ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14768-1990/2021 ver. 3

Zadavatel znaleckého posudku:	Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj Husitská 1071/2, 415 02 Teplice
Číslo jednací:	SPU 298947/2021/508100/Hep
Účel znaleckého posudku:	Určení obvyklé ceny a zjištěné ceny nemovitých věcí pro účely převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Převod bude realizován formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku.
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Hřivčice č.p. 39, obec Peruc, okres Louny
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	09.09.2021
Zpracováno ke dni:	09.09.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Celkový počet vyhotovení: 2. Toto je předané vyhotovení č.: 1

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.12.2021

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v platném znění.

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění; spolu s určením obvyklé ceny bude určena i cena zjištěná, a to následujících nemovitých věcí:

- pozemku parc. č. st. 65 jehož součástí je stavba č.p. 39 a další hospodářské stavby bývalé zemědělské usedlosti Débeř, nacházející se v obci Peruc, okres Louny, katastrální území Hřivčice.

2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny a zjištěné ceny nemovitých věcí pro účely převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Převod bude realizován formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí ze dne 12.08.2021, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy a ortofoto mapa, povodňová mapa, vyjádření ČEZ o existenci sítí, územní plán obce Peruc, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, NEMExpress AC, znalecký posudek o ekonomickém a stavebně technickém stavu nemovitostí č. 2360/38/13/B, který byl vyhotoven dne 19. dubna 2013 znalcem Miroslavem Šlaisem.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. st. 65 v katastrálním území Hřivčice
Adresa předmětu ocenění:	Hřivčice č.p. 39, Peruc, okres Louny
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Louny
Obec:	Peruc
Katastrální území:	Hřivčice
Počet obyvatel:	2 314

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **953,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název k eficientu	**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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě přím stská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **462,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 09.09.2021. S ohledem na havarijní stavebně technický stav budov a nepřístupnost terénu bylo provedeno pouze orientační měření a fotodokumentace řešeného území. Pomocná měření byla provedena dle mapy katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Česká republika, příslušnost hospodařit s majetkem státu má: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 65 jehož součástí je stavba č.p. 39 nacházející se v obci Peruc, okres Louny, katastrální území Hřivčice.

4. Dokumentace a skutečnost

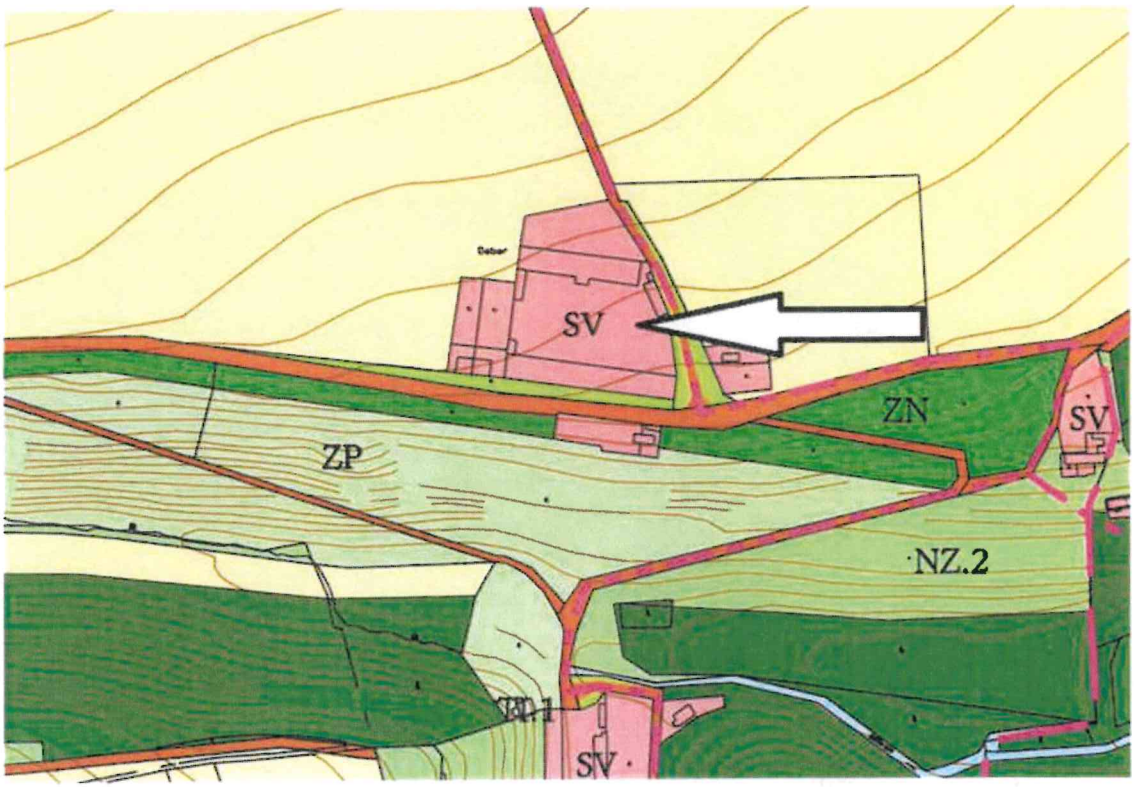
Rozdíl skutečného stavu oproti stavu zapsanému v katastru nemovitostí - na snímku z katastrální mapy je vyznačen obvod budov, které však svým současným stavebně technickým stavem s pravděpodobností hraničící s jistotou neodpovídají vyznačeným půdorysům. Stavby jsou ve značně havarijním stavu, některé již ve velké míře či zcela chybí. Při místním šetření nebylo možné skutečný stav stoprocentně prověřit, jelikož se jedná o velmi problematicky přístupný komplex, zarostlý nálety a vstup do nemovitostí je nebezpečný.

