Statni pozemkovy urad
Doruceno: 27.02.2019
SPU 080529/2019
listy:2 prilohy:
spuess743c05e2

AKTUALIZACE ZNALECKÉHO POSUDKU

č. 6093 / 37 / 2019

Předmět posudku :

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI – zemědělských staveb a rodinného domu včetně pozemku p.č.st.377 v obci Podbořany, katastrálním území Kněžice u Podbořan, kraj Ústecký, okres Louny

Objednatel posudku : **Česká republika-Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, Teplice, IČO: 01312774**

Účel zpracování : **Převod majetku dle zákona 92/1991 Sb., cena obvyklá podle § 2 zákona 151/1997 Sb. v platném znění**

Předpis pro ocenění : **zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**

Odhad vypracoval : **Ing. DAGMAR LEEBOVÁ, Brandýs n. Labem, K. Tájka 1503/B, tel. 326904075**

Aktualizace obsahuje 29 stran textu včetně titulního listu a příloh, objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Datum šetření: 17.1.2019 Oceněno ke dni: 17.1.2019 Vypracováno dne: 21.2.2019

Podpis znalce :

podatelna
MINISTERSTVO FINANCÍ ČR
Čj.:
PID: MFCRBXKNBV – 13
Doručeno: 08.07.2021
Listů: 0
Druh: ZNALECKYPOSUDEK

Ing. Dagmar LEEBOVÁ
ODHADCE NEMOVITOSTÍ
K. TÁJKA 1503/B
250 01 Brandýs nad Labem
Tel.: 326 904 075

OBSAH OCENĚNÍ

1/ NÁLEZ 3

1.1 ÚKOL OCENĚNÍ 3
1.2 PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITÉ VĚCI 3
1.3 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ 3
1.4 VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE 4
1.5 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU 4
1.6 POPISY 4

2. OCENĚNÍ 7

2.1 CENA STANOVENÁ METODOU POROVNÁVACÍ 7
2.2 CENA ZJIŠTĚNÁ dle vyhl. č. 457/2017 Sb. 8
2.3 REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT 16
2.4 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY ÚČETNICTVÍ 17

3. PŘÍLOHY
3.1 OBJEDNÁVKA 20
3.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ 23
3.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY 24
3.4 ORTOFOTOMAPA 25
3.5 FOTODOKUMENTACE 26
3.6 MAPA OKOLÍ 29

1. NÁLEZ

1.1. ÚKOL OCENĚNÍ

Vypracování ocenění nemovité věci: rodinný dům a zemědělské stavby včetně pozemku p.č.st.377 v obci Podbořany, katastrálním území Kněžice u Podbořan, kraj Ústecký, okres Louny. Ocenění je provedeno ke dni prohlídky nemovité věci, to je 7.1.2019. Ocenění se předává ve 2 vyhotoveních. Tato aktualizace nahrazuje původní posudek.

1.2. PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITÉ VĚCI

Prohlídka nemovité věci včetně pořízení fotodokumentace byla provedena dne 17.1.2019. Při prohlídce nemovité věci bylo provedeno posouzení prodejnosti podle umístění, vybavení a celkového vzhledu.

1.3. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

A. Podklady z katastru nemovitostí

- **výpis z katastru nemovitostí** LV č.10002 vyhotovený dne 1.1.2019
- **kopie katastrální mapy** vyhotovená nahlížením do KN

B. Projektová a spisová dokumentace

- **nedoložena**

C. Podklady pro vypracování ocenění

- **zákon č. 151/1997 Sb.,** ze dne 17.června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.
- **Zákon 92/1991 Sb.,** v platném znění
- **Ocenění nemovitostí IV. a oceňování ostatního majetku** - metodická příručka k zákonu č.151/97 Sb.
- **Vyhláška MF č. 457/2017 Sb.,** kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- **Úřední oceňování majetku**-Doc.Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Pavel Krejčíř, Ing. Vlasta Scholzová, CERM s.r.o. Brno, prosinec 2017
- **Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy** - Doc.Ing. Bradáč, DrSc., Doc. JUDr. Fiala, Linde Praha a.s. 1996
- **Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2019,** DT ČSVTS Ostrava s.r.o.
- **Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2019,** časopis znalců ČR

1.4. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Vlastnické právo - pozemek

LV č.10002 - dle informace o parcele je majitelem nemovité věci:
Vlastnické právo

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Česká republika	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Státní pozemkový úřad	Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov

1.5. IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU

STAVBY:
Zemědělská stavba-p.č.st. 377
Zemědělská stavba (stodola)-p.č.st. 377
Rodinný dům-p.č.st. 377

