



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1584-1/2022

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Odhady a ceny nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

- pozemek parcelní číslo 624/40 v k.ú. Vlkov nad Lužnicí - podíl id. 1/44
- pozemek parcelní číslo 621/6 v k.ú. Vlkov nad Lužnicí - podíl id. 1/4

**Znalec:** Ing. Zdeněk Bureš  
Švermova 342  
391 02 Sezimovo Ústí

**Zadavatel:** OS pro Prahu 5 - soudní komisař JUDr. Jiří Svoboda  
Dlouhá 705/16  
110 00 Praha 1

**Číslo jednací:** 32 D 1023 / 2017 - 191

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| OBVYKLÁ CENA                         | neurčena |
| TRŽNÍ HODNOTA – LV č. 182 (id. 1/44) | 1 000 Kč |
| TRŽNÍ HODNOTA – LV č. 213 (id. 1/4)  | 7 970 Kč |
| TRŽNÍ HODNOTA – celkem               | 8 970 Kč |

Počet stran: 37

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Počet příloh: 6/13

Podle stavu ke dni: 10.06.2017

Vyhotoveno: V Sezimově Ústí 2.1.2022



# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek

1. o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
2. o ceně práv a závad, pokud na nemovitosti vážnou

V případě, že nebude možné stanovit cenu v místě a čase obvyklou, stanovit tržní hodnotu.

Nemovitosti :

podíl id. 1/44 ne nemovitostech:

- pozemek parcelní číslo 605/4 - ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 1030 m<sup>2</sup>
- pozemek parcelní číslo 616/1 - ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 345 m<sup>2</sup>
- pozemek parcelní číslo 624/40 - trvalý travní porost, o výměře 404 m<sup>2</sup>

včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci Vlkov a katastrálním území Vlkov nad Lužnicí, zapsáno v katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, List vlastnictví číslo 182

podíl id. 1/4 ne nemovitostech:

- pozemek parcelní číslo 621/6 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2350 m<sup>2</sup>
- pozemek parcelní číslo 621/6 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3055 m<sup>2</sup>

včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci Vlkov a katastrálním území Vlkov nad Lužnicí, zapsáno v katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, List vlastnictví číslo 213

- vše podle stavu ke dni úmrtí zůstavitele, tj. 10.06.2017

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění je provedeno pro účely dědického řízení.

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

Zadavatel nesdělil žádnou skutečnost, která by mohla mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 01.01.2022 bez přítomnosti vlastníka.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN, k.ú. Vlkov nad Lužnicí, List vlastnictví č. 182 - nahlížení do KN
- výpis z KN, k.ú. Vlkov nad Lužnicí, List vlastnictví č. 213 - nahlížení do KN
- kopie katastrální mapy
- Usnesené OS pro Prahu 5, čj, 32 D 1023/2017-191
- územní plán Vlkov
- mapa záplavových území (Povodňový plán ČR)
- místní šetření znalce

### 2.2. Věrohodnost zdroje dat

Veškerá použitá data:

- List vlastnictví a katastrální mapa (KN) - <https://www.cuzk.cz/>
- cenové údaje o převodech (KN) - <https://www.cuzk.cz/>
- územní plán (územně plánovací dokumentace měst a obcí Jč. kraje: <https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/javascript/upd/>
- záplavová území (povodňový plán ČR): [https://dppcr.cz/html\\_pub/](https://dppcr.cz/html_pub/)

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

#### Použitá metodika:

V posudku je použita metoda:

- **ocenění podle cenového předpisu – cena zjištěná**
- **při stanovení obvyklé ceny pozemků (tržní hodnota) v kategorii dle územního plánu „dopravní infrastruktura a plocha přírodní“, v současnosti s využitím podle územního plánu (nezpevněná komunikace a zeleň) - je použita náhradní metodika - odvození z ceny zjištěné.**

*Z důvodu komplexnosti ocenění je nezbytné, aby spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty dle odst. 1, případně 2, se určila i **cena zjištěná**. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit. Z takové ceny lze zároveň vycházet v situaci, kdy nejsou k dispozici relevantní realizované prodeje ani nabídky srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností.*

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

##### LV č. 184

kraj Jihočeský, okres Tábor, obec Vlkov, k.ú. Vlkov nad Lužnicí  
adresa nemovité věci: k.ú. Vlkov nad Lužnicí, 391 81 Vlkov

##### LV č. 213

kraj Jihočeský, okres Tábor, obec Vlkov, k.ú. Vlkov nad Lužnicí  
adresa nemovité věci: k.p. Vlkov nad Lužnicí, 391 81 Vlkov

#### Vlastnické a evidenční údaje

katastrální území 784061 Vlkov nad Lužnicí, LV č. 184

590924/0766, Pavel Novotný, Holečkova 866/79, 150 00 Praha 5 - Smíchov, LV: 184, podíl: 1 / 44

katastrální území 784061 Vlkov nad Lužnicí, LV č. 213

590924/0766, Pavel Novotný, Holečkova 866/79, 150 00 Praha 5 - Smíchov, LV: 213, podíl: 1 / 4

#### Místopis

Oceňované nemovitosti - pozemky jsou situovány mimo zastavěné území obce Vlkov, na severovýchodní hranici katastrálního území Vlkov nad Lužnicí, západní břeh řeky Nežárka, za východní hranici pozemků kempu Krkavec.

Vlkov je obcí se 162 obyvateli, disponuje minimální občanskou vybaveností.

Obec Vlkov se rozkládá cca 5 km jižním směrem od města Veselí nad Lužnicí, kemp Krkavec se nachází cca 3 km severním směrem od obce Vlkov.

