

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 080520/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Okresní soud v Chomutově Na Příkopech 663, 430 01 Chomutov
	Pozůstalost po Miroslavu Sodomkovi, zemřelém dne 27.4.2022, posledně bytem Jirkov, nám. Dr. E. Beneše 1
<b>Číslo jednací:</b>	35 D 686/2022
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Staňkovice u Žatce, Staňkovice, okres Louny
<b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b>	01.11.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	01.11.2024
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 37 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 12.11.2024

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 33/330 pozemku parc.č. 1056/4, 1056/5, 1056/6, 1300/1 na listu vlastnictví č. 272; dále spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/330 pozemku parc.č. 699/28, 770/3, 770/7, 970/4, 1288/1, 1294/12 na listu vlastnictví č. 623; dále spoluvlastnického podílu o velikosti id. 29/286 pozemku parc.č. 1288/4, 1294/13 na listu vlastnictví č. 367; dále spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/330 pozemku parc.č. 1/1, 1470/7, 1479/1, 1494/1, 1500/2 na listu vlastnictví č. 337, vše v obci Staňkovice, okres Louny, katastrální území Staňkovice u Žatce a spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/330 pozemku 601/8 v obci Staňkovice, okres Louny, katastrální území Tvršice na listu vlastnictví č. 167.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1300/1, 601/8, 699/28, 770/3, 770/7, 970/4, 1470/7, 1479/1, 1494/1, 1500/2 (zemědělské pozemky) Pozemek parc. č. 1056/4, 1056/5, 1056/6, 1288/1, 1294/12, 1288/4, 1294/13 (lesní pozemky) Pozemek parc. č. 1/1 (stavební pozemek)
Adresa předmětu ocenění:	Staňkovice u Žatce, Staňkovice, okres Louny Staňkovice u Žatce, Tvršice, okres Louny (pozemek parc.č. 601/8)
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Louny
Obec:	Staňkovice
Ulice:	
Katastrální území:	Staňkovice u Žatce

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 01.11.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA.

Prohlídka zemědělských a lesních pozemků byla částečně z dostupné vzdálenosti. Bez geodetického zaměření není v terénu možné určit přesné hranice pozemků. Hranice pozemků v ortomapách ukazují jejich polohu pouze přibližnou.

Celková prohlídka pozemku parc.č. 1/1 byla za přítomnosti pana Ladislava Kodla, majitele pozemků a objektů, se kterými oceňovaný pozemek tvoří funkční celek.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

LV 272, k.ú. Staňkovice u Žatce

XXX XXXX, Myslivecká 246, 43949 Staňkovice 1/66

XXX XXXX, Luční 358, 43949 Staňkovice 93/110

**Sodomka Miroslav, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov 33/330**

XXX XXXX, Ještědská 458, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou 1/110

XXX XXXX, Radniční 1/2, 43401 Most 7/330

XXX XXXX, Počerady 37, 44001 Výškov 1/110

LV 623, k.ú. Staňkovice u Žatce

XXX XXXX, Luční 358, 43949 Staňkovice 34/330

XXX XXXX, Na Korábu 93, Klatovy II, 33901 Klatovy1/110

**Sodomka Miroslav, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov3/330**

XXX XXXX, Elišky Krásnohorské 2497, 43801 Žatec 29/66

XXX XXXX Pod Hájem 217, 25265 Tursko 29/66

LV 367, k.ú. Staňkovice u Žatce

XXX XXXX Luční 358, 43949 Staňkovice 1704/2145

XXX XXXX, Na Korábu 93, Klatovy II, 33901 Klatovy121/1430 **Sodomka**

**Miroslav, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov29/286**

XXX XXXX, Ještědská 458, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou 7/715

