1.2 Hráz – § 22

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ vodní plochy	ostatní rybníky
Typ hráze	boční
Délka hráze L	27,90 m
Šířka koruny hráze Š	2,40 m
Normální výška hladiny h	1,00 m
Převýšení koruny hráze h1	0,28 m
Bezpečnostní přeliv – šířka	0,30 m
Stáří	40 roků

Ocenění

Výška hráze maximální	$V = h + h_1$	1,28 m
Objem hráze	$S = 0{,}75 \times L \times V \times (Š + 2 \times V)$	132,85 m^3
Jednotková cena hráze	$c = 300 + 100 \times V$	500,– Kč/m^3
	(cena omezena na minimálně 500 Kč/m^3)	
Cena hráze	$C_H = S \times c$	66 424,32 Kč
Cena rybničních objektů – bezpečnostní přeliv	C_O	0,– Kč
Cena rybniční stoky	C_S = 10,00 m × 1 500,– Kč	15 000,– Kč
Základní cena stavby rybníka	$CS = C_H + C_O + C_S$	81 424,32 Kč

Úprava základní ceny stavby rybníka

Koeficient opotřebení K_{R1}	×	0,200
Koeficient vodohospodářského významu K_{R2}	×	0,500
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,046
Upravená reprodukční cena stavby rybníka	=	24 801,85 Kč

Hráz – zjištěná cena **24 801,85 Kč**

1.3 Porosty – § 40 - § 47

Okrasné rostliny – § 46 (příloha č. 39)

Polohový koeficient K_5				1,000			
Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
7 ks	dub letní	st. 1193	12 r.	13 160,– Kč		0,25	23 030,– Kč
Okrasné dřeviny § 46 – celkem						=	23 030,– Kč

Porosty – zjištěná cena **23 030,– Kč**

2. Pozemek p.č. 3800/2

2.1 Pozemek – § 8

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Horní Jiřetín		
Název okresu	Most		
Základní cena výchozí	ZC_V	=	2 281,– Kč/m²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4	Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena pozemku $ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ = 829,– Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

§ 8 odst. 4 – Pozemky vodní plochy umělé vodní nádrže a vodního toku

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times 0{,}06 = 49{,}7400$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m²]	Cena [Kč]
3800/2	vodní plocha - vodní nádrž umělá	601	29 893,74

Pozemek – zjištěná cena **29 893,74 Kč**

3. Pozemek p.č. 3800/3

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,00
8	Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,00
9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

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

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4, Inženýrské stavby)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00

5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{7} P_i\right)$ = 0,600

3.1 Pozemek – § 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Horní Jiřetín		
Název okresu	Most		
Základní cena výchozí	ZC_V	=	2 281,– Kč/m^2

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4	Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena pozemku $ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ = 829,– Kč/m^2
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

§ 9 odst. 6 – Jiné pozemky, jinde neuvedené

Základní cena upravená	ZCU = ZC × 0,04 × (100 – *s*) / 100

Parc. č.	Název	Výměra [m²]	*s*	ZCU [Kč/m²]	Cena [Kč]
3800/3	ostatní plocha - manipulační plocha	2 966	0 %	33,1600	98 352,56

Pozemek – zjištěná cena **98 352,56 Kč**

3.2 Kolna – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba	typ I–B
Svislá nosná konstrukce	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Podkroví	nemá podkroví
Krov	neumožňující zřízení podkroví
Koeficient vybavení stavby K_4	0,983
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	1274 Budovy nebytové ostatní
Kód SKP	46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K_i	2,975

Podlaží

1.NP			
Výška			2,20 m
Zastavěná plocha	4,2×2,8	=	11,76 m²

Obestavěný prostor OP

1.NP	2,20 × 4,2×2,8	=	25,87 m³

Vybavení

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy	7,10 %	Standardní
2.	Obvodové stěny	31,80 %	Standardní
3.	Stropy	19,80 %	Standardní
4.	Krov	7,30 %	Standardní
5.	Krytina	8,10 %	Standardní
6.	Klempířské práce	1,70 %	Nevyskytuje se
7.	Úprava povrchů	6,10 %	Standardní
8.	Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9.	Dveře	3,00 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
10.	Okna	1,10 %	Standardní
11.	Podlahy	8,20 %	Standardní
12.	Elektroinstalace	5,80 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Základní koeficient K_4				1,0000
Úprava koeficientu K_4				
6.	Klempířské práce	–0,54 × 1,852 × 1,70 %	–	0,0170
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4			=	0,9830

Ocenění

Základní cena ZC		1 250,– Kč/m³
Koeficient vybavení stavby K_4	×	0,9830
Polohový koeficient K_5	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	2,9750
Základní cena upravená ZC_U	=	3 655,53 Kč/m³

