

C E N Y P O Z E M K Ů

**ve vlastnictví obce Perštejn, okres Chomutov, kraj Ústecký,
určených k prodeji**



V Perštejně dne 27.05.2025

A. Vstupní a identifikační údaje

A. 1. Základní údaje

A. 1.1. Objednatel: Obec Perštejn, Hlavní 159, 431 63 Perštejn, IČO: 00262072, DIČ: CZ00262072

A. 1.2. Úkol a cíl: Aktualizovat a sjednotit ceny pozemků ve vlastnictví obce Perštejn dle oblastí a skupin pozemků pro účely prodeje

A. 1.3. Vlastník pozemků: Dle LV č. 1, identifikace a základní informace o obci:

Obec Perštejn, Hlavní 159, 431 63 Perštejn, IČO: 00262072, DIČ: CZ00262072

Typ sídla: obec

ZUJ (kód obce): 563285

NUTS5: CZ0422563285

LAU 1 (NUTS 4): CZ0422 - okres Chomutov

NUTS3: CZ042 - Ústecký kraj

NUTS2: CZ04 – Severozápad

Obec s rozšířenou působností: Klášterec nad Ohří

Katastrální plocha (ha): 2059

Počet bydlících obyvatel k 31.12.2018: 1145

Nadmořská výška (m n.m.): 365

První písemná zpráva (rok): 1344

Katastrální území: Černýš, Ondřejov u Perštejna, Perštejn, Rájov u Perštejna, Vykmanov u Měděnce

Seznam částí obce: Černýš, Lužný, Ondřejov, Perštejn, Rájov, Údolíčko, Vykmanov

Obecní úřad Perštejn

Hlavní

43163 Perštejn

Pošta: Perštejn

IČ: 00262072

Úřední hodiny: Po, Stř.: 8:00-11:30, 12:30-17:00

Telefon: 474 394 197

Datová schránka: 985bb3v

E-mail: obec@obec-perstejn.cz, podatelna@obec-perstejn.cz

Web: <http://www.obec-perstejn.cz>

Starosta/tka: Ing. Martin Srbecký

Tel.č. 474 394 996

E-mail: podatelna@obec-perstejn.cz

Základní informace (dle vyhl.)

Kraj: Ústecký

Okres: Chomutov

Obec: Perštejn

Katastrální území: Perštejn

Počet obyvatel: 1.145

Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel

Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce

Poloha obce: obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel (Klášterec nad Ohří)

Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn

Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka

Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

A. 2. Doklady a podklady pro vypracování projektu

- snímky pozemkové mapy
- územní plán obce
- výpis z KN – LV č. 1
- odborná literatura, výpočty
- vlastní inf.databáze zpracovatele, internetové stránky, databáze cen nemovitostí vytvářená členy AZO, obecné trendy vývoje cen nemovitostí, statistická ročenka
- Realitní inzerce, informace realitních kanceláří, výsledky vlastního průzkumu trhu
- server společnosti Farmy.cz s.r.o. (<http://www.farmy.cz/cena-pudy/>), server společnosti LOUKY-POLE.CZ s.r.o. (<http://www.louky-pole.cz/>)
- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb. (dále jen „vyhl.“, „vyhláška“, „administrativní cena“, „zjištěná cena“)
- Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění p.p., o oceňování majetku (dále jen „zákon“)
- osobní prohlídka zpracovatelem a zástupcem obce v období 09/2020, 05/2025, fotodokumentace

B. Majetkoprávní a územní charakteristika zjištěná dle skutečnosti na základě prohlídky, předložených a získaných podkladů a dokladů

B. 1. Majetkoprávní charakteristika, údaje vztahující se k projektu, rozdělení obce na oblasti, rozdělení pozemků dle druhu, metodika

Byl předložen výpis z KN LV č. 1, snímek katastrální mapy, územní plán obce.

Pozemky zpravidla evidovány jako zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha, zahrada, trvalý travní porost, orná půda, ovocný sad, lesní pozemek, vodní plocha.

V obci je platný územní plán, pro účely tohoto projektu jsou pozemky rozdělené na:

Urbanizované (zastavitelné) pozemky:

Plochy bydlení (označ. BH, BI, BV)

Plochy rekreace (RI, RZ)

Plochy občanského vybavení (OV, OS, OH)

Plochy smíšené obytné (SC, SM)

Plochy veřejných prostranství (PV, ZV)

Plochy dopravní infrastruktury

Plochy technického vybavení (TV)

Plochy výroby a skladování (VL, VD, VZ)

Neurbanizované (nezastavitelné) pozemky:

Plochy přírodní (VV, NT, NO, NX, NL, NV)

Obec byla pro účel tohoto projektu rozdělena do 4 oblastí dle vzdálenosti od centra, přístupnosti a vybavenosti:

Oblast 1Perštejn

Hlavní sídelní část obce

Oblast 2Černýš, Lužný

Černýš je vesnice, část obce Perštejn v okrese Chomutov. Nachází se asi 2 km na jihovýchod od Perštejna. Černýš je také název katastrálního území o rozloze 4,12 km². V katastrálním území Černýš leží i Lužný a Perštejn.

