

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 083741/2024

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. vlastnického podílu id. 3/12 pozemků parcela č. 66/2 - zahrada, parcela 88/12 - orná půda a parcela 88/13 - orná půda vše na LV 189 pro katastrální území Strahov a obec Horní Kozolupy

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Jírovcova 1621/19  
370 01 České Budějovice  
telefon: +420 603 77 603 1  
e-mail: sirovy@zuom.cz  
IČ: 027 77 339      DIČ: CZ02777339      datová schránka: hsje327

**Zadavatel:** ZIZLAVSKY v.o.s. Mgr. Ondřej Platil, IČ: 28490738  
Široká 36/5  
110 00 Praha 1

**Číslo jednací:** KSPL 20 INS 15943 / 2024

**TRŽNÍ HODNOTA**

spoluvlastnický podíl id. 3/12

**92 700 Kč**

**Počet stran:** 30 vč. příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 14.11.2024

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 27.12.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id. 3/12 pozemků parcela č. 66/2 - zahrada, parcela 88/12 - orná půda, parcela 88/13 - orná půda vše na LV 189 pro katastrální území Strahov a obec Horní Kozolupy zapsaných u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro připravovanou dražbu.

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 14.11.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.bezrealitky.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z internetového katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha

- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 14.11.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných pozemků pouze z veřejně přístupných okolních pozemků, (samotné oceňované pozemky jsou nepřístupné) a byla pořízena fotodokumentace.
- Územní plán - obce Horní Kozolupy platný ke dni ocenění
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz; www.bezrealitky.cz; www.reality.idnes.cz apod.
- konzultace - na Katastrálním úřadě v Tachově ve věci zjištění skutečných realizovaných cen pozemků v lokalitě z databáze katastrálního úřadu
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška )

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

### Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Horní Kozolupy, k.ú. Strahov  
Adresa nemovité věci: Horní Kozolupy, 349 52 Horní Kozolupy

#### Vlastnické a evidenční údaje

Eva Hrabáková, Americká 229/38, 301 00 Plzeň, LV: 189, podíl: 9 / 12

Antonín Kolář, Boženy Němcové 578, 342 01 Sušice, LV: 189, podíl: 3 / 12

Viz titulní list.

#### Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná projektová dokumentace. V příloze výřez platného územního plánu obce Horní Kozolupy.

#### Místopis

Obec Horní Kozolupy leží v bývalém okrese Tachov, v Plzeňském kraji cca 10 km severně od města Stříbro a 10 km jižně od města Bezdružice. Obec má cca 250 obyvatel dle lexikou měst a obcí. Obec je tvořena místními částmi Horní Kozolupy, Očín, Slavice a Strahov. K občanskému vybavení obce patří pouze obecní úřad. Obec je vhodná hlavně k rekreačním účelům, popř. k velmi klidnému trvalému bydlení s nutností dojíždění za prací a za občanskou vybaveností. Úplná se nachází ve městě Stříbro.

Oceňované pozemky se nachází v části Strahov, který je s Horními Kozolupy nesrostlý, vzdálený 2 km severním směrem. Pozemky jsou situovány v okrajové části Strahova při hranici vymezeného zastavěného území, v sousedství zahrad u RD na jedné straně a volné krajiny - zemědělských pozemků a lesního porostu. Příjezd k pozemku není právně zajištěn a je možný pouze přes pozemky ve vlastnictví cizích osob. Nemovitost leží mimo zátopové území.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  dálkové vytápění  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

1476	Plzeňský kraj
66/1	Hrabáková Eva
88/5	obec Horní Kozolupy
1510	Lesy České republiky s.p.
88/2	SJM Plášil Ladislav a Plášilová Bohumila
88/4	Plzák Josef, Zeman Miloslav

## Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky parcela č. 66/2 - zahrada, parcela č. 88/12 - orná půda, parcela č. 88/13 - orná půda na LV 189 leží v katastrální území Strahov, v obci Horní Kozolupy na severním okraji samostatné části obce Strahov v lokalitě obytné zástavby a zemědělských pozemků. Přístup k pozemkům je možný pouze po ostatních parcelách ve vlastnictví cizích osob a není právně zajištěn. Na pozemcích nejsou žádné stavby. Pozemky jsou rovinaté, převážně zatravněné a se standardní údržbou.

Parcely č. 66/2 - zahrada a parcela č. 88/13 - orná půda jsou součástí celku oplocené zahrady u RD. Dle územního plánu obce Horní Kozolupy leží pozemky v zastavěném území obce v ploše s funkčním využitím „BV - plochy bydlení individuální vesnického typu” s možností plnohodnotné výstavby např. rodinného domu.

Parcela č. 88/12 - orná půda je součástí většího zemědělského pozemku s trvalým travním porostem. Dle územního plánu obce Horní Kozolupy leží pozemek mimo zastavěné území obce v ploše s funkčním využitím „NZ - plochy zemědělské” tedy bez možností plnohodnotné výstavby, pouze stavbami doplňující užívání pozemku např. přístřešky.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Příjezd k pozemku není právně zajištěn a je možný pouze přes pozemky ve vlastnictví cizích osob.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
-----	---------