#### Situace

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

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti:

**podíl id. 1/44 ne nemovitostech:**

- pozemek parcelní číslo 605/4 - ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 1030 m<sup>2</sup>
- pozemek parcelní číslo 616/1 - ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 345 m<sup>2</sup>
- pozemek parcelní číslo 624/40 - trvalý travní porost, o výměře 404 m<sup>2</sup>

včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci Vlkov a katastrálním území Vlkov nad Lužnicí, zapsáno v katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, List vlastnictví číslo 182

**podíl id. 1/4 ne nemovitostech:**

- pozemek parcelní číslo 621/6 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2350 m<sup>2</sup>
- pozemek parcelní číslo 621/6 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3055 m<sup>2</sup>

včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci Vlkov a katastrálním území Vlkov nad Lužnicí, zapsáno v katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, List vlastnictví číslo 213

### 1. Pozemek parcelní číslo 605/4, kú. Vlkov nad Lužnicí - ostatní plocha, ost. komunikace

Pozemek situovaný mimo zastavěné území. Pozemek nepravidelného geometrického tvaru, v rovném terénu.

Současný účel užití: Nezpevněná komunikace.

Územní plán: Pozemek mimo zastavěné území obce, dle platného územního plánu v kategorii „DI - plochy dopravní infrastruktury“. Pozemek zastavitelný.

Inženýrské sítě: Nedostupné.

Trvalé porosty: Bez trvalých porostů.

Zatížení: Bez věcných břemen či jiného zatížení.

Pozemek je situován mimo záplavové území.

Ocenění: §4, odst.3 - ostatní komunikace, v souladu s druhem dle evidence KN, územním plánem a skutečným účelem užití.



### 2. Pozemek parcelní číslo 616/1, kú. Vlkov nad Lužnicí - ostatní plocha, ost. komunikace

Pozemek situovaný mimo zastavěné území. Pozemek nepravidelného geometrického tvaru, v rovném terénu.

Současný účel užití: Nezpevněná komunikace.

Územní plán: Pozemek v zastavěném území obce, dle platného územního plánu v kategorii „PP - plochy přírodní“. Pozemek zastavitelný.

Inženýrské sítě: Nedostupné.

Trvalé porosty: Bez trvalých porostů.

Zatížení: Bez věcných břemen či jiného zatížení.

Pozemek je situován v záplavovém území Q 100.

Ocenění: §4, odst.3 - ostatní komunikace, v souladu s druhem dle evidence KN a skutečným účelem užití.



3. Pozemek parcelní číslo 624/40, kú. Vlkov nad Lužnicí - trvalý travní porost

Pozemek situovaný mimo zastavěné území. Pozemek nepravidelného geometrického tvaru, v rovném terénu.

Současný účel užití: Louka.

Územní plán: Pozemek mimo zastavěné území obce, dle platného územního plánu v kategorii „PP - plochy přírodní“. Pozemek nezastavitelný.

Inženýrské sítě: Nedostupné.

Trvalé porosty: Bez trvalých porostů.

Zatížení: Bez věcných břemen či jiného zatížení.

Pozemek je situován v záplavovém území Q 100.

Ocenění: §6 - trvalý travní porost, v souladu s druhem dle evidence KN a skutečným účelem užití.



**4. Pozemek parcelní číslo 621/6, kú. Vlkov nad Lužnicí - ostatní plocha, jiná plocha**

Pozemek situovaný mimo zastavěné území. Pozemek ve tvaru lichoběžníku, v rovném terénu.

Současný účel užití: Zeleň.

Územní plán: Pozemek mimo zastavěné území obce, dle platného územního plánu v kategorii „PP - plochy přírodní“. Pozemek nezastavitelný.

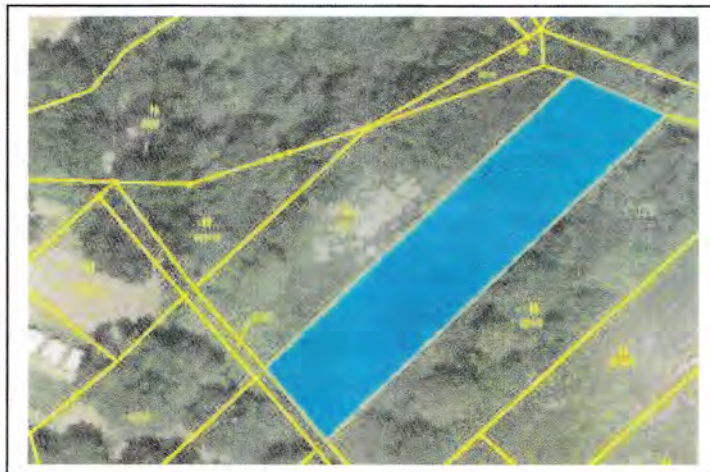
Inženýrské sítě: Nedostupné.

Trvalé porosty: Na části pozemku (zaměřeno planimetricky z katastrální mapy) souvislý nelesní porost vzrostlých, listnatých dřevin.

Zatížení: Bez věcných břemen či jiného zatížení.

Pozemek je situován v záplavovém území Q 100.

Ocenění: §9, odst.5 - jiný pozemek, v souladu s druhem dle evidence KN, územním plánem a skutečným účelem užití.



**5. Pozemek parcelní číslo 622/4, kú. Vlkov nad Lužnicí - ostatní plocha, jiná plocha**

Pozemek situovaný mimo zastavěné území. Pozemek ve tvaru lichoběžníku, v rovném terénu.

Současný účel užití: Zeleň.

Územní plán: Pozemek mimo zastavěné území obce, dle platného územního plánu v kategorii „PP - plochy přírodní“. Pozemek nezastavitelný.

Inženýrské sítě: Nedostupné.

