

Obec: Nová Ves v Horách

Znalecký posudek č.4569 – 78/2014

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

ODHAD OBVYKLÉ CENY

Nemovitost: pozemky na LV č.1 v k.ú.Nová Ves v Horách
pozemky na LV č.1 v k.ú.Mikulovice v Krušných horách
pozemky na LV č.1 v k.ú.Lesná v Krušných horách
pozemky na LV č.1 v k.ú.Mníšek v Krušných horách

Vlastník: Obec Nová Ves v Horách
435 45 Nová Ves v Horách

Objednavatel: Obec Nová Ves v Horách
435 45 Nová Ves v Horách

Vypracoval :

Účel ocenění: zjištění obvyklé ceny

Toto ocenění obsahuje 22 stran textu včetně strany titulní a tří příloh a předává se ve třech vyhotoveních.

V Jirkově dne 27.03.2014.

A. Situace

1. Podklady pro vypracování posudku:

- a) Výpis z KN vyhotovený dálkově z LV č.1 pro k.ú.Nová Ves v Horách.
- b) Výpis z KN vyhotovený dálkově z LV č.1 pro k.ú.Mikulovice v Krušných horách.
- c) Výpis z KN vyhotovený dálkově z LV č.1 pro k.ú.Lesná v Krušných horách.
- d) Výpis z KN vyhotovený dálkově z LV č.1 pro k.ú.Mníšek v Krušných horách.
- e) Zákon č.151/97 Sb. ve znění pozdějších předpisů a vyhl.č.441/2013 Sb..
- f) Místní šetření.
- g) Databáze internetu.
- h) Databáze realitních kanceláří.
- i) Informace poskytnuté objednavatelem.
- j) Metodika používaná peněžními a oceňovacími ústavy.

3. Charakteristika obce: obec Nová Ves v Horách má 463 obyvatel a má základní občanskou vybavenost.V obci je obecní úřad, pošta a objekty ubytovací a restaurační služby. Dopravní spojení do města Litvínova je zajištěno autobusem.

4. Poloha nemovitosti: nemovitost je střední části obce při veřejné komunikaci.

5. Zástavba v obci: objekty pro bydlení a rekreaci.

6. Inženýrské sítě : elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace a plyn .

7. Pracovní možnosti v obci : omezené pracovní možnosti v místě.

8. Životní prostředí : běžný hluk a prach od dopravy.

9. Typ nemovitosti: pozemky

10. Obyvatelstvo : průměrná hustota obyvatel.

11. Rizika nemovitosti : z technického hlediska a z provedeného šetření je zde riziko statického porušení.

12. Věcná břemena k datu vyhotovení:dle KN nejsou.

13. Omezení vlastnického práva: zástavní právo smluvní – není.

14. Ocenění bude provedeno k datu vyhotovení.

B) Metody zjištění hodnoty

Ocenění nemovitostí je prováděno pro účel stanovení odhadu obvyklé ceny. Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí ta, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ocenění (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosažený výnos je charakteristikou užítkovosti

- metoda kombinací nákladové a výnosové

Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu vychází ze snahy co nejvíce přiblížit cenu zjištěnou reálným tržním podmínkám, neboť obvyklá cena zohledňuje jak náklady, které investor do nemovitosti vložil, tak i výnosy, které je nemovitost schopna vyprodukovat. Přičemž u výnosového způsobu je výrazně zjednodušeno stanovení odpočtu nákladů (zaváden paušál). Výsledná zjištěná cena nemovitosti není aritmetickým průměrem z cen zjištěných nákladovým a výnosovým způsobem, ale stanovuje se s ohledem na perspektivu nemovitosti, tzn. zohledňují se zde příležitosti či negativní vlivy v okolí nemovitosti nebo ve společnosti, které mohou mít zásadní vliv na další vývoj a výnos nemovitosti a tím i na její prodejnost.

Způsob ocenění

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti bude použito metod:, nákladové (věcné) , výnosové a kombinace výnosové a nákladové při současné analýze dalších skutečností vztahující se k dané nemovitosti a dotčenému regionu. Odhad obvyklé ceny proveden pro stav nemovitost ke dni ocenění.

Základní pojmy

Obvyklou cenou se rozumí cena , která by byla dosažena při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti (z hlediska velikosti, stavu, polohy a vybavení apod.) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, obchodního či jiného vztahu mezi prodávajícím a kupujícím a vlivu zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí např. stav tísně prodávajícího či kupujícího, přechodné zhoršení životního prostředí, poruchy v zásobování přechodného rázu, důsledku přírodních sil nebo kalamit.

Osobními poměry se rozumí zejména poměry majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku, vyplývající z osobního stavu k tomuto majetku, případně lokalitě, kde se tento majetek nachází.