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je tzv. bývalý Débeřský dvůr, jedná se o bývalou zemědělskou usedlost, která byla vystavěna přibližně kolem roku 1840 *(zdroj: prazdnedomy.cz, dobové dokumenty)*.

Pozemek:

Oceňovaný pozemek parc. č. st. 65 je tedy stavební parcelou o celkové výměře 7.588 m^2. Územní plán obce vymezuje dotčené území jako „Plochy smíšené obytné-vesnické (SV)".



SV — PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ-VESNICKÉ (SV)

Pozemek je převážně rovinatý až mírně svažitý, přístupný po nezpevněných cestách ve vlastnictví ČR či obce. Areál tvoří uzavřený celek ohraničený po obvodě stavbami nebo zídkami. Prostor dvora i okolí zcela až neprostupně zarostlé náletovými porosty.

Stavby:

Stavby kamenné konstrukce v havarijním stavu, neúplné s bortícími se hlavními konstrukčními prvky - uvažované k celkové demolici. Vzhledem k nepřístupnosti terénu a havarijnímu stavu budov nebylo dostatečně možné jednotlivé budovy identifikovat a vyměřit. Analogicky je tak pro účely vyhotovení znaleckého posudku využito dokumentace předložené objednatelem, a to „Znalecký posudek o ekonomickém a stavebně technickém stavu nemovitostí" č. 2360/38/13/B, který byl vyhotoven dne 19. dubna 2013 znalcem Miroslavem Šlaisem. Posudek se zabývá dochovanými stavbami, jejich orientačními výměrami a v závěru posudku je dále uveden výrok, kdy znalec doporučuje dotčené stavby k odstranění. Rozhodnutí, nařízení či povolení odstranění staveb nebylo předloženo.

Dle dostupného zjištění se jedná o torzo stavby (pravděpodobně) bývalé obytné či administrativní - jednopodlažní, klasické zděné konstrukce převážně z kamene se sedlovou střechou. Dále v levé části komplexu se nachází torzo bývalé sýpky, na kterou stavebně navazují seníky, vše tvořilo jednolitou řadu jednopodlažních staveb zděných převážně z kamene se sedlovou střechou. V pravé části komplexu se nachází torzo staveb užívaných dle dostupných informací jako kravín - jednopodlažní stavby zděné převážně z kamene se sedlovou střechou.

Širší vztahy:

Pozemek je umístěn západně od hlavní obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti (samotě). Dostupnost obchodů v obci je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka autobusové dopravy v obci. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Obec náleží do obvodu se středním indexem kriminality.