Cena stavby OP × ZC_U	=	94 568,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 40 roků		
Předpokládaná další životnost	D = 40 roků		
Opotřebení	S / (S + D) × 100 % = 50,000 %		
Odpočet opotřebení	94 568,56 Kč × 50,000 %	–	47 284,28 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	47 284,28 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 0,918	
Index polohy	I_P	= 0,600	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	47 284,28 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I_T × I_P		×	0,551
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	26 053,64 Kč

Kolna – zjištěná cena **26 053,64 Kč**

3.3 Venkovní úpravy

Oplocení – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	
Základní jednotková cena ZJC	240,– Kč/m² PP
Množství M	314,00 m² PP
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	127491 Oplocení budov nebytových ostatních
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K_i	2,975

Ocenění

Základní cena M × ZJC	75 360,– Kč

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K_5	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	2,9750
Cena stavby	=	224 196,– Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	30 roků		
Předpokládaná další životnost	D	=	5 roků		
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	35 roků		
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	85,714 %		
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %					
Odpočet opotřebení	224 196,– Kč × 85,000 %			–	190 566,60 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení				=	33 629,40 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	0,918		
Index polohy	I_P	=	0,600		
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N				=	33 629,40 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I_T × I_P				×	0,551
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$			=	18 529,80 Kč

Oplocení – zjištěná cena **18 529,80 Kč**

Oplocení – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	
Základní jednotková cena ZJC	240,– Kč/m² PP
Množství M	83,00 m² PP
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	127491 Oplocení budov nebytových ostatních
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K_i	2,975

Ocenění

Základní cena M × ZJC	19 920,– Kč

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K_5	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	2,9750
Cena stavby	=	59 262,– Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	30 roků		
Předpokládaná další životnost	D	=	0 roků		
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	30 roků		
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	100,000 %		
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %					
Odpočet opotřebení	59 262,– Kč × 85,000 %			–	50 372,70 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení				=	8 889,30 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	0,918		
Index polohy	I_P	=	0,600		
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N				=	8 889,30 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I_T × I_P				×	0,551
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$			=	4 898,– Kč

Oplocení – zjištěná cena **4 898,– Kč**

3.4 Trvalé porosty – § 40 - § 47

Ovocné dřeviny – § 46, zahrádkový typ výsadby (příloha č. 36)

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
2 ks	třešeň polokmen	3800/3	40 r.	813,– Kč		1 626,– Kč
1 ks	hrušeň polokmen	3800/3	40 r.	771,– Kč		771,– Kč
1 ks	švestka	3800/3	30 r.	503,– Kč		503,– Kč
Ovocné dřeviny § 46 (zahrádkový typ výsadby) – celkem					=	2 900,– Kč

Okrasné rostliny – § 46 (příloha č. 39)

Polohový koeficient K_5				1,000			
Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
13 ks	bříza bělokorá	3800/3	20 r.	10 080,– Kč		0,25	32 760,– Kč
14 ks	bříza bělokorá	3800/3	60 r.	32 410,– Kč		0,25	113 435,– Kč
5 ks	bříza bělokorá	3800/3	8 r.	3 010,– Kč		0,25	3 762,50 Kč
2 ks	dub letní	3800/3	20 r.	13 160,– Kč		0,25	6 580,– Kč
1 ks	dub letní	3800/3	30 r.	25 160,– Kč		0,25	6 290,– Kč
23 ks	javor červený	3800/3	12 r.	13 160,– Kč		0,25	75 670,– Kč
8 ks	dub letní	3800/3	60 r.	40 160,– Kč		0,25	80 320,– Kč
2 ks	ořešák černý	3800/3	9 r.	3 280,– Kč		0,25	1 640,– Kč
2 ks	jasan ztepilý	3800/3	40 r.	21 780,– Kč		0,25	10 890,– Kč
5 ks	smrk černý	3800/3	8 r.	2 610,– Kč		0,25	3 262,50 Kč
Okrasné dřeviny § 46 – celkem						=	334 610,– Kč
Součet cen všech typů porostů						=	**337 510,– Kč**

Trvalé porosty – zjištěná cena **337 510,– Kč**

REKAPITULACE CENY ZJIŠTĚNÉ

1. Pozemek p.č. st. 1193

Výsledná cena

1. Pozemek	15 386,24 Kč
2. Hráz	24 801,85 Kč
3. Porosty	23 030,– Kč
Výsledná cena činí celkem	**63 218,09 Kč**
Cena po zaokrouhlení podle § 50	**63 220,– Kč**