Lužný je vesnice, část obce Perštejn v okrese Chomutov. Nachází se asi 1,5 km na jih od Perštejna.

Lužný leží v katastrálním území Černýš o výměře 4,12 km².

Oblast 3Vykmanov, Údolíčko

Vykmanov je malá vesnice, část obce Perštejn v okrese Chomutov. Nachází se asi 3,5 km na severozápad od Perštejna. Vykmanov leží v katastrálním území Vykmanov u Měděnce o rozloze 7,62 km².

Údolíčko je vesnice, část obce Perštejn v okrese Chomutov. Nachází se asi 2 km na sever od Perštejna. Údolíčko leží v katastrálním území Rájov u Perštejna o výměře 4,44 km².

Oblast 4Rájov, Ondřejov

Rájov je vesnice, část obce Perštejn v okrese Chomutov. Nachází se asi 1,5 km na severozápad od Perštejna. Rájov leží v katastrálním území Rájov u Perštejna o rozloze 4,44 km². V katastrálním území Rájov u Perštejna leží i Údolíčko.

Ondřejov je malá vesnice, část obce Perštejn v okrese Chomutov. Nachází se asi 1,5 km na západ od Perštejna. Ondřejov leží v katastrálním území Ondřejov u Perštejna o rozloze 2,03 km².

Pro účely tohoto projektu byly pozemky rozděleny do těchto skupin:

Skupina č. 1

Stavební pozemky, zahrady, a plochy ve funkčních celcích* se stavebními pozemky, urbanizované pozemky, pozemky pro rekreaci a bydlení (ne komerční) a neurbanizované pozemky v zastavěných částech jednotlivých oblastí.

* Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v jednotlivých druzích pozemku, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití.

Skupina č. 2

Zemědělské pozemky (louky, pole, trvalý travní porost, orná půda, zahrada) ve všech oblastech.

Skupina č. 3

Rybníky, vodní plochy ve všech oblastech.

Skupina č. 4

Plochy a pozemky ve všech oblastech v jednotlivých druzích pozemků v neurbanizovaných částech mimo zastavěné části jednotlivých oblastí.

Skupina č. 5

Pozemky a plochy ostatní, jiné, specifické, komerční ve všech oblastech.

Metodika určení cen:

Obvyklá cena se stanoví ve smyslu § 2 odstavce 1 zákona č. 151/97 Sb. ve znění p.p.: Ocenění se provádí za účelem zjištění obvyklé ceny tak, jak je definována v § 2, odst. 1 z.č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů : Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Skupina č. 1:

Pro danou lokalitu neexistuje cenová mapa, dle podkladů a informací a zdrojů, ale především realitních kanceláří (zdroj : sreality, lokální RK, vlastní databáze), dle uskutečněných obchodů s těmito pozemky v okolí a hlavně dle databáze cen a nájmu nemovitostí vytvářená členy AZO, znalosti prostředí a místního trhu, informací obce pro použití srovnávací metody nebylo v místě a čase zjištěno dostatečné množství, ale především relevantních vzorků realizovaných smluvních (tržních) cen stejných, nebo obdobných nemovitých věcí ve smyslu Komentáře MF ČR k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014 splňující podmínku přezkoumatelnosti posudku, převážně se obchodují pozemky pouze v souboru stavba+pozemek, kde cena je určována za celý soubor, přičemž poměr ceny stavby a pozemku není v kupní ceně určován, nebo jsou samostatně neobchodovatelné a neobchodované nebo obchodované mezi občany a jinými subjekty typické stavební, volné, zasítované, zastavitelné. K dispozici jsou pouze nabídky a poptávky nemovitých věcí inzerované na realitním trhu pro danou oblast. Z těchto důvodů ocenění nemovitostí vychází jednak z cenových předpisů MF ČR, které provádí některá ustanovení zákona o oceňování majetku, a určují způsoby ocenění, kdy cenový předpis v případě oceňované nemovité věci vychází rovněž z tržních principů jako je porovnávací metoda, hodnocení indexu trhu a indexu polohy včetně indexu omezujících vlivů pozemku, a též z vyhodnocení současné nabídky na realitním trhu. Výsledná hodnota se ve smyslu zadaného úkolu po vyhodnocení obou způsobů stanoví podle následujících zásad za podmínky, že zjištěná cena dle cenových předpisů se od vyhodnocené nabídky a poptávky na realitním trhu od sebe výrazně neodchylují na základě dosažitelné přesnosti odhadu ceny nebo hodnoty, vyjádřené jednou částkou z rozpětí cenového intervalu, a to rozdílem maximálně do 15%.