XXX XXXX, Počerady 37, 44001 Výškov 7/715

LV 337, k.ú. Staňkovice u Žatce

XXX XXXX Myslivecká 246, 43949 Staňkovice 1/165

XXX XXXX, Luční 358, 43949 Staňkovice 9/88

XXX XXXX, Na Korábu 93, Klatovy II, 33901 Klatovy7/1320

**Sodomka Miroslav, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov3/330**

XXX XXXX, Elišky Krásnohorské 2497, 43801 Žatec 193/440

XXX XXXX Pod Hájem 217, 25265 Tursko 193/440

LV 167, k.ú. Tvršice

XXX XXXX, Luční 358, 43949 Staňkovice 14/165 **Sodomka**

**Miroslav, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov3/330 Štranc**

XXX XXXX Krásnohorské 2497, 43801 Žatec 29/66

XXX XXXX Pod Hájem 217, 25265 Tursko 29/66

XXX XXXX, Ještědská 458, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou 1/110

XXX XXXX, Radniční 1/2, 43401 Most 1/330

XXX XXXX, Počerady 37, 44001 Výškov 1/110

VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8 1/165

Nemovitosti:

- pozemek parc. č. 1300/1, 601/8, 699/28, 770/3, 770/7, 970/4, 1470/7, 1479/1, 1494/1, 1500/2 (zemědělské pozemky)
- pozemek parc. č. 1056/4, 1056/5, 1056/6, 1288/1, 1294/12, 1288/4, 1294/13 (lesní pozemky)
- - pozemek parc. č. 1/1 (stavební pozemek)

#### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace částečně neodpovídá skutečnému stavu. Pozemek parc.č. 1/1 v k.ú. Staňkovice u Žatce spadá dle územního plánu do ploch smíšené výroby. Ve skutečnosti pozemek tvoří funkční celek s objektem č.p. 59 (zemědělská stavba – bývalá truhlárna) na pozemku parc.č. st. 1, která se nyní přestavuje na obytnou budovu, proto je na pozemek nahlíženo jako na stavební. Dle sdělení pana Ladislava Kodla se již řeší změna využití pozemku v územně plánovací dokumentaci. Dokumentace k žádosti o změnu využití nebyla zpracovateli posudku předložena.

#### **5. Celkový popis nemovitosti**

##### Zemědělské pozemky

Jedná se o pozemek parc. č. 1300/1, 601/8, 699/28, 770/3, 770/7, 970/4, 1470/7, 1479/1, 1494/1, 1500/2 o celkové výměře 105359 m<sup>2</sup>.

Oceňovaný pozemek je užívaný jako zemědělská plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako zemědělské plochy. Pozemky jsou umístěny v extravilánu obce. Přístup je řešen převážně přes soubor zemědělských pozemků ve vlastnictví jiných majitelů. Pozemek parc.č. 770/3 a 770/7 je přístupný přes nezpevněnou polní cestu ve vlastnictví státu (SPÚ).

Na pozemku parc.č. 770/7 a 699/28 jsou umístěny prvky krajinné a ochranné zeleně, na pozemku parc.č. 601/8 jsou navrhovány. Přes pozemek parc.č. 699/28 vede vedení VN a jsou na něm umístěny dva sloupy VN.

Zemědělské a lesní pozemky (LV 272, 167, 623, 337) jsou zapsány ve veřejném registru půdy a jsou obhospodařované Zemědělskou obchodní společností, Staňkovice, spol. s.r.o. Pozemek parc.č. 1470/7- chmelnice je užíván společností CHMEL spol. s.ro.

##### Lesní pozemky

Jedná se o pozemek parc. č. 1056/4, 1056/5, 1056/6, 1288/1, 1294/12, 1288/4, 1294/13 o celkové výměře 2332 m<sup>2</sup>.

Oceňovaný pozemek je užívaný jako lesní plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy přírodní. Pozemek parc.č. 1288/4 není v KN evidován jako lesní pozemek, ale tvoří s lesními pozemky jeden celek, proto je oceněn jako lesní. Pozemky jsou v lesních hospodářských osnovách evidovány jako bezlesí, mez na kraji lesa. Pro potřeby ocenění lesního porostu, který se na pozemcích ve skutečnosti nachází, je SLT odvozeno od sousedních pozemků.

Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno.

Pozemek leží na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

## Stavební pozemek

Jedná se o pozemek parc. č. 1/1 o celkové výměře 378 m<sup>2</sup>.

Oceňovaný pozemek je stavební. Pozemek parc.č. 1/1 v k.ú. Staňkovice u Žatce spadá dle územního plánu do ploch smíšené výroby. Ve skutečnosti pozemek tvoří funkční celek s objektem č.p. 59 (zemědělská stavba – bývalá truhlárna) na pozemku parc.č. st. 1, která se nyní přestavuje na obytnou budovu, proto je na pozemek nahlíženo jako na stavební.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není napojen na žádné inženýrské sítě, ty jsou přivedeny do objektu č.p. 59. Pozemek není oplocený a nenachází se na něm žádné porosty.

Přístup je řešen přes soukromý pozemek parc.č. 1/5, 1/6, 1/7, 1/8 a st. 1 jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno.

Pozemek leží v západním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě.

LV	Parc.č. pozemku	Využití dle KN	Využití dle ÚP	Velikost (m <sup>2</sup> )
272	1056/4	Lesní pozemek	Plochy přírodní	336
	1056/5	Lesní pozemek	Plochy přírodní	127
	1056/6	Lesní pozemek	Plochy přírodní	188
	1300/1	TTP	Plochy zemědělské	7639
167	601/8	Orná půda	Plochy zemědělské	4017
623	699/28	Orná půda	Plochy zemědělské	54109
	770/3	Orná půda	Plochy zemědělské	17022
	770/7	Orná půda	Plochy zemědělské	511
	1288/1	TTP	Plochy přírodní	526
	1294/12	Lesní pozemek	Plochy přírodní	1058
	970/4	Orná půda	Plochy zemědělské	7785
367	1288/4	TTP	Plochy přírodní	68
	1294/13	Lesní pozemek	Plochy přírodní	29
337	1/1	Ostatní plocha	Smíšené výrobní plochy	378
	1470/7	chmelnice	Plochy zemědělské	9399
	1479/1	Orná půda	Plochy zemědělské	1570
	1494/1	Orná půda	Plochy zemědělské	2600
	1500/2	Vodní plocha	Vodní plochy a toky	707

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a v místě jsou nepříznivé parkovací možnosti.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 01.11.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### 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., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### k.ú. Staňkovice u Žatce

LV 272, 623, 367, 337

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

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

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

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Režidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01



4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Přístup přes pozemek ve vl. jiného majitele.	I	-0,30

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,545}$$

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

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

## 1. LV 272

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

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

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1300/1	11901	4 284	9,85	60,00	15,76	67 515,84
trvalý travní porost	1300/1	12011	3 355	6,14	60,00	9,82	32 946,10

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 7 639 m<sup>2</sup> **100 461,94**

#### Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1056/4	1B5	336	3,98		3,98	1 337,28
lesní pozemek	1056/5	1B5	127	3,98		3,98	505,46

lesní pozemek	1056/6	1B5	188	3,98	3,98	748,24
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 651 m <sup>2</sup>						<b>2 590,98</b>

## 1.2. Lesní porosty

### Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Zakmen. <i>Ba</i> Věkový faktor <i>fa</i>	Obmýtlí Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$								
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris na poz. p.č.:				30	18		4,000	110 let
502Gc3								
	651	40	28,17			28,17	0,567	0,905
Ha=[(28,17-28,17)*0,567*1/0,905+28,17]*4,00*40 % = 4,5072 Kč/m <sup>2</sup>								2 934,19
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]							*	0,600
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):							*	1,000
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris - celkem							=	1 760,51

