

ZNALECKÝ POSUDEK

íslo položky: 057254/2023

Znalecký posudek je podán v oboru EKONOMIKA, odvětví CENY A ODHADY (oceňování nemovitých věcí).



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá (tržní) cena nemovitých věcí - pozemku st.p. č. 158, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba p. č. 129 a p. č. 502/2, zahrada, dále pozemek p. č. 498, orná půda a p. č. 501, trvalý travní porost, zapsané v KN na LV č. 74 pro k. ú. Milíče u Tachova, obec Milíče, okres Tachov, kraj Plzeňský.

Znalec: Ing. Alexandra Pilná
Dvořáková 788
348 15 Planá
telefon: 725474919
e-mail: alexandra.pilna@gmail.com
IČ: 68829256

Zadavatel: Soudní exekutor Mgr. Ing. Monika Michlová, Exekutorský úřad v Novém Jičíně,
IČ: 72074116
Štefánikova 1977/9
741 01 Nový Jičín

íslo jednací: 163 EX 1190/17 - 223

OBVYKLÁ CENA	4 851 000 K
---------------------	--------------------

Počet stran: 43 včetně 10 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 2. 1. 2024

Vyhotoveno: V Plané 2. 1. 2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá (tržní) cena nemovitých v cí - pozemku st.p. . 158, zastav ná plocha a nádvo í, jehož sou ástí je stavba p. 129 a p. . 502/2, zahrada, dále pozemek p. . 498, orná p da a p. . 501, trvalý travní porost, zapsané v KN na LV . 74 pro k. ú. Milí e u Tachova, obec Milí e, okres Tachov, kraj Plze ský.

1/ Cena nemovitých v cí se všemi sou ástmi a p íslušenstvím, která reáln vystihuje prodejní cenu posuzovaných nemovitých v cí, v níž je promítnuta cena závad, které prodejem nezaniknou,

2/ Cena v cných b emen, nájemních práv, pachtu, vým nku, p edkupního práva a dalších závad, spojených s nemovitými v cmi, v etn ceny/hodnoty t chto závad, které vážnou na oce ovaných nemovitých v cech; tyto závady musí být ohodnoceny jednotliv .

3/ DPH z ceny nemovitých v cí dle odst. 1/, pokud p evod nemovitých v cí dle jeho zjišt ní podléhá da ové povinnosti

4/ DPH z ceny závad dle odst. 2/, pokud p evod nemovitých v cí dle jeho zjišt ní podléhá da ové povinnosti

5/ Po et bytových jednotek a skute nost, zda a v jakém rozsahu jsou tyto obývány povinným

6/ cena nech je stanovena samostatn pro:

a/ rodinný d m se zahradou

b/ ornou p du a trvalý travní porost.

1.2. Ú el znaleckého posudku

Exeku ní p íkaz k prodeji k vymožení pohledávky oprávn ného.

1.3. Skute nosti sd lené zadavatelem mající vliv na p esnost záv ru znaleckého posudku

Zadavatel nesd lil znalci žádnou skute nost, která m že mít dle jeho názoru vliv na p esnost záv ru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zam ení

Prohlídka se zam ením byla provedena dne 18. 10. 2023 za p ítomnosti pí Anny Hrabalové a pana Ji ího Kopolovi e, spoluvlastník nemovitých v cí.

2. VÝ ET PODKLAD

2.1. Popis postupu znalce p í výb ru zdroj dat

Použitý zdroj dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byla vybrána z ve ejných zdroj , z dostupných informa ních databází, z listin, z podklad a informací od zadavatele a z informací získaných p í místním šet ením.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Informace z KN pro LV . 74
2. Katastrální mapa - <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - ve stejné části katastru nemovitostí
3. Ortofotomapa - <https://mapy.cz/> - mapový portál
4. Informace z OÚ Milíře - územní plán obce, vybavenost obce
5. Informace zjištěné p i místním šetření
6. Ustanovení znalce j. 163 EX 1190/17 - 223
7. <https://www.mfcr.cz/> - právní rámce, cenové mapy, komentáře
8. <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
9. <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
10. <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
11. <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
12. <https://www.czso.cz/> - český statistický úřad
13. A. Bradáča kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí

2.3. Vhodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byla dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumána a ověřována a jsou považována za vhodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF . 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona . 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona . 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službám vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím po patřitém průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsobů stanovení tržní hodnoty je také ovlivněno úlohami, pro které se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda v ceně hodnoty

V ceně hodnota (asová cena) je reprodukční cena v ceně snížená o průměrné opotřebení odpovídající opotřebení v ceně stejného stáří a průměrné intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "asové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitě v ceně.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání průměrné nemovitě v ceně s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby i souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitě v ceně". Pro stanovení obvyklé ceny byla použita porovnávací metoda. Byla sebrána a tvořena data, která byla analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena jsou data z veřejných zdrojů, z dostupných informatických databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých v ceně, bylo provedeno místní šetření a prohlídka pozemku, byly zjištěny identifikační údaje, zkoumána omezení vlastnického práva, vypracován popis polohy a stavu pozemku, byla provedena analýza trhu a byly vybrány vzorky srovnatelných nemovitých v ceně. Byly zjištěny prodeje pozemků s rodinnými domy v okolí, které svým charakterem odpovídají oceňovanému. U nalezených prodaných pozemků s rodinnými domy byla zjištěna cena pomocí cenových údajů v KN, byl zjištěn seznam parcel z KN, všechny pozemky byly prohlédnuty z ortofotomapy a také ve skutečnosti z komunikace, další informace byly zjištěny od prodávajících realitních kanceláří.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškeré zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými v ceně a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých v ceně z databáze KN.

Byla stanovena také zjištěná cena pozemku s rodinným domem, rozdíl obou cen je analyzován a vysvětlen.

3.3. Vý et sebraných nebo vytvo ených dat

Katastrální údaje : kraj Plze ský, okres Tachov, obec Milí e, k.ú. Milí e u Tachova
Adresa nemovité v ci: Milí e 129, 348 06 Milí e

Vlastnické a eviden ní údaje

Marie Bilá, Mládeže 495/5, Svidník, Slovensko, LV: 74, podíl: 76 / 384
Marie Dondová, Spartakiádní 1979, 356 01 Sokolov, LV: 74, podíl: 13 / 384
Anna Hrabalová, Lidická 77/26, 434 01 Most, LV: 74, podíl: 76 / 384
Ivan Klein, Tylova 2779/4, 700 30 Ostrava, LV: 74, podíl: 13 / 384
Alexandr Kopolovi , Žižkova 444, 385 01 Vimperk, LV: 74, podíl: 52 / 384
Ji í Kopolovi , Závodu míru 1913, 356 01 Sokolov, LV: 74, podíl: 26 / 384
Michal Kopolovi , Dlouhá Lomnice 61, 364 71 Bochov, LV: 74, podíl: 76 / 384
Václav Kopolovi , Husova 267, 357 09 Habartov, LV: 74, podíl: 26 / 384
Marcela Onodyová, Marie Majerové 1752, 356 01 Sokolov, LV: 74, podíl: 13 / 384
Iveta Schimmerová, Hornická kolonie 75, 356 01 Lomnice, LV: 74, podíl: 13 / 384

Dokumentace a skute nost

Nebyla k dispozici projektová ani jiná dokumentace domu.

Místopis

Oce ované nemovité v ci se nachází v obci Milí e, katastrálním území Milí e u Tachova, uprost ed zastav ného území sídelní ásti obce, v zástavb rodinnými domy. V obci je velmi malá ob anská vybavenost, pouze obecní ú ad, kulturní sálek a vý ep. V obci je autobusová doprava, zastávka je 250 m od oce ovaného rodinného domu. Pracovní p íležitosti jsou zde omezené, životní prost edí je zde výborné, obyvatelstvo je zde bezproblémové. Pozemek s rodinným domem se nachází v oblasti územním plánem ur ené pro venkovské bydlení, nachází se v t sné blízkosti silnice, která je páte ní v obci. Pozemek je napojen a je ho možno napojit pouze na elekt inu a vodovod, je p ístupný po zpevn né komunikaci, parkování je možné na pozemku. Pozemek ani stavby nejsou ohroženy radonem (st ední hodnoty), sesuvem p dy, nadm rnou dopravou, hlukem, prachem. Poloha u silnice ale je pon kud nep íjemná. Obec se nachází v nadmo ské výšce a tedy všechny pozemky jsou zde sklonité. Pozemek se nachází v P írodním parku eský les a v ochranném pásmu 2. stupn vodního zdroje. K ob anské vybavenosti je 9 km (Tachov), k dálnici je 20 km.