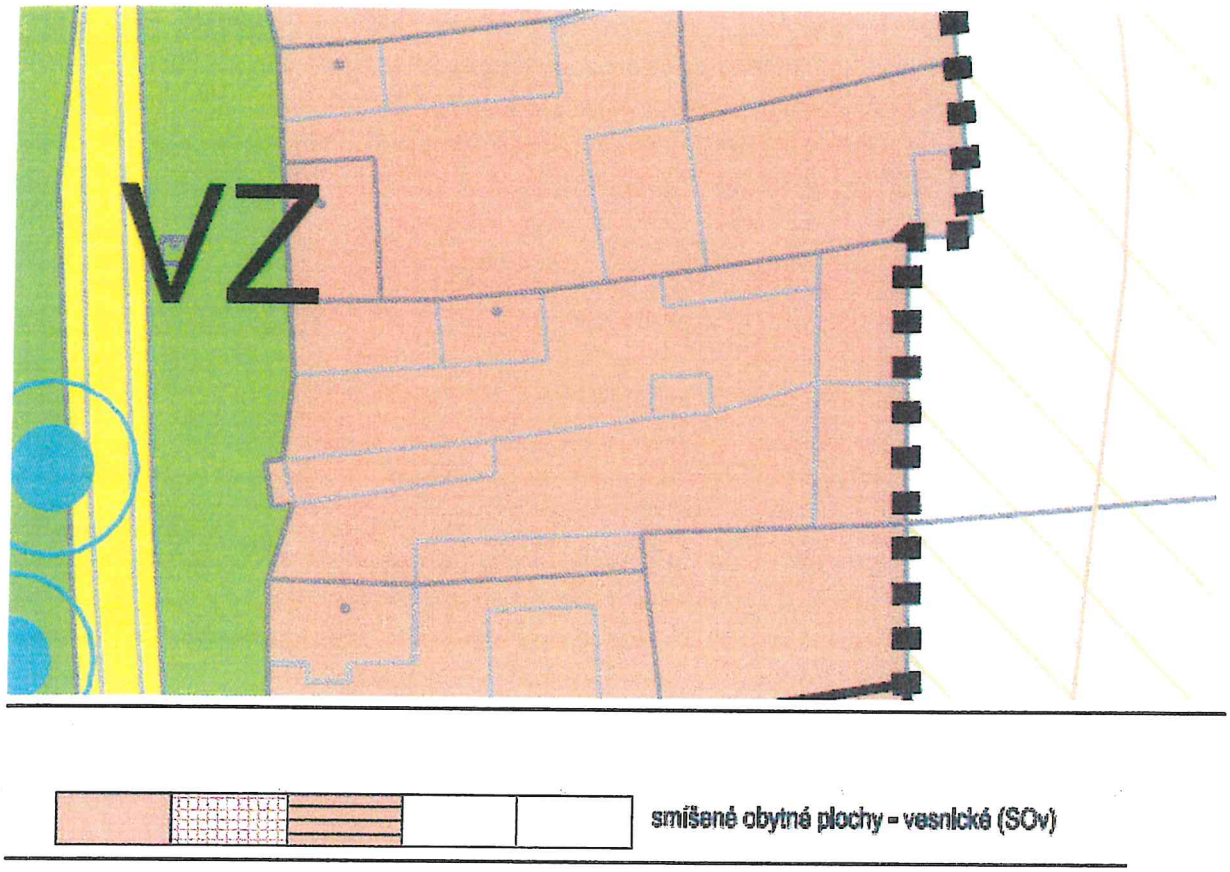
VENKOVNÍ ÚPRAVY:
Přípojka elektro

POZEMKY:

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]
p.č.st. 377	zastavěná plocha a nádvoří	2.353 m^2

1.6. POPISY

Situování nemovité věci :
Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve městě Podbořany, katastrálním území Kněžice u Podbořan, v části s místním názvem Mory, cca 8,00 km od centra města. Město je situováno při silnici č. 224, která spojuje město Kadaň s městem Blšany. Přistup po pozemku p.č.371/1 – vlastník Město Podbořany, Mírová 615, 44101 Podbořany. Dle územního plánu jsou oceňované věci v zóně: SOv – smíšené obytné plochy - vesnické.



STAVBY:
Zemědělská stavba-p.č.st. 377
Zemědělská stavba (stodola)-p.č.st. 377
Rodinný dům-p.č.st. 377

ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA-p.č.st. 377: stavba, která má jedno nadzemní podlaží a zastřešení. Základy jsou z kamenů. Nosná konstrukce je zděná z cihelného zdiva. Strop nad 1.NP je ve tvaru klenbovém. Střecha je sklonitá ve tvaru sedlovém, s krytinou z pálených tašek. V části objektu krytina chybí. Oplechování střechy, žlaby a svody chybí. Vnitřní omítky jsou vápenné. Fasáda je vápenná, v části opadaná. Podlahy jsou betonové. Okna a dveře chybí. Celkový technický stav je velmi špatný.

ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA (stodola)-p.č.st. 377: stavba, která má jedno nadzemní podlaží a zastřešení. Základy jsou z kamenů. Nosná konstrukce je zděná z cihelného zdiva-v části chybí. Strop nad 1.NP chybí. Střecha je sklonitá ve tvaru sedlovém, s krytinou z pálených tašek. V části objektu chybí krytina. Oplechování střechy, žlaby a svody chybí. Vnitřní omítky jsou vápenné-v části opadané. Fasáda je vápenná, v části opadaná. Podlahy chybí. Okna a vrata chybí. Celkový technický stav je velmi špatný.

RODINNÝ DŮM-p.č.st. 377: stavba, která má jedno nadzemní podlaží a zastřešení. Základy jsou z kamenů. Nosná konstrukce je zděná z cihelného zdiva-v části chybí. Stropy jsou zbourány. Střecha je sklonitá ve tvaru sedlovém, s krytinou z pálených tašek. V části objektu krytina chybí. Oplechování střechy, žlaby a svody chybí. Vnitřní omítky jsou vápenné- v části opadané. Fasáda je vápenná, v části opadaná. Podlahy chybí. Okna a vrata chybí. Celkový technický stav je velmi špatný.

