 555,10$						$DSHP = p \times JSHP$				
$DSHP \text{ po přepočtu podílem} = 111 555,10 \times 1/1 = 111 555,10$						$DSHP \times \text{podíl}$				

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

DSHP: dílčí směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč

JSHP: jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč za m²

CP: cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² uvedená v CMSP

UZC: upravená základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZC: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZCv: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² vyjmenovaná

O1: koeficient velikosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O2: koeficient hospodářsko-správního významu obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O3: koeficient polohy obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O4: koeficient technické infrastruktury v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O5: koeficient dopravní obslužnosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O6: koeficient občanské vybavenosti v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

P1: koeficient druhu a účelu užití hlavní stavby podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P2: koeficient charakteru zástavby v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P3: koeficient polohy pozemku v obci podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P4: koeficient dostupnosti inženýrských sítí v obci pro pozemek podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P5: koeficient dostupnosti občanské vybavenosti v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P6: koeficient hromadné dopravy podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P7: koeficient dopravní dostupnosti a parkovacích možností podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P8: koeficient vlivu trhu a nezaměstnanosti v obci a okolí podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P9: koeficient povodňového rizika podle specifikace povodňových zón podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
R: redukční koeficient (částka 1,000 = NEUVAŽUJE SE)
vp: výměra urbanizovaného pozemku ve funkčním celku se stavbou v m²
p: výměra pozemku v m²

Orientační směrná hodnota nem. věci celkem: 1 574 477,90 Kč

Směrná hodnota (2017)

Stavba je součástí pozemku: ANO
Pozemek je nabýván se stavbou: ANO
Garáž/Doplňková stavba je na shodném pozemku jako nabývaná hlavní stavba: ANO
Součet výměr pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou: 728

Garáž a doplňková stavba (příloha č. 2B)

Základní údaje

Obec: Luby (okres Cheb)
Katastrální území: Luby I
Číslo evidenční: bez
Stavba na pozemku p. č.: 46X
Nabývaný podíl: 1/1

Orientační dílčí směrná hodnota - stavba: 41 600,10 Kč

DSHS		pp	zp	UZC		ZC	I	s	
41 600,10		0,00	38,00	1 094,74		2 576,00	0,445	0,955	
V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10
0,95	1,00	1,00	1,00	0,65	1,00	0,80	0,90	1,00	1,00
Výpočet						Vzorec			
$s = 1 - 0,005 \times 9 = 0,955$						$s = 1 - 0,005 \times y$			
$I = 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,65 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = 0,445$						$I = V1 \times V2 \times V3 \times \dots \times V9 \times V10$			
$UZC = 2 576,00 \times 0,445 \times 0,955 = 1 094,74$						$UZC = ZC \times I \times s$			
$DSHS = 38,00 \times 1 094,74 = 41 600,10$						$DSHS = zp \times UZC$			
$DSHS \text{ po přepočtu podílem} = 41 600,10 \times 1/1 = 41 600,10$						$DSHS \times \text{podíl}$			

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

SHS: směrná hodnota stavby v Kč

DSHS: dílčí směrná hodnota stavby v Kč

UZC: upravená základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m²

ZC: základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m²

pp: polohová přírážka v Kč (částka 0,00 Kč = NEUVAŽUJE SE)

zp: zastavěná plocha všech podlaží stavby v m²

I: index cenového porovnání

s: koeficient stáří stavby, hodnota koeficientu činí nejméně 0,6

y: stáří stavby v rocích

Vi: hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu porovnání podle tabulky č. 2 přílohy č. 8 k této vyhlášce

Pozemek (příloha č. 2)

Základní údaje

Obec: Luby (okres Cheb)

Katastrální území: Luby I

Parcelní číslo: 46X

Výměra pozemku v m² celkem: 266

Nabývaný podíl: 1/1

Orientační dílčí směrná hodnota - pozemek: ZOHLEDNĚNA U HLAVNÍ STAVBY

Orientační směrná hodnota nem. věci celkem: 41 600,10 Kč

Pozemek (příloha č. 2)

Základní údaje

Obec: Luby (okres Cheb)