Situace

Typ pozemku:	ý zast. plocha	“ ostatní plocha	“ orná p da
	“ trvalé travní porosty	ý zahrada	“ jiný
Využití pozemk :	ý RD	“ byty	“ rekr.objekt “ garáže
Okolí:	ý bytová zóna	“ pr myslová zóna	“ nákupní zóna
			“ ostatní
P ípojky:	ý / “ voda	“ / ý kanalizace	“ / “ plyn
ve . / vl.	ý / “ elektro	“ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut p šky):	“ MHD	“ železnice	ý autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	“ dálnice/silnice I. t .		ý silnice II.,III.t .
Poloha v obci:	úzké centrum - jiný typ zástavby		
P ístup k pozemku	ý zpevn ná komunikace	“ nezpevn ná komunikace	

Celkový popis nemovitě v ci

Pozemek má celkovou plochu 13711 m², pro ocenění je rozdělen na dvě části - na st.p. . 158, p. . 502/2 s rodinným domem p. 129 s plochou 893 m² a pozemek p. . 498 a p. . 501 - orná plocha a trvalý travní porost, s plochou 12 818 m².

Na pozemku s rodinným domem stojí rodinný dům (ZP 151 m²), devnáctá stodola (35,15 m²), devnáctá kolna (ZP 12 m²), zděný sklípek (9,4 m²), devnáctá píšťalka na posezení (ZP 2,2 m²), venkovní úpravy - terasa na kamenné rovnání, zbytek septiku z chléva, septik pro RD a okrasné stromy a keře. Rodinný dům je samostatně stojící, zděný, jednopodlažní se šikmou stěhou, s částečným podkrovím, částečně podsklepený. Dům je napojený na veřejnou elektrickou síť (napětí 220 V/380 V), obecní vodovod, kanalizace je svedena do septiku, plyn v obci není rozveden. V 1.NP je zádvež (přístavná zděná veranda), chodba, záchod, dva pokoje, kuchyně (jednoduchá kuchyňská linka, elektrický sporák, uhlíkový sporák), koupelna přístupná z kuchyně (sprchový kout, umyvadlo), vchod do sklepa, devnácté schody na půdu a do podkrovní. Ve sklepě je jedna místnost se zděnými schody. V podkroví je jeden pokoj. Základové konstrukce a podezdívka jsou kamenné bez izolace proti vodě a vlhkosti, stěny jsou zděné částečně z kamene a částečně z cihel, stropy jsou devnácté trámové s podhledem, v jednom pokoji s viditelnými trávy, stěcha je z devnáctého vázaného krovu a krytiny z cementovláknitých šablon položených na povodní devnáctý šindel, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, okna jsou devnáctá dvojitá, dveře devnácté, podlahy jsou z keramické dlažby, devnácté prkenné, PVC, omítky uvnitř jsou tradiční dvouvrstvé štukové, vně dvouvrstvé hrubé, uvnitř jsou obklady keramické standardní, v kuchyni je kuchyňská linka a elektrický sporák. Voda je ohřívána elektrickým bojlerem, instalace plynu zde není, dům v současnosti vytápěn není, je možno ho vytápět lokálními topidly na tuhá paliva, nikde kamna chybí, elektroinstalace je třířázková, bleskosvod zde není.

Podlahová plocha je 140,77 m², kuchyně 16,72 m², pokoj 19,80 m², pokoj 29,22 m², předsíň 5,65 m², chodba se schodištěm 11,90 m², veranda 8,33 m², koupelna 3,59 m², WC 1,33 m², sklad 19,24 m², pokoj v podkroví 24,99 m².

Stáří domu je odhadnuto na 130 let, modernizován byl v 70. letech (koupelna, záchod, podlahové krytiny, dveřní křídla a v 90. letech (kuchyňská linka). V současnosti je dům velmi fyzicky i morálně zastaralý, některé konstrukce jsou v havarijním stavu (krytina, část krovu).

Zemědělské pozemky p. . 498 a 501 jsou zemědělsky užívané, zatravněné, udržované (sekané). Část těchto parcel je platným územním plánem obce určena k zastavění rodinným domem. Pro zjištění ceny podle oceňovacího předpisu je část zemědělského pozemku určeného k zastavění odhadnuta podle katastrální mapy v souvislosti s územním plánem na 7476 m² a zbylá část zemědělská je pak 5342 m².

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovitě v ci: nejsou

- NE Nemovitá v c je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 - NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla v c)
 - NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
 - NE Přístup k nemovitě v ci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
- Komentář : Veranda u domu není zanesena v KN.

Rizika spojená s umístěním nemovitě v ci:

- NE Nemovitá v c není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovitě v ci v chráněném území
- Komentář : Ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně.

Ostatní rizika:

ANO Stavby s výrazn zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář : Dosloužila st ešní krytina.

3.4. Obsah

Obsah ocen ní provád ěného podle cenového p edpisu

Pozemek st.p. . 158, p. . 502/2 s rodinným domem p. 129

1. Pozemek s RD p. 129
 - 1.1. Oce ované pozemky
 - 1.2. RD p. 129
 - 1.3. D ev ná kolna
 - 1.4. Zd ný sklípek
 - 1.5. P íst ešek na posezení
 - 1.6. Stodola
 - 1.7. Trvalé porosty u p. 129

Pozemek p. . 498 a p. . 501

1. Zem d lské pozemky

Obsah ocen ní na tržních principech

Pozemek st.p. . 158, p. . 502/2 s rodinným domem p. 129

- 1. Porovnávací hodnota**
 - 1.1. Pozemek s RD p. 129

Pozemek p. . 498 a p. . 501

- 1. Porovnávací hodnota**
 - 1.1. Pozemky mimo RD - s možností zastav ní
 - 1.2. Pozemek mimo RD - v ploše zem d lské

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu p i analýze dat

Analýza dat je provedena dle zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku, §2 a dle vyhlášky . 503/2020 Sb. o výkonu znalecké innosti. Je zjišt na cena také dle vyhlášky . 434/2023 Sb., cena obvyklá je porovnána se zjišt nou cenou, rozdíl cen je od vodn n.

4.2. Ocen ní

Ocen ní provád né podle cenového p edpisu

Název p edm tu ocen ní: rodinný d m
Adresa p edm tu ocen ní: Milí e 129
348 06 Milí e
LV: 74
Kraj: Plze ský
Okres: Tachov
Obec: Milí e
Katastrální území: Milí e u Tachova
Po et obyvatel: 244

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 721,00 K /m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu		P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - po et obyvatel 244	V	0,50
O2. Hospodá sko-správní význam obce: Ostatní obce - není láze ské ani turistické místo	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž n které katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce . 1 (krom Prahy a Brna) - sousedí s Tachovem	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elekt ina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - elekt ina, vodovod, áste n kanalizace	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železni ní zastávka, nebo autobusová zastávka - autobus	III	0,90
O6. Ob ánská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - vý ep, kulturní sál, OÚ	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **346,00 K /m²**

Oce ovací p edpis

Ocen ní je provedeno podle zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku ve zn ní zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb., . 188/2011 Sb., . 350/2012 Sb., . 303/2013 Sb., . 340/2013 Sb., . 344/2013 Sb., . 228/2014 Sb., . 225/2017 Sb. a . 237/2020 Sb. a vyhlášky MF R . 441/2013 Sb. ve zn ní vyhlášky . 199/2014 Sb., . 345/2015 Sb., . 53/2016 Sb., . 443/2016 Sb., . 457/2017 Sb., . 188/2019 Sb., . 488/2020 Sb., . 424/2021 Sb., . 337/2022 Sb. a . 434/2023 Sb., kterou se provád jí n která ustanovení zákona . 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými v cmi

Název znaku	.	P_i
1. Situace na dílím trhu s nemovitými v cmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - 10 vlastníků, exekucní příkaz k prodeji	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - obvyklé ceny v místě jsou vyšší než ceny zjištěné, oproti tomu ocenění spoluvlastnických podílů	III	0,01
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Obanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých v cmi vyjmenovaných ve této poznámce pod tabulkou 1.1 p ílohy 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,834}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy

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

Název znaku	.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Pevňující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Obanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitě v cmi je dostupná obanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: P íjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m v etn, MHD – dobrá dostupnost centra obce - 250 m	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využití: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost - 3,4%	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - zvyšující - výhled, snižující - blízkost komunikace, potíže v zimě	III	0,01