Trvalé porosty: Na celém pozemku souvislý nelesní porost vzrostlých, listnatých a jehličnatých dřevin.

Zatížení: Bez věcných břemen či jiného zatížení.

Pozemek je situován v záplavovém území Q 100.

Ocenění: §9, odst.5 - jiný pozemek, v souladu s druhem dle evidence KN, územním plánem a skutečným účelem užití.



## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
ANO Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace pro pozemek parc.č. 605/4, ostatní oceňované pozemky bez samostatného přístupu.

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

- ANO Nemovitost je situována v záplavovém území  
Komentář: Nemovitosti situované v záplavovém území Q100 (záplavová území pro Q20 a Q5 nejsou v oblasti stanoveny).

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje  
Komentář: Nemovitosti bez zatížení.

Věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

## 3.2. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### LV č. 184

1. Pozemek parcelní číslo 605/4
2. Pozemek parcelní číslo 616/1
3. Pozemek parcelní číslo 624/40

#### LV č. 213

1. Pozemek parcelní číslo 621/6
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Trvalé porosty
2. Pozemek parcelní číslo 622/4
  - 2.1. Oceňované pozemky
  - 2.2. Trvalé porosty

### Obsah tržního ocenění majetku

#### Bez zařazení do částí

##### 1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

#### Pozemky v kú. Vlkov nad Lužnicí (LV č. 182 a 213):

Při určení obvyklé ceny (tržní hodnota) pozemku v kategorii „dopravní infrastruktura a plochy přírodní“, v současnosti se skutečným účel užití dle územního plánu (místní, účelová, nezpevněná komunikace a zeleň), hospodářsky nevyužitelný - je využita náhradní metodika - odvozeno z ceny zjištěné.

Použití uvedené metodiky je důvodné - vzhledem k faktickému stavu (**pozemky, účelová, nezpevněná komunikace, přírodní zeleň, menšinový podíl**) - **není možné nalézt** skutečné převody či nabídky prodeje obdobných a srovnatelných nemovitostí. Administrativní ocenění na cenu zjištěnou umožňuje faktický stav pozemku dostatečně zohlednit, stejně tak umožňuje zohlednění specifického skutečného účelu užití pozemku.

V ocenění je použito ocenění dle cenového předpisu - cena zjištěná.

Obvyklá cena není určena (neexistuje dostatečně vypovídající vzorek porovnávacích nemovitostí).

Tržní hodnota je odvozena ze stanovené ceny zjištěné.

*Z důvodu komplexnosti ocenění je nezbytné, aby spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty dle odst. 1, případně 2, se určila i **cena zjištěná**. Případné rozdíly v ocenění je třeba důležitě odůvodnit. Z takové ceny lze zároveň vycházet v situaci, kdy nejsou k dispozici relevantní realizované prodeje ani nabídky srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností.*

V úvahu byly vzaty následující skutečnosti:

- výměra, tvar a terén pozemku
- umístění v lokalitě
- inženýrské sítě
- dopravní dostupnost (lokalita)
- využitelnost dle územního plánu
- skutečný účel užití (zeleň)
- druh dle evidence KN

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena nemovitostí, se zohledněním současné situace na trhu.

## 4.2. Ocenění

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

#### 1. LV č. 184

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.4čř. 605/4 - podíl id. 1/44  
Adresa předmětu ocenění: kú. Vlkov nad Lužnicí  
391 81 Vlkov  
Kraj: Jihočeský  
Okres: Tábor  
Obec: Vlkov  
Katastrální území: Vlkov nad Lužnicí  
Počet obyvatel: 162  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 051,00 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: 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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn                                 | II | 0,85           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka                                                                                              | II | 0,95           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)                                                              | V  | 0,85           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 216,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 2. LV č. 213

Název předmětu ocenění: Pozemek parcelní číslo 621/4 - podíl id. 1/4  
Adresa předmětu ocenění: kpú. Vlkov nad Lužnicí  
391 81 Vlkov  
Kraj: Jihočeský  
Okres: Tábor  
Obec: Vlkov  
Katastrální území: Vlkov nad Lužnicí  
Počet obyvatel: 162  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 051,00 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: 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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn                                 | II | 0,85 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka                                                                                              | II | 0,95 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)                                                              | V  | 0,85 |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 216,00 \text{ Kč/m}^2$

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### LV č. 184

#### 1. Pozemek parcelní číslo 605/4

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak                                                                                                                                                   | $P_i$ |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah                                                                          |       |
| III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | -0,25 |
| P2. Charakter a zastavěnost území                                                                                                                      |       |
| III V nezastavěném území                                                                                                                               | -0,30 |
| P3. Povrchy                                                                                                                                            |       |
| II Komunikace s nezpevněným povrchem                                                                                                                   | -0,03 |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené                                                                                                                            |       |
| II Bez dalších vlivů                                                                                                                                   | 0,00  |
| P5. Komerční využití                                                                                                                                   |       |
| I Bez možnosti komerčního využití                                                                                                                      | 0,30  |

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,126$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                                  | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty |       | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství |                                    |             |       |                                   |
| § 4 odst. 3                                                                                | 216,-                              | 0,126       | 1,000 | 27,22                             |
| Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m <sup>2</sup> .                     |                                    |             |       | 30,-                              |

| Typ                               | Název                                  | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|-----------------------------------|----------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| § 4 odst. 3                       | ostatní plocha -<br>ostatní komunikace | 605/4             | 1 030                       | 30,00                              | 30 900,-     |
| Ostatní stavební pozemek - celkem |                                        |                   | 1 030                       | <b>30 900,-</b>                    |              |

