(12)

Znalecký posudek o ceně obvyklé
č. 2993-2/2018

nemovité věci pozemku st.p.č. 18 v k.ú. Horoušany u Hostouně, obec Hostouň, okr. Domažlice

Objednavatel: Česká republika - Státní pozemkový úřad
Kraj. pozemkový úřad pro PK
se sídlem Náměstí Generála Píky 2110/8
326 00 Plzeň -Východní Předměstí
IČO:01312774

Účel posudku: podklad pro převod dle zák.č. 92/1991 Sb.

Zpracovala: Ing. Jana Cihlářová
Pačejov Nádraží čp. 170
341 01 Horažďovice

Ocenění ke dni: 3.1.2018

Posudek obsahuje 20 listů včetně obálky a předává se ve dvou vyhotoveních.

Přílohy:
1 x výpis KN LV 10002
1 x snímek KN
1 x orto fotomapa
2 x fotodokumentace
3 x nabídky realitních kanceláří
1 x objednávka

Pačejov 3.1.2018

Ing. Jana CIHLÁŘOVÁ znalec v oboru ekonomika ceny a odhady (nemovitosti)

Ing. Jana CIHLÁŘOVÁ znalec v oboru ekonomika ceny a odhady (nemovitosti)

Obsah posudku:

A/ Situace
B/ Nález
C/ Znalecký posudek
D/ Rekapitulace
E/ Porovnávací hodnota
F/ Závěrečná analýza
G/ Znalecká doložka

A/ Situace

Na základě objednávky č. SPÚ 552644/2017/504100/Mik ze dne 22.11.20107 od Státního pozemkového úřadu Plzeň jsem provedla dne 29.12.2017 prohlídku nemovité věci pozemku:
- st. 18 - zastavěná plocha a nádvoří zbořeniště o celkové výměře 1625 m^2
v k.ú. Horoušany u Hostouně, obec Hostouň , okr. Domažlice, a to za účelem zjištění podkladů pro ocenění této nemovité věci.

Dalším podkladem byl :
- částečný výpis KN pro LV 10002 ze dne 20.12.2017, kde je vlastníkem ČR, SPÚ Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 -Žižkov,
- snímek KN pro k.ú. Horoušany u Hostouně
- orto foto mapu pro k.ú. Horoušany u Hostouně
- historické mapy dostupné na internetových stránkách www.cenia.cz
- informace od p. Mužíka o sítích v místě (obecní vodovod)
- informace z územního plánu města Hostouň z webových stránek www. iLAS. cz

Ocenění je provedeno ke dni 3.1.2018.

Ocenění je požadováno jako podklad pro řízení dle zák.č. 92/1991 Sb..

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. , č. 443/2016Sb., a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

B/ Nález

Ocenění je provedeno pro nemovitou věc pozemek :
- st. 18 - zastavěná plocha a nádvoří zbořeniště o celkové výměře 1625 m^2
v k.ú. Horoušany u Hostouně, obec Hostouň , okr. Domažlice.

Město Hostouň se nachází SZ od Domažlic na komunikaci Bor - Poběžovice. Je zde sídlo městského úřadu, mateřská škola, základní škola, odborná škola, pošta, restaurace, sportoviště, lékařská služba. Ve městě jsou vybudovány inženýrské sítě, je provedena plynofikace. dopravní obslužnost je zajištěna vlakovou a autobusovou dopravou.

Obec Horoušany se nachází jižně od Hostouně mimo hlavní dopravní komunikace. Není zde žádná občanská vybavenost, pouze obecní vodovodní řad a el. síť.

Oceňovaná nemovitá věc pozemek st. 18 se nachází ve střední části obce a je přístupná z místní komunikace. Na pozemku byla v minulosti vybudována zemědělská usedlost , což je patrné z historickým snímků z roku 1913, ale přesný datum vzniku stavby nelze přesně určit.

V současné době zbyla z této usedlosti pouze stavba při severní hranici pozemku st. 18, která sloužila zřejmě pro bydlení. Na obytnou část v minulosti navazovala hospodářská část, která je však zbořena a zbyla po pouze část kamenné jižní zdi a část východní zdi.

Dále je na pozemku st. 18 v jeho střední části umístěna studna, která je zakryta silným dřevěným poklopem a která je prý zasypána. Studnu nebylo možno odkrýt.