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,071}$$

V p ípadech ocen ní nemovitých v cí vyjmenovaných ve t etí poznámce pod tabulkou .1 p ílohy . 3 oce ovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,893}$$

V ostatních p ípadech ocen ní nemovitých v cí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,103}$$

Pozemek st.p. . 158, p. . 502/2 s rodinným domem p. 129

1. Pozemek s RD p. 129

1.1. pozemky

Ocen ní

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,071}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	.	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 % v etn - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chrán ná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 0,970 * 1,071 = \mathbf{1,070}$$

Stavební pozemky zastav né plochy a nádvo í ocen né dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

P ehled použitých jednotkových cen stavebních pozemk

Zat íd ní	Zákl. cena [K /m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastav ná plocha a nádvo í, funk ní celek					
§ 4 odst. 1	346,-	1,070		370,22	
Typ	Název	Parcelní íslo	Vým ra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 4 odst. 1	zastav ná plocha a nádvo í	158	397	370,22	146 977,34
§ 4 odst. 1	zahrada	502/2	496	370,22	183 629,12
Stavební pozemky - celkem			893		330 606,46

1.2. RD p. 129

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Typ objektu:	Rodinný d m § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plze ský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stá í stavby:	130 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1975
Základní cena ZC (p íloha . 24):	3 199,- K /m ³

Zastav né plochy a výšky podlaží

1.NP:	9,25*15,30+4,10*2,35	=	151,16 m ²
1.PP:	3,5*6,53	=	22,86 m ²

Název podlaží	Zastav ná plocha	Konstruk ní výška
1.NP:	151,16 m ²	2,70 m
1.PP:	22,86 m ²	2,35 m

Obestav ný prostor

1.NP:	(9,25*15,30)*2,70+(4,10*2,35)*(2,30)	=	404,28 m ³
1.PP:	(3,5*6,53)*(2,35)	=	53,71 m ³
podkroví a zast ešení:	9,25*15,30*4,5*1/2+4,10*2,35*0,3*1/2	=	319,88 m ³
Obestav ný prostor - celkem:		=	777,87 m³

Podlažnost:

Zastav ná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	151,16 m ²
Zastav ná plocha všech podlaží:	ZP =	174,02 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,15

Výpo et indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastav né plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou st echou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný d m	III	0,00
2. Provedení obvodových st n: na bázi d evní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tlouš ka obvod. st n: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 v etn	II	0,01
5. Napojení na sít (p ípojky): p ípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Zp sob vytáp ní stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. p íslušenství v RD: pouze áste né ve stavb nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvo ící p íslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastav né ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funk ním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01

12. Kritérium jinde neuvedené: mírně snižující cenu - neobývaný d m, II -0,05
velmi opotřebenější stavby

13. Stavební - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – III 0,85
(předpoklad provedení menších stavebních úprav)

Koeficient pro stavby 49 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (49 + 15) = \mathbf{0,680}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,680 = \mathbf{0,439}$$

Nemovitá v c je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými v cmi $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,071}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,199,- \text{ K /m}^3 * 0,439 = 1\,404,36 \text{ K /m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 777,87 \text{ m}^3 * 1\,404,36 \text{ K /m}^3 * 1,030 * 1,071 = 1\,205\,069,71 \text{ K}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 205 069,71 K

1.3. Detailná kolna

Zatížení pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ F
Svislá nosná konstrukce: dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví: nemá podkroví
Krov: neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá v c je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 4,35*2,80 =	12,18	2,30 m
	12,18 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (4,35*2,80)*(2,30) =	28,01
	Obestavěný prostor - celkem:	28,01 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = předepsaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100

4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásy	P	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrch	impregnace	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	devěné svlakové	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	udusaná hlína	P	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	11,10	100	0,46	5,11
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrch	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	P	10,80	100	0,46	4,97
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,58
Koeficient vybavení K_4 :					0,8258

Ocenění

Základní cena (dle příl. 14):	[K /m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8258
Polohový koeficient K_5 (příl. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [K /m³]		=	1 906,44
Plná cena: 28,01 m ³ * 1 906,44 K /m ³		=	53 399,38 K

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 rok			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 rok			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 rok			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 55 = 90,9 %			
Maximální opotřebení podle přílohy 21 činí 85 %			
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)		*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N		=	8 009,91 K
Koeficient pp		*	1,103
Cena stavby CS		=	8 834,93 K
Devěnákolná - zjištěná cena		=	8 834,93 K

1.4. Zd ný sklípek

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zd ná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumož ující z ízení podkroví
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC	1274
Nemovitá v c je sou ástí pozemku	

Zastav né plochy a výšky podlaží

Název	Zastav ná plocha [m ²]	výška
1.NP	2,90*2,50 =	7,25 2,90 m
		7,25 m²

Obestav ný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Typ	Název	Obestav ný prostor [m ³]
NP	1.NP	(2,90*2,50)*(2,90+2,10)*1/2 =
		18,13
Obestav ný prostor - celkem:		18,13 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = p ídaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové st ny	zd né	S	100
3. Stropy	d ev né	S	100
4. Krov		S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempí ské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrch	chybí	C	100
8. Schodišt		X	100
9. Dve e	d ev né svlakové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpo et koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	ást [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové st ny	S 31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S 19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S 7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S 8,10	100	1,00	8,10
6. Klempí ské práce	C 1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrch	C 6,10	100	0,00	0,00

8. Schodišt	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dve e	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Sou et upravených objemových podíl					77,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7710

Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 14):	[K /m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpo tu):		*	0,7710
Polohový koeficient K ₅ (p íl. . 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient zm ny cen staveb K _i (p íl. . 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [K /m³]		=	2 293,73
Plná cena:	18,13 m ³ * 2 293,73 K /m ³	=	41 585,32 K

Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 80 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 10 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 rok

Opot ebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 90 = 88,9 %

Maximální opot ebení m že dle p ílohy . 21 iní 85 %

Koeficient opot ebení: (1- 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Zd ný sklípek - zjišt ná cena

*	0,150
=	6 237,80 K
*	1,103
=	6 880,29 K
=	6 880,29 K

1.5. P íst ešek na posezení

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Vedlejší stavba § 16: typ G

Svislá nosná konstrukce: p íst ešky

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC 1274

Nemovitá v c je sou ástí pozemku

Zastav né plochy a výšky podlaží

Název	Zastav ná plocha [m ²]	výška
1.NP	1,80*2,10 =	3,78 2,50 m
		3,78 m²

Obestav ný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Typ	Název	Obestav ný prostor [m ³]
NP	1.NP	(1,80*2,10)*(1,70+2,50)*1/2 =
		7,94
Obestav ný prostor - celkem:		7,94 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = p idaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové st ny	píl ky d ev né	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	d ev ný neumož ující podkroví	S	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempí ské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrch	nát ry	S	100
8. Schodišt		X	100
9. Dve e		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpo et koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	ást [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové st ny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempí ské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrch	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodišt	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dve e	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00

Sou et upravených objemových podíl 95,80

Koeficient vybavení K_4 : **0,9580**

Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 14):	[K /m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpo tu):		*	0,9580
Polohový koeficient K_5 (p íl. . 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient zm ny cen staveb K_i (p íl. . 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [K /m³] = **1 710,03**

Plná cena: 7,94 m³ * 1 710,03 K /m³ = **13 577,64 K**

Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 30 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 10 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 rok

Opot ebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 30 / 40 = 75,0 \%$

Koeficient opot ebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

P íst ešek na posezení - zjišt ná cena

*	0,250
=	3 394,41 K
*	1,103
=	3 744,03 K
=	3 744,03 K

1.6. Stodola

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Vedlejší stavba § 16:

typ C

Svislá nosná konstrukce:

d ev ná oboustrann obítá, zdivo tl. do 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

umož ující z ízení podkroví

Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC

1274

Nemovitá v c je sou ástí pozemku

Zastav né plochy a výšky podlaží

Název		Zastav ná plocha [m ²]	výška
1.NP	15,30*5,10 =	78,03	7,40 m
		78,03 m²	

Obestav ný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Typ	Název		Obestav ný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(15,30*5,10)*(3,80+7,40)*1/2 =$	436,97
Obestav ný prostor - celkem:			436,97 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = p ídaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové st ny	oboustrann obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	d ev ný umož ující podkroví	S	100
5. Krytina	azbestocementové šablony	S	100
6. Klempí ské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrch	nát ry	S	100
8. Schodišt	chybí	C	100
9. Dve e	d ev né svlakové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	udusaná hlína	P	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,40	100	1,00	6,40
2. Obvodové stěny	S	30,30	100	1,00	30,30
3. Stropy	C	19,40	100	0,00	0,00
4. Krov	S	9,80	100	1,00	9,80
5. Krytina	S	6,80	100	1,00	6,80
6. Klempířské práce	S	1,80	100	1,00	1,80
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,70	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	2,90	100	1,00	2,90
10. Okna	C	1,20	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	8,00	100	0,46	3,68
12. Elektroinstalace	C	4,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,58
Koeficient vybavení K_4 :					0,6658