**Pozemek parcelní číslo 605/4 - zjištěná cena celkem** = **30 900,- Kč**

## 2. Pozemek parcelní číslo 616/1

### Ocenění

#### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak                                                                                                                                                                                                                                    | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah<br>III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | -0,25          |
| P2. Charakter a zastavěnost území<br>III V nezastavěném území                                                                                                                                                                           | -0,30          |
| P3. Povrchy<br>II Komunikace s nezpevněným povrchem                                                                                                                                                                                     | -0,03          |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené<br>II Bez dalších vlivů                                                                                                                                                                                     | 0,00           |
| P5. Komerční využití<br>I Bez možnosti komerčního využití                                                                                                                                                                               | 0,30           |

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,126$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                                  | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty |       | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství |                                    |             |       |                                   |
| § 4 odst. 3                                                                                | 216,-                              | 0,126       | 1,000 | 27,22                             |
| Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m <sup>2</sup> .                     |                                    |             |       | 30,-                              |

| Typ | Název | Parcelní | Výměra | Jedn. cena | Cena |
|-----|-------|----------|--------|------------|------|
|-----|-------|----------|--------|------------|------|

|                                                     |                                        | číslo | [m <sup>2</sup> ] | [Kč/m <sup>2</sup> ] | [Kč]        |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|-------|-------------------|----------------------|-------------|
| § 4 odst. 3                                         | ostatní plocha -<br>ostatní komunikace | 616/1 | 345               | 30,00                | 10 350,-    |
| Ostatní stavební pozemek - celkem                   |                                        |       | 345               |                      | 10 350,-    |
| Pozemek parcelní číslo 616/1 - zjištěná cena celkem |                                        |       |                   | =                    | 10 350,- Kč |

### 3. Pozemek parcelní číslo 624/40

#### Ocenění

#### Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

#### Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

|                                                   |         |
|---------------------------------------------------|---------|
| Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí: | 40,00%  |
| Celková úprava ceny:                              | 40,00 % |

| Název                                                | Parcelní<br>číslo | BPEJ  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | JC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava<br>[%] | UC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------|--------------|
| trvalý travní porost                                 | 624/40            | 72310 | 404                         | 4,37                       | 40,00         | 6,12                       | 2 472,48     |
| Zemědělský pozemek oceněný dle § 6                   |                   |       |                             |                            |               |                            |              |
| Celkem:                                              |                   |       | 404 m <sup>2</sup>          |                            |               |                            | 2 472,48     |
| Pozemek parcelní číslo 624/40 - zjištěná cena celkem |                   |       |                             |                            | =             |                            | 2 472,48 Kč  |

## LV č. 213

### 1. Pozemek parcelní číslo 621/6

#### 1.1. pozemky

#### Ocenění

#### Jiný pozemek oceněný dle § 9

#### Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

| Zatřídění                                                     | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty       | Index P                     | Index T                            | Úprava | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------|-----------------------------------|
| § 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky |                                    |                   |                             |                                    |        |                                   |
| § 9 odst. 5                                                   | 4,11                               | 0,25              |                             |                                    | 40 %   | 1,44                              |
| Typ                                                           | Název                              | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Srážka | Cena<br>[Kč]                      |
| § 9 odst. 5                                                   | ostatní plocha - jiná<br>plocha    | 621/6             | 2 350                       | 1,44                               |        | 3 384,-                           |

|                       |       |         |
|-----------------------|-------|---------|
| Jiný pozemek - celkem | 2 350 | 3 384,- |
|-----------------------|-------|---------|

## 1.2. Trvalé porosty

### Nelesní porosty: § 44.

ostatní břízy a jeřáby (ostatní břízy a jeřáby) na pozemku p.č.: 621/6  
stáří S = 60 roků

|                                                                                          |                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|
| relativní výšková bonita: 2                                                              | srovnávací bonita: 4 |           |
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $930 \text{ m}^2 * 17,61 \text{ Kč/m}^2$ | =                    | 16 377,30 |
| součinitel srovnávací bonity                                                             | *                    | 0,25      |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu                                                  | *                    | 34,00 %   |
| Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :                                               | *                    | 3,50      |
| Koeficient typu zeleně $K_Z$ :                                                           | *                    | 0,15      |
| Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$                                                | *                    | 0,50      |
| ostatní břízy a jeřáby celkem                                                            | =                    | 365,42 Kč |

DB - dub letní (DB - dub letní) na pozemku p.č.: 621/6  
stáří S = 60 roků

|                                                                                          |                      |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| relativní výšková bonita: 4                                                              | srovnávací bonita: 4 |             |
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $930 \text{ m}^2 * 17,61 \text{ Kč/m}^2$ | =                    | 16 377,30   |
| součinitel srovnávací bonity                                                             | *                    | 1,25        |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu                                                  | *                    | 33,00 %     |
| Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :                                               | *                    | 3,50        |
| Koeficient typu zeleně $K_Z$ :                                                           | *                    | 0,15        |
| Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$                                                | *                    | 0,50        |
| DB - dub letní celkem                                                                    | =                    | 1 773,36 Kč |

OL - olše lepkavá (OL - olše lepkavá) na pozemku p.č.: 621/6  
stáří S = 60 roků

|                                                                                          |                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|
| relativní výšková bonita: 3                                                              | srovnávací bonita: 5 |           |
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $930 \text{ m}^2 * 16,63 \text{ Kč/m}^2$ | =                    | 15 465,90 |
| součinitel srovnávací bonity                                                             | *                    | 0,60      |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu                                                  | *                    | 33,00 %   |
| Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :                                               | *                    | 3,50      |
| Koeficient typu zeleně $K_Z$ :                                                           | *                    | 0,15      |
| Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$                                                | *                    | 0,50      |
| OL - olše lepkavá celkem                                                                 | =                    | 803,84 Kč |

|                                   |   |             |
|-----------------------------------|---|-------------|
| Celkem - nelesní porosty dle § 44 | = | 2 942,62 Kč |
|-----------------------------------|---|-------------|

|                                       |   |             |
|---------------------------------------|---|-------------|
| Trvalé porosty - zjištěná cena celkem | = | 2 942,62 Kč |
|---------------------------------------|---|-------------|