Název	Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Zakmen. <i>Ba</i> Věkový faktor <i>fa</i>	Obmýtlí Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$								
(DB) dub letní-Quercus robur na poz. p.č.: 502Gc3				30	16		4,000	110 let (min 120)
	651	40	40,41			23,19	0,119	
Ha=[(40,41-23,19)*0,119+23,19]*4,00*40 % = 4,0383 Kč/m <sup>2</sup>								2 628,93
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]							*	0,550
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):							*	1,000
(DB) dub letní-Quercus robur - celkem							=	1 445,91

Název	Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Zakmen. <i>Ba</i> Věkový faktor <i>fa</i>	Obmýtlí Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$								
(LP) lípa srdčitá-Tilia cordata na poz. p.č.: 502Gc3				30	20		4,000	110 let
	651	20	36,28			20,44	0,156	0,871
Ha=[(36,28-20,44)*0,156*1/0,871+20,44]*4,00*20 % = 1,8622 Kč/m <sup>2</sup>								1 212,29
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]							*	0,600
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):							*	1,000
(LP) lípa srdčitá-Tilia cordata - celkem							=	727,37

Celkem - lesní porosty = 3 933,79 Kč

Lesní porosty - zjištěná cena celkem = 3 933,79 Kč

### LV 272 - rekapitulace

#### 1.1. Pozemky:

103 052,92 Kč

LV 272 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 106 986,71 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem \*

33 / 330

LV 272 - zjištěná cena celkem =

10 698,67 Kč

## 2. LV 623

### 2.1. pozemky

#### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	
Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:						60,00%		
Celková úprava ceny:						60,00 %		
orná půda	699/28	12210	30 008	4,97	60,00	7,95	238 563,60	
orná půda	699/28	12212	74	3,88	60,00	6,21	459,54	
orná půda	699/28	15600	18 984	13,11	60,00	20,98	398 284,32	
orná půda	699/28	12110	5 043	4,03	60,00	6,45	32 527,35	
orná půda	770/3	10401	4 483	6,03	60,00	9,65	43 260,95	
orná půda	770/3	10112	854	11,03	60,00	17,65	15 073,10	
orná půda	770/3	10100	11 685	14,57	60,00	23,31	272 377,35	
orná půda	770/7	10401	432	6,03	60,00	9,65	4 168,80	
orná půda	770/7	10501	49	7,82	60,00	12,51	612,99	
orná půda	770/7	10100	30	14,57	60,00	23,31	699,30	
orná půda	970/4	10401	1 680	6,03	60,00	9,65	16 212,00	
orná půda	970/4	10100	3 719	14,57	60,00	23,31	86 689,89	
orná půda	970/4	12212	2 386	3,88	60,00	6,21	14 817,06	
trvalý travní porost	1288/1	12041	0	4,57	60,00	7,31	0,00	
Úprava dle přílohy č. 5 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k jihu -60 %.								
trvalý travní porost - pás u lesa			526			4,57	2 403,82	
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6								
Celkem:							79 953 m <sup>2</sup>	<b>1 126 150,07</b>

#### Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1294/12	1B5	1 058	3,98		3,98	4 210,84
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 1 058 m <sup>2</sup>							<b>4 210,84</b>

## 2.2. Lesní porosty

#### Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěžce Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$								
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris na poz. p.č.:				30	18	4,000	110 let	
502Gc3	1 058	40	28,17					
				28,17		0,567	0,905	
$Ha = [(28,17 - 28,17) * 0,567 * 1/0,905 + 28,17] * 4,00 * 40 \% = 4,5072 \text{ Kč/m}^2$							4 768,62	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$							*	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):							*	
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris - celkem							=	2 861,17

Název	Výměra $V$ [m <sup>2</sup> ]	Zast. $Z$ [%]	Cena mýtní výtěže $Au$ [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu $c$ [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. $Ba$ Věkový faktor $fa$	Obmýtlí Opravný fakt. $fuv$ Cena
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
(DB) dub letní-Quercus robur na poz. p.č.: 502Gc3	1 058	40	40,41	30	16	4,000	110 let (min 120)
				23,19		0,119	
							4 272,52
						*	0,550
						*	1,000
(DB) dub letní-Quercus robur - celkem						=	2 349,89