### 3.4. Obsah části 4.2 ocenění

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

##### 1. Pozemky parc. č. 66/2 a 88/13 na LV č. 189, k.ú. Strahov

- 1.1. Parcela č. 66/2 - zahrada
- 1.2. Parcela č. 88/13 - orná půda

##### 2. Pozemek parc. č. 88/12 na LV č. 189, k.ú. Strahov

- 2.1. Parcela č. 88/12 - orná půda

#### Obsah ocenění na tržních principech

##### 1. Pozemky parc. č. 66/2 a 88/13 na LV č. 189, k.ú. Strahov

###### 1.1. Hodnota pozemků

- 1.1.1. Pozemky v zastavěném území obce

##### 2. Pozemek parc. č. 88/12 na LV č. 189, k.ú. Strahov

###### 2.1. Hodnota pozemků

- 2.1.1. Pozemky v nezastavěném území obce

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence a z realizace kupních cen katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce, dle úrovně kupních cen z katastru nemovitostí a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	Pozemky na LV č. 189 v k.ú. Strahov a v obci Horní Kozolupy
Adresa předmětu ocenění:	Horní Kozolupy 349 52 Horní Kozolupy
LV:	189
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Tachov
Obec:	Horní Kozolupy
Katastrální území:	Strahov
Počet obyvatel:	248
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 721,00 Kč/m <sup>2</sup>

## Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,70
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 194,00 \text{ Kč/m}^2$

## 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. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,642}$$

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

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

## Index polohy

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



Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - není právně zajištěný příjezd.	I	-0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,576}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,370}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,570}$$

## **1. Pozemky parc. č. 66/2 a 88/13 na LV č. 189, k.ú. Strahov**

### **1.1. Parcela č. 66/2 - zahrada**

Oceňovaný pozemek parcela č. 66/2 - zahrada leží v katastrální území Strahov, v obci Horní Kozolupy na severním okraji samostatné části obce Strahov v lokalitě obytné zástavby a zemědělských pozemků. Přístup k pozemku je možný pouze po ostatních parcelách ve vlastnictví cizích osob a není právně zajištěn. Na pozemku není žádná stavba. Pozemek je rovinatý, převážně zatravněn a se standardní údržbou. Parcela je součástí celku oplocené zahrady u RD č.p. 31. Dle územního plánu obce Horní Kozolupy leží pozemek v zastavěném území obce v ploše s funkčním využitím „BV - plochy bydlení individuální vesnického typu” s možností plnohodnotné výstavby např. rodinného domu.

V obci je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie a na místní vodovod. K okamžité výstavbě není pozemek připraven. V katastru nemovitostí je pozemek zapsán jako zahrada, což je v souladu se skutečným využitím. Pozemek neleží v žádném ochranném pásmu a je zatížen zvýšeným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy. Obec Horní Kozolupy nemá zpracovávánu cenovou mapu stavebních pozemků.

### **Ocenění**

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,576}$$

## Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,576 = \mathbf{0,570}$$

## 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	194,-	0,570		110,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	66/2	847	110,58	93 661,26
Stavební pozemek - celkem			847		<b>93 661,26</b>

**Parcela č. 66/2 - zahrada - cena zjištěná celkem = 93 661,26 Kč**

## 1.2. Parcela č. 88/13 - orná půda

Oceňovaný pozemek parcela č. 88/13 - orná půda leží v katastrální území Strahov, v obci Horní Kozolupy na severním okraji samostatné části obce Strahov v lokalitě obytné zástavby a zemědělských pozemků. Přístup k pozemku je možný pouze po ostatních parcelách ve vlastnictví cizích osob a není právně zajištěn. Na pozemku není žádná stavba. Pozemek je rovinný, převážně zatravněn a se standardní údržbou. Parcela je součástí celku oplocené zahrady u RD č.p. 31. Dle územního plánu obce Horní Kozolupy leží pozemek v zastavěném území obce v ploše s funkčním využitím „BV - plochy bydlení individuální vesnického typu” s možností plnohodnotné výstavby např. rodinného domu.

V obci je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie a na místní vodovod. K okamžité výstavbě není pozemek připraven. V katastru nemovitostí je pozemek zapsán jako zahrada, což je v souladu se skutečným využitím. Pozemek neleží v žádném ochranném pásmu a je zatížen zvýšeným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy. Obec Horní Kozolupy nemá zpracovávánu cenovou mapu stavebních pozemků.

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,576$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,576 = 0,570$**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	194,-	0,570		110,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	88/13	397	110,58	43 900,26
Stavební pozemek - celkem			397		<b>43 900,26</b>

**Parcela č. 88/13 - orná půda - cena zjištěná celkem = 43 900,26 Kč**

## 2. Pozemek parc. č. 88/12 na LV č. 189, k.ú. Strahov

### 2.1. Parcela č. 88/12 - orná půda

Oceňovaný pozemek parcela č. 88/12 - orná půda leží v katastrální území Strahov, v obci Horní Kozolupy na severním okraji samostatné části obce Strahov v lokalitě obytné zástavby a zemědělských pozemků. Přístup k pozemku je možný pouze po ostatních parcelách ve vlastnictví cizích osob a není právně zajištěn. Na pozemku nejsou žádné stavby. Pozemek je rovinný, převážně zatravněný a se standardní údržbou.

Parcela č. 88/12 - orná půda je součástí většího zemědělského pozemku s trvalým travním porostem. Dle územního plánu obce Horní Kozolupy leží pozemek mimo zastavěné území obce v ploše s funkčním využitím „NZ - plochy zemědělské” tedy bez možností plnohodnotné výstavby, pouze stavbami doplňující užívání pozemku např. přístřešky.

## Ocenění

### Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	88/12	72604	339	4,42		4,42	1 498,38
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			339 m <sup>2</sup>				<b>1 498,38</b>
<b>Parcela č. 88/12 - orná půda - cena zjištěná celkem</b>							<b>= 1 498,38 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Pozemky parc. č. 66/2 a 88/13 na LV č. 189, k.ú. Strahov


#### 1.1. Hodnota pozemků

##### 1.1.1. Pozemky v zastavěném území obce

###### Porovnávací metoda

Viz zjištěná cena.

###### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	Pozemek v k.ú. Sviňomazy, p.č.: 24			
<b>Lokalita:</b>	lokalita části obce Trpísty			
<b>Popis:</b>	Pozemek č. 24 - zahrada o výměře 1650 m <sup>2</sup> , pozemek v obci Trpísty, katastrální území Sviňomazy v intravilánu obce. Možno využít jako zahradu, či ke stavbě RD. Leží vedle obecního přístupového pozemku. Jedná se o pozemky v územním plánu s možností m.j. výstavby RD. Cena půdy má dlouhodobý růstový potenciál. Obec Trpísty se nachází v okrese Tachov, vzdálenost od Stříbra 10 km.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídková cena			0,80	
velikost pozemku - větší			1,05	
poloha pozemku - lepší			0,95	
dopravní dostupnost - lepší - zajištěný přístup			0,60	
možnost zastavění poz. - podobná			1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost				1,00
				
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 119 250	1 650	678,33	0,48	<b>325,60</b>

**Název:** Pozemek v k.ú. Otročin u Stříbra, p.č.: 22/1 a další

**Lokalita:** lokalita části obce Stříbro

**Popis:** Pozemek č. 22/1 - zahrada a další pozemky na LV č. 26 o celkové výměře 2619 m<sup>2</sup>, pozemky v obci Stříbro, katastrální území Otročin u Stříbra v intravilánu obce. Možno využít jako zahradu, či ke stavbě RD. Leží vedle obecního přístupového pozemku. Jedná se o pozemky v územním plánu s možností m.j. výstavby RD. Cena půdy má dlouhodobý růstový potenciál. Obec Stříbro s plnou obč. vybaveností v okrese Tachov. Vzdálenost od Stříbra 4 km.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
velikost pozemku - větší	1,20
poloha pozemku - lepší	0,95
dopravní dostupnost - lepší - zajištěný přístup	0,60
možnost zastavění poz. - horší	1,10
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
640 930	2 619	244,72	0,68	166,41

**Název:** Pozemek v k.ú. Lestkov, p.č.: 1752 a 1549/1

**Lokalita:** obec Lestkov

**Popis:** Pozemk č. 1752 - zeleň, pozemek č. 1549/1 zahrada, vše na LV č. 219 o celkové výměře 2094 m<sup>2</sup>, pozemky v k.ú. a obci Lestkov v intravilánu obce. Možno využít jako zahradu, či ke stavbě RD. Leží vedle obecního přístupového pozemku. Jedná se o pozemky v územním plánu s možností m.j. výstavby RD. Cena půdy má dlouhodobý růstový potenciál. Obec Lestkov s omezenou obč. vybaveností v okrese Tachov, vzdálenost od Stříbra 23 km.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,80
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - lepší	0,90
dopravní dostupnost - lepší - zajištěný přístup	0,60
možnost zastavění poz. - podobná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 450 000	2 094	692,45	0,48	332,38

<b>Název:</b>	<b>Pozemek v k.ú. Staré Sedlo u Teplé, p.č.: 46/1</b>			
<b>Lokalita:</b>	lokalita části obce Teplá			
<b>Popis:</b>	Pozemek bude vznikat z parcely č. 46/1 - zastavěná plocha a nádvoří na LV č. 150 o budoucí celkové výměře 1320 m <sup>2</sup> , pozemky v obci Teplá, katastrální území Staré Sedlo u Teplé v intravilánu obce. Možno využít jako zahradu, či ke stavbě RD. Leží vedle obecního přístupového pozemku. Jedná se o pozemky v územním plánu s možností m.j. výstavby RD. Cena půdy má dlouhodobý růstový potenciál. Město Stříbro s plnou obč. vybaveností vzdáleno 30 km.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídková cena		0,90		
velikost pozemku - větší		1,05		
poloha pozemku - lepší		0,95		
dopravní dostupnost - lepší - zajištěný přístup		0,60		
možnost zastavění poz. - podobná		1,00		
intenzita využití poz. - srovnatelná		1,00		
vybavenost pozemku - srovnatelná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost		1,00		
	<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>
	825 417	1 320	625,32	0,54
				<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>337,67</b>



Minimální jednotková porovnávací cena	166,41 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	290,52 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	337,67 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemků vychází z konkrétních prodejů a nabídek uskutečněných v poslední době v uvažované lokalitě obce Horní Kozolupy a okolí. Celkově lze říci, že se cena nepřipraveného pozemku o větší výměře určeného pro výstavbu v lokalitě a okolí se pohybuje ve velice širokém rozmezí cca 250 - 690,- Kč/m<sup>2</sup>. Nabídka volných pozemků k výstavbě je v lokalitě je v současné době částečně omezena. Oceňované pozemky parcela č. 66/2 - zahrada a parcela č. 88/13 - orná půda jsou sice územním plánem obce Horní Kozolupy určeny k zastavění a leží v zastavěném území obce, ale proti tomu jsou nezasítované a bez zajištěného přístupu z veřejné komunikace. Jednotková cena pozemku byla stanovena na základě vyhodnocení porovnávací metody ve výši 240,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zahrada	66/2	847	290,00		245 630
orná půda	88/13	397	290,00		115 130
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 244</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>360 760</b>