### Pozemek parcelní číslo 621/6 - rekapitulace

|               |  |            |
|---------------|--|------------|
| 1.1. Pozemky: |  | 3 384,- Kč |
|---------------|--|------------|

|                                                     |   |             |
|-----------------------------------------------------|---|-------------|
| Pozemek parcelní číslo 621/6 - zjištěná cena celkem | = | 6 326,62 Kč |
|-----------------------------------------------------|---|-------------|

## 2. Pozemek parcelní číslo 622/4

### 2.1. pozemky

#### Ocenění

#### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

| Zatřídění                                                            | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty | Index P | Index T | Úprava | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|---------|---------|--------|-----------------------------------|
| <b>§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky</b> |                                    |             |         |         |        |                                   |
| § 9 odst. 5                                                          | 4,11                               | 0,25        |         |         | 40 %   | 1,44                              |

| Typ                   | Název                           | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Srážka | Cena<br>[Kč]    |
|-----------------------|---------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------|-----------------|
| § 9 odst. 5           | ostatní plocha - jiná<br>plocha | 622/4             | 3 055                       | 1,44                               |        | 4 399,20        |
| Jiný pozemek - celkem |                                 |                   | 3 055                       |                                    |        | <b>4 399,20</b> |

### 2.2. Trvalé porosty

#### Nelesní porosty: § 44.

**BO - borovice lesní** (BO - borovice lesní) na pozemku p.č.: 622/4

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 4

srovnávací bonita: 4

|                                                   |                                                |   |                     |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|---|---------------------|
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34)   | 3 055 m <sup>2</sup> * 27,82 Kč/m <sup>2</sup> | = | 84 990,10           |
| součinitel srovnávací bonity                      | *                                              |   | 0,50                |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu           | *                                              |   | 60,00 %             |
| Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> : | *                                              |   | 3,50                |
| Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :           | *                                              |   | 0,15                |
| Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>  | *                                              |   | 1,00                |
| <b>BO - borovice lesní celkem</b>                 | =                                              |   | <b>13 385,94 Kč</b> |

**DB - dub letní** (DB - dub letní) na pozemku p.č.: 622/4

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 4

srovnávací bonita: 4

|                                                   |                                                |   |                    |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|---|--------------------|
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34)   | 3 055 m <sup>2</sup> * 16,17 Kč/m <sup>2</sup> | = | 49 399,35          |
| součinitel srovnávací bonity                      | *                                              |   | 1,25               |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu           | *                                              |   | 20,00 %            |
| Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> : | *                                              |   | 3,50               |
| Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :           | *                                              |   | 0,15               |
| Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>  | *                                              |   | 1,00               |
| <b>DB - dub letní celkem</b>                      | =                                              |   | <b>6 483,67 Kč</b> |

**ostatní břízy a jeřáby** (ostatní břízy a jeřáby) na pozemku p.č.: 622/4

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 2

srovnávací bonita: 4

|                                                 |                                                |   |           |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|---|-----------|
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) | 3 055 m <sup>2</sup> * 16,17 Kč/m <sup>2</sup> | = | 49 399,35 |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|---|-----------|

|                                                            |   |                     |
|------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| součinitel srovnávací bonity                               | * | 0,25                |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu                    | * | 20,00 %             |
| Koeficient sadovnického významu $K_{sv}$ :                 | * | 3,50                |
| Koeficient typu zeleně $K_z$ :                             | * | 0,15                |
| Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{vp}$                  | * | 1,00                |
| ostatní břízy a jeřáby celkem                              | = | 1 296,73 Kč         |
| <hr/>                                                      |   |                     |
| Celkem - nelesní porosty dle § 44                          | = | 21 166,34 Kč        |
| <hr/>                                                      |   |                     |
| <b>Trvalé porosty - zjištěná cena celkem</b>               | = | <b>21 166,34 Kč</b> |
| <hr/>                                                      |   |                     |
| <b>Pozemek parcelní číslo 622/4 - rekapitulace</b>         |   |                     |
| 2.1. Pozemky:                                              |   | 4 399,20 Kč         |
| <hr/>                                                      |   |                     |
| <b>Pozemek parcelní číslo 622/4 - zjištěná cena celkem</b> | = | <b>25 565,54 Kč</b> |

## Tržní ocenění majetku

### Bez zařazení do částí

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemky

###### Použitá metodika:

Při ocenění předmětného pozemku je použita metodika „ocenění podle cenového předpisu“ - cena zjištěná.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o pozemky specifické, a to především z hlediska druhu pozemku, jeho skutečného účelu užití a možnosti využití dle platného územního plánu, neexistuje v cenových údajích KN, v databázi znalce ani v databázích spolupracujících znaleců žádný pozemek vhodný pro použití porovnávací metody při stanovení „obvyklé ceny či tržní hodnoty“. Při zpracování ocenění byly prozkoumány cenové údaje KN, dostupné realitní servery (ceskereality.cz, s-reality.cz, bioreality.cz, apod.) a ani zde se nepodařilo najít pozemek vhodný pro porovnání s oceňovaným pozemkem.