Ocenění

Základní cena (dle příl. 14):	[K /m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,6658
Polohový koeficient K_5 (příl. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [K /m³]		=	1 671,76
Plná cena: 436,97 m ³ * 1 671,76 K /m ³		=	730 508,97 K

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 130 rok

Podpokládaná další životnost (PDŽ): 30 rok

Podpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 rok

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 130 / 160 = 81,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 81,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N = 0,187

Koeficient pp = 1,103

Cena stavby CS = 150 675,51 K

Stodola - zjištěná cena = 150 675,51 K

1.7. Trvalé porosty u p. 129

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	K	330 606,46
Celková výměra pozemku	m ²	893,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů :	m ²	150,00
Cena pokryvné plochy porostů	K	55 533,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů :	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	4 720,31
Trvalé porosty u p. 129 - zjištěná cena celkem	=	4 720,31 K

Pozemek s RD p. 129 - rekapitulace**1.1. Pozemky:****330 606,46 K****Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. RD p. 129	1 205 069,71 K
1.3. Devná kolna	8 834,93 K
1.4. Zdravý sklípek	6 880,29 K
1.5. Pěstěšek na posezení	3 744,03 K
1.6. Stodola	150 675,51 K
1.7. Trvalé porosty u p. 129	4 720,31 K

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ 1 379 924,78 K**Pozemek s RD p. 129 - zjištěná cena celkem****= 1 710 531,24 K****Pozemek p. . 498 a p. . 501****1. Zemědělské pozemky****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,030$ Index polohy pozemku $I_P = 1,071$ **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	.	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 % v etn. - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásma	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 1,071 = 1,103$ **Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatídění	Zákl. cena [K /m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m ²]	
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	346,-	1,103	0,300	114,49	
Typ	Název	Parcelní íslo	Vým. ra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 9 odst. 4 a)	orná plocha	498	2 232	114,49	255 541,68
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	501	5 244	114,49	600 385,56
Stavební pozemky - celkem			7 476		855 927,24

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - plocha . 5:

Obce s 10-25 tisíci obyvateli - území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [K /m ²]	Úprava [%]	UC [K /m ²]	Cena [K]
orná plocha	498	83424	3 069	2,42	60,00	3,87	11 877,03
trvalý travní porost	501	85044	2 200	1,23	60,00	1,97	4 334,00
orná plocha	498	85044	73	1,23	60,00	1,97	143,81
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:		5 342 m ²					16 354,84
Zemědělské pozemky - zjištěná cena celkem						=	872 282,08 K

Tržní ocenění majetku

Pozemek st.p. . 158, p. . 502/2 s rodinným domem p. 129

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek s RD p. 129

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	140,00 m ²
Zastavěná plocha:	151,00 m ²
Plocha pozemku:	893,00 m ²

Zdvořdnost a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, zda jde o nabídkovou cenu, uskutečnou cenu, dobu, která ubíhla od prodeje srovnávací nemovitosti v cíli k ocenění, způsob evoluze nemovitosti v cíli apod.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovitosti v cíli oproti srovnávací, cena v cíli neroste lineárně se zvětšující se zastavěnou plochou, obestavěným prostorem nebo plochou pozemku, ale čím je pozemek nebo dle mě v těle, je jednotková cena nižší.

Koeficient K3 zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v cíli oproti srovnávací a to jak význam obce tak polohu v obci, dopravní obslužnost, přístupovou komunikaci atp.

Koeficient K4 zohledňuje provedení a vybavení oceňované v cíli oproti srovnávací - materiály konstrukcí, sociální zařízení kuchyně, způsob vytápění, přípojky a možnosti přípojek atp.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovitosti v cíli oproti srovnávací - další stavby na pozemku, vedlejší stavby, venkovní úpravy, trvalé porosty atp.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovitosti v cíli oproti srovnávací - opotřebení fyzické i morální, údržbu, estetiku, ...

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku a možnosti využití pozemku.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost oceňované nemovitosti v cíli oproti srovnávací, zvláštní vlastnosti oceňované nebo srovnávací nemovitosti v cíli (výhled, rušivé prvky,...).

Srovnatelné nemovitě v ci:

Název:	Rekreace, Michalovy Hory, prodáno 22. 8. 2023, 1 490 000 K	
Popis:	Rekreace, zastavěná plocha cca 102 m ² , pozemek 316 m ² , užitná plocha cca 250 m ² je rozložena do tří podlaží. Spodní podlaží je jednou stranou zapuštěné do skály - skladování potravin za kuchyní, kuchyň, pokoj s kamny na dřevě, jednoduše zařízená koupelna, samostatné WC a zádveř. V patře je několik ložnic a východ do horní části zahrady na terasu ke grilu. V podkroví je další prostor. Zahrada je ve svahu otočená k západu. Píjezdová cesta je asfaltová, k domu se dá přijet pohodlně za každého počasí. Parkování je možné na pozemku. Dům napojen na obecní vodovod, odpad sveden do septiku, elektrická přípojka, rozvod plynu z PB lahví. Vytápění křbovými kamny dřevem, vodu ohřívá elektrický bojler.	
Pozemek:	316,00 m ²	
Užitná plocha:	200,00 m ²	
Zastavěná plocha:	100,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - skutečná	1,00	
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00	
K3 Poloha - podobná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - podobné	1,00	
K5 Příslušenství - vedlejší stavby - v tš	1,15	
K6 Celkový stav - horší	0,97	
K7 Vliv pozemku - v tš	1,20	
K8 Prodejnost - horší	0,85	
Cena k 22. 8. 2023	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
1 490 000 K	1,14	1 698 600 K



Zdroj: Cenové údaje z KN, Valuo.cz, RK Onyx CZ

Název:	RD p. 53, Milí, okr. Tachov, prodáno 12. 7. 2023, 6 726 000 K	
Popis:	Příslušenství k RD: kotelná ÚT, zemní stavba v havarijním stavu - chlévky, stodola, zástěně oplocení, jímka na vyvážení, přípojka IS. Jedná se o bývalou malou zemní usedlost. Objekt RD je samostatně stojící; přízemní, nepodsklepený, s zástěněným podkrovím, byt 3+1 se standardním příslušenstvím - kuchyň, 2 pokoje, chodba s dřevěným schodištěm do podkroví, malá koupelna, WC a sklad, v podkroví 1 pokoj. K objektu RD je přistavena kotelná ÚT. Stáří objektu je odhadnuto na 92 let. Asi v 60.-70. letech minulého století vestavba jednoduchého sociálního zařízení a zástěněná modernizace. RD je napojen na elektro a vodovod; odkanalizování je řešeno do vlastní jímky na vyvážení. Přístup a příjezd je zajištěn po zpevněné komunikaci. Pozemek ve f ním celku 3 122 m ² , pozemek s možnostmi zastavění 5 146 m ² , 8 385 m ² .	
Užitná plocha:	140,00 m ²	
Zastavěná plocha:	120,00 m ²	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - skutečná	1,00
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - podobné	1,00
K5 Písluženství - vedlejší stavby - podobné	1,00
K6 Celkový stav - podobný	1,00
K7 Vliv pozemku - mnohem menší	0,25
K8 Prodejnost - stejná	1,00



Zdroj: Cenové údaje z KN,
exdražby.cz

Cena k 12. 7. 2023
6 726 000 K

Celkový koeficient K_C
0,25

Upravená cena
1 681 500 K

Název: RD p. 106, Lesná, okr. Tachov, prodáno 25. 7. 2023, 1/4, 311 000 K

Popis: Rodinný d m pravd podobn kolem roku 1940, v 70. letech byl d m p istavován - zadní vstupní ást a prostor p ízemí pod terasou. D m je áste n podsklepený s áste ným podkrovím. Cihelné zdivo, dev né stropy, dev ný sedlový krov s osinkocementovými šablonami na bedn ní, omítky vn jší b izolitové a hladké, vnit ní štukové dopln né keramickými obklady. Okna p evážn dev ná, áste n plastová, rozvody vody, kanalizace a el. proudu jsou, hromosvod není, vytáp ní na pevná paliva, oh ev TV el. boilerem. Na objektu se projevují statické poruchy u p ístaveb, trhliny, zatékání do terasy a áste n do st ešní krytiny.