Stavba je v dezolátním stavu a není možno ji v tomto stavu využívat k žádným účelům. Jsou zde patrné trhliny v obvodovém zdivu, interier je vybydlený, sklepení prostor nebylo možno prozkoumat z bezpečnostních důvodů. Půdní prostor je přístupný, ale podlaha je shnilá, vytrhaná, silně poškozená vlivem povětrnostních vlivů, neboť do stavby dlouhodobě zatéká poškozenou krytinou. Ve střešním plášti je navíc v jeho jižní straně velká díra vzniklá propadlým krovem i krytinou.

Stáří stavby uvažuji od r. 1913, tedy 105 let.

Dle informace z územního plánu města Hostouň , je pozemek situován v zastavitelné ploše obce označené Z PO5-BO.

Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nemovité věci v k.ú. Horoušany u Hostouně
Adresa předmětu ocenění:	Horoušany u Hostouně 345 25 Hostouň
LV:	10002
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Domažlice
Obec:	Hostouň
Katastrální území:	Horoušany u Hostouně
Počet obyvatel:	1 336

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 097,00 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 = **343,00 Kč/m²**

Obsah znaleckého posudku

1. Stavba na st. 18
2. Ohradní zeď
3. Pozemek st. 18
4. Porosty

C/ ZNALECKÝ POSUDEK

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 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: 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	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:

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

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

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

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
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	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
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: Vlivy snižující cenu - Stavba na pozemku v dezolátním stavu. Stavba je pro pozemek zátěží, nebo´t dojde k její demolici nebo nákladné stavební úpravě.	I	-0,30

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,515}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,515}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,515}$

1. Stavba na st. 18

Ocenění je provedeno pro nemovitou věc stavbu na st. 18 - zastavěná plocha a nádvoří zbořeniště o celkové výměře 1625 ²mv k.ú. Horoušany u Hostouně, obec Hostouň , okr. Domažlice.

Stavba je přízemní, zděná ze smíšeného zdiva, z malé části při SZ straně podsklepená, zastřešená sedlovou střechou s polovalbou a taškovou krytinou.

Stavba byla v minulosti vybudována jako zemědělská usedlost . Zbylá část z této usedlosti sloužila zřejmě pro bydlení. Stavba je orientována svou podélnou osou ve směru V- Z se vstupem z jižní strany. Severní strana stavby je do výška 1/2 1 NP pod terénem. Zde se nachází malý sklep, přístupný z chodby domu.

Půdorys domu sestává ze vstupní chodby, z níž je vlevo umístěna místnost (nebyla přístupná), vpravo je další místnost. Proti vstupu je situována další chodbička, z níž je přístup po kamenných schodech do 1 PP. Dále pak je ze vstupní chodby přístup do boční chodbičky, z níž je přístupná po dřevěném schodišti půda, černé kuchyně a místnost s klenutým stropem, značně poškozeným. Z této chodbičky je ve východní straně stavby otevřený dveřní otvor, který asi sloužil pro přístup do hospodářské části.

Nosné obvodové zdivo je provedeno smíšené masivní na základech bez izolace proti vodě a zemní vlhkosti. Stropní konstrukce je tvořena klenbami valenými. Schody do 1 PP jsou kamenné, schody na půdu jsou otevřené dřevěné.
Omítky vnitřní vápenné, vnější vápenné, opadané, severní strana je zcela bez omítek. Okna jsou osazena dřevěná, jednoduchá, nebo nejsou osazena, dveře vnitřní chybí, vchodové jsou dřevěné, ale nejsou uzaviratelné. Dveřní otvor v západní stěně je uzavřen trapezovým plechem. Podlahy cihelné a betonové.
V objektu není žádné vnitřní vybavení.
Klempířské prvky nejsou osazeny, hromosvod není instalován.

Stavba je v dezolátním stavu a není možno ji v tomto stavu využívat k žádným účelům. Jsou zde patrné trhliny v obvodovém zdivu, interier je vybydlený, sklepení prostor nebylo možno prozkoumat z bezpečnostních důvodů. Půdní prostor je přístupný, ale podlaha je shnilá, vytrhaná, silně poškozená vlivem povětrnostních vlivů, neboť do stavby dlouhodobě zatéká poškozenou krytinou. Ve střešním plášti je navíc v jeho jižní straně velká díra vzniklá propadlým krovem i krytinou.