Nebyla zjištěna žádná omezení vlastnického práva ani žádné způsoby ochrany nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	7.588 m^2
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	plochy smíšené obytné-vesnické (SV)
	Trvalé porosty	náletové dřeviny
	Venkovní stavby	torza staveb k demolici
	Sklon pozemku	mírně svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup po nezpevněné cestě ve vlastnictví ČR či obce
Popis okolí	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	oblasti nesrostlé s hlavní částí obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	bez spojení - zastávka v obci, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec náleží do obvodu se středním indexem kriminality
Věcná břemena	nebyla zjištěna	
Další informace	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany nemovitostí	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 09.09.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsaný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Pro účely stanovení zjištěné ceny k datu ocenění 09.09.2021 je použito postupu podle zákona č. 151/1997 Sb. zákon o oceňování majetku v platném znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v platném znění.

Za účelem stanovení obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí je využit postup v podobě porovnávací metody, a to způsobem přímého porovnání. Základní metodika, která je v rámci přímého porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je jako další pomocná metoda pro zpracování porovnávaných vzorků použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

D. POSUDEK

I) Ocenění cenou zjištěnou

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}964}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v 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: Samoty	V	-0,10
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,750}$

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

Koeficient **pp = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = 0,723**

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

Koeficient **pp = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = 0,750**

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 7 588,00 m^2

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

$R = (200 + 0,8 * 7\,588,00) / 7\,588,00 = \mathbf{0,826}$

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ **= 0,750**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku 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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,750 = **0,750**

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	462,-	0,750		346,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 65	7 588	346,50	
Redukční koeficient R = 0,826				286,21	2 171 761,48
Stavební pozemek - celkem			7 588		**2 171 761,48**

1.2. Budova neidentifikovaná (pravděpodobně býv. obytná či administr.)

Stavba s ohledem na svůj stavebně technický stav neumožňuje pronajmutí - použita metoda nákladového ocenění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
Vrchní stavba	18,70*6,60	=	123,42

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Vrchní stavba	123,42 m²	3,50 m	431,97
Součet	**123,42 m²**		**431,97**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	431,97 / 123,42	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	123,42 / 1	= 123,42 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(18,70*6,60)*(3,50)	=	431,97 m^3
Zastřešení	(18,70*6,60)*3,00/2	=	185,13 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	431,97 m^3
Zastřešení	Z	185,13 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		617,10 m^3

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,80	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	P	4,20	100	0,46	1,93
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,00
Koeficient vybavení K_4:					**0,8200**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,60	181	200	90,50	4,1630
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	21,22	181	181	100,00	21,2200
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	11,35	181	181	100,00	11,3500
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,91	181	181	100,00	8,9100
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,56	181	181	100,00	2,5600
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,73	181	181	100,00	0,7300
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,41	181	181	100,00	8,4100
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,02	181	181	100,00	4,0200
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,54	181	181	100,00	3,5400
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,78	181	181	100,00	3,7800
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,34	181	181	100,00	6,3400
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,90	181	181	100,00	3,9000
15. Vytápění	P	4,20	100,00	0,46	1,93	2,35	181	181	100,00	2,3500
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,95	181	181	100,00	6,9500
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,90	181	181	100,00	3,9000
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,78	181	181	100,00	3,7800
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,66	181	181	100,00	3,6600
Opotřebení:										**99,6 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9735
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8200
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 945,43**
Plná cena: 617,10 m^3 * 3 945,43 Kč/m^3	=	**2 434 724,85 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 99,6 % /100)	*	0,004
Nákladová cena stavby CS_N	=	**9 738,90 Kč**
Koeficient pp	*	0,750
Cena stavby CS	=	**7 304,17 Kč**
Budova neidentifikovaná (pravděpodobně býv. obytná či administr.) - zjištěná cena	=	**7 304,17 Kč**

1.3. Hosp. budovy (pravděpodobně býv. sýpka, seníky)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
Vrchní stavba	93,50*13,00	=	1 215,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Vrchní stavba	1 215,50 m²	5,00 m	6 077,50
Součet	**1 215,50 m²**		**6 077,50**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	6 077,50 / 1 215,50	= 5,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 215,50 / 1	= 1 215,50 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(93,50*13,00)*(5,00)	=	6 077,50 m³
Zastřešení	(93,50*13,00)*4,00/2	=	2 431,00 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	6 077,50 m³
Zastřešení	Z	2 431,00 m³
Obestavěný prostor - celkem:		8 508,50 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00