C. Nález

Předmětem ocenění je zjištění obvyklé ceny pozemků v obci Nová Ves v Horách, k.ú. k.ú.Nová Ves v Horách, k.ú.Mikulovice v Krušných horách, k.ú.Lesná v Krušných horách a k.ú.Mníšek v Krušných horách. Pozemek jsou zčásti mimo intravilán obce a zčásti v intravilánu obce (současně v územním plánu obce) a dle skutečnosti se jedná o zastavěné plochy, ostatní plochy (jiné plochy, komunikace, veřejná zeleň) a zemědělské pozemky (trvalý travní porost), lesní pozemky a vodní plochy.

1) Ocenění

a) ADMINISTRATIVNÍ CENA

Seznam oceňovaných nemovitostí:

Pozemky na LV č.1 Nová Ves v Horách

Parcela	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Poznámka
st.12	469	zastavěná plochy a nádvoří	bydlení		stojí stavba č.p.33
st.117/2	21	zastavěná plochy a nádvoří			bez čp/če
st.145/1	141	zastavěná plochy a nádvoří	zbořeniště		
st.145/2	131	zastavěná plochy a nádvoří	obč.vybavenost		stojí stavba č.p.1973
st.165	216	zastavěná plochy a nádvoří	zbořeniště		
st.179	856	zastavěná plochy a nádvoří			
st.217/1	17	zastavěná plochy a nádvoří	bydlení		stojí stavba č.p.167
st.218/2	79	zastavěná plochy a nádvoří	společný dvůr		
st.220	10	zastavěná plochy a nádvoří	zbořeniště		stavba bez LV
st.221/1	10	zastavěná plochy a nádvoří	zbořeniště		
st.233	108	zastavěná plochy a nádvoří	obč.vybavenost		stavba č.p.2
st.279	282	zastavěná plochy a nádvoří	obč.vybavenost		stavba bez čp/če
st.300	13	zastavěná plochy a nádvoří	obč.vybavenost		stavba bez čp/če
1	95	ostatní plocha	komunikace		
3	288	ostatní plocha	neplodná		
8/28	549	trvalý travní porost			
8/29	133	trvalý travní porost			
8/30	889	ostatní plocha	jiná plocha		
25/2	144	ostatní plocha	komunikace		
25/3	80	ostatní plocha	komunikace		
26/4	94	trvalý travní porost			
29/2	1790	ostatní plocha	zeleň		
29/3	1040	ostatní plocha	zeleň		
32/4	442	trvalý travní porost			
44/1	658	zahrada			
167/1	1146	ostatní plocha	neplodná		
211/4	924	ostatní plocha	jiná plocha		
217/1	201	zahrada			
217/4	468	trvalý travní porost			
229/2	64	ostatní plocha	jiná plocha		
244/1	1531	ostatní plocha	neplodná		
251/1	1297	ostatní plocha	neplodná		
251/5	337	ostatní plocha	komunikace		
258/1	11618	ostatní plocha	manipulační		

378	251	trvalý travní porost			
379/1	54	ostatní plocha	neploďná		
443/2	9092	trvalý travní porost			
447/1	13883	lesní			
447/2	3651	ostatní plocha	manipulační		
448	1309	ostatní plocha			
468	4166	trvalý travní porost			
469	18420	trvalý travní porost			
471	2233	ostatní plocha	neploďná		
477	1792	trvalý travní porost			
484	867	ostatní plocha	neploďná		
490/2	2718	trvalý travní porost			
507/2	12937	ostatní plocha	neploďná		
599/2	438	trvalý travní porost			
600/1	10296	trvalý travní porost			
600/2	186	trvalý travní porost			
600/4	160	trvalý travní porost			
600/6	579	ostatní plocha	komunikace		
600/12	125	trvalý travní porost			
601/7	310	trvalý travní porost			
601/9	89	trvalý travní porost			
601/12	868	trvalý travní porost			
601/19	282	trvalý travní porost			
601/22	104	ostatní plocha	komunikace		
601/26	188	trvalý travní porost			
601/30	136	ostatní plocha	komunikace		
601/35	47	zahrada			
602	1277	vodní plocha			
603	1077	trvalý travní porost			
605/1	197	trvalý travní porost			
607/2	19244	trvalý travní porost			
607/5	804	trvalý travní porost			
607/6	31	trvalý travní porost			
608	486	trvalý travní porost			
616/2	7520	trvalý travní porost			
619/2	5020	trvalý travní porost			
620/2	300	ostatní plocha	neploďná		
640/2	1468	ostatní plocha	neploďná		
643/1	101	ostatní plocha	neploďná		
644	4118	trvalý travní porost			
646/2	5835	trvalý travní porost			
656/2	461	trvalý travní porost			
670/2	5850	trvalý travní porost			
671	194	ostatní plocha	neploďná		
680/2	7305	trvalý travní porost			
686	999	ostatní plocha	neploďná		
688/4	962	ostatní plocha	komunikace		
688/6	96	ostatní plocha	komunikace		
688/7	515	ostatní plocha	komunikace		
688/8	1700	ostatní plocha	komunikace		
688/9	563	ostatní plocha	komunikace		
695/2	6897	trvalý travní porost			