## 2. Pozemek parc. č. 88/12 na LV č. 189, k.ú. Strahov


### 2.1. Hodnota pozemků

#### 2.1.1. Pozemky v nezastavěném území obce

##### Porovnávací metoda

Viz zjištěná cena.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Pozemky v k.ú. Svahy, p.č.: 1949 a další</b>			
<b>Lokalita:</b>	lokalita části obce Planá			
<b>Popis:</b>	Pozemek č. 1949 - trvalý travní porost o výměře 3864 m <sup>2</sup> a další pozemky na LV č. 336 v obci Planá, katastrální území Svahy v nezastavěném území obce. Možno využít jako zemědělské pozemky. Jedná se o nesourodé části větších zemědělsky obhospodařovaných celků. Pozemky bez zajištěného přístupu z obecního pozemku. Jedná se o parcely v katastru nemovitostí vedené jako ostatní plocha, či trvalý travní porost a nejsou určeny k výstavbě. Dle územního plánu zemědělské plochy. Cena zemědělské půdy má dlouhodobý růstový potenciál.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídková cena			0,95	
velikost pozemku - bez vlivu			1,00	
poloha pozemku - podobná			1,00	
dopravní dostupnost - podobná			1,00	
možnost zastavění poz. - podobná			1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost			1,00	
				
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
595 000	29 751	20,00	0,95	<b>19,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek v k.ú. Damnov, p.č.: 1680/6</b>			
<b>Lokalita:</b>	lokalita části obce Bodř			
<b>Popis:</b>	Pozemek č. 1680/6 - trvalý travní porost o výměře 263 m <sup>2</sup> v obci Bor, katastrální území Damnov v extratravilánu obce. Možno využít jako zemědělský pozemek který je součástí většího zemědělsky obhospodařovaného celku. Pozemek bez zajištěného přístupu z obecního pozemku. Jedná se o parcelu v katastru evidovanou jako ostatní trvalý travní porost a není určena k výstavbě. Dle územního plánu zemědělské plochy. Cena zemědělské půdy má dlouhodobý růstový potenciál.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídková cena			0,85	
velikost pozemku - bez vlivu			1,00	
poloha pozemku - podobná			1,00	
dopravní dostupnost - podobná			1,00	

možnost zastavění poz. - podobná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
112 594	2 963	38,00	0,85	32,30

**Název:** Pozemky v k.ú. Svahy, p.č.: 353/1 a další

**Lokalita:** lokalita části obce Planá

**Popis:** Pozemek č. 353/1 - trvalý travní porost o výměře 13421 m<sup>2</sup> a další pozemky na LV č. 207 v obci Benešovice, katastrální území Lom u Stříbra v nezastavěném území obce. Možno využít jako zemědělské pozemky. Jedná se o nesourodé části větších zemědělsky obhospodařovaných celků. Pozemky bez zajištěného přístupu z obecního pozemku. Jedná se o parcely v katastru nemovitostí vedené jako orná půda, či trvalý travní porost a nejsou určeny k výstavbě. Dle územního plánu zemědělské plochy. Cena zemědělské půdy má dlouhodobý růstový potenciál.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,80
velikost pozemku - bez vlivu	1,00
poloha pozemku - podobná	1,00
dopravní dostupnost - podobná	1,00
možnost zastavění poz. - podobná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 074 815	44 145	47,00	0,80	37,60

Minimální jednotková porovnávací cena	19,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	29,63 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	37,60 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemků vychází z konkrétních prodejů a nabídek uskutečněných v poslední době v uvažované lokalitě obce Horní Kozolupy a okolí. Celkově lze říci, že se cena nepřipraveného pozemku o větší výměře bez možnosti výstavby v lokalitě a okolí se pohybuje ve velice širokém rozmezí cca 20 - 48,- Kč/m<sup>2</sup>. Nabídka volných zemědělských pozemků je v lokalitě je v současné době částečně omezena.

Oceňovaný pozemek parcela č. 88/12 - orná půda je územním plánem obce Horní Kozolupy určen k zemědělství a leží mimo zastavěné území obce, je součástí většího zemědělského celku a je bez zajištěného přístupu z veřejné komunikace. Jednotková cena pozemku byla stanovena na základě vyhodnocení porovnávací metody ve výši 30,- Kč/m<sup>2</sup>.



Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	88/12	339	30,00		10 170
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>339</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>10 170</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### 1. Pozemky parc. č. 66/2 a 88/13 na LV č. 189, k.ú. Strahov

1.1. Parcela č. 66/2 - zahrada	93 661,- Kč
1.2. Parcela č. 88/13 - orná půda	43 900,- Kč

1. Pozemky parc. č. 66/2 a 88/13 na LV č. 189, k.ú. Strahov - celkem: **137 561,- Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem** \* **3 / 12**

1. Pozemky parc. č. 66/2 a 88/13 na LV č. 189, k.ú. Strahov - celkem: **34 390,- Kč**

#### 2. Pozemek parc. č. 88/12 na LV č. 189, k.ú. Strahov

2.1. Parcela č. 88/12 - orná půda	1 498,- Kč
-----------------------------------	------------

2. Pozemek parc. č. 88/12 na LV č. 189, k.ú. Strahov - celkem: **1 498,- Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem** \* **3 / 12**

2. Pozemek parc. č. 88/12 na LV č. 189, k.ú. Strahov - celkem: **375,- Kč**

**Zjištěná cena - celkem:** **34 765,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **34 770,- Kč**

slovy: Třicet čtyři tisíc sedm set sedmdesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**34 770 Kč**

slovy: Třicet čtyři tisíc sedm set sedmdesát Kč

## Rekapitulace ocenění na tržních principech

### 1. Pozemky parc. č. 66/2 a 88/13 na LV č. 189, k.ú. Strahov

#### 1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Pozemky v zastavěném území obce

360 760,- Kč

Hodnota pozemků - celkem:

360 760,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 3 / 12

Hodnota pozemků - celkem:

90 190,- Kč

#### Pozemky parc. č. 66/2 a 88/13 na LV č. 189, k.ú. Strahov

**Tržní hodnota**

**360 760 Kč**

Vlastnický podíl

3 / 12

**90 190 Kč**

slovy: Devadesát tisíc jedno sto devadesát Kč

### 2. Pozemek parc. č. 88/12 na LV č. 189, k.ú. Strahov

#### 2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemky v nezastavěném území obce

10 170,- Kč

Hodnota pozemků - celkem:

10 170,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 3 / 12

Hodnota pozemků - celkem:

2 543,- Kč

#### Pozemek parc. č. 88/12 na LV č. 189, k.ú. Strahov

**Tržní hodnota**

**10 170 Kč**

Vlastnický podíl

3 / 12

**2 543 Kč**

slovy: Dva tisíce pět set čtyřicet tři Kč

**Hodnota pozemku**

**92 733 Kč**

**Tržní hodnota**

**92 700 Kč**

spoluvlastnický podíl id. 3/12

slovy: Devadesát dva tisíc sedm set Kč

#### Silné stránky

+ klidná lokalita

#### Slabé stránky

- pozemky bez přístupu
- v místě žádná občanská vybavenost
- pozemky v podílovém spoluvlastnictví
- pozemky v nesjednoceném celku

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z aktuálních prodejních či nabídkových cen obdobných pozemků v obci Horní Kozolupy a okolí.

### Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Eva Hrabáková, Americká 229/38, 301 00 Plzeň, LV: 189, podíl: 9 / 12	69 525,- Kč
Antonín Kolář, Boženy Němcové 578, 342 01 Sušice, LV: 189, podíl: 3 / 12	23 175,- Kč

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

### 5.2. Kontrola postupu

Provedena.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota spoluvlastnického podílu id. 3/12 oceňovaných nemovitých věcí byla odhadnuta po zaokrouhlení ve výši 92 700,- Kč.

**Tržní hodnota**

spoluvlastnický podíl id. 3/12

**92 700 Kč**

slovy: Devadesát dva tisíc sedm set Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a totožně vybavené. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 189 ze dne 16.10.2024.	2
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 13.12.2024	1
Fotodokumentace	2
Územní plán části obce Horní Kozolupy	1

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

### Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Jan Sedláček, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář ( §28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech ) :

Ing. Michal Sirový

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 083741/2024.

V Českých Budějovicích 27.12.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.12.

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 083741/2024**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 189 ze dne 16.10.2024.	2
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 13.12.2024	1
Fotodokumentace	2
Územní plán části obce Horní Kozolupy	1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2024 21:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: INS pro AS ZIZLAVSKÝ v.o.s.

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 541290 Horní Kozolupy

Kat.území: 643149 Strahov

List vlastnictví: 189

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hrabáková Eva, Americká 229/38, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň	736121/2045	9/12
Kolář Antonín, Boženy Němcové 578, Sušice II, 34201 Sušice	750527/1972	3/12

**B Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	66/2	847	zahrada		zemědělský půdní fond
	88/12	339	orná půda		zemědělský půdní fond
	88/13	397	orná půda		zemědělský půdní fond

**BI 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*

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

*Povinnost k*

Kolář Antonín, Boženy Němcové 578, Sušice II, 34201 Sušice, RČ/IČO: 750527/1972

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 7384/24-10 ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 19:07:59. Zápis proveden dne 01.08.2024; uloženo na prac. Praha

Z-36718/2024-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
podíl 3/12

*Povinnost k*

Kolář Antonín, Boženy Němcové 578, Sušice II, 34201 Sušice, RČ/IČO: 750527/1972  
Parcela: 66/2, Parcela: 88/12, Parcela: 88/13

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 EX-7384/2024 -12 ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 19:07:58. Zápis proveden dne 02.08.2024; uloženo na prac. Tachov

Z-3431/2024-410

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 220 EX-7384/2024 -45. Právní moc ke dni 14.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2024 19:09:34. Zápis proveden dne 19.09.2024; uloženo na prac. Tachov