*(Z důvodu komplexnosti ocenění je nezbytné, aby spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty dle odst. 1, případně 2, se určila i **cena zjištěná**. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit. Z takové ceny lze zároveň vycházet v situaci, kdy nejsou k dispozici relevantní realizované prodeje ani nabídky srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností.)*

Z důvodu, že při analýze lokálního trhu nebyl nalezen dostatečný počet převodů ani nabídek pozemků srovnatelných s předmětným pozemkem v dané ani obdobné lokalitě, je v daném případě určena tržní hodnota – odvozením z ceny zjištěné.

| Druh pozemku                           | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|----------------------------------------|------------|------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha –<br>ostatní komunikace | 605/4      | 1030                         | dle vyhlášky                             | 1 / 44                   | 700 Kč                            |
| ostatní plocha –<br>ostatní komunikace | 616/1      | 345                          | dle vyhlášky                             | 1 / 44                   | 240 Kč                            |
| trvalý travní porost                   | 624/40     | 404                          | dle vyhlášky                             | 1 / 44                   | 60 Kč                             |
| ostatní plocha, jiná<br>plocha         | 612/6      | 2350                         | dle vyhlášky (*)                         | 1 / 4                    | 1 580 Kč                          |
| ostatní plocha, jiná<br>plocha         | 622/4      | 3055                         | dle vyhlášky (*)                         | 1 / 4                    | 6 390 Kč                          |
| <b>Celková výměra pozemků</b>          |            | <b>7 184</b>                 | <b>Hodnota pozemků celkem</b>            |                          | <b>8 970 Kč</b>                   |

\* jednotková cena dle předpisu + cena trvalých porostů

pr. cena [Kč/m²] 27,22  
anství [Kč/m²] 27,22  
pr. cena [Kč/m²] 27,22  
anství [Kč/m²] 27,22  
pr. cena [Kč/m²] 27,22  
anství [Kč/m²] 27,22  
pr. cena [Kč/m²] 27,22  
anství [Kč/m²] 27,22  
pr. cena [Kč/m²] 27,22  
anství [Kč/m²] 27,22

| Typ         | Název                 | Parcelní číslo | Výměra [m²] | Jedn. cena [Kč/m²] | Strážka | Cena [Kč] |
|-------------|-----------------------|----------------|-------------|--------------------|---------|-----------|
| § 9 odst. 5 | ostatní plocha - jina | 621/6          | 2 350       | 1,44               |         | 3 384,-   |
| § 9 odst. 5 | ostatní plocha        |                |             |                    |         |           |

| Zařídění                                                      | Zákl. cena [Kč/m²] | Koeficienty | Index P | Index T | Úprava | Úpr. cena [Kč/m²] |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|---------|---------|--------|-------------------|
| § 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky | 4,11               | 0,25        |         |         | 40 %   | 1,44              |

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Ocenění

1.1. pozemky

### 1. Pozemek parcelní číslo 621/6

## LV č. 213

Pozemek parcelní číslo 624/40 - zjištěná cena celkem

| Název                | Parcelní číslo | BPEJ  | Výměra [m²] | JC [Kč/m²] | Úprava [%] | UC [Kč/m²] | Cena [Kč] |
|----------------------|----------------|-------|-------------|------------|------------|------------|-----------|
| travní travní porost | 624/40         | 72310 | 404         | 4,37       | 40,00      | 6,12       | 2 472,48  |
| Celkem:              |                |       |             |            |            |            | 2 472,48  |

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:  
Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí: 40,00%  
Celková úprava ceny: 40,00 %

Ocenění

### 3. Pozemek parcelní číslo 624/40

Pozemek parcelní číslo 616/1 - zjištěná cena celkem

| § 4 odst. 3                       | ostatní plocha - ostatní komunikace | číslo | [m²] | [Kč/m²] | [Kč]        |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------|------|---------|-------------|
|                                   |                                     | 616/1 | 345  | 30,00   | 10 350,-    |
| Ostatní stavební pozemek - celkem |                                     |       |      |         | 10 350,-    |
|                                   |                                     |       |      |         | 10 350,- Kč |

## 2. Pozemek parcelní číslo 622/4

### 2.1. pozemky

#### Ocenění

#### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

| Zatřídění                                                            | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty | Index P | Index T | Úprava | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|---------|---------|--------|-----------------------------------|
| <b>§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky</b> |                                    |             |         |         |        |                                   |
| § 9 odst. 5                                                          | 4,11                               | 0,25        |         |         | 40 %   | 1,44                              |

| Typ                   | Název                           | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Srážka | Cena<br>[Kč]    |
|-----------------------|---------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------|-----------------|
| § 9 odst. 5           | ostatní plocha - jiná<br>plocha | 622/4             | 3 055                       | 1,44                               |        | 4 399,20        |
| Jiný pozemek - celkem |                                 |                   | 3 055                       |                                    |        | <b>4 399,20</b> |

### 2.2. Trvalé porosty

#### Nelesní porosty: § 44.

**BO - borovice lesní** (BO - borovice lesní) na pozemku p.č.: 622/4

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 4

srovnávací bonita: 4

|                                                   |                                                |   |                     |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|---|---------------------|
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34)   | 3 055 m <sup>2</sup> * 27,82 Kč/m <sup>2</sup> | = | 84 990,10           |
| součinitel srovnávací bonity                      | *                                              |   | 0,50                |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu           | *                                              |   | 60,00 %             |
| Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> : | *                                              |   | 3,50                |
| Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :           | *                                              |   | 0,15                |
| Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>  | *                                              |   | 1,00                |
| <b>BO - borovice lesní celkem</b>                 | =                                              |   | <b>13 385,94 Kč</b> |

**DB - dub letní** (DB - dub letní) na pozemku p.č.: 622/4

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 4

srovnávací bonita: 4

|                                                   |                                                |   |                    |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|---|--------------------|
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34)   | 3 055 m <sup>2</sup> * 16,17 Kč/m <sup>2</sup> | = | 49 399,35          |
| součinitel srovnávací bonity                      | *                                              |   | 1,25               |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu           | *                                              |   | 20,00 %            |
| Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> : | *                                              |   | 3,50               |
| Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :           | *                                              |   | 0,15               |
| Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>  | *                                              |   | 1,00               |
| <b>DB - dub letní celkem</b>                      | =                                              |   | <b>6 483,67 Kč</b> |