701/2	7018	trvalý travní porost			
713/1	846	trvalý travní porost			
713/4	58	ostatní plocha	neploďná		
716/2	950	ostatní plocha	neploďná		
717/2	5750	trvalý travní porost			
720/2	1131	ostatní plocha	neploďná		
720/3	400	ostatní plocha	neploďná		
721	20734	trvalý travní porost			
722	957	ostatní plocha	neploďná		
723/1	37	trvalý travní porost			
723/2	3343	ostatní plocha			
723/3	875	ostatní plocha	kominikace		
730/2	250	trvalý travní porost			
731/2	3370	trvalý travní porost			
740/2	815	ostatní plocha	neploďná		
751/2	5350	trvalý travní porost			
762/2	330	ostatní plocha	neploďná		
764/4	2732	trvalý travní porost			
777/5	2284	trvalý travní porost			
777/6	2460	trvalý travní porost			
788/3	2160	trvalý travní porost			
790/2	370	ostatní plocha	neploďná		
795/2	1900	trvalý travní porost			
808/6	47	trvalý travní porost			
812/2	120	ostatní plocha	neploďná		
816/2	3180	trvalý travní porost			
818/2	220	ostatní plocha	neploďná		
823/2	37	ostatní plocha	neploďná		
824/3	750	trvalý travní porost			
836/2	220	trvalý travní porost			
844/2	22	ostatní plocha	neploďná		
846/2	20	trvalý travní porost			
875/1	172	trvalý travní porost			
883/2	2076	trvalý travní porost			
885/1	859	trvalý travní porost			
885/2	248	trvalý travní porost			
885/3	301	trvalý travní porost			
885/4	1541	orná			
893	127	ostatní plocha	neploďná		
894	180	zahrada			
895/1	54	ostatní plocha	neploďná		
895/2	68	ostatní plocha	neploďná		
899/4	2520	orná			
908	202	ostatní plocha	neploďná		
916/3	38	ostatní plocha	manipulační		
928/2	571	trvalý travní porost			
940/2	111	trvalý travní porost			
964/1	1851	ostatní plocha	jiná plocha		
964/3	836	ostatní plocha	jiná plocha		
1005/2	36	trvalý travní porost			
1060/2	151	trvalý travní porost			
1061	259	trvalý travní porost			

1081/1	97	trvalý travní porost			
1081/2	61	zahrada			
1081/3	263	trvalý travní porost			
1081/5	161	trvalý travní porost			
1101	266	trvalý travní porost			
1103/1	1560	trvalý travní porost			
1103/3	32	trvalý travní porost			
1105/1	10072	trvalý travní porost			
1122/2	115	trvalý travní porost			
1134	65	trvalý travní porost			
1170/1	280	trvalý travní porost			
1187/1	268	trvalý travní porost			
1216	916	ostatní plocha	jiná plocha		
1217/1	1076	ostatní plocha	jiná plocha		
1217/3	999	trvalý travní porost			
1217/8	24	trvalý travní porost			
1319/7	449	trvalý travní porost			
1320/3	30006	lesní			
1320/4	3369	lesní			
1320/5	1118	lesní			
1326/3	248580	lesní			
1326/5	7996	lesní			
1326/6	60184	lesní			
1326/11	61	lesní			
1367/1	4386	ostatní plocha	komunikace		
1367/2	151	zahrada			
1367/3	222	ostatní plocha	komunikace		
1367/4	51	trvalý travní porost			
1367/5	116	zahrada			
1367/6	122	zahrada			
1367/8	153	ostatní plocha	manipulační		
1367/9	200	ostatní plocha	komunikace		
1367/17	2608	ostatní plocha	komunikace		
1367/20	248	ostatní plocha	komunikace		
1367/21	1703	ostatní plocha	komunikace		
1367/22	48	ostatní plocha	komunikace		
1367/23	105	ostatní plocha	komunikace		
1367/24	112	ostatní plocha	komunikace		
1367/25	41	ostatní plocha	komunikace		
1367/26	1798	ostatní plocha	komunikace		
1367/27	475	ostatní plocha	komunikace		
1367/28	1142	ostatní plocha	komunikace		
1367/30	1463	ostatní plocha	komunikace		
1367/34	547	ostatní plocha	komunikace		
1372/3	34	ostatní plocha	komunikace		
1373/4	43	ostatní plocha	komunikace		
1373/5	54	ostatní plocha	jiná plocha		
1375	7086	ostatní plocha	komunikace		
1377/1	990	ostatní plocha	jiná plocha		
1377/2	1203	ostatní plocha	jiná plocha		
1379/2	1122	ostatní plocha	komunikace		
1381	1791	ostatní plocha	komunikace		