18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100	1,00	2,40
19. Vnitřní kanalizace	S	2,30	100	1,00	2,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,87
Koeficient vybavení K_4:					**0,8587**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100,00	0,46	4,97	5,78	181	200	90,50	5,2309
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	29,81	181	181	100,00	29,8100
3. Stropy	S	11,70	100,00	1,00	11,70	13,63	181	181	100,00	13,6300
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,04	181	181	100,00	8,0400
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,26	181	181	100,00	3,2600
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,82	181	181	100,00	0,8200
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100,00	1,00	4,40	5,12	181	181	100,00	5,1200
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,61	181	181	100,00	3,6100
10. Schody	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,68	181	181	100,00	2,6800
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,79	181	181	100,00	2,7900
12. Vrata	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,10	181	181	100,00	2,1000
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,01	181	181	100,00	5,0100
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,73	181	181	100,00	3,7300
16. Elektroinstalace	S	7,00	100,00	1,00	7,00	8,15	181	181	100,00	8,1500
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,79	181	181	100,00	2,7900
19. Vnitřní kanalizace	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,68	181	181	100,00	2,6800
Opotřebení:										**99,5 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9254
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8587
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3420
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 051,81**
Plná cena: 8 508,50 m^3 * 3 051,81 Kč/m^3	=	**25 966 325,38 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 99,5 % /100)	*	0,005
Nákladová cena stavby CS_N	=	**129 831,63 Kč**
Koeficient pp	*	0,750

Cena stavby CS	=	**97 373,72 Kč**
Hosp. budovy (pravděpodobně býv. sýpka, seníky) - zjištěná cena	=	**97 373,72 Kč**

1.4. Hosp. budovy (pravděpodobně býv. kravín)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
Vrchní stavba	66,25*11,80	=	781,75

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Vrchní stavba	781,75 m²	5,00 m	3 908,75
Součet	**781,75 m²**		**3 908,75**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 908,75 / 781,75	= 5,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	781,75 / 1	= 781,75 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(66,25*11,80)*(5,00)	=	3 908,75 m³
Zastřešení	(66,25*11,80)*4,00/2	=	1 563,50 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	3 908,75 m³
Zastřešení	Z	1 563,50 m³
Obestavěný prostor - celkem:		5 472,25 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40

8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100	1,00	2,40
19. Vnitřní kanalizace	S	2,30	100	1,00	2,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,57
Koeficient vybavení K_4:					**0,8357**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100,00	0,46	4,97	5,94	181	200	90,50	5,3757
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	30,63	181	181	100,00	30,6300
3. Stropy	S	11,70	100,00	1,00	11,70	14,00	181	181	100,00	14,0000
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,26	181	181	100,00	8,2600
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,35	181	181	100,00	3,3500
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,84	181	181	100,00	0,8400
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100,00	1,00	4,40	5,27	181	181	100,00	5,2700
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,71	181	181	100,00	3,7100
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,87	181	181	100,00	2,8700
12. Vrata	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,15	181	181	100,00	2,1500
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,15	181	181	100,00	5,1500
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,83	181	181	100,00	3,8300
16. Elektroinstalace	S	7,00	100,00	1,00	7,00	8,38	181	181	100,00	8,3800
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,87	181	181	100,00	2,8700
19. Vnitřní kanalizace	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,75	181	181	100,00	2,7500
Opotřebení:										**99,4 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9284
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7200

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8357
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3420
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**2 979,69**
Plná cena: 5 472,25 m^3 * 2 979,69 Kč/m^3	=	**16 305 608,60 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 99,4 % /100)	*	0,006
Nákladová cena stavby CS_N	=	**97 833,65 Kč**
Koeficient pp	*	0,750
Cena stavby CS	=	**73 375,24 Kč**
Hosp. budovy (pravděpodobně býv. kravín) - zjištěná cena	=	**73 375,24 Kč**

1.5. Porosty

Nelesní porosty: § 44.

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)
stáří S = 30 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 3 300 m^2 * 16,23 Kč/m^2	=	53 559,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	1,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,45
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	0,50
LMX - ostatní měkké listnáče celkem	=	13 858,39 Kč
Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	13 858,39 Kč
Porosty - zjištěná cena celkem	=	**13 858,39 Kč**

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky:		**2 171 761,48 Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Budova neidentifikovaná (pravděpodobně býv. obytná či administr.)		7 304,17 Kč
1.3. Hosp. budovy (pravděpodobně býv. sýpka, seníky)		97 373,72 Kč
1.4. Hosp. budovy (pravděpodobně býv. kravín)		73 375,24 Kč
1.5. Porosty		13 858,39 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	**191 911,52 Kč**
Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem	=	**2 363 673,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 363 670,- Kč

II) Ocenění porovnávací metodou

Ocenění přímým porovnáním

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

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Výsledkem porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu je porovnávací hodnota nemovité věci.