**ostatní břízy a jeřáby** (ostatní břízy a jeřáby) na pozemku p.č.: 622/4

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 2

srovnávací bonita: 4

|                                                 |                                                |   |           |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|---|-----------|
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) | 3 055 m <sup>2</sup> * 16,17 Kč/m <sup>2</sup> | = | 49 399,35 |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|---|-----------|

## Tržní ocenění majetku

### Bez zařazení do částí

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemky

###### Použitá metodika:

Při ocenění předmětného pozemku je použita metodika „ocenění podle cenového předpisu“ - cena zjištěná.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o pozemky specifické, a to především z hlediska druhu pozemku, jeho skutečného účelu užití a možnosti využití dle platného územního plánu, neexistuje v cenových údajích KN, v databázi znalce ani v databázích spolupracujících znaleců žádný pozemek vhodný pro použití porovnávací metody při stanovení „obvyklé ceny či tržní hodnoty“. Při zpracování ocenění byly prozkoumány cenové údaje KN, dostupné realitní servery (ceskereality.cz, s-reality.cz, bioreality.cz, apod.) a ani zde se nepodařilo najít pozemek vhodný pro porovnání s oceňovaným pozemkem.

(Z důvodu komplexnosti ocenění je nezbytné, aby spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty dle odst. 1, případně 2, se určila i **cena zjištěná**. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit. Z takové ceny lze zároveň vycházet v situaci, kdy nejsou k dispozici relevantní realizované prodeje ani nabídky srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností.)

Z důvodu, že při analýze lokálního trhu nebyl nalezen dostatečný počet převodů ani nabídek pozemků srovnatelných s předmětným pozemkem v dané ani obdobné lokalitě, je v daném případě určena tržní hodnota – **odvozením z ceny zjištěné**.

| Druh pozemku                           | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|----------------------------------------|------------|------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha –<br>ostatní komunikace | 605/4      | 1030                         | dle vyhlášky                             | 1 / 44                   | 700 Kč                            |
| ostatní plocha –<br>ostatní komunikace | 616/1      | 345                          | dle vyhlášky                             | 1 / 44                   | 240 Kč                            |
| trvalý travní porost                   | 624/40     | 404                          | dle vyhlášky                             | 1 / 44                   | 60 Kč                             |
| ostatní plocha, jiná<br>plocha         | 612/6      | 2350                         | dle vyhlášky (*)                         | 1 / 4                    | 1 580 Kč                          |
| ostatní plocha, jiná<br>plocha         | 622/4      | 3055                         | dle vyhlášky (*)                         | 1 / 4                    | 6 390 Kč                          |
| <b>Celková výměra pozemků</b>          |            | <b>7 184</b>                 | <b>Hodnota pozemků celkem</b>            |                          | <b>8 970 Kč</b>                   |

\* jednotková cena dle předpisu + cena trvalých porostů

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

##### LV č. 184

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| 1. Pozemek parcelní číslo 605/4  | 30 900,- Kč |
| 2. Pozemek parcelní číslo 616/1  | 10 350,- Kč |
| 3. Pozemek parcelní číslo 624/40 | 2 472,48 Kč |

LV č. 184 - celkem:

**43 722,48 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* **1 / 44**

LV č. 184 - celkem:

**993,69 Kč**

##### LV č. 213

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| 1. Pozemek parcelní číslo 621/6 | 6 326,62 Kč    |
| 1.1. Oceňované pozemky          | 3 384,- Kč     |
| 1.2. Trvalé porosty             | 2 942,62 Kč    |
|                                 | <hr/>          |
|                                 | = 6 326,62 Kč  |
| 2. Pozemek parcelní číslo 622/4 | 25 565,54 Kč   |
| 2.1. Oceňované pozemky          | 4 399,20 Kč    |
| 2.2. Trvalé porosty             | 21 166,34 Kč   |
|                                 | <hr/>          |
|                                 | = 25 565,54 Kč |

LV č. 213 - celkem:

**31 892,16 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* **1 / 4**

LV č. 213 - celkem:

**7 973,04 Kč**

**Výsledná cena - celkem:**

**8 966,73 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**8 970,- Kč**

slovy: Osmtisícdevětsetsedmdesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**8 970 Kč**

slovy: Osmtisícdevětsetsedmdesát Kč

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### Bez zařazení do částí

#### I. Hodnota pozemků

I.1. Pozemky

8 970,- Kč

### TRŽNÍ HODNOTA

LV č. 182 – podíl id. 1/44

LV č. 213 – podíl id. 1/4

**8 970 Kč**

slovy: Osmtisícdevětsetsedmdesát Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby 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.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

*Z důvodu komplexnosti ocenění je nezbytné, aby spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty dle odst. 1, případně 2, se určila i **cena zjištěná**. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit. Z takové ceny lze zároveň vycházet v situaci, kdy nejsou k dispozici relevantní realizované prodeje ani nabídky srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností.*

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Kontrola postupu

Zvolený postup je v souladu se zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění, je proveden dle vyhl. 441/2013 Sb., ve znění pozd. předpisů.