Objekt je dlouhodob neudržovaný a p edpokládají se stavební úpravy a opravy prvk dlouhodobé i krátkodobé životnosti v etn všech rozvod a za izovacích p edm t !

Na pozemku je ješt p íst ešek, kolna, dev ná kolna, trvalé porosty- neudržované.

Pozemek: 1 446,00 m²

Zastav ná plocha: 124,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - skutečná	1,00
K2 Velikosti objektu - v tší	1,15
K3 Poloha - lepší	1,05
K4 Provedení a vybavení - podobné	1,00
K5 Písluženství - vedlejší stavby - lepší	1,05
K6 Celkový stav - podobný	1,00
K7 Vliv pozemku - podobný	1,00
K8 Prodejnost - podobná	1,00



Zdroj: cenové údaje z KN,
exdražby.cz

Cena k 25. 7. 2023
1 244 000 K

Celkový koeficient K_C
1,27

Upravená cena
1 579 880 K

Název: RD p. 93, Zadní Chodov, okr. Tachov, prodáno v exeku ním ízení 16. 6. 2023, 966 677 K

Popis: Užitná plocha domu 123m², pozemek 460 m², smíšené zdivo, špatný stav, sklep, obecní vodovod, septik, el. bojler, kotel na tuhá paliva. Dispozice p ízemního domu je 4+1, p dní prostor. Dev ná stodola. Ob anská vybavenost a vlakové dopravní spojení 10 km vzdálené.

Pozemek: 460,00 m²

Užitná plocha: 123,00 m²

Zastav ná plocha: 145,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - skutečná	1,00
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - podobné	1,00
K5 Příslušenství - vedlejší stavby - v tš	1,05
K6 Celkový stav - lepší	1,25
K7 Vliv pozemku - v tš	1,20
K8 Prodejnost - stejná	1,00



Zdroj: Cenové údaje z KN,
MM reality.cz

Cena k 16. 6. 2023
966 677 K

Celkový koeficient K_C
1,58

Upravená cena
1 527 350 K

Název: RD p. 86, Hořka, okr. Tachov, prodáno 28. 6. 2023, 1 400 000 K

Popis: Rodinný d m je samostatn stojící uprost ed návsi, p ízemní, z malé ásti podsklepený, s neužívaným podkrovím v p edním k ídle, bývalý hostinec, naposledy užívaný k nájemnímu bydlení, není dlouho udržován a opravován, nelze užívat bez rekonstrukce (hlavn krytiny st echy, oken, dve í, podlah, rozvod vody, kanalizace, ÚT). Asi 2010 byl obnoven jako objekt k bydlení - z ízeno bylo ÚT, kuchyn , koupelna. K domu je p istav ná stodola.

Pozemek: 2 056,00 m²

Zastav ná plocha: 160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - skutečná	1,00
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00
K3 Poloha - lepší	1,05
K4 Provedení a vybavení - podobné	1,00
K5 Příslušenství - vedlejší stavby - v tš	1,05
K6 Celkový stav - lepší	1,10
K7 Vliv pozemku - menší	0,95
K8 Prodejnost - podobná	1,00



Zdroj: Cenové údaje z KN,
dražby-exekutori.cz

Cena k 28. 6. 2023
1 400 000 K

Celkový koeficient K_C
1,15

Upravená cena
1 610 000 K

Název: RD p. 80, Obora, okr. Tachov, prodáno 1. 11. 2023, 2 049 000 K

Popis: Pozemek u RD 1166 m², ZP domu 70 m², p ízemní s podkrovím, áste n podsklepený, další pozemek 1480 m² v blízkosti domu. Starý d m s neudržovanou zahradou.

Pozemek: 2 646,00 m²

Užitná plocha: 100,00 m²

Zastav ná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - skutečná	1,00
K2 Velikosti objektu - v tš	1,05
K3 Poloha - mírn horší	0,98
K4 Provedení a vybavení - podobné	1,00
K5 P ísluženství - vedlejší stavby - podobné	1,00
K6 Celkový stav - podobný	1,00
K7 Vliv pozemku - menší	0,85
K8 Prodejnost - horší	0,95



Zdroj: Cenové údaje z KN

Cena k 1. 11. 2023
2 049 000 KCelkový koeficient K_C
0,83Upravená cena
1 700 670 K**Zd vodn ní stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnávací hodnota byla stanovena porovnáním prodaných pozemků s rodinnými domy v obci a pozemků s typov podobnými domy v polohov podobných i vybavených obcích v okolí. Všechny srovnávací nemovitě v ci mají pro srovnání stejnou váhu.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 527 350 K /ks
Pr m rná jednotková porovnávací cena	1 633 000 K /ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 700 670 K /ks

Výpo et porovnávací hodnoty na základ p ímého porovnání

Pr m rná jednotková cena	1 633 000 K /ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 633 000 K

Pozemek p. . 498 a p. . 501**1. Porovnávací hodnota****1.1. Pozemky mimo RD - s možností zastav ní**

Oce ovaná nemovitá v c

Plocha pozemku: 7 476,00 m²**Zd vodn ní a popis použitých koeficient pro porovnání:**

Popis použitých koeficient pro porovnání:

Koeficient K1 zohled uje skute nost, zda jde o nabídkovou nebo uskute n nou cenu, dobu, která ub hla od prodeje srovnávací nemovitě v ci k ocen ní, zp sob p evodu nemovitě v ci apod.

Koeficient K2 zohled uje polohu oce ované nemovitě v ci oproti srovnávací a to jak význam obce tak polohu v obci, dopravní obslužnost, atp.

Koeficient K3 zohled uje plochu oce ovaného pozemku oproti srovnávacímu, cena v ci neroste lineárn se zv tšující se plochou, ale ím je pozemek v tš, je jednotková cena nižší.

Koeficient K4 zohled uje stav a tvar pozemku

Koeficient K5 zohled uje p ípojky, možnosti p ípojek, p ístupovou komunikaci

Srovnatelné nemovitě v ci:

Název:	Pozemek p. . 280/5, Obora, prodáno 26. 4. 2023, 177 050 K			
Popis:	Plocha 477 m ² , orná p da, možnost f ního celku s RD, bez samostatného p ístupu, bez porost , možnost n kterých sítí.			
Pozemek:	477,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - skute ná		1,00		
K2 Lokalita - podobná		1,00		
K3 Velikost - v tší		0,98		
K4 Tvar, stav - podobný		1,00		
K5 Inženýrské sít - lepší		1,20		
Cena [K]	Vým ra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena
k 26. 4. 2023	[m ²]	[K /m ²]		[K /m ²]
177 050	477	371	1,18	438



Zdroj: Cenové údaje z KN

Název:	Pozemek p. . st. 7, Vysoké Jamné, prodáno 5. 4. 2023, 304 200 K			
Popis:	Plocha 1014 m ² , zbo eníšt , s porosty, s komunikací, omezené možnosti sítí.			
Pozemek:	1 014,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - skute ná		1,00		
K2 Lokalita - lepší		1,05		
K3 Velikost - v tší		0,98		
K4 Tvar, stav - podobný		1,00		
K5 Inženýrské sít - lepší		1,15		
Cena [K]	Vým ra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena
k 5. 4. 2023	[m ²]	[K /m ²]		[K /m ²]
304 200	1 014	300	1,18	354





Zdroj: Cenové údaje z KN

Název:	Pozemek p. . 373/4, Ž ár, prodáno 12. 10. 727 230 K			
Popis:	Plocha 3463 m ² , trvalý travní porost, f ní celek s RD, další možnost zastav ní, omezené sít , s porosty.			
Pozemek:	3 463,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - skute ná		1,00		
K2 Lokalita - lepší		1,10		
K3 Velikost - podobná		0,99		
K4 Tvar, stav - podobný		1,00		
K5 Inženýrské sít - lepší		1,15		
Cena [K]	Vým ra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena
k 12. 10. 2023	[m ²]	[K /m ²]		[K /m ²]
727 230	3 463	210	1,25	263