VENKOVNÍ ÚPRAVY

Přípojky elektro– zemní kabel

POZEMKY:

Pozemek p.č.st. 377: zastavěná plocha a nádvoří-pozemek rovinný v nepravidelném tvaru, na kterém je situována zemědělská stavba, zemědělská stavba (stodola) a rodinný dům.

2. OCENĚNÍ

2.1 CENA STANOVENÁ METODOU POROVNÁVACÍ

„ 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 údajů z KN byly v roce 2018 a 2019 uskutečněny tyto prodeje :

1	Kněžice u Podbořan	V-1492/2017	16.5.2017	Zemědělské pozemky	
2	Kněžice u Podbořan	V-1478/2017	15.5.2017	Zemědělské pozemky+stavba-původní RD	
3	Kněžice u Podbořan	V-610/2018	19.2.2018	RD se zemědělskými stavbami	Lepší technický stav
4	Veliká Ves	V-9221/2018	27.12.2018	Zemědělské stavby	Lepší technický stav
5	Velká Ves	V-1036/2017	9.2.2017	Zemědělská stavba	

Tyto uskutečněné převody nemají dostatečnou vypovídací schopnost a neodpovídají požadavkům pro určení ceny obvyklé dle Standardů pro oceňování majetku ve vlastnictví státu. Vzhledem k tomu, je ocenění provedeno pouze z ceny zjištěné (vyhlášky).

2.2 CENA ZJIŠTĚNÁ dle vyhl. č. 457/2017 Sb.

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	–0,01
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	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right) = 0{,}990$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	–0,08
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	–0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00

7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	–0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy: $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0{,}850$

a) Hlavní stavby

a.1) RODINNÝ DŮM – § 35

Podlaží:

1.NP

Výška:			3,27 m
Zastavěná plocha:	4,90×2,90+23,32×6,12	=	156,93 m^2

Podlažnost:	156,93 / 156,93	=	1,00

Obestavěný prostor (OP):

1.NP	2,52 × (4,90×2,90) + 3,27 × (23,32×6,12)	=	502,50 m^3
Zastřešení	2,63 × (4,90×2,90+23,32×6,12)	=	412,72 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	915,22 m^3

Určení základní ceny za m^3 dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký
Obec: Podbořany
Počet obyvatel: 6 375
Základní cena (ZC): 1 368,– Kč/m^3

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0	Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1	Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2	Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0,00
3	Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4	Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	I. Žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	–0,10
6	Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	–0,08

7	Zákl. příslušenství v RD	I. Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod,chemické WC	–0,10
8	Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	I. Zanedbatelného rozsahu	–0,05
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m^2	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m^2 celkem	0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	I. Významně snižující cenu	–0,06
13	Stavebně-technický stav	V. Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	0,40*

* Rok výstavby / kolaudace: 1925
Stáří stavby (y): 94
Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ($I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13}$): 0,149

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 203,83 Kč/m^3
Index trhu (I_T): 0,990
Index polohy (I_P): 0,850

Cena stavby určená porovnávacím způsobem: $CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 915{,}22 \times 203{,}83 \times 0{,}990 \times 0{,}850$	=	**156 981,23 Kč**

RODINNÝ DŮM – zjištěná cena:	**156 981,23 Kč**

a.2) ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: O_2. budovy pro zemědělství (živočišná produkce)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 127131 Budovy pro živočišnou produkci
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.15.2..1 budovy pro živočišnou produkci
Koeficient změny ceny stavby: 2,189

Podlaží:

1.NP			
Výška:			2,62 m
Zastavěná plocha:	17,00×7,12	=	121,04 m^2

Průměrná výška podlaží PVP:	=	2,62 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	121,04 m^2

Obestavěný prostor OP:

1.NP	2,62 × (17,00×7,12)	=	317,12 m^3

Zastřešení	3,00/2 × (17,00×7,12)	=	181,56 m³
Obestavěný prostor – celkem:		=	498,68 m³

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací	10,80 %	Standardní
2.	Svislé konstrukce	25,60 %	Standardní
3.	Stropy	11,70 %	Standardní
4.	Krov, střecha	6,90 %	Podstandardní
5.	Krytiny střech	2,80 %	Podstandardní
6.	Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se
7.	Úprava vnitřních povrchů	4,40 %	Podstandardní
8.	Úprava vnějších povrchů	3,10 %	Podstandardní
9.	Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10.	Schody	2,30 %	Nevyskytuje se
11.	Dveře	2,40 %	Nevyskytuje se
12.	Vrata	1,80 %	Nevyskytuje se
13.	Okna	4,30 %	Nevyskytuje se
14.	Povrchy podlah	3,20 %	Podstandardní
15.	Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16.	Elektroinstalace	7,00 %	Nevyskytuje se
17.	Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se
18.	Vnitřní vodovod	2,40 %	Nevyskytuje se
19.	Vnitřní kanalizace	2,30 %	Nevyskytuje se
20.	Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21.	Ohřev vody	0,40 %	Nevyskytuje se
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23.	Vnitřní hygienické vybavení	2,30 %	Nevyskytuje se
24.	Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25.	Ostatní	5,30 %	Nevyskytuje se
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4:	1,0000

Úprava koeficientu K_4:

4.	Krov, střecha	–0,54 × 6,90 %	–	0,0373
5.	Krytiny střech	–0,54 × 2,80 %	–	0,0151
6.	Klempířské konstrukce	–0,54 × 1,852 × 0,70 %	–	0,0070
7.	Úprava vnitřních povrchů	–0,54 × 4,40 %	–	0,0238
8.	Úprava vnějších povrchů	–0,54 × 3,10 %	–	0,0167
10.	Schody	–0,54 × 1,852 × 2,30 %	–	0,0230
11.	Dveře	–0,54 × 1,852 × 2,40 %	–	0,0240
12.	Vrata	–0,54 × 1,852 × 1,80 %	–	0,0180
13.	Okna	–0,54 × 1,852 × 4,30 %	–	0,0430
14.	Povrchy podlah	–0,54 × 3,20 %	–	0,0173
16.	Elektroinstalace	–0,54 × 1,852 × 7,00 %	–	0,0700

17.	Bleskosvod	–0,54 × 1,852 × 0,30 %	–	0,0030
18.	Vnitřní vodovod	–0,54 × 1,852 × 2,40 %	–	0,0240
19.	Vnitřní kanalizace	–0,54 × 1,852 × 2,30 %	–	0,0230
21.	Ohřev vody	–0,54 × 1,852 × 0,40 %	–	0,0040
23.	Vnitřní hygienické vybavení	–0,54 × 1,852 × 2,30 %	–	0,0230
25.	Ostatní	–0,54 × 1,852 × 5,30 %	–	0,0530
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:			=	**0,5748**

Koeficient K_4 je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:	**0,8000**

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 695,– Kč/m³
Koeficient konstrukce K_1:	×	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9745
Koeficient K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,1015
Koeficient vybavení stavby K_4:	×	0,8000
Polohový koeficient K_5:	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,1890
Základní jednotková cena upravená:	=	4 756,93 Kč/m³

Základní cena upravená: 498,68 m³ × 4 756,93 Kč/m³	=	**2 372 185,85 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 94 roků

Předpokládaná další životnost: 6 roků

100 × 94 / (94 + 6) = 94,000 %

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %		
Odpočet opotřebení: 2 372 185,85 Kč × 85,000 %	–	2 016 357,97 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**355 827,88 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 0,990

Index polohy: I_P = 0,850

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	355 827,88 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = $I_T \times I_P$	×	0,842
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	**299 607,07 Kč**

ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA – zjištěná cena:	**299 607,07 Kč**

a.3) ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA (STODOLA) – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: K. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 127121 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.15.3..2 haly pro skladování a úpravu zemědělských produktů
Koeficient změny ceny stavby: 2,189

Podlaží:

1.NP			
Výška:			4,40 m
Zastavěná plocha:	(15,90+16,72)/2×10,43	=	170,11 m^2

Průměrná výška podlaží PVP:	=	4,40 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	170,11 m^2

Obestavěný prostor OP:

1.NP	4,40 × ((15,90+16,72)/2×10,43)	=	748,50 m^3
Zastřešení	4,60/2 × ((15,90+16,72)/2×10,43)	=	391,26 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 139,76 m^3

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací	12,30 %	Standardní
2.	Svislé nosné konstrukce	29,80 %	Podstandardní
3.	Stropy	9,10 %	Nevyskytuje se
4.	Krov, střecha	11,20 %	Nevyskytuje se
5.	Krytiny střech	2,80 %	Podstandardní
6.	Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se
7.	Úprava vnitřních povrchů	6,00 %	Nevyskytuje se
8.	Úprava vnějších povrchů	3,20 %	Nevyskytuje se
9.	Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10.	Schody	0,70 %	Nevyskytuje se
11.	Dveře	2,10 %	Nevyskytuje se
12.	Vrata	2,40 %	Nevyskytuje se
13.	Okna	4,40 %	Nevyskytuje se
14.	Povrchy podlah	4,90 %	Nevyskytuje se
15.	Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16.	Elektroinstalace	4,80 %	Nevyskytuje se
17.	Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18.	Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19.	Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20.	Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21.	Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23.	Vnitřní hygienická vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24.	Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25.	Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4:				1,0000
Úprava koeficientu K_4:				
2.	Svislé nosné konstrukce	–0,54 × 29,80 %	–	0,1609
3.	Stropy	–0,54 × 1,852 × 9,10 %	–	0,0910
4.	Krov, střecha	–0,54 × 1,852 × 11,20 %	–	0,1120
5.	Krytiny střech	–0,54 × 2,80 %	–	0,0151
6.	Klempířské konstrukce	–0,54 × 1,852 × 0,70 %	–	0,0070
7.	Úprava vnitřních povrchů	–0,54 × 1,852 × 6,00 %	–	0,0600
8.	Úprava vnějších povrchů	–0,54 × 1,852 × 3,20 %	–	0,0320
10.	Schody	–0,54 × 1,852 × 0,70 %	–	0,0070
11.	Dveře	–0,54 × 1,852 × 2,10 %	–	0,0210
12.	Vrata	–0,54 × 1,852 × 2,40 %	–	0,0240
13.	Okna	–0,54 × 1,852 × 4,40 %	–	0,0440
14.	Povrchy podlah	–0,54 × 1,852 × 4,90 %	–	0,0490
16.	Elektroinstalace	–0,54 × 1,852 × 4,80 %	–	0,0480
17.	Bleskosvod	–0,54 × 1,852 × 0,40 %	–	0,0040
25.	Ostatní	–0,54 × 1,852 × 5,20 %	–	0,0520
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:			=	**0,2730**

Koeficient K_4 je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:	**0,8000**