2. Pozemek p.č. 3800/2

Výsledná cena

1. Pozemek	29 893,74 Kč
Výsledná cena činí celkem	**29 893,74 Kč**
Cena po zaokrouhlení podle § 50	**29 890,– Kč**

3. Pozemek p.č. 3800/3

Výsledná cena

1. Pozemek	98 352,56 Kč
2. Kolna	26 053,64 Kč
3. Venkovní úpravy	
Oplocení	18 529,80 Kč
Oplocení	4 898,– Kč
4. Trvalé porosty	337 510,– Kč
Výsledná cena činí celkem	**485 344,– Kč**
Cena po zaokrouhlení podle § 50	**485 340,– Kč**

4. Součet cen

Výsledná cena po zaokrouhlení podle § 50 činí celkem	**578 450,– Kč**

Zjištěná cena: 578 450,– Kč

Cena slovy: pětsetsedmdesátosmtisícčtyřistapadesát Kč

4.3 CENA OBVYKLÁ

Z množiny posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí byly vybrány pro porovnávací metodu 3 zrealizované prodeje obdobných nemovitých věcí v širokém okolí. Jedná se o pozemky vodních ploch a souvisejících pozemků s vodní plochou, na kterých nejsou situovány žádné další stavby. Na oceňovaném pozemku p.č. 3800/3 je umístěna vedlejší stavba kolny. Z tohoto důvodu bude určena porovnávací hodnota oceňovaných pozemků bez zohlednění stavby kolny. Hodnota kolny bude určena nákladovou metodou a přičtena k porovnávací hodnotě pozemku. **Vzhledem k výše uvedenému bude určena výsledná tržní hodnota pozemků.**

4.3.1 Metoda porovnávací

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou				
a) srovnávací pozemek		**1**	**2**	**3**
Poloha pozemku:		Kopec	Tušovice	Hazlov
Výměra pozemku (m^2):		5 052	2 798	355
Cena pozemku (Kč) :		339 860	39 400	33 370
Podíl:		1/1	2/16	1/1
Jednotková cena pozemku (Kč/m^2):		67	113	94
Koeficient úpravy ceny		1,40	1,25	1,06
Jednotková cena upravená (Kč/m^2):		94	141	100
Váha		1	1	1
Průměrná cena pozemků (Kč/m^2)		112		
Koeficienty pro výpočet indexu				
1	Lokalita	1,00	1,00	1,00
2	Typ pozemku	1,00	1,00	1,00
3	Účel užití	1,00	1,00	1,00
4	Velikost	1,00	1,00	1,00
5	Ostatní vlivy	1,00	1,00	1,00
Celkový index srovnávacího pozemku		1,00	1,00	1,00
Průměrný celkový index srovnávacích pozemků			1,000	
b) oceňovaný pozemek				
Poloha oceňovaného pozemku:		obec a k.ú. Horní Jiřetín		
Výměra oceňovaného pozemku (m^2) :		3 799		
1	Lokalita	1,00		
2	Typ pozemku	1,00		
3	Účel užití	1,00		
4	Velikost	1,00		
5	Ostatní vlivy	1,00		
Celkový index oceňovaného pozemku		1,000		
Poměr indexů		1,000		
Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m^2):		**112**		

Porovnávací hodnota				
Pozemek p.č.	**Výměra (m^2)**	**Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m^2)**	**Porovnávací hodnota (Kč)**	**Porovnávací hodnota (Kč) - zaokrouhleno**
st. 1193	**232**	112	**25 984**	**25 980**
3800/2	**601**	112	**67 312**	**67 310**
3800/3	**2 966**	112	**332 192**	**332 190**
Celkem	**3 799**			**425 480**

4.3.2 Metoda nákladová

Ocenění rybníku a stavby kolny je provedeno nákladovou metodou. Nákladový způsob ocenění věcí vychází z vyjádření nákladů, které by byly zapotřebí k pořízení obdobné (srovnatelné) věci v daném místě a čase.

Pro zjištění výchozí hodnoty staveb bude využito zjištěné výchozí ceny staveb nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky, bez použití koeficientu prodejnosti (respektive koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu *pp*). Výchozí cena staveb byla určena v oddíle 4.2 tohoto znaleckého posudku.

Pozemek p.č. st. 1193:

Hráz – nákladová hodnota	**24 801,85 Kč**
Hráz – nákladová hodnota - zaokrouhleno	**24 800 Kč**

Pozemek p.č. 3800/3:

Kolna – nákladová hodnota	**47 284,28 Kč**
Kolna – nákladová hodnota - zaokrouhleno	**47 280 Kč**

4.3.3 Tržní hodnota

Tržní hodnota oceňované nemovité věci je určena ve výši porovnávací hodnoty (stanovená v oddíle 4.3.1 tohoto znaleckého posudku). Hodnota hráze a kolny je určena nákladovou metodou (v oddíle 4.3.2 tohoto znaleckého posudku).