Katastrální území: Luby I

Parcelní číslo: 23X

Výměra pozemku v m² celkem: 462

Nabývaný podíl: 1/1

Součet výměr pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou (netýka se jednotek): -

**Orientační dílčí směrná hodnota:
193 753,56 Kč**

Typ		urbanizovaný							
DSHP	R	ZC	ZCv	O1	O2	O3	O4	O5	O6
193 753,60	1,000	543,32	940,00	0,85	0,85	0,80	1,00	1,00	1,00

JSHP	UZC	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9
419,38	419,38	1,03	1,02	1,00	0,90	0,98	0,98	1,00	0,85	1,00
Výpočet						Vzorec				
$ZC = 940,00 \times 0,85 \times 0,85 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 543,32$						$ZC = ZC_v \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$				
$UZC = 543,32 \times 1,03 \times 1,02 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,98 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 = 419,38$						$UZC = ZC \times P1 \times P2 \times P3 \times P4 \times P5 \times P6 \times P7 \times P8 \times P9$				
$JSHP = 1,000 \times 419,38 = 419,38$						$JSHP = R \times UZC$				
$DSHP = 462,00 \times 419,38 = 193\,753,60$						$DSHP = p \times JSHP$				
$DSHP \text{ po přepočtu podílem} = 193\,753,60 \times 1/1 = 193\,753,56$						DSHP x podíl				

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

DSHP: dílčí směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč

JSHP: jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč za m²

CP: cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² uvedená v CMSP

UZC: upravená základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZC: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZC_v: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² vyjmenovaná

O1: koeficient velikosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O2: koeficient hospodářsko-správního významu obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O3: koeficient polohy obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O4: koeficient technické infrastruktury v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O5: koeficient dopravní obslužnosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O6: koeficient občanské vybavenosti v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

P1: koeficient druhu a účelu užití hlavní stavby podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P2: koeficient charakteru zástavby v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P3: koeficient polohy pozemku v obci podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P4: koeficient dostupnosti inženýrských sítí v obci pro pozemek podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P5: koeficient dostupnosti občanské vybavenosti v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P6: koeficient hromadné dopravy podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P7: koeficient dopravní dostupnosti a parkovacích možností podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P8: koeficient vlivu trhu a nezaměstnanosti v obci a okolí podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P9: koeficient povodňového rizika podle specifikace povodňových zón podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

R: redukční koeficient (částka 1,000 = NEUVAŽUJE SE)

vp: výměra urbanizovaného pozemku ve funkčním celku se stavbou v m²

p: výměra pozemku v m²

Směrná hodnota (2017)

Stavba je součástí pozemku: ANO

Pozemek je nabýván se stavbou: ANO

Součet výměr pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou: 472

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (příloha č. 2C)

Základní údaje

Obec: Cheb (okres Cheb)

Katastrální území: Cheb

Číslo popisné / číslo evidenční: 97X

Stavba na pozemku p. č.: 217X

Nabývaný podíl: 1/1

Orientační směrná hodnota - stavba: 2 801 213,90 Kč

DSHS			pp	zp	UZC			ZC	I	s	
2 801 213,90			0,00	366,00	7 653,59			7 539,00	1,692	0,600	
V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10	V11	V12
1,00	1,20	1,10	0,95	1,00	0,95	1,02	1,02	1,04	1,05	1,25	1,00
Výpočet								Vzorec			
s = 0,6 (s = 1 - 0,005 x 100 = 0,500)								s < 0,6 => s = 0,6 (s = 1 - 0,005 x y)			
I = 1,00 x 1,20 x 1,10 x 0,95 x 1,00 x 0,95 x 1,02 x 1,02 x 1,04 x 1,05 x 1,25 x 1,00 = 1,692								I = V1 x V2 x V3 x ... x V11 x V12			
UZC = 7 539,00 x 1,692 x 0,600 = 7 653,59								UZC = ZC x I x s			
DSHS = 366,00 x 7 653,59 = 2 801 213,90								DSHS = zp x UZC			
DSHS po přepočtu podílem = 2 801 213,90 x 1/1 = 2 801 213,90								DSHS x podíl			