Na druhou stranu je přibližně stejný cenový trend u oceňovaných pozemků (málo obchodované, resp. neobchodované, svým způsobem specifické, zvláštní, v majetku samospráv, kdy je snaha o udržení populace v obci a zvýhodnění občanů, přesto dodržení tržních principů a pravidel dobrého hospodáře) a blíží se ceně zjištěné dle cenového předpisu (u podobných, zřídka obchodovaných nemovitostí se smluvní strany často uchylují k cenám administrativním, což je jediné měřítko v dané situaci) – výpočet viz příloha 1-4 pro skupinu pozemků č. 1.

Vzhledem k tomu, že tento druh nemovitostí není běžně obchodován, pozemky jsou specifické ani nebyly zjištěny skutečnosti, které by tento názor vyvracely, dá se předpokládat, že cena podobných nemovitostí se bude pohybovat (a v případě event.prodeje by se pravděpodobně i pohybovala) v mezích cen zjištěných dle cen.předpisu.

S ohledem na analýzu, především s ohledem na specifický charakter a technický stav předmětu ocenění, lze konstatovat, že nebylo objektivně možné vyhovět požadavkům zákona a jeho prováděcí vyhlášky, a to z její podstaty, která vyžaduje dohledání alespoň 3 realizovaných prodejů, dle vyhlášky porovnání mimo jiné obsahuje výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni

ocenění (§ 1a, odst. 1, 2 vyhlášky). Tato skutečnost opravňuje postupovat ve smyslu § 2, odst 3 zákona a to určení tržní hodnoty („V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“). S ohledem na její definici (tržní hodnota - § 2, odst. 4 zákona a § 1b, odst. 1 vyhlášky), kdy tato vzniká rovněž na základě porovnání (které není objektivně možné – viz výše), výnosu (viz analýza) a nákladů na pořízení (postavení), je v souladu s § 2, odst. 7 ((7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná), určena cena zjištěná. Tento postup lze rovněž doplňkově podpořit ustanovením § 1c vyhlášky, které cenu zjištěnou spolu s určením obvyklé ceny nebo tržní hodnoty vyžaduje.

Po zvážení všech faktorů, přístupů a dílčích výsledků a jejich následné analýze, rovněž tak vzhledem k účelu posouzení (směna, kdy je snahou pro max.objektivitu zachovat stejné principy a postupy ocenění), se jeví reálné, že optimální a objektivní obvyklá cena předmětných nemovitostí se bude pohybovat kolem hodnot zjištěných dle cen.předpisu (cena zjištěná).

Skupina č. 2, 3, 4:

Zemědělské pozemky

Spolehlivým důležitým zdrojem pro porovnání cen půdy:

- server společnosti Farmy.cz. s.r.o. (<http://www.farmy.cz/cena-pudy/>), dle kterého je v cenové mapě půdy (<http://www.cenova-mapa-pudy.cz/>) uvedena tržní cena pro Perštejn v rozmezí 27-35 Kč/m².

- server společnosti LOUKY-POLE.CZ s.r.o. (<http://www.louky-pole.cz/>), dle kterého je v cenové mapě půdy (<http://www.louky-pole.cz/cenova-mapa/karlovarsky-kraj/cenova-mapa-pro-smilov>) uvedena tržní cena v lokalitě Perštejn 33,56-37,54 Kč/m².

- inzertní nabídkové ceny půdy a vodních ploch v dané lokalitě se většinou pohybují okolo 26-29-35,00 Kč/m².

Současná cena pozemků skupiny 4 se bude blížit, dle obvyklé praxe, cenám 40 % z cen plnohodnotných stavebních, zasíťovaných pozemků (skupina 1).

B. 2. Územní charakteristika

Perštejn - v místě se nachází základní občanská vybavenost v rámci menší obce, tzn. obchod s potravinami, smíšené zboží, průmyslové zboží, dále škola, školka, obecní úřad, pošta, restaurace, motel, penziony, kino, koupaliště, sportovní hřiště, místní pobočka peněžního ústavu. Dopravní přístupnost dobrá, je zde zastávka autobusu, asi 2 km vzdálené vlakové nádraží (hlavní železniční trať Karlovy Vary - Chomutov).