Tržní hodnota pozemku p.č. st. 1193 bez hráze je určena jako rozdíl porovnávací a nákladové hodnoty.

Tržní hodnota pozemku p.č. 3800/2 je určena ve výši porovnávací hodnoty.

Tržní hodnota pozemku p.č. 3800/3 je určena jako součet porovnávací hodnoty pozemku a nákladové hodnoty kolny, neboť v porovnávací hodnotě byly srovnávány pozemky vodních ploch a souvisejících pozemků s vodní plochou, na kterých nejsou situovány žádné další stavby.

Pozemek p.č. st. 1193:

Porovnávací hodnota - pozemek vč. hráze	**25 980 Kč**
Nákladová hodnota - hráz	**- 24 800 Kč**
Tržní hodnota - pozemek bez hráze	**1 180 Kč**

Pozemek p.č. 3800/2:

Porovnávací hodnota	**67 310 Kč**
Tržní hodnota	**67 310 Kč**

Pozemek p.č. 3800/3:

Porovnávací hodnota - pozemek bez kolny	**332 190 Kč**
Nákladová hodnota - kolna	**47 280 Kč**
Tržní hodnota - pozemek vč. kolny	**379 470 Kč**

4.3.4 Rekapitulace zjištěných hodnot

Tržní hodnota - pozemek p.č. st. 1193	**25 980 Kč**
Tržní hodnota - pozemek p.č. 3800/2	**67 310 Kč**
Tržní hodnota - pozemek p.č. 3800/3	**379 470 Kč**
Tržní hodnota celkem	**472 760 Kč**

4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Byla určena zjištěná cena dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

Tržní hodnota pozemků p.č. st. 1193 a p.č. 3800/2 byla určena ve výši porovnávací hodnoty. Tržní hodnota pozemku p.č. 3800/3 byla určena kombinací porovnávací hodnoty (pozemek) a nákladové hodnoty (kolna) jako součet těchto dvou hodnot.

p.č.	Zjištěná cena (Kč)	Tržní hodnota
st. 1193	**63 220**	**25 980**
3800/2	**29 890**	**67 310**
3800/3	**485 340**	**379 470**
Celkem	**578 450**	**472 760**

5/ ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny.

Pro určení obvyklé ceny nebyly dostupné uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí, v dané lokalitě a blízkém okolí za přiměřený časový úsek, které by byly svým charakterem a rozsahem srovnatelné s oceňovanou nemovitou věcí. Byla tedy určena tržní hodnota za použití zrealizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí (pozemků s vodními plochami a souvisejícími s vodní plochou). Nákladovou metodou byla určena hodnota hráze a stavby kolny.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Zdrojová data byla zvolena ze zrealizovaných cen obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě a blízkém okolí. Byla stanovena množina vzorků, ze které však nebyly následně vybrány pro porovnávací metodu vhodné srovnatelné nemovité věci. Nebylo možné zjistit skutečně zrealizované ceny dostatečného počtu vzorků srovnatelných nemovitých věcí vzhledem k jedinečnosti této věci, neboť se s ní v dané lokalitě a čase neobchodovalo. Byla tedy určena nová množina vzorků zrealizovaných obdobných nemovitých věcí v širokém okolí (pozemky vodních ploch a pozemky s vodní plochou související). Z této množiny byly vybrány 3 vzorky pro porovnávací metodu. Výsledkem porovnávací metody je porovnávací hodnota pozemků včetně vodního díla. Nákladová hodnota hráze a kolny byla určena nákladovou metodou s využitím ceny staveb nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky, bez použití koeficientu prodejnosti (respektive koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu *pp*). Kombinací nákladové a porovnávací metody byla tedy určena výsledná tržní hodnota.

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6/ ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

„Jaká je obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění? Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Soupis oceňovaných věcí nemovitých: pozemky zapsané na LV č. 10002 v obci a k.ú. Horní Jiřetín – p.č. 1193, jehož součástí je stavba hráze ohrazující umělou vodní nádrž, p.č. 3800/2 a p.č. 3800/3."