Zdroj: Cenové údaje z KN

Název:	Pozemek p. . 34/1, 34/3, Chodovská Hu , prodáno 18. 4. 2023, 680 020 K			
Popis:	Plocha 1405 m ² , zahrada, s porosty, p ístup z komunikace, p kné odlehlé prost edí.			
Pozemek:	1 405,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - skute ná			1,00	
K2 Lokalita - podobná			1,00	
K3 Velikost - v tší			0,98	
K4 Tvar, stav - podobný			1,00	
K5 Inženýrské sít - podobné			1,00	
				
				Zdroj: Cenové údaje z KN
Cena [K]	Vým ra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena
k 18. 4. 2023	[m ²]	[K /m ²]		[K /m ²]
680 020	1 405	484	0,98	474

Název:	Pozemek p. . 1559, Velký Rapotín, prodáno 9. 8. 2023, 750 000 K			
Popis:	Plocha 1317 m ² , orná p da, možnost zastav ní, zatím bez p ístupu, bez porost , omezené sít .			
Pozemek:	1 317,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - skute ná			1,00	
K2 Lokalita - horší			0,80	
K3 Velikost - v tší			0,98	
K4 Tvar, stav - podobný			1,00	
K5 Inženýrské sít - lepší			1,10	
				
				Zdroj: Cenové údaje z KN
Cena [K]	Vým ra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena
k 9. 8. 2023	[m ²]	[K /m ²]		[K /m ²]
750 000	1 317	569	0,86	489

Zd vodn ní stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena porovnáním prodaných pozemk , které jsou územním plánem ur ené k zastav ní, ale nejsou vyty ené a nejsou k nim p ivedené inženýrské sít a to v polohov podobných i vybavených obcích v okolí. Všechny srovnávací nemovité v ci mají pro srovnání stejnou váhu.

Mínimální jednotková porovnávací cena	263 K /m ²
Pr m rná jednotková porovnávací cena	404 K /m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	489 K /m ²

Výpo et porovnávací hodnoty na základ vým ry pozemku	
Pr m rná jednotková cena	404 K /m²
Vým ra pozemku	7 476,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 020 304 K

1.2. Pozemek mimo RD - v ploše zemědělské

Oceňovaná nemovitá v c	
Plocha pozemku:	5 342,00 m ²

Zdvojnásobení a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis použitých koeficientů pro porovnání:


Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, zda jde o nabídkovou nebo skutečnou cenu, dobu, která ubíhla od prodeje srovnávací nemovitosti v cí k ocenění, způsob evoluce nemovitosti v cí apod.


Koeficient K2 zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v cí oproti srovnávací a to jak význam obce tak polohu v obci, dopravní obslužnost, atp.


Koeficient K3 zohledňuje plochu oceňovaného pozemku oproti srovnávacímu, cena v cí neroste lineárně se zvětšující se plochou, ale čím je pozemek větší, je jednotková cena nižší.


Koeficient K4 zohledňuje pístitupovou komunikaci, elektrická vedení, porosty, tvar

Srovnatelné nemovitosti v cí:

Název:	Pozemek p. . 1478/3, Dlouhý Újezd, prodáno 18. 9. 2023, 100 000 K			
Popis:	Plocha 2001 m ² , orná plocha, bez pístitupu, bez porostů .			
Pozemek:	2 001,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - skutečná		1,00		
K2 Lokalita - horší		0,95		
K3 Velikost - větší		0,99		
K4 Tvar a vlastnosti pozemku - horší		0,95		
				
				Zdroj: Cenové údaje z KN
Cena [K]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena
k 18. 9. 2023	[m ²]	[K /m ²]		[K /m ²]
100 000	2 001	50	0,89	45

Název:	Pozemek p. . 864, Malé Dvorce, Píimda, prodáno 3. 5. 2023, 2 254 770 K			
Popis:	Plocha 96 633 m ² , orná plocha, el. vedení, bez porostů , pístitup z komunikace.			
Pozemek:	96 633,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - skutečná		1,00		
K2 Lokalita - podobná		1,00		
K3 Velikost - menší		1,01		
K4 Tvar a vlastnosti pozemku - podobné		1,00		
				
				Zdroj: Cenové údaje z KN
Cena [K]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena
k 3. 5. 2023	[m ²]	[K /m ²]		[K /m ²]
2 254 770	96 633	23	1,01	23

Název:	Pozemek p. . 1167, Málkov u Pímy, prodáno 6. 9. 2023, 598 000 K			
Popis:	Plocha 12 453 m ² , trvalý travní porost, porosty, přístup.			
Pozemek:	12 453,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - skutečná			1,00	
K2 Lokalita - horší			0,95	
K3 Velikost - podobná			1,00	
K4 Tvar a vlastnosti pozemku - lepší			1,05	
				
				Zdroj: Cenové údaje z KN
Cena [K]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena
k 6. 9. 2023	[m ²]	[K /m ²]		[K /m ²]
598 000	12 453	48	1,00	48

Název:	Pozemek p. . 1693, 1696, 1627, Maršovy Chody, prodáno 2. 11. 2023, 1 697 550 K			
Popis:	Plocha 56 585 m ² , orná půda, bez porostů, polní cesta.			
Pozemek:	56 585,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - skutečná			1,00	
K2 Lokalita - podobná			1,00	
K3 Velikost - podobná			1,00	
K4 Tvar a vlastnosti pozemku - podobné			1,00	
				
				Zdroj: Cenové údaje z KN
Cena [K]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena
k 2. 11. 2023	[m ²]	[K /m ²]		[K /m ²]
1 697 550	56 585	30	1,00	30

Zdvojnásobně stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena porovnáním prodaných zemědělských pozemků, které se nacházejí v těsné blízkosti poloh podobných i vybavených obcí v okolí. Všechny srovnávací nemovitosti v nich mají pro srovnání stejnou váhu.

Minimální jednotková porovnávací cena	23 K /m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	37 K /m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	48 K /m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	37 K /m²
Výměra pozemku	5 342,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	197 654 K

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Pozemek st.p. . 158, p. . 502/2 s rodinným domem p. 129

1. Pozemek s RD p. 129	1 710 531,- K
1.1. Oceňované pozemky	330 606,46 K
1.2. RD p. 129	1 205 070,- K
1.3. Dělná kolna	8 835,- K
1.4. Zdravý sklípek	6 880,- K
1.5. Pěstěček na posezení	3 744,- K
1.6. Stodola	150 676,- K
1.7. Trvalé porosty u p. 129	4 720,- K
	<hr/>
	= 1 710 531,- K

Pozemek st.p. . 158, p. . 502/2 s rodinným domem p. 129 - **1 710 531,- K**
celkem:

Pozemek p. . 498 a p. . 501

1. Zemědělské pozemky 872 282,- K

Pozemek p. . 498 a p. . 501 - celkem: **872 282,- K**

Výsledná zjištěná cena - celkem: 2 582 813,- K

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 582 810,- K

slovy: Dvamilionypřtsetosmdesátdvatisícossmdeset K

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 582 810 K

bez DPH

slovy: Dvamilionypřtsetosmdesátdvatisícossmdeset K

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Pozemek st.p. . 158, p. . 502/2 s rodinným domem p. 129

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek s RD p. 129 1 633 000,- K

Pozemek p. . 498 a p. . 501

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky mimo RD - s možností zastavění 3 020 304,- K

1.2. Pozemek mimo RD - v ploše zemědělské 197 654,- K

Porovnávací hodnota - celkem: **3 217 958,- K**

Zjištěná cena

2 582 810 K

Porovnávací hodnota

4 850 958 K

Silné stránky

isté bydlení s p kným výhledem.

Slabé stránky

Zastaralá dispozice, opot ebení konstrukcí domu a vedlejších staveb.
Rozsáhlé pozemky.

Obvyklá cena

4 851 000 K

bez DPH

slovy: ty imilionyosmsetpadesátjednatisíc K

Komentá ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny byla použita porovnávací metoda. Byly zjišt ny prodeje pozemk s rodinnými domy a zem d lských pozemk v okolních obcích, které svým charakterem odpovídají oce ovaným. U nalezených prodaných pozemk byla zjišt na cena pomocí cenových údaj v KN, seznam parcel a plocha pozemk z KN, všechny pozemky byly prohlédnuty z ortofotomapy a také ve skute nosti z komunikace.

Byla stanovena také zjišt ná cena pozemku s rodinným domem, rozdíl obou cen je analyzován a vysv tlen.