1382/1	2109	ostatní plocha	komunikace		
1382/3	26	ostatní plocha	komunikace		
1382/4	36	ostatní plocha	komunikace		
1382/5	1514	ostatní plocha	komunikace		
1382/6	495	ostatní plocha	komunikace		
1383	4525	ostatní plocha	komunikace		
1384/1	11411	ostatní plocha	silnice		
1385	1047	ostatní plocha	komunikace		
1386/1	537	ostatní plocha	jiná plocha		
1386/2	154	ostatní plocha	komunikace		
1387	33446	ostatní plocha	silnice		
1391	301	ostatní plocha	jiná plocha		
1397	528	vodní plocha			
1398	466	ostatní plocha	komunikace		
1407	745	ostatní plocha	neploďná		
1410	175	ostatní plocha	neploďná		
1429	108	ostatní plocha	neploďná		
1432	65	ostatní plocha	neploďná		
1434	183	ostatní plocha	neploďná		
1143	49	ostatní plocha	neploďná		
1146	60	ostatní plocha	neploďná		
1451	170	ostatní plocha	jiná plocha		
1452	175	ostatní plocha	jiná plocha		

Pozemky na LV č.1 Mikulovice v Krušných horách

Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Poznámka
st.80	111	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště		
st.91	299	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště		
st.147	54	zastavěná plocha a nádvoří			č.e.12
st.155	19	zastavěná plocha a nádvoří			bez čp/če
2/6	128	ostatní	silnice		
13/3	27	ostatní	silnice		
21/6	69	trvalý travní porost			
22/1	924	orná			
24/1	50	zahrada			
24/3	178	orná			
24/4	472	ostatní	komunikace		
32/3	236	zahrada			
37/4	2898	trvalý travní porost			
38/3	8	ostatní	jiná		
42/2	1824	trvalý travní porost			
56	694	trvalý travní porost			
59	68	trvalý travní porost			
60/1	164	trvalý travní porost			
60/3	46	trvalý travní porost			
60/5	131	trvalý travní porost			
60/7	71	ostatní	jiná		
60/15	41	trvalý travní porost			
61/3	747	ostatní	jiná		
94/2	151	ostatní	neploďná		
95/1	129	ostatní	neploďná		

192/1	54	trvalý travní porost			
195/3	6889	ostatní	sportoviště		
195/5	551	trvalý travní porost			
195/7	15857	trvalý travní porost			
195/8	1156	trvalý travní porost			
195/9	354	ostatní	manipulační		
195/10	1133	ostatní	manipulační		
204/1	218	zahrada			
204/2	813	trvalý travní porost			
204/6	43	ostatní	jiná		
271/1	23145	lesní			
271/2	436	vodní plocha			
271/3	19778	vodní plocha			
271/5	15713	lesní			
284/1	165	ostatní	jiná		
284/3	104	ostatní	jiná		
347/5	674	ostatní	manipulační		
410/5	118	ostatní	manipulační		
415/3	19	trvalý travní porost			
421	155	orná			
422/1	119	ostatní	jiná		
425/2	223	orná			
426/2	219	ostatní	jiná		
431/2	36	trvalý travní porost			
439/6	181	ostatní	jiná		
443/3	245	trvalý travní porost			
449/1	22	vodní plocha			
449/2	223	ostatní	jiná		
449/4	18	ostatní	jiná		
451	345	ostatní	jiná		
454/5	117	ostatní	manipulační		
454/6	384	ostatní	manipulační		
466/4	332	ostatní	manipulační		
467/4	270	ostatní	komunikace		
478	1014	ostatní	komunikace		
480/1	916	ostatní	komunikace		
480/3	53	ostatní	komunikace		
482	155	ostatní	komunikace		
484/2	433	ostatní	komunikace		
485	1155	ostatní	komunikace		
487	511	ostatní	komunikace		
488	180	ostatní	komunikace		
489	3169	ostatní	komunikace		
490/1	858	ostatní	komunikace		
490/2	1102	ostatní	komunikace		
491	400	ostatní	komunikace		
492	1816	ostatní	komunikace		
493	1146	ostatní	komunikace		
494/1	4353	ostatní	komunikace		
495	8884	ostatní	komunikace		
502	2482	ostatní	komunikace		
510	148	ostatní	neplošná		

516	440	trvalý travní porost			
519	173	ostatní	neplodná		
520	234	ostatní	neplodná		
521	246	ostatní	neplodná		
524/2	154	ostatní	neplodná		
527	352	ostatní	neplodná		
529	202	ostatní	neplodná		
538	451	ostatní	neplodná		
539/1	1141	ostatní	jiná		
539/2	162	ostatní	jiná		