Z-3882/2024-410

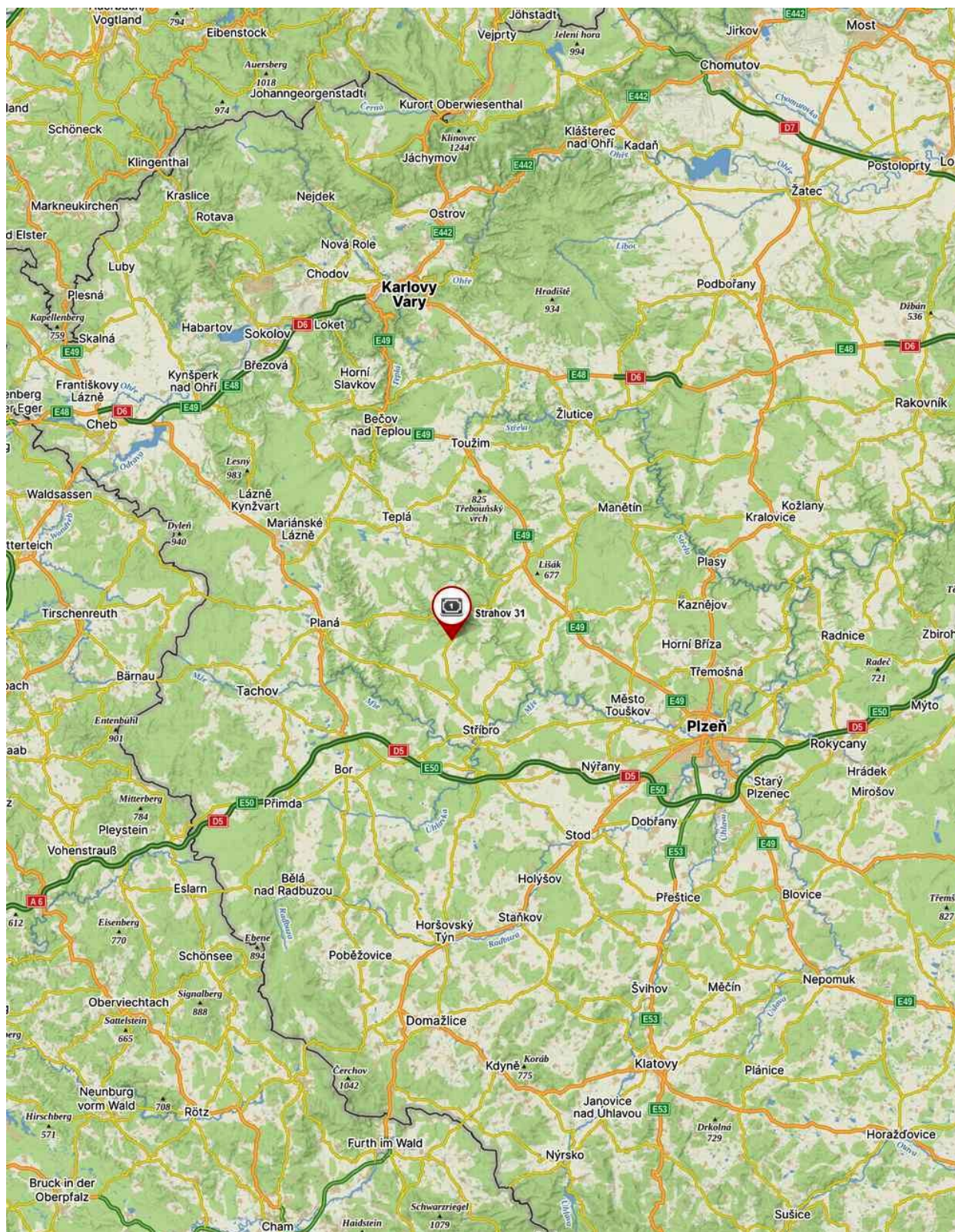
**o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