Do porovnání byly použity výhradně realizované prodeje. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. st. 65 v katastrálním území Hřivčice

Pozemek v katastrálním území Hřivčice, obec Peruc					
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - účel užití**	**K4 - inženýrské sítě**	**K5 - další vlastnosti**
Oceňovaný objekt	Hřivčice, Peruc, okres Louny	plocha 7588 m^2	stavební pozemek, ÚP - plochy smíšené obytné	ne, pouze elektro v dosahu	stavby k demolici (rozsáhle)
1	Mnichovský Týnec, Chožov, okres Louny	plocha 2061 m^2	stavební pozemek a pozemky ve funk. celku, zast. část obce	elektřina, vodovod, kanalizace na hranici pozemku	stavba RD a vedl. staveb k demolici
2	Černčice, okres Louny	plocha 2600 m^2	dle ÚP plochy bydlení	ne, v obci všechny sítě - možnost napojení v přilehlé komunikaci	velmi pěkný rovinatý - v části mírně svažitý pozemek, bez staveb, dobře dostupný
3	Černčice, okres Louny	plocha 2598 m^2	dle ÚP plochy bydlení	ne, v obci všechny sítě - možnost napojení v přilehlé komunikaci	velmi pěkný rovinatý - v části mírně svažitý pozemek, bez staveb, dobře dostupný
4	Nechranice, Březno, okres Chomutov	plocha 3277 m^2	bydlení - rekreace	elektro, vodovod v dosahu	stavby k demolici

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	630,76 Kč	Nepoužit	630,76 Kč	0.95	1.05	1.00	1.30	1.20	1.00	1.5561	405,35 Kč
2	480,77 Kč	Nepoužit	480,77 Kč	0.99	1.04	1.00	1.20	1.30	0.90	1.4456	332,57 Kč
3	615,86 Kč	Nepoužit	615,86 Kč	0.99	1.04	1.00	1.20	1.30	0.90	1.4456	426,02 Kč
4	403,11 Kč	Nepoužit	403,11 Kč	1.00	1.03	1.00	1.05	1.09	1.00	1.1788	341,97 Kč

Celkem průměr	376,48 Kč
Minimum	332,57 Kč
Maximum	426,02 Kč
Směrodatná odchylka - s	46,21 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	330,27 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	422,69 Kč

K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti
K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku
K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti
K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Komentář: K1 zohledňuje rozdíly v lokalitách, kdy je uvažována jednak velikost obce, dostupnost inženýrských sítí v obci a občanská vybavenost, ale také dostupnost do větších měst a samotná lokace pozemků. K2 zohledňuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K4 diferencuje rozdíly ve faktické dostupnosti IS v rámci obce. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti - zde zejména náklady na demolici staveb. K6 u porovnávaného vzorku č. 2 a č. 3 zohledňuje umístění pozemku ve 4. pásmu povodně.

Hodnota dle metody přímého porovnání celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

376,48 Kč/m²

*

7.588 m²

= 2.856.718 Kč

Celková hodnota po zaokrouhlení:

2.857.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Hřivčice, obec Peruc					
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - účel užití**	**K4 - inženýrské sítě**	**K5 - další vlastnosti**
Oceňovaný objekt	Hřivčice, Peruc, okres Louny	plocha 7588 m^2	stavební pozemek, ÚP - plochy smíšené obytné	ne, pouze elektro v dosahu	stavby k demolici (rozsáhle)
1	Mnichovský Týnec, Chožov, okres Louny	plocha 2061 m^2	stavební pozemek a pozemky ve funk. celku, zast. část obce	elektřina, vodovod, kanalizace na hranici pozemku	stavba RD a vedl. staveb k demolici
2	Černčice, okres Louny	plocha 2600 m^2	dle ÚP plochy bydlení	ne, v obci všechny sítě - možnost napojení v přilehlé komunikaci	velmi pěkný rovinatý - v části mírně svažitý pozemek, bez staveb, dobře dostupný
3	Černčice, okres Louny	plocha 2598 m^2	dle ÚP plochy bydlení	ne, v obci všechny sítě - možnost napojení v přilehlé komunikaci	velmi pěkný rovinatý - v části mírně svažitý pozemek, bez staveb, dobře dostupný
4	Nechranice, Březno, okres Chomutov	plocha 3277 m^2	bydlení - rekreace	elektro, vodovod v dosahu	stavby k demolici

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu".