Pozemky na LV č.1 Mníšek v Krušných horách

Parcela	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Poznámka
38	180	ostatní	jiná		
48/1	1995	trvalý travní porost			
150/2	1966	lesní			
285	7060	ostatní	jiná		
330/3	2815	trvalý travní porost			
343/4	20	trvalý travní porost			
400/2	785	lesní			
446/1	103820	trvalý travní porost			
455/2	131	ostatní	komunikace		
455/6	617	zahrada			
457/1	1027	ostatní	komunikace		
485	4989	ostatní	komunikace		
486/3	1346	ostatní	komunikace		
486/4	294	ostatní	komunikace		
489	3658	ostatní	komunikace		
515/1	1244	vodní			
530	211	ostatní	neplodná		
539	1071	ostatní	neplodná		

Pozemky na LV č.1 Lesná v Krušných horách

Parcela	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Poznámka
139/3	1644	ostatní	komunikace		
141/1	1425	ostatní	komunikace		
144	712	ostatní	komunikace		
145	7326	ostatní	komunikace		
156	39	ostatní	silnice		

Popis a ocenění

Ceny pozemků:

1) Obec Nová Ves v Horách (k.ú.Nová Ves v Horách)

a) zastavěná plocha a nádvoří, zahrada (u RD), ostatní plocha (u RD)

Cena zastavěné plochy a nádvoří a zahrady a ostatní plochy ve funkčním celku se zastavěnými pozemky stavbami rodinných domů, rekreačních domů, rekreačních chat, k zastavění bude zjištěna dle § 4 odst.1 vyhlášky.

Cena dle § 4 vyhlášky:

Základní cena:

Základní cena pozemku (stavební pozemek)ZC:

$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$, kde ZC_V je 1090,00 Kč/m² (pro obec Nová Ves v Horách)

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O₁	Velikost obce	
- Velikost obce podle počtu obyvatel:		
I.	Nad 5000 obyvatel	0,95
II.	2001 – 5000	0,85
III.	1001 – 2000	0,75
IV.	501 - 1000	0,65
V.	Do 500 obyvatel	0,50
O₂	Hospodářsko-správní význam obce	
I.	Nevyjmenovaná statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A ^{a)}	0,95
II.	Města, která byla k 31. 12. 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území lázeňských míst typu B ^{a)}	0,90
III.	Ostatní města a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
IV.	Ostatní obce	0,60
O₃	Poloha obce	
I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
III.	Obec vzdálená od hranice města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
IV.	Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01

V.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí, jejíž hospodářsko-správní význam je vyšší	1,00
VI.	V ostatních případech	0,80
O₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)*	
- V obci je kromě elektřiny:		
I.	Vodovod, kanalizace a plyn	1,00
II.	Vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
III.	Vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
O₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava) **	
- V obci je:		
I.	Městská hromadná doprava či integrovaná doprava, železniční zastávka a autobusová zastávka	1,00
II.	Integrovaná doprava a železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,95
III.	Železniční a autobusová zastávka	0,90
IV.	Železniční, nebo autobusová zastávka	0,80
V.	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
O₆	Občanská vybavenost v obci	
- Občanská vybavenost obce:		
I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
II.	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
III.	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95
IV.	Omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90
V.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85
VI.	Žádná vybavenost	0,80

$$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

$$ZC = 1090 * 0,50 * 0,60 * 0,80 * 1,00 * 0,80 * 0,90 = \mathbf{188,35 \text{ Kč/m}^2}$$

Základní upravená cena pozemku (zahrady ve funkčním celku)ZCU:

$$ZCU = ZC \times I,$$

ZC = 188,35 Kč/m² (základní cena) určená dle § 3

I (index cenového porovnání) zjištěný dle podle vzorce $I = I_T \times I_0 \times I_P$

Index trhu I_T

Koeficient trhu s nemovitými věcmi

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitních pásem a jejich hodnoty

Znaky		Kvalitní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,06	
		II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,03	
		III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00	0,00
		IV.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,03	
		V.	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	0,06	
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03	
		II.	Pozemek s právem stavby	-0,02	
		III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01	
		IV.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00	0,00
3	Změny v okolí	I.*	Výrazně negativní změny okolí trvalého charakteru	-0,04 až -0,08	
		II.*	Negativní změny	-0,01 až -0,03	
		III.	Bez vlivu	0,00	0,00
		IV.*	Pozitivní změny	0,01 až 0,03	
		V.*	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,04 až 0,08	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I.*	Negativní	-0,01 až -0,04	
		II.	Bez vlivu	0,00	0,00
		III.*	Pozitivní	0,01 až 0,04	
				Suma P_i	0,00
5	Povodňové riziko	I.*	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70	
		II.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80	
		III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95	
		IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00	1,00