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 468,– Kč/m³		
Koeficient konstrukce K_1:	×	1,0750		
Koeficient K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9588		
Koeficient K_3 = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6 :	×	0,9364		
Koeficient vybavení stavby K_4:	×	0,8000		
Polohový koeficient K_5:	×	1,0000		
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,1890		
Základní jednotková cena upravená:	=	2 481,19 Kč/m³		
Základní cena upravená: 1 139,76 m³ × 2 481,19 Kč/m³			=	**2 827 961,11 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 94 roků

Předpokládaná další životnost: 6 roků

100 × 94 / (94 + 6) = 94,000 %

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %		
Odpočet opotřebení: 2 827 961,11 Kč × 85,000 %	–	2 403 766,94 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**424 194,17 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0{,}990$

Index polohy: $I_P = 0{,}850$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	424 194,17 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,842
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	**357 171,49 Kč**

ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA (STODOLA) – zjištěná cena: **357 171,49 Kč**

POZEMKY – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Podbořany

Název okresu: Louny

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2	Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 996{,}-$ Kč/m^2

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 749{,}-$ **Kč/m^2**

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0{,}990$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 0{,}850$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0{,}842$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 630{,}6580$ Kč/m^2

Parc. č.st.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
377	zastavěná plocha a nádvoří	2 353	1 483 938,27

POZEMKY – zjištěná cena:	**1 483 938,27 Kč**

2.3 REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT

Výsledné ceny včetně opotřebení:

Hlavní stavby	
RODINNÝ DŮM	156 981,23 Kč
ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA	299 607,07 Kč
ZEMĚDĚLSKÁ STAVBA (STODOLA)	357 171,49 Kč
POZEMKY	1 483 938,27 Kč
Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	**2 297 698,06 Kč**
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	**2 297 700,– Kč**

Určená cena: 2 297 700,– Kč

Cena slovy: dvamilionydvěstědevadesátsedmtisícsedmset Kč

2.4. REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN PRO POTŘEBY ÚČETNICTVÍ

Zjištěná cena	
Zemědělská stavba-p.č.st. 377	299.610,- Kč
Zemědělská stavba (stodola)-p.č.st. 377	357.171,- Kč
Rodinný dům-p.č.st. 377	156.981,- Kč
Pozemek p.č.st. 377	1.483.938,- Kč
CELKEM	2.297.700,- Kč

SHRNUTÍ

Cena nemovitosti zjištěná

2.297.700,- Kč

Slovy: Dvamilionydvěstědevadesátsedmtisícsedmsetkorunčeských

Doložka dle § 127a) zákona 99/1963 Sb., v platném znění

Ve smyslu ustanovení § 127 a) Občanského soudního řádu, závazně prohlašuji, že si jsem vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Čestné prohlášení o nepodjatosti

Čestně prohlašuji, že nemám žádný osobní zájem na výsledku ocenění a se žádným z případných kupujících mě nespojuje osobní ani pracovní či jiný obdobný poměr.

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 jmenovaný rozhodnutím městského soudu v Praze ze dne 31.8.1994 č.j.Spr. 1082/94 pro základní obor ekonomika v odvětví ceny a odhady se zvl. specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. **6093 / 37 / 2019** znaleckého deníku.

Otisk kulaté pečetě

.....
Podpis znalce

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov IČO: 01312774 DIČ: CZ01312774
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
adresa pro doručování: Husitská 107/12, 41502 Teplice

Váš dopis zn.:
ze dne:
Naše zn.: SPU 010120/2019/603100/Hep
Spisová zn.:

Vyřizuje: Bc. Jana Heplová
Telefon: 727 958 671
ID DS: zi9per.i
E-mail: jheplova@spu.cuz

Datum: 3. 1. 2019

Leebová Dagmar, Ing.
Karla Tájka 1503
Brandýs nad Labem
25001

OBJEDNÁVKA - Zákon č. 92/1991 Sb. - Převod majetku státu na jiné osoby

Objednatel:
Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
IČO: 01312774
Kontaktní osoba za SPÚ: Bc. Jana Heplová

Zhotovitel:
Název: Leebová Dagmar, Ing
IČO: 11268417
Sídlo: Karla Tájka 1503, Brandýs nad Labem, PSČ 25001

Podle Rámcové dohody č. 371-2018-508101 uzavřené dne 9. 4. 2018 (dále jen „Smlouva") mezi objednatelem a zhotovitelem objednáváme u Vás „Znalecký posudek" :

Účel znaleckého posudku:
Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb.

Požadovaná cena:
Obvyklá cena podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění. Obvyklá cena je určena striktně podle komentáře Ministerstva financí k obvyklé ceně. Období platnosti ceny se nestanovuje.

Specifické požadavky objednatele:
Cenu určit pro pozemek a pro budovy samostatně včetně zaokrouhlení pro potřeby účetnictví SPÚ.

Součinnost objednatele a zhotovitele:
Objednavatel poskytne zhotoviteli:
- komentář MF k obvyklé ceně,
- výpis z katastru nemovitostí,
- mapa,
- ortofotomapa,
- smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene č. 1020019/06,
- doklady ke stavbám a budovám.

Soupis oceňovaných věcí nemovitých
Věci nemovité ve vlastnictví státu vedené na LV 10002 :

Předmětem převodu jsou pozemky včetně staveb, obojí ve vlastnictví státu

Obec	katastrální území	pozemek parc.č.	druh pozemku	jehož součástí je stavba čp. / bez čp./č.p.
Katastr nemovitostí - stavební				
Podbořany	Knížnice u Podbořan	377	zast. plocha a nádvoří	není stavba

zapsané na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj se sídlem v Ústí nad Labem, Katastrální pracoviště Žatec
(dále jen „nemovité věci).