Stáří stavby uvažuji od r. 1913, tedy 105 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m²]
1 NP	18,30*9,40	=	172,02

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	**Zastavěná plocha**	**Konstr. výška**
1 NP	172,02 m²	3,04 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m³]
1 NP	(18,30*9,40)*(3,04)	=	522,94 m³
1 PP	4,0*60,*1,70	=	408,00 m³
sokl	(0,6+0,6+0+0)*4*18,30*9,40	=	825,70 m³
střecha	0,20*9,40*18,30+4,22/2*9,40*18,30	=	397,37 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1 NP	NP	522,94 m^3
1 PP	PP	408,00 m^3
sokl	NP	825,70 m^3
střecha	Z	397,37 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		2 154,01 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy		S	100
2. Zdivo		S	100
3. Stropy		S	100
4. Střecha		S	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské konstrukce		C	100
7. Vnitřní omítky		S	100
8. Fasádní omítky		S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady		C	100
11. Schody		S	100
12. Dveře		S	100
13. Okna	dřevěná, jednoduchá	P	100
14. Podlahy obytných místností	prkenný povrch	P	100
15. Podlahy ostatních místností		S	100
16. Vytápění		C	100
17. Elektroinstalace		C	100
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody		C	100
20. Zdroj teplé vody		C	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace		C	100
23. Vybavení kuchyně		C	100
24. Vnitřní vybavení		C	100
25. Záchod		C	100
26. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30

5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	100	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	C	4,30	100	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					65,20
Koeficient vybavení K_4:					**0,6520**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	12,57	105	120	87,50	10,9988
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	32,52	105	110	95,45	31,0403
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	12,12	105	110	95,45	11,5685
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	11,20	105	105	100,00	11,2000
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	5,21	105	105	100,00	5,2100
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	8,90	105	105	100,00	8,9000
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,29	105	105	100,00	4,2900
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,53	105	105	100,00	1,5300
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,91	105	105	100,00	4,9100
13. Okna	P	5,20	100,00	0,46	2,39	3,67	105	105	100,00	3,6700
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100,00	0,46	1,01	1,55	105	105	100,00	1,5500
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,53	105	105	100,00	1,5300
Opotřebení:										**96,4 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6520
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 272,83**

Plná cena: 2 154,01 m³ * 3 272,83 Kč/m³	=	**7 049 708,55 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 96,4 % /100)	*	0,036
Nákladová cena stavby CS_N	=	**253 789,51 Kč**
Koeficient pp	*	0,515
Cena stavby CS	=	**130 701,60 Kč**
Stavba na st. 18 - zjištěná cena	=	**130 701,60 Kč**

2. Ohradní zeď

Ocenění je provedeno pro ohradní ze´d na pozemku st. 18 v k.ú. Horoušany u Hostouně, obec Hostouň , okr. Domažlice.

Ohradní ze´d je zbytek původní hospodářské stavby, která navazovala na obytnou části zemědělské usedlosti.

Stáří 105 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.2. Opěrné zdi z kamenné rovnaniny
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

13,00*1,70*0,40+9,40*0,45*0,40 = 10,53 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]	=	1 150,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3700
Základní cena upravená cena [Kč/m³]	=	**2 725,50**
Plná cena: 10,53 m³ * 2 725,50 Kč/m³	=	**28 699,52 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 105 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 105 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 105 / 105 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**4 304,93 Kč**
Koeficient pp	*	0,515
Cena stavby CS	=	**2 217,04 Kč**
Ohradní zeď - zjištěná cena	=	**2 217,04 Kč**

3. Pozemek st. 18

Ocenění je provedeno pro nemovitou věc pozemek :
- st. 18 - zastavěná plocha a nádvoří zbořeniště o celkové výměře 1625 m^2

v k.ú. Horoušany u Hostouně, obec Hostouň , okr. Domažlice.

Pozemek se nachází ve střední části obce a je přístupný z místní komunikace. Pozemek má mírnou jižní expozici, je možno ho napojit na el. síť a obecní vodovodní řad.

Ocenění je provedeno dle §4).

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **0,515**

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. 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 $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i =$ **1,000**

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,515 = **0,515**

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	343,-	0,515		176,65

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	18	1 625,00	176,65	287 056,25
Stavební pozemek - celkem			1 625,00		**287 056,25**

Pozemek st. 18 - zjištěná cena = **287 056,25 Kč**

4. Porosty

Ocenění je provedeno pro trvalé porosty na pozemku st. 18 - zastavěná plocha a nádvoří zbořeniště v k.ú. Horoušany u Hostouně, obec Hostouň , okr. Domažlice.