Index trhu I_T

$$I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right)$$

$$I_T = 1 * (1 - 0,00) = \mathbf{1,000}$$

Index omezujících vlivů pozemku I_0

Koeficient omezujících vlivů pozemku

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitních pásem a jejich hodnoty

	Znak		Kvalitní pásmo		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	Hodnota
1	Svažitost pozemku a expozice	I.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	-0,02 až -0,04	
		II.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	-0,01 až -0,02	
		III.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	0,00 až -0,01	
		IV.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00	0,00
2	Ztížené základové podmínky	I.	Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-0,01 až -0,05	
		II.	Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	-0,01 až -0,05	
		III.	Neztížené základové podmínky	0,00	0,00
3	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00	0,00
		II.	Ochranné pásmo ¹⁾	-0,01 až -0,05	
		III.	Chráněná krajinná oblast ²⁾	-0,01 až -0,03	
		IV.	Národní park ³⁾	-0,01 až -0,03	
4	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00	0,00
		II.	Stavební uzávěra	-0,01 až -0,05	
			Stavba pod povrchem pozemku	-0,01 až -0,05	
5	Geometrický tvar pozemku	I.	Nevhodný tvar - ztížené jeho využití	-0,01 až -0,02	
		II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30	-0,30
		II.*	Bez dalších vlivů	0	0,00
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30	
				Suma P_i	0,00

I.*- umístění pozemků v horské oblasti

$$\text{Index omezujících vlivů na pozemek: } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

$$I_0 = 1 - 0,30 = \mathbf{0,70}$$

Index omezujících vlivů pozemku I_p

Znak		Kvalitní pásma	Hodnota						
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Rezidenční stavby v obcích do 2000 osob	Rezidenční stavby v ostatních obcích	Stavby pro rodinnou rekreaci	Budovy pro obchod a administrativu	Budovy pro školství a zdravotnictví	
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,03	1,00	0,85	0,60	0,50	1,03
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,00	0,02	0,01	0,05	0,10	0,00
		II.	Obchodní centra	0,00	-0,05	-0,01	0,10	0,00	
		III.	Rekreační oblasti	-0,02	-0,01	0,05	-0,05	-0,15	
		IV.	Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	-0,15	-0,15	-0,05	0,00	-0,05	
		V.	Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,25	-0,02	-0,10	
		VI.	Stavby pro zemědělství	0 až -0,25	0 až -0,25	0 až -0,25	-0,10	-0,15	
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce – centrum obce	0,00	0,05	-0,02	0,10	0,10	
		II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00	0,00	-0,01	0,05	0,08	
		III.	Okrajové části obce	-0,01	-0,10	0,05	0,00	0,02	-0,01
		IV.	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02	-0,15	0,08	-0,03	0,00	
		V.	Samoty	-0,20	-0,20	0,08	-0,10	-0,08	
		VI.	Ostatní neuvedené	-0,05	-0,05	0,03	0,02	0,05	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10	-0,10	-0,05	-0,08	-0,07	-
		III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-0,20	-0,20	-0,15	-0,10	-0,12	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02	-0,01	0,00	-0,02	0,00	-0,02
		III.	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05	-0,02	-0,01	-0,03	-0,02	
6	Dopravní dostupnost	I.	Špatné – nelze přijet motorovým vozidlem	-0,08	-0,08	-0,06	-0,08	-0,08	
		II.	Omezené – lze pouze přijet jednostopým vozidlem k pozemku	-0,07	-0,07	-0,05	-0,07	-0,07	
		III.	Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05	-0,05	-0,03	-0,05	-0,05	
		IV.	Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03	-0,03	-0,02	-0,03	-0,03	
		V.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	-0,02	-0,02	-0,01	-0,02	-0,02	
		VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		VII.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	0,01	0,01	0,00	0,01	0,01	0,01

7	Hromadná doprava*	I.	Žádná zastávka hromadné dopravy nebo ve vzdálenosti nad 1000 m	-0,10	-0,10	-0,03	-0,10	-0,10	
		II.	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s maximálně čtyřmi dopravními spoji denně	-0,05	-0,05	-0,02	-0,06	-0,06	
		III.	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	-0,03	-0,03	-0,01	-0,03	-0,03	-0,03
		IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02	-0,02	0,00	0,00	0,00	
		V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0,00	0,00	0,01	0,03	0,02	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	V.	Bez možnosti komerčního využití	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		VI.	Výhodná – možnost komerčního využití	0,01	0,04	0,01	0,05	0,05	
		III.	Výhodná – stavba s komerční využitelností	0,05	0,10	0,02	0,10	0,10	
9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	0 až - 0,40	0 až - 0,40	0 až - 0,40	0 až - 0,03	0 až - 0,05	
		II.	Bezproblémové okolí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,04	-0,02	0,00	-0,01	0,00	
		II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Nižší než je průměr v kraji	0,04	0,02	0,00	0,01	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu	0 až - 0,30	0 až - 0,30	0 až - 0,30	0 až - 0,30	0 až - 0,30	
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Vlivy zvyšující cenu	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	
Suma P_i									-0,05