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

SHS: směrná hodnota stavby v Kč

DSHS: dílčí směrná hodnota stavby v Kč

UZC: upravená základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m²

ZC: základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m²

pp: polohová přírážka v Kč (částka 0,00 Kč = NEUVAŽUJE SE)

zp: zastavěná plocha všech podlaží stavby v m²

I: index cenového porovnání

s: koeficient stáří stavby, hodnota koeficientu činí nejméně 0,6

y: stáří stavby v rocích

Vi: hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu porovnání podle tabulky č. 2 přílohy č. 6 k této vyhlášce

Pozemek (příloha č. 2)

Základní údaje

Obec: Cheb (okres Cheb)

Katastrální území: Cheb

Parcelní číslo: 217X

Výměra pozemku v m² celkem: 297

Nabývaný podíl: 1/1

Orientační dílčí směrná hodnota - pozemek: 296 239,70 Kč

Typ		urbanizovaný								
DSHP	R	ZC	ZCv	O1	O2	O3	O4	O5	O6	
296 239,70	1,000	940,00								
JSHP	UZC	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9
997,44	997,44	1,03	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00
Výpočet						Vzorec				
ZC = 940 = 940,00						ZC - vyjmenovaná obec				
UZC = 940,00 x 1,03 x 1,02 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,01 x 1,00 x 1,00 = 997,44						UZC = ZC x P1 x P2 x P3 x P4 x P5 x P6 x P7 x P8 x P9				
JSHP = 1,000 x 997,44 = 997,44						JSHP = R x UZC				
DSHP = 297,00 x 997,44 = 296 239,70						DSHP = p x JSHP				
DSHP po přepočtu podílem = 296 239,70 x 1/1 = 296 239,70						DSHP x podíl				

Orientační směrná hodnota nem. věci celkem: 3 097 453,60 Kč

Pozemek (příloha č. 2)

Základní údaje

Obec:

Cheb (okres
Cheb)

Katastrální území:	Cheb
Parcelní číslo:	1789/1X
Výměra pozemku v m ² celkem:	175
Nabývaný podíl:	1/1
Součet výměr pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou (netýka se jednotek):	472

Orientační dílčí směrná hodnota:

174 552,00 Kč

Typ		urbanizovaný									
DSHP		R	ZC	ZCv	O1	O2	O3	O4	O5	O6	
174 552,00		1,000	940,00								
JSHP	UZC	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	
997,44	997,44	1,03	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	
Výpočet						Vzorec					
ZC = 940 = 940,00						ZC - vyjmenovaná obec					
UZC = 940,00 x 1,03 x 1,02 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,01 x 1,00 x 1,00 = 997,44						UZC = ZC x P1 x P2 x P3 x P4 x P5 x P6 x P7 x P8 x P9					
JSHP = 1,000 x 997,44 = 997,44						JSHP = R x UZC					
DSHP = 175,00 x 997,44 = 174 552,00						DSHP = p x JSHP					
DSHP po přepočtu podílem = 174 552,00 x 1/1 = 174 552,00						DSHP x podíl					

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

DSHP: dílčí směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč

JSHP: jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč za m²

CP: cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² uvedená v CMSP

UZC: upravená základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZC: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZCv: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² vyjmenovaná

O1: koeficient velikosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O2: koeficient hospodářsko-správního významu obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O3: koeficient polohy obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O4: koeficient technické infrastruktury v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O5: koeficient dopravní obslužnosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O6: koeficient občanské vybavenosti v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

P1: koeficient druhu a účelu užití hlavní stavby podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P2: koeficient charakteru zástavby v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P3: koeficient polohy pozemku v obci podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P4: koeficient dostupnosti inženýrských sítí v obci pro pozemek podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P5: koeficient dostupnosti občanské vybavenosti v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P6: koeficient hromadné dopravy podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P7: koeficient dopravní dostupnosti a parkovacích možností podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P8: koeficient vlivu trhu a nezaměstnanosti v obci a okolí podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
P9: koeficient povodňového rizika podle specifikace povodňových zón podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
R: redukční koeficient (částka 1,000 = NEUVAŽUJE SE)
vp: výměra urbanizovaného pozemku ve funkčním celku se stavbou v m²
p: výměra pozemku v m²