#### Pozemky v kú. Vlkov nad Lužnicí (LV č. 182 a 213):

**Při určení obvyklé ceny (tržní hodnota) pozemku v kategorii „dopravní infrastruktura a plochy přírodní“, v současnosti se skutečným účel užití dle územního plánu (místní, účelová, nezpevněná komunikace a zeleň), hospodářsky nevyužitelný - je využita náhradní metodika - odvozeno z ceny zjištěné.**

Použití uvedené metodiky je důvodné - vzhledem k faktickému stavu (**pozemky, účelová, nezpevněná komunikace, přírodní zeleň, menšinový podíl**) - **není možné nalézt skutečné převody či nabídky prodeje obdobných a srovnatelných nemovitostí.** Administrativní ocenění na cenu zjištěnou umožňuje faktický stav pozemku dostatečně zohlednit, stejně tak umožňuje zohlednění specifického skutečného účelu užití pozemku.

V ocenění je použito ocenění dle cenového předpisu - cena zjištěná.  
Obvyklá cena není určena (neexistuje dostatečně vypovídající vzorek porovnávacích nemovitostí).  
Tržní hodnota je odvozena ze stanovené ceny zjištěné.

Závěr znalce ohledně stanovené ceny obvyklé je přezkoumatelný (jsou uvedeny konkrétní znaky oceňovaných pozemků). Odpovídá ust. § 2 odst. 2 zák. č. 157/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů a tento závěr je možné objektivně přezkoumat.

Při ocenění nemovitostí byly vzaty v úvahu všechny výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitosti, vyhodnocení podkladů a zjištěných dostupných informací a průzkumu a analýzy trhu v daném segmentu nemovitostí.

**Nejedná se o běžně obchodovaný nemovitý majetek (pozemky, nezpevněná, účelová komunikace, zeleň, menšinový podíl) ocenění se provádí k současnému stavu a za předpokladu obvyklého chování na trhu nemovitostí.**

S pozemky tohoto druhu a typu se samostatně obchoduje pouze ve výjimečných případech, většinou bývají pouze součástí větších obchodovaných celků.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena nemovitostí, se zohledněním současné situace na trhu.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

1. 441/2013 Vypracovat znalecký posudek  
1. o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o  
oceňování majetku  
2. o ceně práv a závad, pokud na nemovitosti vážnou
- V případě, že nebude možné stanovit cenu v místě a čase obvyklou, stanovit tržní hodnotu.
- Nemovitosti :
- podíl id. 1/44 ne nemovitostech:
- pozemek parcelní číslo 605/4 - ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 1030 m<sup>2</sup>
  - pozemek parcelní číslo 616/1 - ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 345 m<sup>2</sup>
  - pozemek parcelní číslo 624/40 - trvalý travní porost, o výměře 404 m<sup>2</sup>
- včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci Vlkov a katastrálním území Vlkov nad Lužnicí,  
zapsáno v katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor,  
List vlastnictví číslo 182
- podíl id. 1/4 ne nemovitostech:
- pozemek parcelní číslo 621/6 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2350 m<sup>2</sup>
  - pozemek parcelní číslo 621/6 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3055 m<sup>2</sup>
- včetně všech součástí a příslušenství, vše v obci Vlkov a katastrálním území Vlkov nad Lužnicí,  
zapsáno v katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor,  
List vlastnictví číslo 213
- vše podle stavu ke dni úmrtí zůstavitele, tj. 10.06.2017

**TRŽNÍ HODNOTA**  
**(podíly dle zadání a LV)**

**8 970 Kč**

slovy: Osmtisícdevětsedmdesát Kč

**Obvyklá cena pozemků není určena.**

**Znaleckým posudkem je určena tržní hodnota oceňovaných nemovitostí  
(podíl id. 1/44 na pozemcích LV č. 182 a podíl id. 1/4 na pozemcích LV č. 213)  
celkem ve výši 8 970,- Kč.**

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

Výše uvedené ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu (tržní hodnotu). Mimo jiné se předpokládá odpovědné vlastnictví a správa nemovitosti. Ocenění je zpracováno v souladu se zněním § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

**Určená tržní hodnota nemovitostí by měla odpovídat současné hladině cen na trhu nemovitostmi obdobného charakteru ve srovnatelných lokalitách.**

**Stanovená hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu nemovitostmi k uvedenému datu ocenění. Nutno brát v úvahu, že daná nemovitost má tutéž hodnotu v daném místě, v daném čase a za uvedeného stavu.**

## SEZNAM PŘÍLOH

|                                                                                     | počet stran A4 v příloze: |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.182 . kú. Vlkov nad Lužnicí . nahlížení do KN | 3                         |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.213, kú. Vlkov nad Lužnicí - nahlížení do KN  | 2                         |
| Kopie katastrální mapy                                                              | 5                         |
| Výřez z územního plánu                                                              | 1                         |
| Fotodokumentace                                                                     | 1                         |
| Mapa oblasti                                                                        | 1                         |

### Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalecký posudek je zpracován samostatně, bez dalších konzultantů.

### Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1584 - 1 - 2022.

## **ZNALCKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Českých Budějovicích, ze dne 22.11.2010, č. j. Spr 150/2010, v oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1584-1/2022 evidence posudků.

V Sezimově Ústí 2.1.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Zdeněk Bureš  
Švermova 342  
391 02 Sezimovo Ústí

Príloze: Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

**Prohlašuji, že při zpracování posudku jsem osobou nezávislou. Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.**

**S odkazem na ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.**

**Znalec souhlasí se zveřejněním tohoto znaleckého posudku dle zákona č.106/1999Sb.**



# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **č: 1584-1/2022**

počet stran A4 v příloze:

---

|                                                                                     |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.182 , kú. Vlkov nad Lužnicí , nahlížení do KN | 3 |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.213, kú. Vlkov nad Lužnicí - nahlížení do KN  | 2 |
| Kopie katastrální mapy                                                              | 5 |
| Výřez z územního plánu                                                              | 1 |
| Fotodokumentace                                                                     | 1 |
| Mapa oblasti                                                                        | 1 |