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$$

$$I_p = P_1 \times (1 - 0,05) = 1,03 \times 0,95 = \mathbf{0,979}$$

$$ZCU = ZC \times I \quad (I = I_T \times I_0 \times I_p)$$

ZC = Kč/m² (základní cena) určená dle § 3

$$ZCU = 188,35 \times 1,000 \times 0,700 \times 0,979 = \mathbf{129,08 \text{ Kč/m}^2}$$

b) stavební pozemky zahrnuté do územního plánu

Dle skutečnosti se může jednat o tyto pozemky (zemědělské - orná a trvalý travní porost, orná, zahrada), ostatní plochy, lesní pozemky)

Cena pozemků je zjištěna dle § 4 odst. 1) a násobena koeficientem 0,30.

Cena dle § 4 odst.1)

Základní cena:129,08 Kč/m²

$$\text{ZCU} = 129,08 * 0,30 = \mathbf{38,72 \text{ Kč/m}^2}$$

c) samotné pozemky – ostatní plocha – jiné plochy, manipulační plochy

Dle skutečnosti se může jednat o tyto pozemky (jiné plochy, manipulační plochy, rekreační plochy)

Cena pozemků je zjištěna dle § 4 odst.1) a násobena koeficientem 0,70.

Cena dle § 4 odst.1)

Základní cena:129,08 Kč/m²

$$\text{ZCU} = 129,08 * 0,70 = \mathbf{90,36 \text{ Kč/m}^2}$$

d) samotné pozemky – ostatní plocha – komunikace, jiné plochy, manipulační plochy

Dle skutečnosti se může jednat o tyto pozemky (komunikace, silnice)

$$\text{ZCU} = 129,08 \text{ Kč/m}^2$$

Úpravy základních cen pro pozemky komunikací

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Znak		Kvalitní pásmo			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	Hodnota
1	Kategorie a charakter pozemní komunikace	I.	Dálnice silnice	0,80	
		II.	Místní komunikace	0,75	0,75
		III.	Účelové komunikace	0,50	
		IV.	Ostatní – pěší zóny, cyklostezky	0,45	
2	Charakter a zastavěnost území	I.	V kat. úz. sídelní části obce	1,00	1,00
		II.	V kat. úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	0,90	
		III.	V kat. úz. mimo sídelní část obce v nezastavěném území	0,70	
3	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití	1,00	1,00
		II.	Možnost komerčního využití	1,05	
		III.	Stavba pro komerční využití (čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení...)	1,10	
4	Povrch komunikace	I.	Se zpevněným povrchem	1,00	1,00
		II.	S nezpevněným povrchem	0,85	

$$ZCU = ZC \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4 = 129,08 * 0,75 * 1,00 * 1,00 = \mathbf{96,81 \text{ Kč/m}^2}$$

e) samotné pozemky – ostatní plocha – neplodná půda

Dle skutečnosti se může jednat o tyto pozemky (ostatní plocha – neplodná půda)

Cena je zjištěna dle § 9. kdy cena je dle § 9 odst.4

$$ZCU = 1,00 \text{ Kč/m}^2$$

f) pozemky – zemědělské pozemky

Dle skutečnosti se může jednat o tyto pozemky (orná půda, trvalý travní porost, a zahrada). Ocenění je provedeno dle § 6 vyhlášky, kdy pro výpočet je použita průměrná cena zemědělského pozemku pro příslušný katastrální území, která je zvýšena o 80%, za území sousedící s obcí s počtem obyvatel nad 25 tis..

$$ZCU = 3,88 \text{ Kč/m}^2 \text{ (pro k.ú.Nová Ves v Horách)}$$

$$ZCU = 3,42 \text{ Kč/m}^2 \text{ (pro k.ú.Mikulovice v Krušných Horác)}$$

$$ZCU = 4,12 \text{ Kč/m}^2 \text{ (pro k.ú.Mníšek v Krušných Horác)}$$

$$ZCU = 4,50 \text{ Kč/m}^2 \text{ (pro k.ú.Lesná v Krušných Horác)}$$

g) pozemky – vodní plocha

Dle skutečnosti se může jednat o tyto pozemky (vodní plocha)

Cena je zjištěna dle § 8. kdy cena je dle § 8 odst.5

$$ZCU = 10,00 \text{ Kč/m}^2$$

h) pozemky – lesní pozemky

Dle skutečnosti se může jednat o tyto pozemky (lesní pozemky), kdy součástí pozemků je i lesní porost. Tato cena bude zjišťována individuálně podle údajů z lesní hospodářské osnovy nebo lesního hospodářského plánu.