Nachází se zde planá třešeň a javor. Porosty jsou neudržované.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]		Cena [Kč]
třešeň - vysokokmen (třešeň) na pozemku p.č.: st.18						
80	1 Ks	140,-	- 90 %	min. 140,-		140,-
Součet:					=	140,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	140,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
javor mléč na pozemku p.č.: st.18			25 roků	1,00 ks
Listnaté stromy II	21 780,-	- 90 %	2 178,-	2 178,-
Součet:				2 178,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	1 633,50 Kč

Porosty - zjištěná cena = **1 773,50 Kč**

D/ REKAPITULACE

1. Stavba na st. 18	130 701,60 Kč
2. Ohradní zeď	2 217,- Kč
3. Pozemek st. 18	287 056,30 Kč
4. Porosty	1 773,50 Kč

Výsledná cena - celkem: **421 748,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **421 750,- Kč**

slovy: Čtyřistadvacetjednatisícsedmsetpadesát Kč

E/ Porovnávací hodnota

Z hlediska naší legislativy je právně definovaná pouze jedna báze hodnoty, a to **cena obvyklá**, na základě zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. V tomto zákoně je upraven způsob oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb **pro účely stanovené zvláštními předpisy**. Tento zákon definuje cenu obvyklou a způsob její aplikace:

- 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 věci a určí se porovnáním.**

Dle Rámcové smlouvy č.j. 1132-2017-504101 Příl.č. 1 str. 25 jsou podmínečně přípustné vzorky z hlediska ceny při absenci realizovaných cen , ceny nabídkové.

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty:

1) z nabídek realitních kanceláří , kde jsou nabízeny volné pozemky určené pro zástavbu rodinnými domy, rekreačními chatami.

2) realizované prodeje v dané lokalitě se týkaly především pozemků jejichž součástí byly stavby, pozemků zemědělských . Z realizovaných prodejů obdobných majetků v místě a čase v dané lokalitě (Oplotec, Štítary, Tasnovice , Meclov) byl zjištěn jeden převod volného pozemku získaný dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

S ohledem na trh s nemovitostmi k datu ocenění a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí , předpokládám, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být do jednoho roku, neboť za delší dobu by údaje ztratily svou vypovídací schopnost.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu s ohledem na situaci na trhu k datu ocenění pro srovnatelné nemovitosti.

S přihlédnutím k umístění pozemku, polohy, dostupnosti, způsobu využití, jsem názoru, že je obchodovatelný.

Z nabídky realitních kanceláří v okrese Domažlice byly nabízeny tyto nemovité věci:

1) Lštění, okr. Domažlice
Pozemek ppč. 53 – zahrada o výměře 2461 m2, intravilán obce, dle ÚP určený pro výstavbu rodinného domu. Přístup nezpevněný, plyn a el, síť v dosahu 20 m, voda bude řešena vrtem, splaškové vody budou svedeny do DČOv.
Nabízená cena : 245 Kč/m2
ID zakázky: 614358 (ze dne 21.12.2017)

2) Hostouň, Mělnice, okr. Domažlice
Pozemek ppč. 62 – zahrada o výměře 835 m2, pozemek st. 29 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1169 m2, součástí je stodola. El. přípojka na hranici, intravilán obce ve střední části.
Nabízená cena : 269 Kč/m2
ID zakázky: 88529 (ze dne 2.1.2018)

3) Bělá nad Radbuzou, Černá Hora, okr. Domažlice
Pozemek ppč. 19 – zastavěná plocha a nádvoří zbořeniště o výměře 1501 m2 určený pro výstavbu rodinného domu. El. přípojka na hranici, studna na pozemku , přístupová komunikace.
Nabízená cena : 326 Kč/m2
ID zakázky: N45664 (ze dne 6.11.2017)

4) Bělá nad Radbuzou, Bystřice, okr. Domažlice
Pozemek ppč. 32 – zastavěná plocha a nádvoří zbořeniště o výměře 857 m2 určený pro výstavbu rodinného domu. Centrum obce, el. přípojka na hranici.
Nabízená cena : 300 Kč/m2
ID zakázky: 24/2017 (ze dne 7.12.2017)