Cena služeb
Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli za cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené ve „Smlouvě".

Celková cena za znalecký posudek činí 10.000 Kč bez DPH
(1x zemědělská nebo ostatní budova nebo stavba à 10.000 Kč)

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:
Znalecký posudek musí splňovat veškeré náležitosti ujednané v příslušné „Smlouvě". Zejména je nutné zpracování podle uzavřené smlouvy ve shodě:

- se „Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad" - je závazné u smluv od 5. 5. 2016.
- U smluv uzavřených před 5. 5. 2016 se znalecké posudky zpracovávají ve smyslu závazných úrovní zpracování ZP. Znalec může postupovat také podle „Standardu"

Podle příslušných „smluv" je mimo jiné součástí ZP:

- Znalecká doložka dle § 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- Objednávka zadavatele ZP

Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje:
Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do 20-ti kalendářních dnů ode dne převzetí objednávky.
Forma odevzdání: 2 x tištěná podoba znaleckého posudku a 1 x elektronická podoba znaleckého posudku v PDF formě. Elektronická podoba posudku v PDF formátu se musí shodovat s tištěným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti. PDF forma vznikne skenováním originálu ZP.
Místo a způsob doručení: podatelna KPÚ

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):
Zhotovitel: Ing. Dagmar Lesková
Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby: 10.000 Kč + DPH 21 % 2.100 = 12.100 Kč
Číslo účtu Zhotovitele: 2103333329/0300
Adresa pro zasílání faktury: KPÚ pro Ústecký kraj, Husitská 1071/2, Teplice, PSČ 415 03

Objednatel je povinen uhradit zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání objednateli, a to na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem (dále jen „**faktura**"). Přílohou faktury musí být objednatelem potvrzený předávací protokol o provedení služby. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena.

Smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených „Smlouvou".

S pozdravem

.....

PhDr. Ing. Mgr. Oldřich Valha, MBA
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Ústecký kraj
Státního pozemkového úřadu

Přílohy: dle oceňovaného majetku

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ - Katastrální [illegible]

[illegible]

Okres: 3507 Zlín Obec: 566616 Podhorany

Katastrální území: 669847 Kneslice u Podhoran List vlastnictví: 10002

A Vlastnické, jiné oprávnění Podíl čitatel/jmenovatel Podíl %

Vlastnické právo

Státní pozemkový úřad, Část obce:Žižkov Husinecká 1024/11a-Praha, 13000 1/12774 [illegible]

Česká republika 1/1 1/1

Správce nemovitostí ve vlastnickém právu

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Katastr nemovitostí - stavebně				
377	2353	zast. pl.		

Budovy

Č.budovy	Typ budovy bez čp/čo	Využití budovy tem.stavby	Způsob ochrany	Na parcele
				377