Odhad obvyklé ceny

Obvyklá cena je definována v §2 odst. (1) zákona č. 151/1997 Sb. (Zákon o oceňování majetku). Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.

Z této definice vyplývá, že nejsprávnějším způsobem, jak stanovit výši obvyklé ceny nemovitosti, je použití tzv. porovnávací metody, která spočívá v porovnání ceny oceňované nemovitosti s cenou porovnatelných nemovitostí, které byly v nedávné době prodány.

Ve skutečnosti není k dispozici veřejná systémová databáze nedávno prodaných nemovitostí, která by navíc obsahovala údaje, jež by umožňovaly posoudit, zda některá z nemovitostí je skutečně porovnatelná s oceňovanou nemovitostí. Náhradním řešením je použití informací o nemovitostech nabízených k prodeji, případně informace o prodeji a o nabízených nemovitostech získané od obchodníků s nemovitostmi.

Porovnatelná nemovitost – pozemky včetně součástí a příslušenství je předmětem obvyklého obchodního styku.

Rekapitulace obvyklé ceny

k.ú.	skupina pozemků	základní cena v Kč/m ² (vyhlášková)	úprava koeficientem - korekce	obvyklá cena v Kč za 1 m ²
Nová Ves v Horách	stavební pozemky - zastavěná plocha a pozemky ve funkčním celku	129,08	0,50	60 Kč
	stavební pozemky v územním plánu určené k zastavění	38,72	1,25	50 Kč
	samostatné pozemky - jiné plochy - ostatní plochy – jiné plochy, manipulační plochy	90,36	0,50	45 Kč
	samostatné pozemky - ostatní plochy - komunikace	96,81	0,50	50 Kč
	samostatný pozemek – ostatní plocha – neplodná půda	1,00	1,00	1 Kč
	zemědělský (orná půda, trvalý travní porost, zahrada)	3,88		4 Kč
	vodní plocha	10	1,00	10 Kč
	lesní	individuálně		

Mikulovice v Krušných horách	stavební pozemky - zastavěná plocha a pozemky ve funkčním celku	129,08	0,50	60 Kč
	stavební pozemky v územním plánu určené k zastavění	38,72	1,25	50 Kč
	samostatné pozemky - jiné plochy - ostatní plochy – jiné plochy, manipulační plochy	90,36	0,50	45 Kč
	samostatné pozemky - ostatní plochy - komunikace	96,81	0,50	50 Kč
	samostatný pozemek – ostatní plocha – neplodná půda	1,00	1,00	1 Kč
	zemědělský (orná půda, trvalý travní porost, zahrada)	3,42		4 Kč
	vodní plocha	10	1,00	10 Kč
	lesní	individuálně		
	Mníšek v Krušných horách	stavební pozemky - zastavěná plocha a pozemky ve funkčním celku	129,08	0,50
stavební pozemky v územním plánu určené k zastavění		38,72	1,25	50 Kč
samostatné pozemky - jiné plochy - ostatní plochy – jiné plochy, manipulační plochy		90,36	0,50	45 Kč
samostatné pozemky - ostatní plochy - komunikace		96,81	0,50	50 Kč
samostatný pozemek – ostatní plocha – neplodná půda		1,00	1,00	1 Kč
zemědělský (orná půda, trvalý travní porost, zahrada)		4,12		4 Kč
vodní plocha		10	1,00	10 Kč
lesní		individuálně		
Lesná v Krušných horách		stavební pozemky - zastavěná plocha a pozemky ve funkčním celku	129,08	0,50
	stavební pozemky v územním plánu určené k zastavění	38,72	1,25	50 Kč

samostatné pozemky - jiné plochy - ostatní plochy – jiné plochy, manipulační plochy	90,36	0,50	45 Kč
samostatné pozemky - ostatní plochy - komunikace	96,81	0,50	50 Kč
samostatný pozemek – ostatní plocha – neplodná půda	1,00	1,00	1 Kč
zemědělský (orná půda, trvalý travní porost, zahrada)	4,50		4 Kč
vodní plocha	10	1,00	10 Kč
lesní	individuálně		

Členění pozemků do skupin

Pro ocenění jednotlivého druhu pozemku bude provedeno zařazení do skupiny dle skutečnosti a to zda je pozemek situován v zastavitelné části obce podle územního plánu. Dále je nutné posoudit pozemky z hlediska polohy pozemku, t.j.jedná se o pozemek ve funkčním celku nebo o samostatný pozemek neurčený dle územního plánu v zastavění.

Pro účely oceňování se pozemky člení na

- a) stavební pozemky,
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

- a) nezastavěné pozemky,
 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
 3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
 4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,
- b) zastavěné pozemky,
 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
- c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem vyhotovil jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.10.1989, č.j. Spr 3994/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.č.4569 - 78/2014 znaleckého deníku.

V Jirkově dne 27.03.2014.

Ing. B o g u s k ý Pavel