5) Poběžovice, Ohnišťovice, okr. Domažlice
Pozemek ppč. 1472- ostatní plocha jiná plocha o výměře 1274 m2 ve střední části obce, určený pro výstavbu rodinného domu , rekreační chaty. El. přípojka na pozemku, studna na pozemku , přístupová komunikace.
Nabízená cena : 250 Kč/m2
ID zakázky: N45761 (ze dne 6.11.2017)

Na základě kupní smlouvy byl proveden převod:
1) kupní smlouva č.j. V - 805/2017 , vklad proveden dne 14.3.2017 , k.ú. Mutěnín, okr. Domažlice.
Pozemek ppč. 7/1 – zahrada o výměře 820 m2, intravilán obce , přístupný z místní komunikace, vhodný k zástavbě.
Kupní cena : 16 400 Kč
Cena za 20 Kč/m2.

Cena realizovaná na základě kupní smlouvy není použitelná pro ocenění pozemku určeného k zástavbě.

Cenové rozpětí nabízených cen pozemků určených pro zástavu se pohybuje v rozmezí
245 Kč/m2 – 326 Kč/m2.
Metodou střední hodnoty je výsledná cena z nabídky realitních kanceláří ve výši 269 Kč/m2.

Tato cena je snížena o 20% v intencích Rámcové smlouvy, s ohledem na odlehlou lokalitu, dostupnost, absenci inženýrských sítí a občanské vybavenosti, tedy :

výchozí cena 269,00 Kč/m2
úprava -20% .....-53,80 Kč/m2
výsledná cena 215,20 Kč/m2
zaokrouhleno.....215,- Kč/m2

Pro daný majetek uvažuji základní cenovou bázi **ve výši 215,00 Kč/m2** na základě možného nejbližšího porovnání.

Parc.č.	*Kultura*	*Výměra m2*	*Cena Kč/m2*	*Cena celkem Kč*
st. 18	Zast.pl. a nádvoří, zbořeniště	1625	215	349 375
Cena zaokr. V souladu s platnou Rámcovou smlouvou				349 400

Hodnotu stavby neuvažuji, nebo´t působí na pozemku jako finanční zátěž . Stavbu bude nutno buď zdemolovat nebo nákladně stavebně upravit.

F/ Závěrečná analýza

Pozemky

Popis	*Zjištěná cena Kč*	*Porovnávací hodnota Kč*
Pozemek st.p.č. 18	421 750	349 400
Celkem	421 750	349 400

Silné stránky:
- intravilán obce , střed
- napojitelnost na el. síť a vodovodní řad
- pozemek v zastavitelném území
- přístup po zpevněné komunikaci

Slabé stránky:
- stavba na pozemku v dezolátním stavu
- zbytky zdemolované hospodářské stavby na pozemku
- mírná jižní expozice pozemku
- chybí občanská vybavenost

Při odhadu obvyklé ceny u hodnocené nemovité věci jsem vycházela z porovnávací hodnoty, která prezentuje současný stav na trhu v dané lokalitě a čase. Při stanovení ceny obvyklé jsem brala v úvahu silné a slabé stránky nemovitých věcí , které jsou zde uvedeny.

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem jsem názoru, že oceňovaná nemovitá věc je v daném místě a čase obchodovatelná.

Nejlepší a nejvyšší využití nemovité věci pozemku st. 18 je pro budoucí zástavbu v souladu s platným územním plánem.

Vzhledem k celkové situaci na trhu s nemovitými věcmi v této lokalitě odhaduji cenu obvyklou ke dni 3.1.2018 ve výši :

Popis	*Obvyklá cena /Kč/*	*Slovy:*
Pozemek st. 18	349 400	TřistačtyřicetdevěttisíčtyřistaKč
Celkem	349 400	TřistačtyřicetdevěttisíčtyřistaKč

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127 a) zákona č. 99/1963 Sb. , občanský soudní řád v platném znění.

Prohlašuji ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, že nemám poměr k věci, k orgánům provádějícím řízení, k účastníkům nebo k jejich zástupcům, který by mohl vzbudit pochybnost o mé nepodjatosti.