P1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu

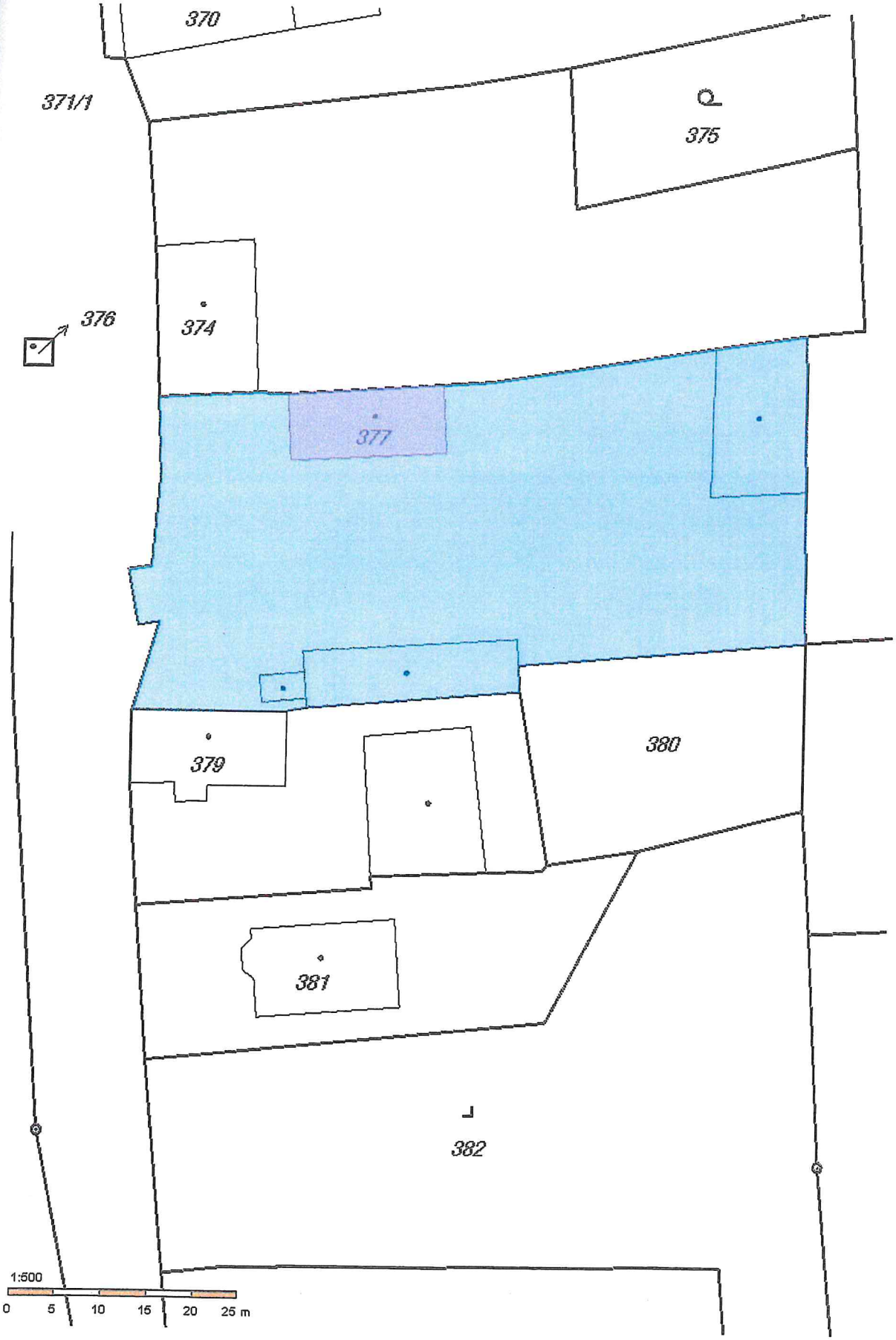
Listina

1 Ohlášená příslušnostká hospodaříc o majet. státu(§4 zák.č.503/2012Sb.) 308622/1.1.
S-381/2012 Řízení ukončeno

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a-Praha, 13000 RC/IČ:1312774

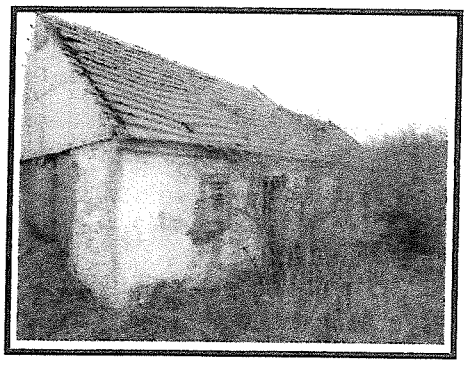
F Titul kontrolovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