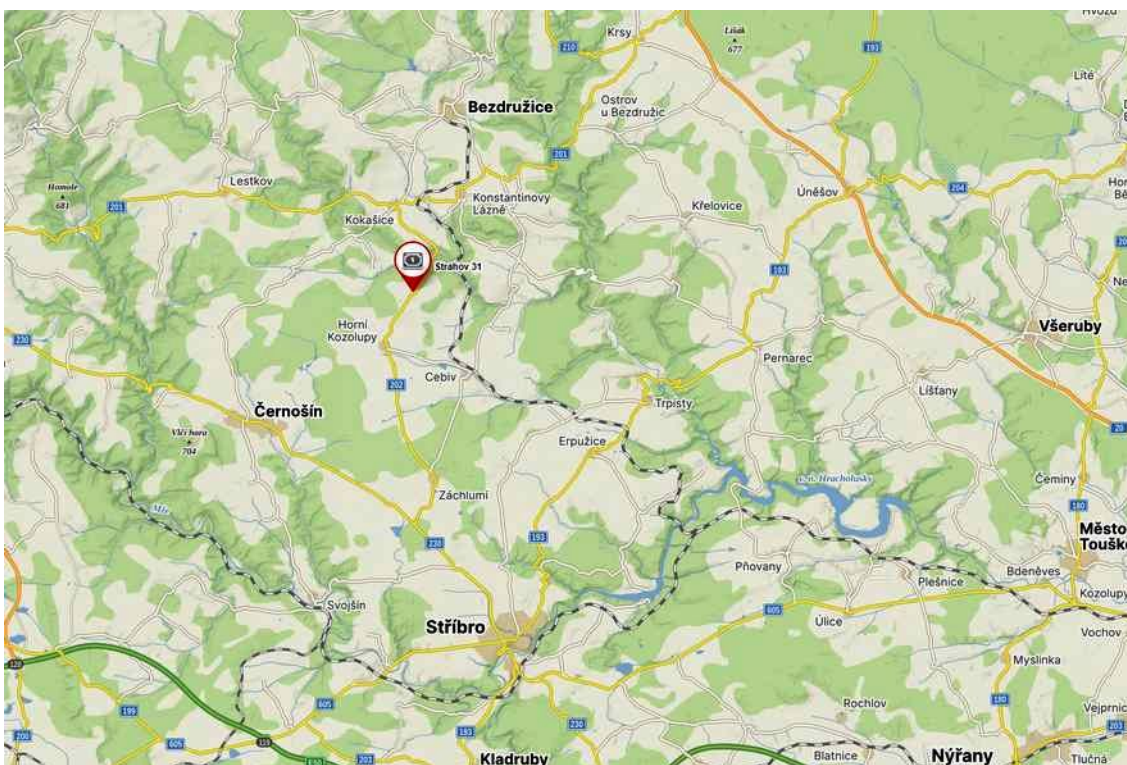
strana 1



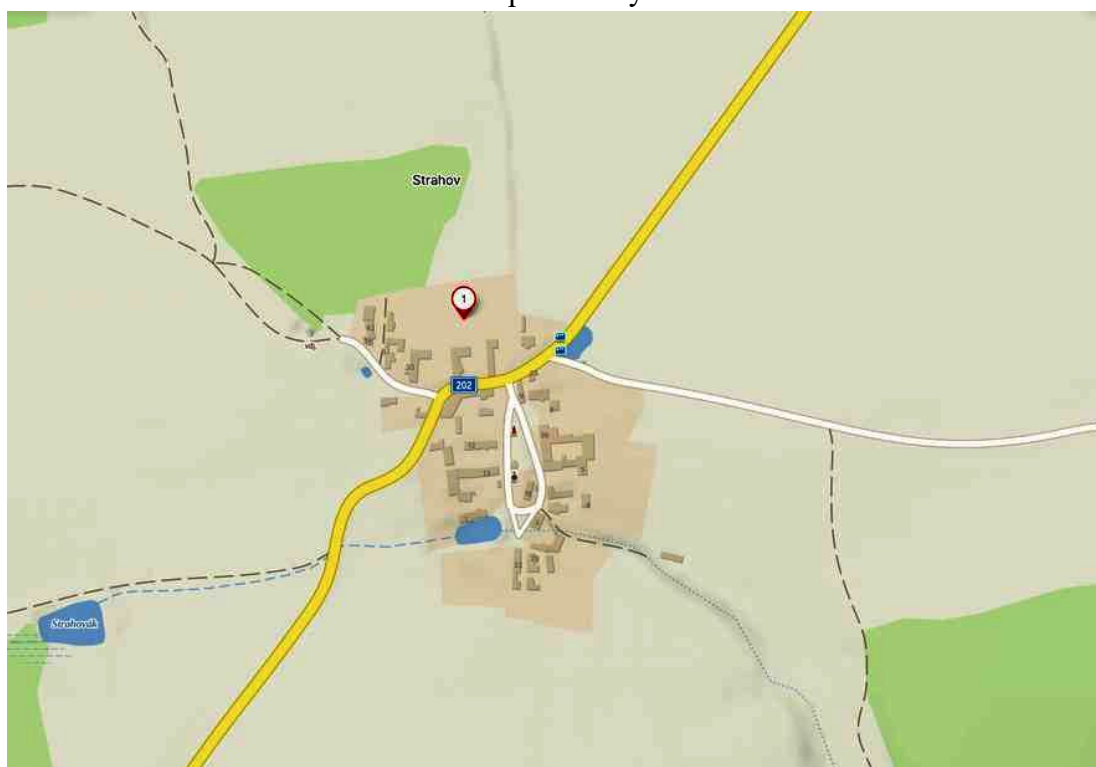




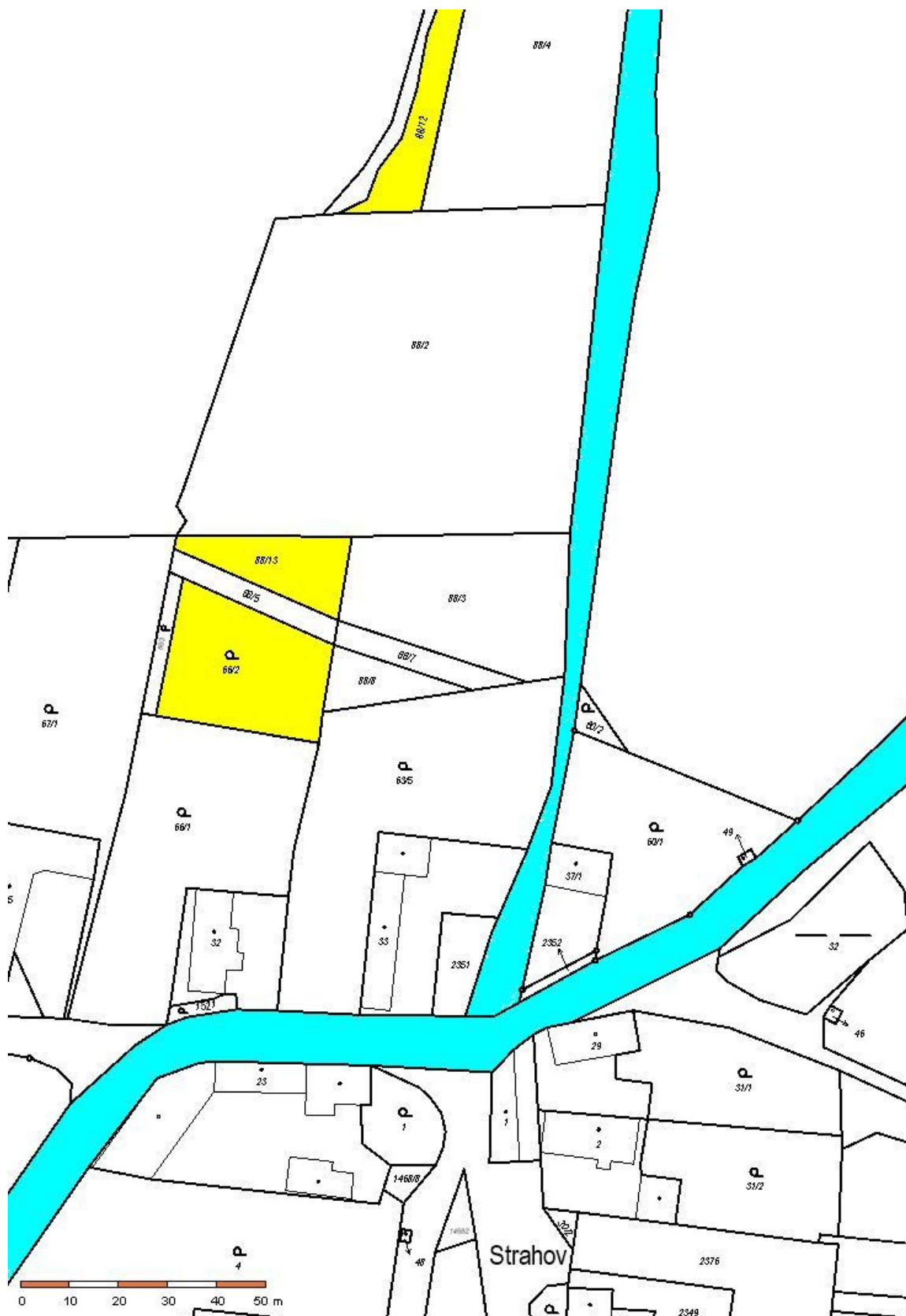
mapa oblasti



mapa lokality



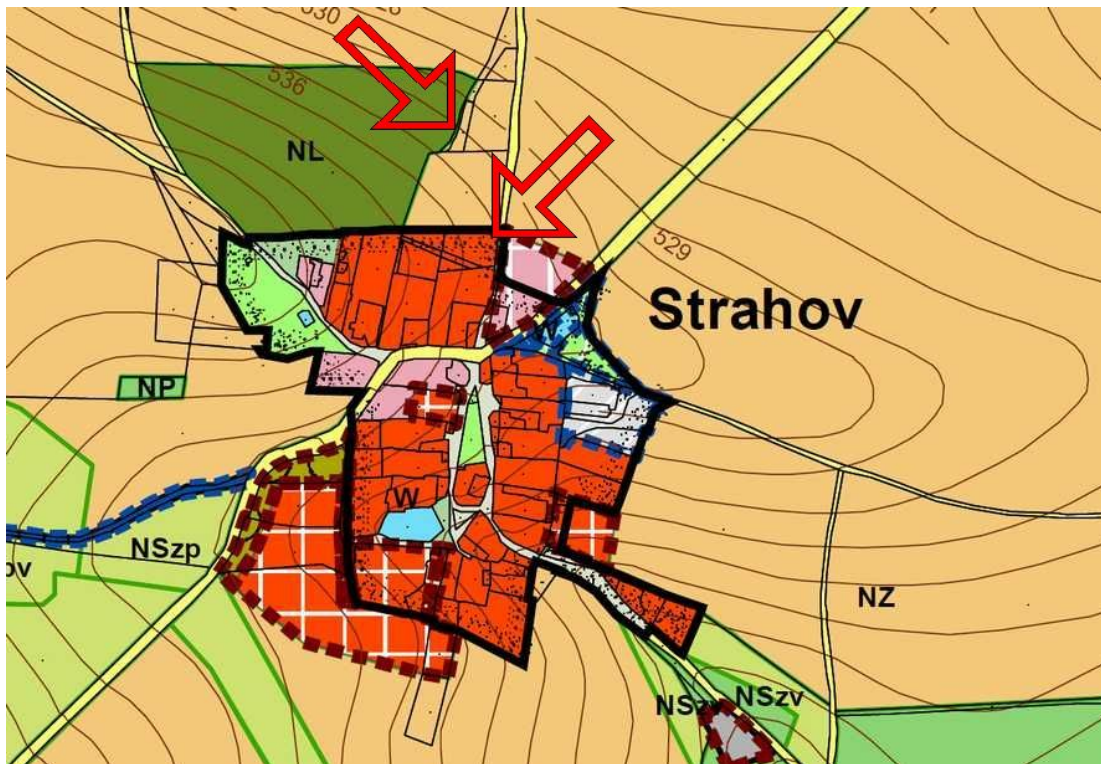