V Pačejově, 3.1.2018

Ing. Jana Cihlářová

Pačejov Nádraží čp. 170
341 01 Horažďovice

Ing. Jana CIHLÁŘOVÁ znalec v oboru ekonomika ceny a odhady (nemovitosti)

G/ Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1994 pod č.j. Spr. 1378/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a na základě koncesní listiny ev.č. 340400-27208-00 ze dne 28.2.2001 vydané Okresním úřadem Klatovy, referátem živnost. úřadu.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2993-2/2018 znaleckého deníku. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

Pačejov 3.1.2018

Ing. Jana Cihlářová

Ing. Jana CIHLÁŘOVÁ znalec v oboru ekonomika ceny a odhady (nemovitosti)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.12.2017 12:35:04*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1038513 pro Státní pozemkový úřad

Okres: **CZ0321 Domažlice** Obec: **553689 Hostouň**

Kat.území: **645931 Horoušany u Hostouně** List vlastnictví: **10002**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Česká republika	**00000001-001**	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	**01312774**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 18	**1625**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**zbořeniště**	

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva* - **Bez zápisu**

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

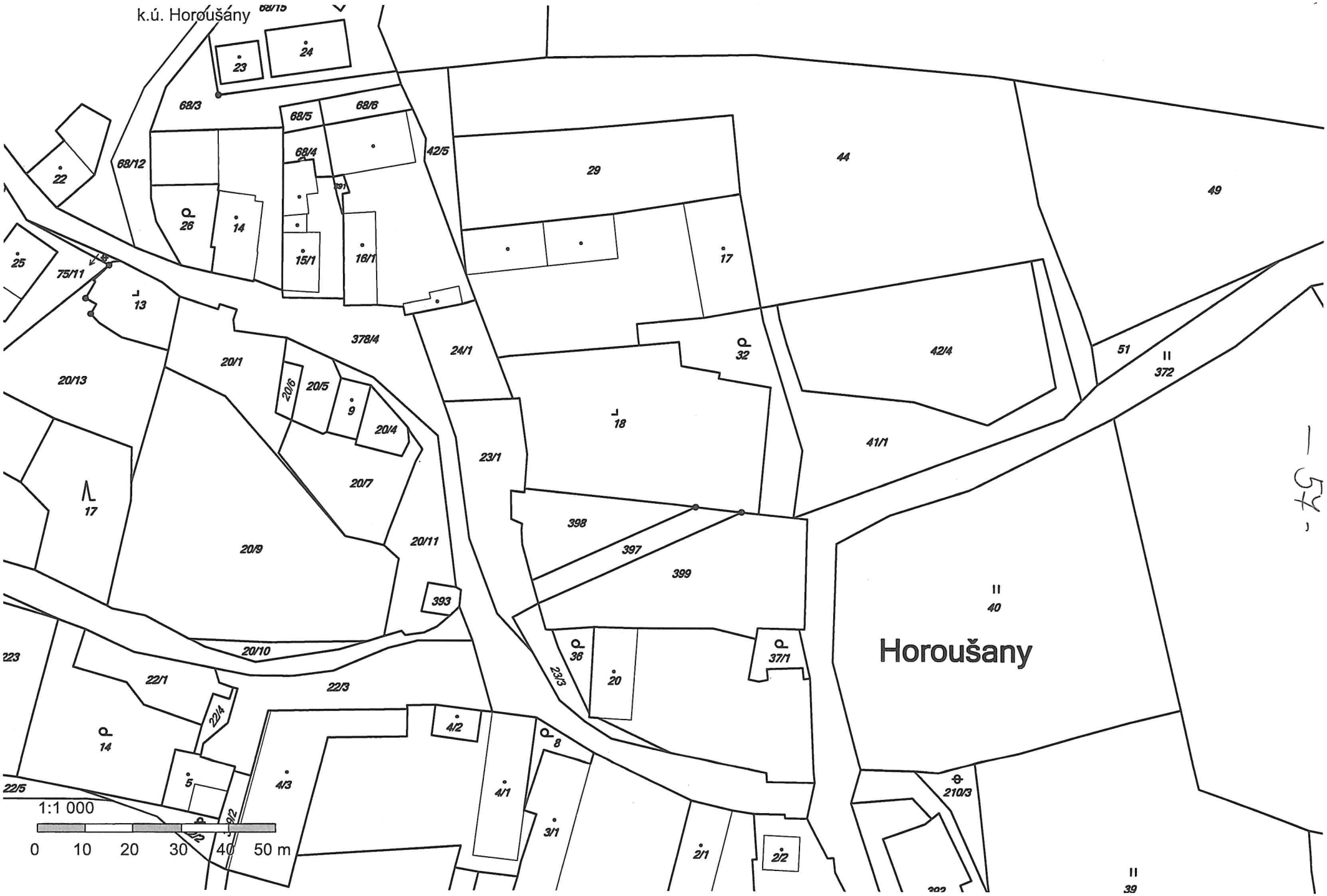
Listina

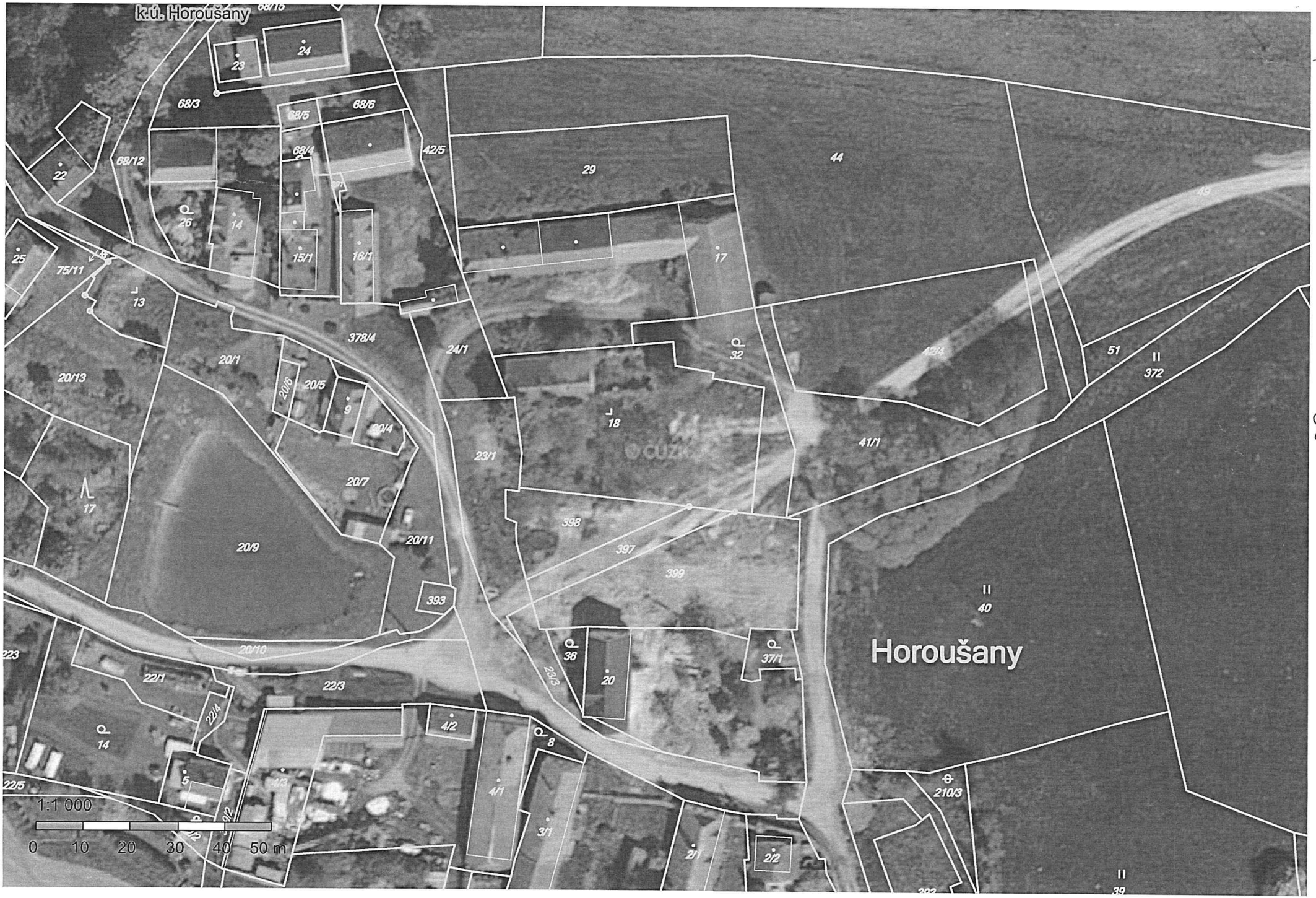
- **Jiná listina ze dne Žádost o zápis - zákon č. 229/91 Sb ze dne 10.12.1998.**
  POLVZ:1/1999 Z-4600001/1999-401
  Pro: **Česká republika** *RČ/IČO:* **00000001-001**
- **Ohlášení přechodu práv z PF ČR (§22 bod 3 zák.č.503/2012Sb.) ze dne 24.01.2013; uloženo na prac. Domažlice**
  Z-749/2013-401
  Pro: **Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3** *RČ/IČO:* **01312774**
- **Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu(§4 zák.č.503/2012Sb.). ze dne 24.01.2013; uloženo na prac. Domažlice**
  Z-749/2013-401
  Pro: **Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3** *RČ/IČO:* **01312774**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 20.12.2017 12:49:14*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD


k.ú. Horoušany
Horoušany
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m
68/15
23
24
68/3
68/5
68/6
68/4
42/5
22
68/12
26
14
15/1
16/1
29
44
49
17
25
75/11
13
378/4
24/1
32
42/4
51
372
20/13
20/1
20/6
20/5
9
20/4
18
41/1
23/1
20/7
17
20/9
20/11
398
397
399
393
40
20/10
36
37/1
23/3
20
223
22/1
22/3
22/4
4/2
8
14
5
4/3
4/1
3/1
2/1
2/2
210/3
22/5
39


k.ú. Horoušany
Horoušany
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m
68/15
23
24
68/3
68/5
68/6
68/4
42/5
68/12
22
29
44
26
14
15/1
16/1
17
25
75/11
13
378/4
24/1
32
42/4
51
372
20/1
20/13
20/6
20/5
9
20/4
18
41/1
23/1
20/7
17
398
397
399
20/9
20/11
393
40
20/10
36
20
37/1
223
22/1
22/3
23/2
22/4
4/2
8
14
22/5
5
4/3
4/1
210/3
3/1
2/1
2/2
39

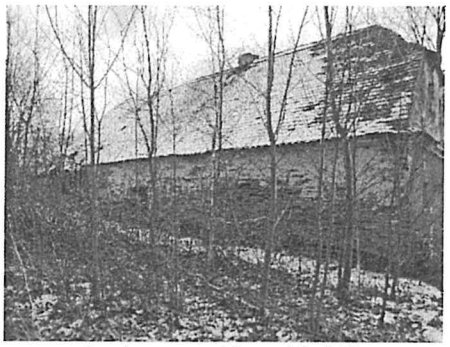
- 52 -

Fotodokumentace nemovité věci v k.ú. Horoušany u Hostouně, okr. Domažlice - foto č. 1

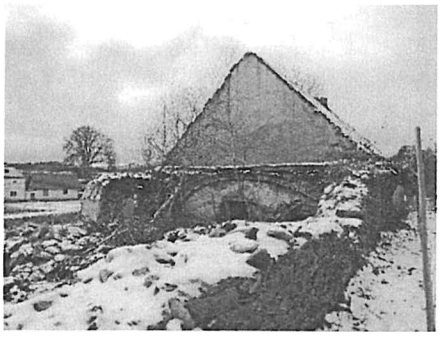
Pozemek st. 18 -pohled jižní

Stavba na st. 18 – pohled jižní

Stavba na st. 18 -pohled západní



Stavba na st. 18 – pohled SZ



Stavba na st. 18 – pohled východní

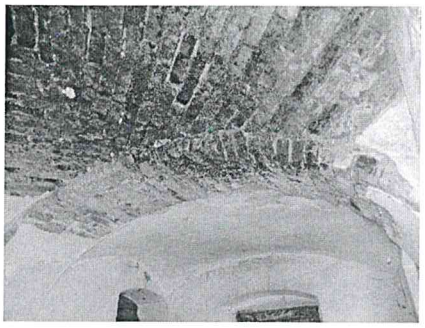
Studna na st. 18

Pozemek st. 18 -pohled východní

Pozemek st. 18 – pohled východní

Fotodokumentace foto č. 2

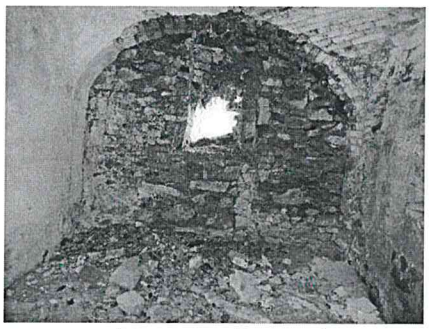
Stavba - vstupní chodba



Stavba – strop

Stavba- chodbička

Vstup do 1 PP



Místnost poškozená

Schody na půdu

Půda komín a díra ve střeše

Poškozená podlaha