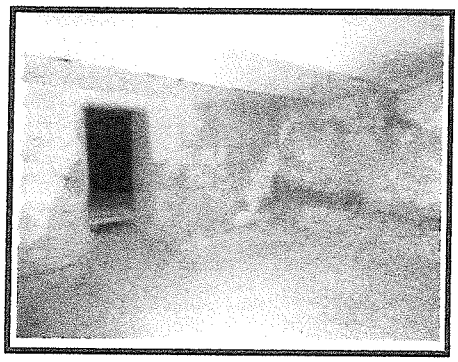
Strana 1 z 1


370
371/1
375
376
374
377
379
380
381
382
1:500
0
5
10
15
20
25 m

MAPY.CZ
0
4
8
12
16
m

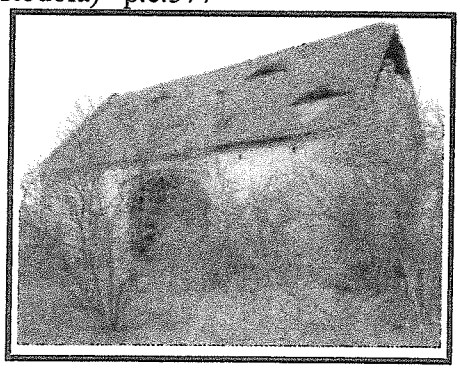
FOTODOKUMENTACE



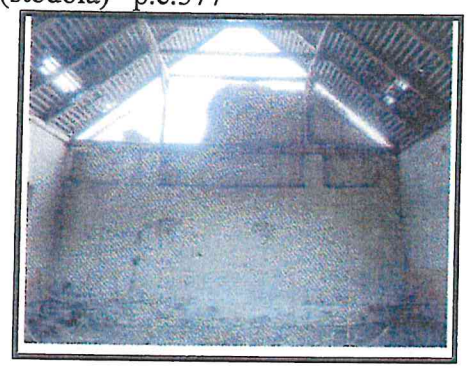


Zemědělská stavba – p.č.377

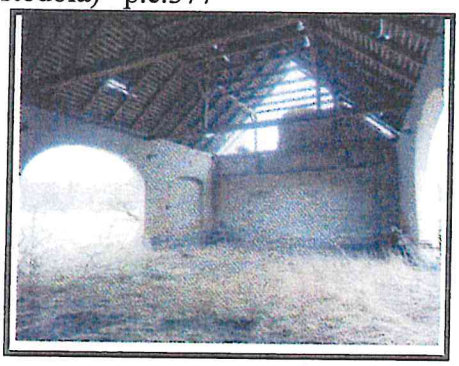
Zemědělská stavba (stodola)– p.č.377



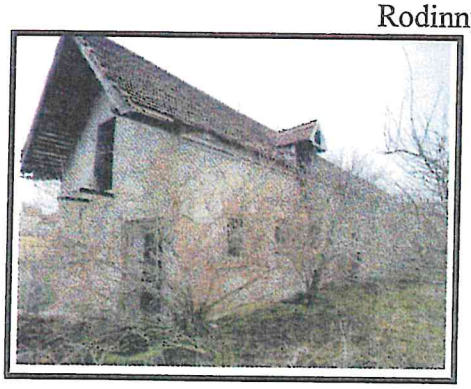
Zemědělská stavba (stodola)– p.č.377

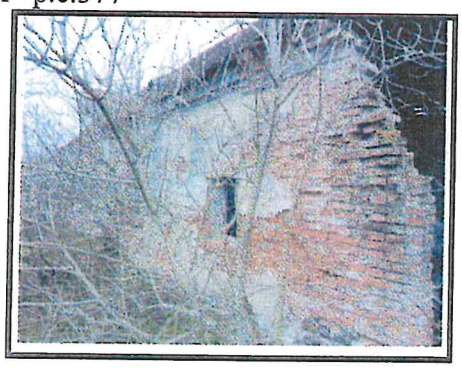


Zemědělská stavba (stodola)– p.č.377



Rodinný dům– p.č.377





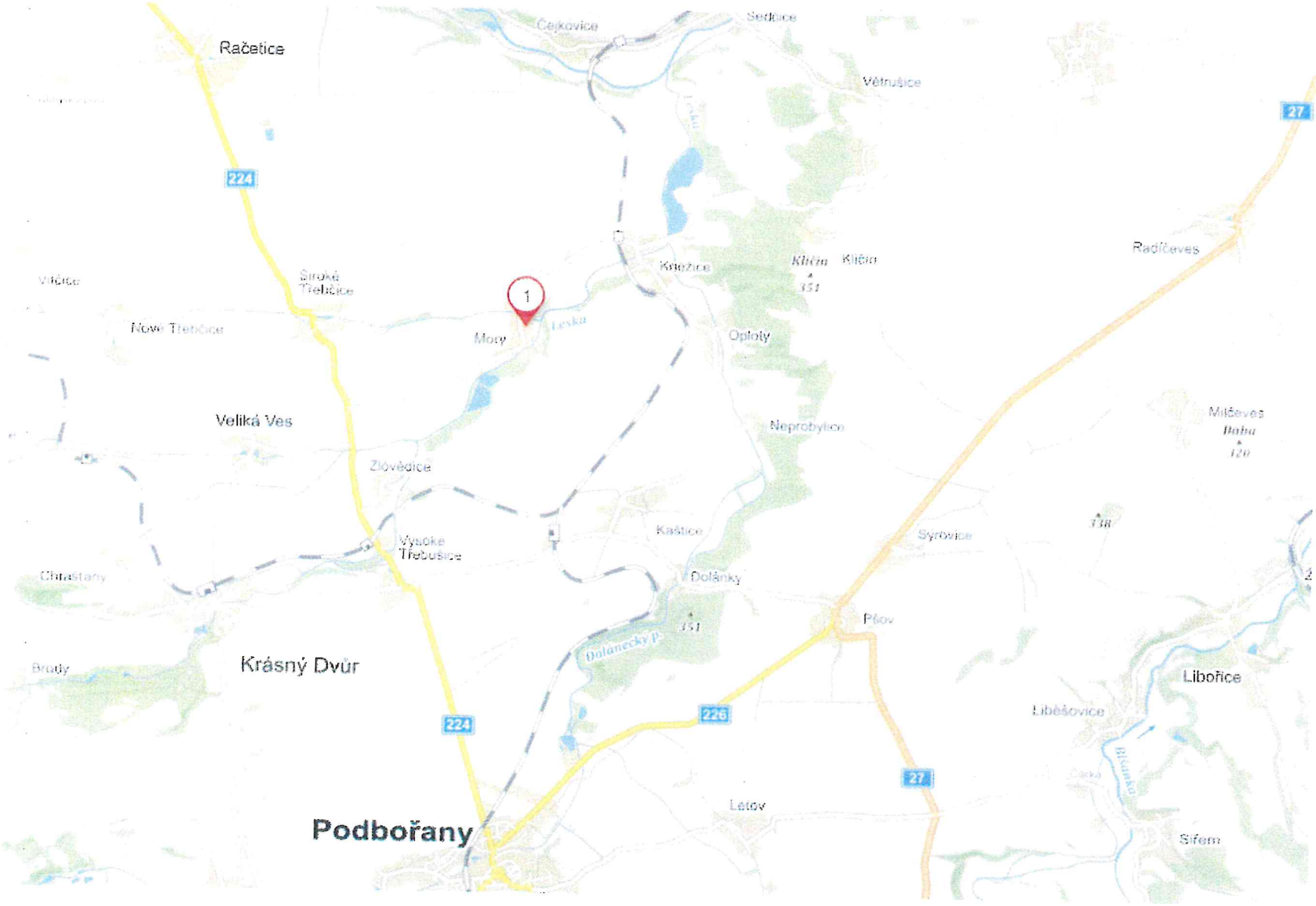
Rodinný dům– p.č.377

Rodinný dům– p.č.377

Rodinný dům– p.č.377

Rodinný dům– p.č.377

Pozemek p.č.377


Račetice
Celkovice
Sedlece
Větrušice
224
27
Radíčeves
Vřčice
Široké Třebčice
Nové Třebčice
Křenice
Křižín
Kličín
351
1
Mory
Leska
Oplotý
Neprobylice
Veliká Ves
Milčeves
Baba
120
Zlovědice
Kaštice
Výsoké Třebusice
Syrovice
138
Chrastany
Dolánky
Píšov
351
Dolánecký p.
Brady
Krásný Dvůr
Libořice
Liběšovice
224
226
27
Bílanka
Latov
Podbořany
Šifem