6.2 ODPOVĚĎ

Ke dni místního šetření tj. 23.2.2024 byla určena zjištěná cena a tržní hodnota pozemků p.č. st. 1193, p.č. 3800/2 a p.č. 3800/3 v obci a k.ú. Horní Jiřetín, a to v následující výši:

p.č.	Zjištěná cena (Kč)	Tržní hodnota
st. 1193	63 220	25 980
3800/2	29 890	67 310
3800/3	485 340	379 470
Celkem	578 450	472 760

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU

Uvedený závěr platí za podmínky, že údaje sebrané z katastru nemovitostí o prodejích nemovitých věcí, jsou správné a úplné. Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Tržní hodnota se pohybuje kolem určené částky. Další podmínky či skutečnosti snižující přesnost závěru nebyly stanoveny.

6.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY UČETNICTVÍ

Pozemek p.č.	Zjištěná cena	Tržní hodnota
st. 1193	38 420 Kč	1 180 Kč
3800/2	29 890 Kč	67 310 Kč
3800/3	459 290 Kč	332 190 Kč

Stavba, příslušenství	Zjištěná cena	Nákladová hodnota
hráz na pozemku p.č. st. 1193	24 800 Kč	24 800 Kč
kolna na pozemku p.č. 3800/3	26 050 Kč	47 280 Kč

Předpisy a literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 01.01.1998. ISSN 1211 – 1244.

- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

- Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů

- *Úřední oceňování majetku 2024*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7623-119-1.

- *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, II. doplněné vydání 2021*. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. ISBN 978-80-7623-0668-8.

Konzultant – nebyl přibrán

Odměna znalce – byla sjednána smluvní odměna

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Čestné prohlášení o nepodjatosti

Čestně prohlašuji, že nemám žádný poměr 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.

Dále čestně prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž jsem se dozvěděla v souvislosti se svou činností.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **021212/2024.**

Otisk znalecké pečeti

.....
Podpis znalce

V Brandýse nad Labem 18.03.2024

7.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.02.2024 16:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SPU 049781/2024/508100/Hep pro Státní pozemkový úřad

Okres: **CZ0425 Most**

Obec: **567175 Horní Jiřetín**

Kat.území: **643033 Horní Jiřetín**

List vlastnictví: **10002**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*

Vlastnické právo	*Identifikátor*	*Podíl*
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. 1193	**232**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná ložisková území**
Součástí je stavba: **vod.dílo, hráz ohr**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 1193**				
3800/2	**601**	**vodní plocha**	**vodní nádrž umělá**	**chráněná ložisková území**
3800/3	**2966**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	**chráněná ložisková území**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Pozemek se nachází v dobývacím prostoru Komořany u Mostu**

  Povinnost k

  Parcela: St. 1193, Parcela: 3800/2, Parcela: 3800/3

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu(§4 zák.č.503/2012Sb.) Statní pozemkový úřad -010674/2013 /OMV/1. ze dne 02.01.2013.**

  Z-729/2013-508

  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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

Strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.02.2024 16:55:02*

Okres: **CZ0425 Most** Obec: **567175 Horní Jiřetín**

Kat.území: **643033 Horní Jiřetín** List vlastnictví: **10002**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