Obec Perštejn se nalézá při hlavní státní silnici č.13 spojující západní Čechy se severními Čechy (Karlovy Vary – Chomutov) nabývající v poslední době svého významu především dopravního a obchodního. V současné době se obec stává atraktivní oblastí především pro bydlení, vzhledem k umístění v malebném kraji, bez rušivých účinků průmyslu (dokazuje to rozsáhlá výstavba rodinných domů v lokalitě ul. Lesní), je vzdálená asi 5 km od většího města Klášterec nad Ohří kde se nachází kompletní síť obchodů a služeb, včetně hypermarketů a omezených nabídek pracovních příležitostí v rámci oblasti (v celorepublikovém průměru má Ústecký kraj omezenou nabídku pracovních příležitostí).

Oblast nabízí možnost rekreace (pěší turistika, sezónní pobyty), má i svůj historický význam (zřícenina hradu Perštejn).

Ceny pozemků

Skupina 1

Oblast 1	1110,00 Kč/m ²
Oblast 2	960,00 Kč/m ²
Oblast 3	770,00 Kč/m ²
Oblast 4	640,00 Kč/m ²

Skupina 2

Všechny oblasti	27,00 Kč/m ²
-----------------	-------------------------

Skupina 3

Všechny oblasti	20,00 Kč/m ²
-----------------	-------------------------

Skupina 4

Oblast 1	444,00 Kč/m ²
Oblast 2	384,00 Kč/m ²
Oblast 3	308,00 Kč/m ²
Oblast 4	256,00 Kč/m ²

Skupina 5

Všechny oblasti	cena dle znaleckého posudku
-----------------	-----------------------------

Příloha č. 1**Skupina č. 1 - Oblast 1 - Perštejn****Základní informace**

Kraj: Ústecký
 Okres: Chomutov
 Obec: Perštejn
 Katastrální území: Perštejn
 Počet obyvatel: 1 145

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 654,00 Kč/m²**

Koeficienty obce**Název koeficientu****č.****P_i**

O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **1 059,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi**Název znaku****č.****P_i**

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - viz popis	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - viz popis	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,050$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,050$$

1. Pozemek stavební a funkční celek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 059,-	1,050		1 111,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1	1	1 111,95	1 111,95
Stavební pozemek - celkem				1	1 111,95

Pozemek stavební a funkční celek - cena zjištěná celkem = **1 111,95 Kč**

Výsledek – cena v Kč za 1 m²

1. Druhy pozemků č. 1 1 111,95 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 110,00 Kč**

Příloha č. 2

Skupina č. 1 - Oblast 2 – Černýš, Lužný

Základní informace

Kraj: Ústecký
Okres: Chomutov
Obec: Perštejn
Katastrální území: Černýš
Počet obyvatel: 1 145
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 654,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,059,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - viz popis	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel

včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - viz popis	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,909}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,909}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,909}$$

1. Pozemek stavební a funkční celek

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,909}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,909 = 0,909$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 059,-	0,909		962,63	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1	1	962,63	962,63
Stavební pozemek - celkem			1		962,63

Pozemek stavební a funkční celek - cena zjištěná celkem = 962,63 Kč

Výsledek – cena v Kč za 1 m²

1. Druhy pozemků č. 2 962,63 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 960,00 Kč

Příloha č. 3

Skupina č. 1 - Oblast 3 – Vykmánov, Údolíčko

Základní informace

Kraj: Ústecký
Okres: Chomutov
Obec: Perštejn
Katastrální území: Vykmánov u Měděnce
Počet obyvatel: 1 145

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 654,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,059,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - viz popis	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - odloučená část obce, u hlavní a průjezdné komunikace	I	-0,07

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,727}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,727}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,727}$$

1. Druhy pozemků č. 3

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,727}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,727 = \mathbf{0,727}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 059,-	0,727		769,89	
Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena

	číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 4 odst. 1 zahrada	1	1	769,89	769,89
Stavební pozemek - celkem		1		769,89

Druhy pozemků č. 3 - cena zjištěná celkem = **769,89 Kč**

Výsledek – cena v Kč za 1 m²

1. Druhy pozemků č. 3 **769,89 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 770,00 Kč

Příloha č. 4

Skupina č. 1 - Oblast 4 – Rájov, Ondřejov

Základní informace

Kraj: Ústecký
Okres: Chomutov
Obec: Perštejn
Katastrální území: Rájov u Perštejna
Počet obyvatel: 1 145
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 654,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6 = \mathbf{1\,059,00\,Kč/m^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - viz popis	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - zhoršený přístup v zimě, odloučená část obce, mimo hlavní komunikace	I	-0,19

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,606$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,606$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,606$

1. Druhy pozemků č. 4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,606$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,606 = 0,606$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 059,-	0,606		641,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1	1	641,75	641,75
Stavební pozemek - celkem				1	641,75

Druhy pozemků č. 4 - cena zjištěná celkem = **641,75 Kč**

Výsledek – cena v Kč za 1 m²

1. Druhy pozemků č. 4 641,750 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

640,00 Kč

Příloha č. 5 - celková situace