mapa části obce



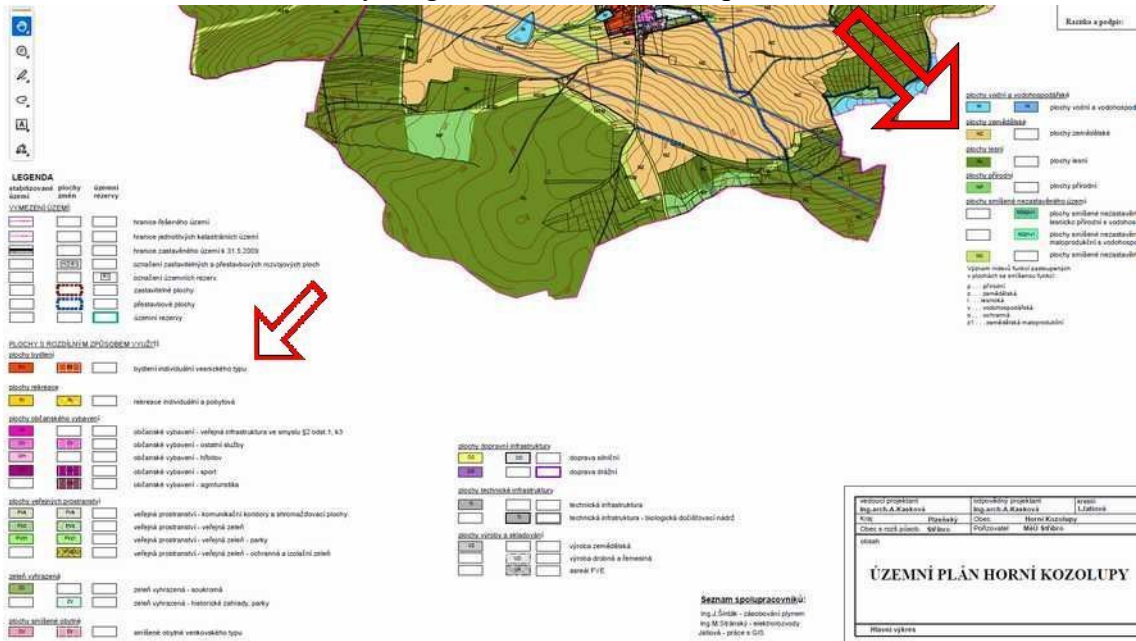
oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře







výřez grafické části územního plánu



legenda územního plánu