5. OD VODN NÍ

5.1. Interpretace výsledk analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, ur eny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transak ní historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je z ejmé, že s obdobnými nemovitými v cmi je obchodováno. Pro ur ení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodej databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité v ci, které se v n kterých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozp tí jednotkových cen. Provedením analýzy díl ích indicií a analýzy trhu, po zohledn ní všech vliv p sobících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla sou asná cena obvyklá ur ena na úrovni hodnoty porovnávací.

Cena zjišt ná pozemku s rodinným domem vychází mírn vyšší než cena obvyklá, je to dáno tím, že v cen zjišt né jsou zapo ítány objemové ceny všech vedlejších staveb s maximálním opot ebením 85 %, n které vedlejší stavby i venkovní úpravy spíše cenu pozemku snižují. Cena zjišt ná zem d lských pozemk , které jsou áste n územním plánem ur ené k zastav ní vychází mnohem nižší než cena obvyklá, je to dáno tím, že vyhláškové ceny všech druh pozemk jsou dlouhodob mnohem nižší než ceny obvyklé a to i p esto, že letošní oce ovací vyhláška ceny pozemk zvýšila, pouze ale stavebních.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ov ena správnost postupu, skute nosti, které by mohly snižovat p esnost záv ru nebyly zjišt ny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpovědi

Obvyklá (tržní) cena nemovitých v cí - pozemku st.p. . 158, zastav ná plocha a nádvo í, jehož sou ástí je stavba p. 129 a p. . 502/2, zahrada, dále pozemek p. . 498, orná p da a p. . 501, trvalý travní porost, zapsané v KN na LV . 74 pro k. ú. Milí e u Tachova, obec Milí e, okres Tachov, kraj Plze ský.

Obvyklá cena všech nemovitých v cí z LV . 74 v katastrálním území Milí e u Tachova je

4 851 000 K slovy: ty imilionyosmsetpadesátjedentisíc K

spoluvlastnický podíl 26/384 **328 450 K**

slovy: t istadvacetosmtisíc ty istapadesát K

z toho

1) Pozemek st.p. . 158, p. . 502/2 s RD p. 129

1 633 000 K

slovy: jedenmiliónšestsetticett itisíc K

spoluvlastnický podíl 26/384

110 570 K

slovy: stodesettisíc p tsetsedmdesát K

2) Pozemek p. . 498, p. . 501

3 218 000 K

slovy t imilionydv st osmnácttisíc K

spoluvlastnický podíl 26/384

217 890 K

slovy: dv st sedmnácttisíc osmsetdevadesát K

Na nemovitých v cech nevážnou v cná b emena, nejsou pronajímány, nejsou zde žádné závady, které prodejem nezaniknou.

Prodej nemovitých v cí nepodléhá DPH.

V rodinném dom je jedna bytová jednotka. Povinný rodinný d m neobývá, d m není obýván v bec.

Obvyklá cena

4 851 000 K

bez DPH

slovy: ty imilionyosmsetpadesátjednatisíc K

6.2. Podmínky správnosti záv ru, p ípadn skute nosti snižující jeho p esnost

Bez podmínek, bez skute ností snižujících p esnost.

SEZNAM P ÍLOH

po et stran A4 v p íloze:

Informace o LV z KN	2
Kopie katastrální mapy	1
Usnesení - ustanovení znalce	3
Fotodokumentace	4

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána podle zákona.

Znalecné útuji dokladem . 01/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím pedsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 .j. SPR 887/00 pro základní obor EKONOMIKA pro odvětví CENY a ODHADY.

Znalecký posudek je zpracován v souladu s ustanovením § 127a občanského soudního řádu.

Prohlašuji, že jsem si v domě následk podání v domě nepravdivého znaleckého posudku dle §127a Zákona . 99/1963 Sb. v platném znění.

(Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na v domě povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být jiný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je v domě následk v domě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.)

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 057254/2023.

V Plané 2. 1. 2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Alexandra Pilná

Dvořákova 788

348 15 Planá

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.

P ÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

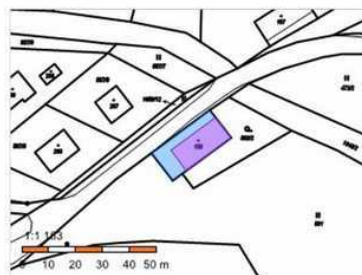
: 057254/2023

po et stran A4 v p íloze:

Informace o LV z KN	2
Kopie katastrální mapy	1
Usnesení - ustanovení znalce	3
Fotodokumentace	4

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 158
Obec:	Miliře [541532]
Katastrální území:	Miliře u Tachova [688321]
Číslo LV:	74
Výměra [m ²]:	397
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Miliře [88323] ; č. p. 129; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 158
Stavební objekt:	č. p. 129
Adresní místa:	č. p. 129

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bílá Marie, Mládeže 495/5, Svidník, Slovensko	76/384
Dondová Marie, Spartakiádní 1979, 35601 Sokolov	13/384
Hrabalová Anna, Lidická 77/26, 43401 Most	76/384
Klein Ivan, Týlova 2779/4, Zábřeh, 70030 Ostrava	13/384
Kopoldovič Alexandr, Žižkova 444, Vimperk II, 38501 Vimperk	52/384
Kopoldovič Jiří, Závodu míru 1913, 35601 Sokolov	26/384
Kopoldovič Michal, Dlouhá Lomnice 61, 36471 Bochov	76/384
Kopoldovič Václav, Husova 267, Kluč, 35709 Habartov	26/384
Onodyová Marcela, Marie Majerové 1752, 35601 Sokolov	13/384
Schimmerová Iveta, Hornická kolonie 75, 35601 Lomnice	13/384

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Kopoldovič Jiří

* Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.01.2024 08:00.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	74
Katastrální území:	Milíře u Tachova [688321]
Zobrazení v mapě	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bilá Marie, Mládeže 495/5, Svidník, Slovensko	76/384
Dondová Marie, Spartakiádní 1979, 35601 Sokolov	13/384
Hrabalová Anna, Lidická 77/26, 43401 Most	76/384
Klein Ivan, Tylova 2779/4, Zábřeh, 70030 Ostrava	13/384
Kopolovič Alexandr, Žižkova 444, Vimperk II, 38501 Vimperk	52/384
Kopolovič Jiří, Závodu míru 1913, 35601 Sokolov	26/384
Kopolovič Michal, Dlouhá Lomnice 61, 36471 Bochov	76/384
Kopolovič Václav, Husova 267, Kluč, 35709 Habartov	26/384
Onodyová Marcela, Marie Majerové 1752, 35601 Sokolov	13/384
Schimmerová Iveta, Hornická kolonie 75, 35601 Lomnice	13/384

Pozemky

Parcelní číslo
st. 158; součástí pozemku je stavba
498
501
502/2

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.01.2024 08:00.

Kopie katastrální mapy ze dne 2.1.2024



Pozemek p. . 158 v k.ú. . 688321

V Novém Jičíně dne 18.09.2023

Vyhotovil: **Mgr. Ing. Monika Michlová**
Bc. Kamila Horutová

Č.j.: 163 EX 1190/17 - 223

Usnesení

o ustanovení znalce

Soudní exekutor Mgr. Ing. Monika Michlová, Exekutorského úřadu v Novém Jičíně, pověřený provedením exekuce na základě listiny, kterou vydal Okresní soud v Sokolově č.j.28 EXE 3879/2017-16 ze dne 01.11.2017, kterou tento soud nařídil exekuci pohledávky oprávněného:

IFIS investiční fond, a.s., IČO 24316717 se sídlem Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno, právně zast.:

Indra Marek, Mgr., advokát se sídlem Čechyňská 361/16, 602 00 Brno,

proti povinnému:

Jiří Kopolovič, nar. 09.12.1984, r.č. 841209/2227, bytem Závodu míru č.p. 1913, 356 01 Sokolov,

rozhodla takto:

I.

Ustanovuji znalcem pověřeným provedením znaleckého posudku v předmětné věci znalce z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitých věcí: **Ing. Alexandru Pilnou, se sídlem Dvořákova č.p. 788, 34815 Planá**, kterému ukládám, aby podala písemně do 1 měsíce ode dne provedení obhlídky znalecký posudek ve dvou vyhotoveních, jednom písemném a jednom elektronickém. Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství a ocenit jednotlivá práva a závady s nimi spojené, a to tržní cenou. Podmínkou vypracování znaleckého posudku je kompletní prohlídka nemovitých věcí, včetně zjištění všech potřebných údajů na úřadech evidujících materiály potřebné o ocenění jejího stavu.