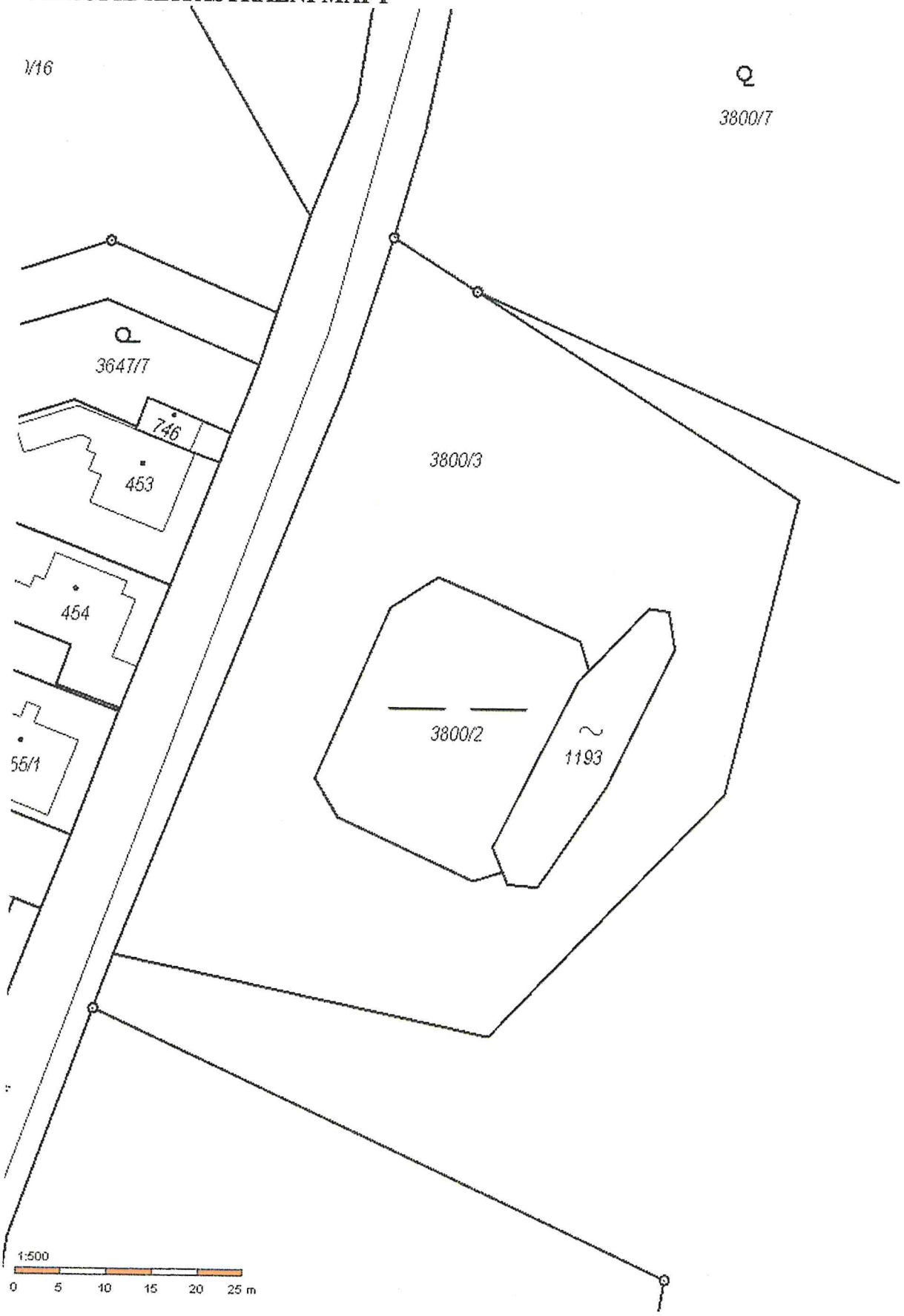
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.02.2024 17:01:58

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

7.4 ORTOFOTOMAPA

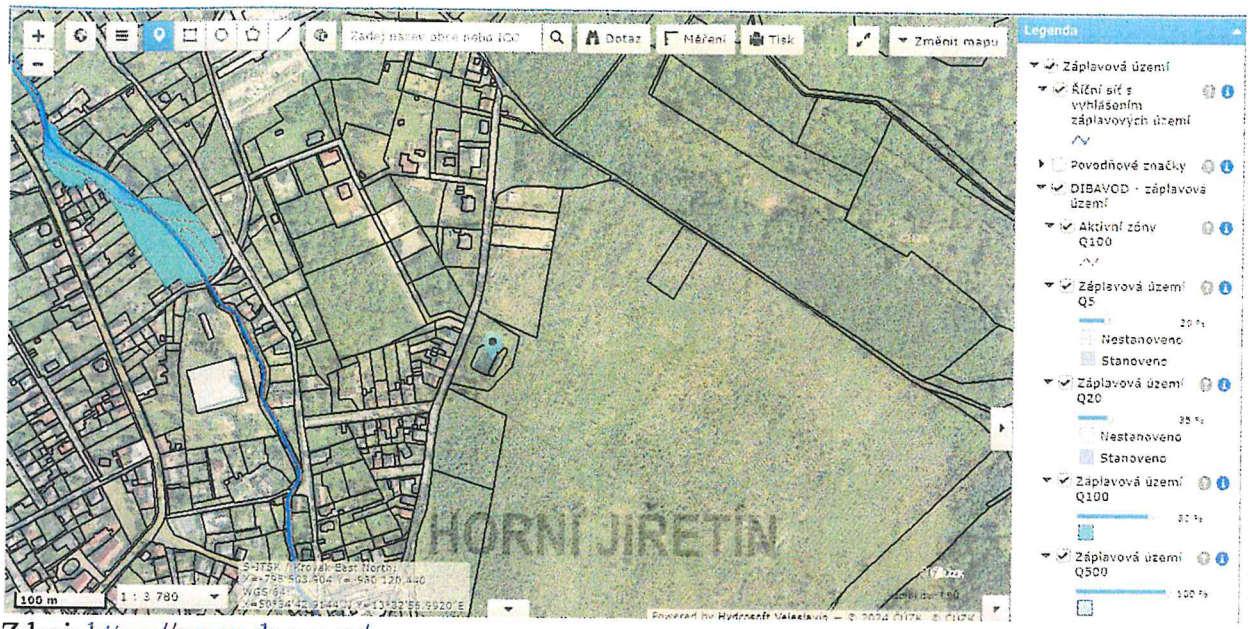
7.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY



7.6 FOTODOKUMENTACE

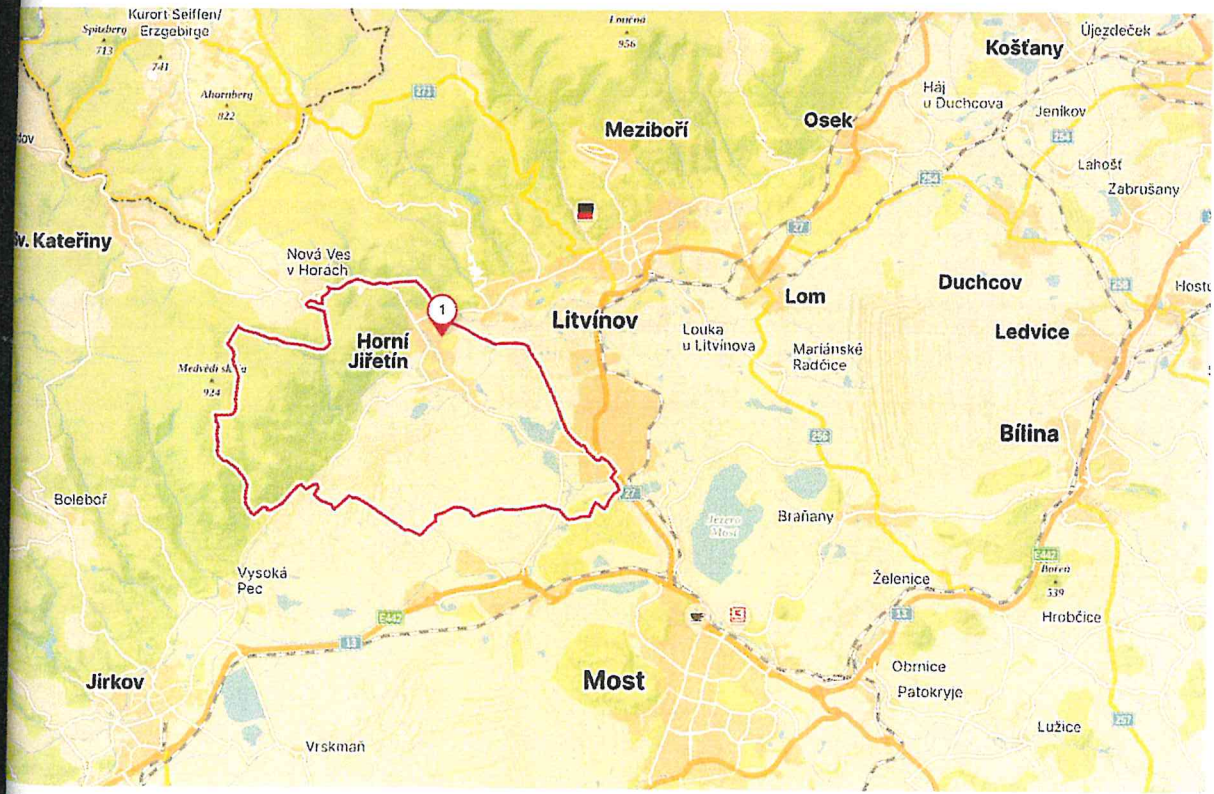
POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC ze dne 23.2.2024

7.5 POVODŇOVÁ MAPA



Zdroj: https://www.dppcr.cz/

SITUAČNÍ SCHEMA



tovy urad
03.2024
24

3 INDEX

	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna
	Byty			Rodinné domy			Pozemky		
2021	3,8	184,1		4,2	165,9		5,5	205,5	
2021	5,0	193,3		4,8	173,9		5,1	215,9	
2021	5,0	203	21 %	4,6	181,9	19,9 %	5,7	228,2	23,9 %
2022	5,4	214		4,7	190,4		5,6	240,9	
2022	4,1	222,8		4,5	198,9		5,7	254,6	

rtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
2022	5,6	240,9	
2022	5,7	254,6	
2022	4,8	266,8	20,1%
2022	4,5	278,8	
2023	3,8	289,4	

https://www.hypotecnibanka.cz/

ráze
00/3
LV
kraj
2
dno
17
5

HB Index: Pozemky (Meziroční změna: +11,9 procenta)

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)
Q3/2022	4,8	266,8
Q4/2022	4,5	278,8
Q1/2023	3,8	289,4
Q2/2023	2,0	295,2
Q3/2023	1,1	298,5