Výpočet relace č.1

č.	**Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2**	**Objektivizace nabídkové ceny**	**Cena po objektivizaci**
1	630,76	-	630,76
2	480,77	-	480,77
3	615,86	-	615,86
4	403,11	-	403,11
Maximální hodnota		630,76	(případ č.1)
Minimální hodnota		403,11	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,5647	OK
Aritmetický průměr		**532,63**	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Hřivčice, obec Peruc						
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - účel užití**	**K4 - inženýrské sítě**	**K5 - další vlastnosti**	**Váha srovnání**
Oceňovaný objekt	Hřivčice, Peruc, okres Louny	plocha 7588 m^2	stavební pozemek, ÚP - plochy smíšené obytné	ne, pouze elektro v dosahu	stavby k demolici (rozsáhle)	X
1	Mnichovský Týnec, Chožov, okres Louny	plocha 2061 m^2	stavební pozemek a pozemky ve funk. celku, zast. část obce	elektřina, vodovod, kanalizace na hranici pozemku	stavba RD a vedl. staveb k demolici	1
2	Černčice, okres Louny	plocha 2600 m^2	dle ÚP plochy bydlení	ne, v obci všechny sítě - možnost napojení v přilehlé komunikaci	velmi pěkný rovinatý - v části mírně svažitý pozemek, bez staveb, dobře dostupný	1
3	Černčice, okres Louny	plocha 2598 m^2	dle ÚP plochy bydlení	ne, v obci všechny sítě - možnost napojení v přilehlé komunikaci	velmi pěkný rovinatý - v části mírně svažitý pozemek, bez staveb, dobře dostupný	1
4	Nechranice, Březno, okres Chomutov	plocha 3277 m^2	bydlení - rekreace	elektro, vodovod v dosahu	stavby k demolici	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	630,76	-	630,76	1	630,76
2	480,77	-	480,77	1	480,77
3	615,86	-	615,86	1	615,86
4	403,11	-	403,11	2	806,22
Mezisoučet				5	2.533,61
Celkem					506,72

Základní cena: 506,72 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

506,72 * 0,7000 = **354,70 Kč/m²**

Komentář: Úprava základní ceny zohledňuje náklady na provedení demolice. Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu" je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

354,70 Kč/m²

* 7.588 m²

= 2.691.463,60 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.691.000,-- Kč

E. REKAPITULACE

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu **2.363.670,-- Kč**

II) Ocenění porovnávací metodou

- Výsledek dle přímého porovnání **2.857.000,-- Kč**
- Výsledek dle metodiky ÚZSVM **2.691.000,-- Kč**

Odůvodnění:

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými tržním porovnáním. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Výsledná cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné stanovení obvyklé ceny. Obvyklá cena se stanovuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váhu pro stanovení výsledné ceny obvyklé má metoda dle přímého porovnání.

Specifické požadavky objednatele:

V objednávce objednatele byly zadány tyto specifické požadavky: *Cenu určit pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku, tj. pro každou nemovitou věc (pozemek; stavbu; pozemek jehož součástí je stavba) a pro každou movitou věc samostatně včetně zaokrouhlení. Samostatné vyčíslení ceny jednotlivých součástí má důvod pouze evidenčně účetní. Pro účely volby způsobů ocenění se převáděný majetek podřizuje logice převodu jako soubory pozemků a objektů.*

Výše citovaný požadavek neobsahuje specifikaci, jakou cenu objednatel požaduje určit, proto se níže uvedené výpočtu zabývají jak cenou zjištěnou, tak cenou obvyklou. Pro určení obvyklé ceny je rozhodné porovnání nemovitých věcí jako celku, tedy nikoli jejich jednotlivých součástí jako je tomu u ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu, a proto pro určení obvyklé ceny jednotlivých součástí oceňovaného majetku postupujeme analogicky procentuálním zastoupením jednotlivých součástí oceňovaného majetku dle ceny zjištěné - viz tabulka níže:

Pol. orientace dle zjištěné ceny	Typ nemovitosti	Popis	Cena zjištěná celkem	Cena zjištěná dílčí	Procento z celkové ceny zjištěné	Cena porovnávací	Cena porovnávací dílčí dle procentního zastoupení
1.1	Pozemek	Stavební pozemek parc. č. st. 65	2 363 673,00 Kč	2 171 761,48 Kč	91,88	2 857 000,00 Kč	2 625 034,24 Kč
1.2	Stavba	Budova neident.(pravd. býv. obyt. či admin.)		7 304,17 Kč	0,31		8 828,64 Kč
1.3	Stavba	Hosp. budovy (pravd. býv. sýpka, seníky)		97 373,72 Kč	4,12		117 696,79 Kč
1.4	Stavba	Hosp. budovy (pravd. býv. kravín)		73 375,24 Kč	3,10		88 689,54 Kč
1.5	Porosty	Porosty		13 858,39 Kč	0,59		16 750,80 Kč

Vyjádření ke specifickým požadavkům objednatele:

Níže v tabulce jsou uvedeny dílčí ceny jednotlivých součástí oceňovaného majetku, a to včetně zaokrouhlení. Zaokrouhlení pro dílčí obvyklou cenu bylo provedeno analogicky podle § 50 oceňovací vyhlášky.

Pol. orientace dle zjištěné ceny	Typ nemovitosti	Popis	Cena zjištěná dílčí vč. zaokrouhlení	Cena obvyklá dílčí vč. zaokrouhlení
1.1	Pozemek	Stavební pozemek parc. č. st. 65	2 171 760 Kč	2 625 030 Kč
1.2	Stavba	Budova neident.(pravd. býv. obyt. či admin.)	7 300 Kč	8 830 Kč
1.3	Stavba	Hosp. budovy (pravd. býv. sýpka, seníky)	97 370 Kč	117 700 Kč
1.4	Stavba	Hosp. budovy (pravd. býv. kravín)	73 380 Kč	88 690 Kč
1.5	Porosty	Porosty	13 860 Kč	16 750 Kč

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol: Stanovení obvyklé ceny způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění; spolu s určením obvyklé ceny bude určena i cena zjištěná, a to následujících nemovitých věcí:

- pozemku parc. č. st. 65 jehož součástí je stavba č.p. 39 a další hospodářské stavby bývalé zemědělské usedlosti Débeř, nacházející se v obci Peruc, okres Louny, katastrální území Hřivčice.

Na základě výše uvedených skutečností se určuje cena zjištěná předmětných nemovitých věcí částkou ve výši

2.363.670,- Kč

Slovy: dvamilionytřistašedesáttřitisícešestsetsedmdesát Kč

Na základě výše uvedených skutečností se určuje cena obvyklá předmětných nemovitých věcí částkou ve výši

2.857.000,- Kč

Slovy: dvamilionyosmsetpadesátsedmtisíc Kč

Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav
v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Martin Svoboda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.12.2021

.....	.....	.....
Martin Svoboda	Martin Málek	Ing. Zdeněk Mazáček

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

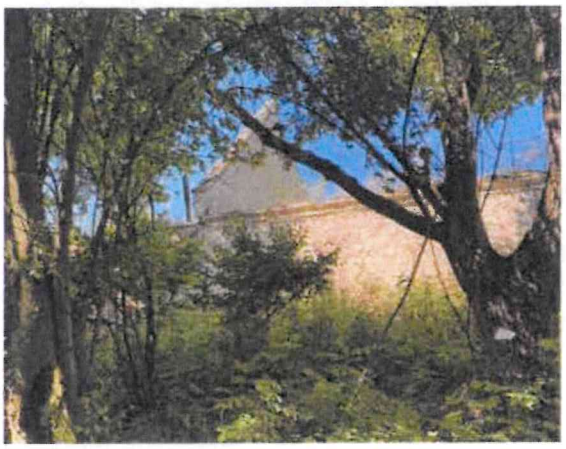
Prohlašujeme, že jsme si dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědomi následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 14768-1990/2021 ver. 3 znaleckého deníku.

Pořízená fotodokumentace

Torza staveb na parc. č. st. 65 - východní pohled

Torza staveb na parc. č. st. 65 - jihozápadní pohled



Torza staveb na parc. č. st. 65 - jižní pohled

Torza staveb na parc. č. st. 65 - jihovýchodní pohled

Torza staveb na parc. č. st. 65 - jihovýchodní pohled

Torza staveb na parc. č. st. 65 - východní pohled