Jedná se o tyto nemovité věci:

zapsané v katastru nemovitostí pro okres Tachov, obec Milíře a katastrální území Milíře u Tachova na listu vlastnictví č. 74 jako vlastnictví povinného v rozsahu 26/384, a to:

Pozemky:	Druh pozemku
Parcela	
St. 158	zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: Milíře, č.p. 129, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 158
498	orná půda
501	trvalý travní porost
502/2	zahrada

včetně všech součástí a příslušenství k vymožení pohledávky oprávněného.

Cena určená na základě vyhotoveného znaleckého posudku necht' je členěná takto:

- 1/ **Cena nemovitých věcí se všemi součástmi a příslušenstvím, která reálně vystihuje prodejní cenu posuzovaných nemovitých věcí, v níž je promítnuta cena závad, které prodejem nezaniknou,**
- 2/ **Cena věcných břemen, nájemních práv, pachtu, výměnku, předkupního práva a dalších závad, spojených s nemovitými věcmi, včetně ceny/hodnoty těchto závad, které vážnou na oceňovaných nemovitých věcech; tyto závady musí být ohodnoceny jednotlivě.**
- 3/ **DPH z ceny nemovitých věcí dle odst. 1/, pokud převod nemovitých věcí dle jeho zjištění podléhá daňové povinnosti**
- 4/ **DPH z ceny závad dle odst. 2/, pokud převod nemovitých věcí dle jeho zjištění podléhá daňové povinnosti**
- 5/ **Počet bytových jednotek a skutečnost, zda a v jakém rozsahu jsou tyto obývány povinným**
- 6/ **cena necht' je stanovena samostatně pro:**
 - a/ **rodinný dům se zahradou**

Pokud Vám byl tento dokument doručen bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí. Dle ust. § 17b stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky – kancelářský řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

b/ ornou půdu a trvalý travní porost.

Ze znaleckého posudku musí být patrné, které součásti a příslušenství jsou jeho obsahem tak, aby bylo možné přesně identifikovat předmět dražby. Pokud se týká nutnosti zjištění závad, poté tyto závady, pokud nebudou zjevné při ohledání místa nebo hodnověrně prokázány povinným nebo jinou osobou, nutno zjistit dotazem na příslušném obecním a stavením úřadě – za tímto účelem je znalec oprávněn vyžadovat součinnost po příslušných úřadech. Týká se to zejména závad, které nejsou patrné z výpisu z katastru nemovitostí – právo cesty, umístění inženýrských sítí, nájemní vztah, pacht, výměnek, věcné břemeno, předkupní právo, povinnost strpět průtok vody přes pozemek a podobně. Pokud některé z uvedených skutečností nebudou zjištěny, nutno ve znaleckém posudku uvést činnosti, které znalec vyvinul k jejich zjištění a konstatování, zda tyto závady hodnověrně neexistují nebo že nebyly zjištěny například v důsledku odmítnutí součinnosti povinným, přítomnými při ohledání nebo některým úřadem. Závady, které nejsou patrné z katastru nemovitostí nutno zjistit místním šetřením a dotazem na příslušný obecní úřad a stavební úřad.

Současně musí znalec určit i nemovitě věci nebo jejich části, které se do katastru nemovitostí nezapisují, ale s označenými nemovitými věcmi souvisí.

II.

Ukládám povinnému, aby dne 19.10.2023 v 15:00 hodin umožnil znalci prohlídku výše uvedených nemovitých věcí a informoval jej bez zbytečného prodlení o všech právních i faktických závadách na nemovitých věcech vázoucích, které mu jsou známy. Dále povinnému ukládám, aby znalci sdělil a prokázal, zda byl při pořízení oceňovaných nemovitých věcí uplatněn odpočet DPH, zda jsou tyto nemovitě věci zahrnuty v jeho obchodním majetku a zda prodej těchto nemovitých věcí podléhá povinnosti odvést z nich DPH a dále jaké má zvolené zdaňovací období pro odvod DPH. Neučiní-li tak, odpovídá za škodu tím způsobenou.

III.

Povoluji znalci za účelem provedení znaleckého posudku použít osobní motorové vozidlo z jeho sídla k oceňovaným nemovitým věcem a zpět a uplatnit náklady na tuto cestu dle platných předpisů v rámci vyúčtování znaleckého. Rovněž mu povoluji stanovit přiměřenou zálohu na znalečné, již může uplatnit zálohovou fakturou se splatností nejméně 7 dnů.

IV.

V případě, že povinný nebo jiná osoba odmítne provedení prohlídky, ukládám znalci, aby mi tuto skutečnost bez zbytečného odkladu oznámil.

Odůvodnění: V průběhu exekuce je nutno stanovit odhadní cenu nemovitých věcí, proto byl k tomuto účelu ustanoven znalec z příslušného oboru. Dle § 141 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“) byla zároveň uložena oprávněnému povinnost uhradit zálohu na předpokládané výdaje s tím spojené.

Poučení: Proti tomuto rozhodnutí není možné podat odvolání dle ust. § 202 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“).

V případě neuhrazení zálohy může exekutor exekuci zastavit dle ust. § 55 odst. 5 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu (dále jen „ER“). Náklady exekuce a odměnu exekutora dle § 11 odst. 2 vyhlášky č. 330/2001 Sb., (dále jen „ET“) poté může uložit soud k úhradě oprávněnému.

Účastníci mají právo vyjádřit se k osobě znalce. Účastník je povinen námitku podjatosti soudního znalce uplatnit nejpozději do 15 dnů ode dne doručení tohoto usnesení nebo vznikl-li tento důvod později, může námitku uplatnit do 15 dnů poté, co se o něm dozvěděl. Námitky se podávají u podepsaného exekutora. V námitce podjatosti musí být vedle obecných náležitostí (§ 42 odst. 4 OSŘ) uvedeno, v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti, popřípadě kdy se o něm účastník podávající námitku dozvěděl a jakými důkazy může být prokázán. O vyloučení znalce rozhoduje soudní exekutor (§ 17 OSŘ za použití § 52 odst. 2 ER). Proti jeho usnesení o vyloučení nebo nevyloučení znalce není přípustný opravný prostředek.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce v případě, že se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich zákonným zástupcům nebo zmocněncům lze pochybovat o jeho nepodjatosti.

Uvedení nepravdy o okolnostech, které mají podstatný význam pro rozhodnutí nebo určení ceny nemovitých věcí nebo zamlčení takových skutečností, může být trestné podle ust. § 346 zákona č. 40/2009 Sb.

Znalec je povinen uvést ve vyúčtování odměny shora uvedenou spisovou značku, své registrační číslo, přesnou adresu bydliště, dobu, po kterou na vypracování posudku pracoval a hotové výdaje, které mu v přímé souvislosti s vypracováním tohoto posudku vznikly; pokud je plátcem DPH, dodává i doklad o své daňové registraci k DPH.

V případě, že povinný nebo jiná osoba neumožní provedení prohlídky dotčených nemovitých věcí, má exekutor právo tuto prohlídku zajistit ukládáním pořádkových pokut, každou do výše 50.000 Kč, a to i opakovaně (§ 53 OSŘ). Náklady marné prohlídky ponese ten, kdo prohlídku v určeném termínu znemožnil. Pořádková pokuta je příjmem státu.

Při jednání je nutné uvádět značku 163 EX 1190/17.

otisk úředního razítka exekutora

Mgr. Ing. Monika Michlová,

Soudní exekutor, Exekutorský úřad Nový Jičín

Doručuje se: 1. Spis 2. ALEXANDRA PILNÁ (znalec) 3. IFIS investiční fond, a.s. k rukám práv. zást.: Indra Marek, Mgr., advokát 4. Jiří Kopolovič 5. spoluvlastníci (na vědomí)

FOTODOKUMENTACE POZEMKU S RD ČP. 129, K.Ú. MILÍŘE



RD ze severu



RD z východu



RD z jihozápadu



RD z jihovýchodu



Zemní sklep



Dřevěná kolna



Hospodářská jímka



Přístřešek



Veranda



záchod



koupelna



Kuchyň



Kuchyň



Pokoj 1



Pokoj 2



Chodba



Chodba



Pokoj v podkroví



Půda nad pokojem



Půda



Sklep



Stodola



Sklad



Zemědělské pozemky