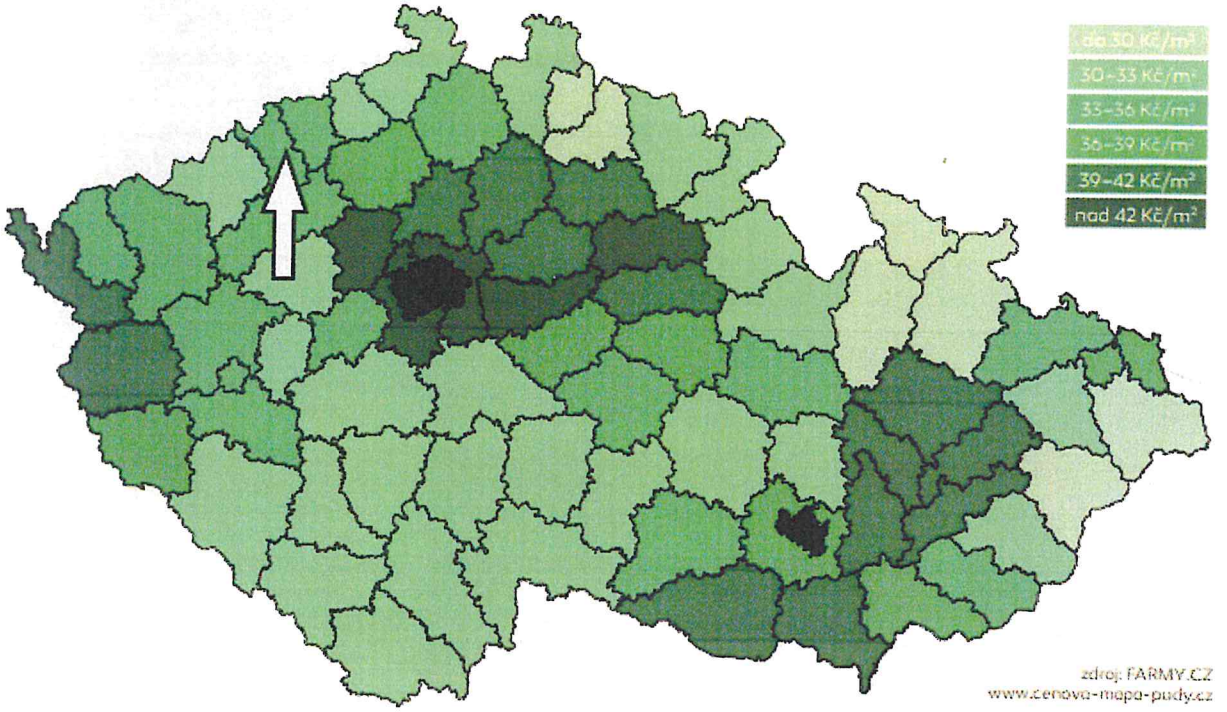
https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/2438838

Zdroj: Hypoteční banka, ČSOB

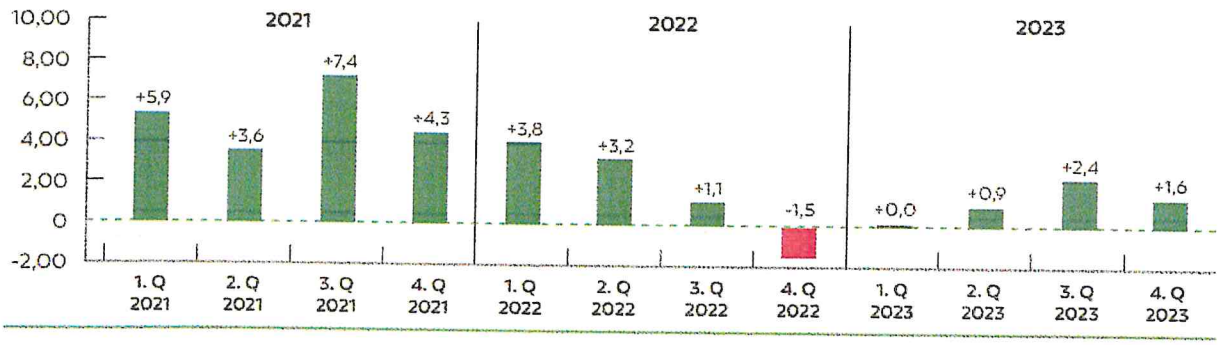
7.9 VÝVOJ TRŽNÍCH CEN PŮDY

Mapa

Průměrné tržní ceny půdy v okresech – stav prosinec 2023



Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2021–2023 (% změna proti předchozímu čtvrtletí)



Zdroj: https://www.farmy.cz/download/zpravy_o_trhu/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2024.pdf