Název	Výměra $V$ [m <sup>2</sup> ]	Zast. $Z$ [%]	Cena mýtní výtěže $Au$ [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu $c$ [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. $Ba$ Věkový faktor $fa$	Obmýtlí Opravný fakt. $fuv$ Cena
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
(LP) lípa srdčitá-Tilia cordata na poz. p.č.: 502Gc3	1 058	20	36,28	30	20	4,000	110 let
				20,44		0,156	0,871
							1 970,21
						*	0,600
						*	1,000
(LP) lípa srdčitá-Tilia cordata - celkem						=	1 182,13
Celkem - lesní porosty						=	6 393,19 Kč

### Lesní porosty - zjištěná cena celkem

= 6 393,19 Kč

### LV 623 - rekapitulace

#### 2.1. Pozemky:

1 130 360,91 Kč

#### LV 623 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 1 136 754,10 Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 3 / 330

#### LV 623 - zjištěná cena celkem

= 10 334,13 Kč

### 3. LV 367

#### 3.1. pozemky

#### Ocenění

#### Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1288/4	1B5	68	3,98		3,98	270,64
lesní pozemek	1294/13	1B5	29	3,98		3,98	115,42
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 97 m <sup>2</sup>							<b>386,06</b>

### 3.2. Lesní porosty

#### Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýti	
Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena	
(BO) borovice lesní - <i>Pinus sylvestris</i> na poz. p.č.: 502Gc3	30	18	4,000	110 let	
97	40	28,17	28,17	0,567	0,905
$Ha = [(28,17 - 28,17) * 0,567 * 1/0,905 + 28,17] * 4,00 * 40 \% = 4,5072 \text{ Kč/m}^2$				437,20	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,600
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):				*	1,000
(BO) borovice lesní - <i>Pinus sylvestris</i> - celkem				=	262,32
Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýti	
Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena	
(DB) dub letní- <i>Quercus robur</i> na poz. p.č.: 502Gc3	30	16	4,000	110 let (min 120)	
97	40	40,41	23,19	0,119	
$Ha = [(40,41 - 23,19) * 0,119 + 23,19] * 4,00 * 40 \% = 4,0383 \text{ Kč/m}^2$				391,72	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,550
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):				*	1,000
(DB) dub letní- <i>Quercus robur</i> - celkem				=	215,45
Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýti	
Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena	
(LP) lípa srdčitá- <i>Tilia cordata</i> na poz. p.č.: 502Gc3	30	20	4,000	110 let	
97	20	36,28	20,44	0,156	0,871
$Ha = [(36,28 - 20,44) * 0,156 * 1/0,871 + 20,44] * 4,00 * 20 \% = 1,8622 \text{ Kč/m}^2$				180,63	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,600
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):				*	1,000
(LP) lípa srdčitá- <i>Tilia cordata</i> - celkem				=	108,38
Celkem - lesní porosty				=	586,15 Kč
<b>Lesní porosty - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>586,15 Kč</b>
<b>LV 367 - rekapitulace</b>					
<b>3.1. Pozemky:</b>					<b>386,06 Kč</b>
<b>LV 367 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>972,21 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	29 / 286
<b>LV 367 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>98,58 Kč</b>

#### 4. LV 337

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,606$

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,606 = 0,588$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	765,-	0,588		449,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1/1	378	449,82	170 031,96
Stavební pozemek - celkem			378		<b>170 031,96</b>

##### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

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

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
chmelnice	1470/7	16100	795	13,87	60,00	22,19	17 641,05
chmelnice	1470/7	15600	8 446	13,11	60,00	20,98	177 197,08
chmelnice	1470/7	15700	114	11,00	60,00	17,60	2 006,40
chmelnice	1470/7	12312	44	4,07	60,00	6,51	286,44
orná půda	1479/1	16100	1 570	13,87	60,00	22,19	34 838,30
orná půda	1494/1	12212	4	3,88	60,00	6,21	24,84

orná půda	1494/1	16100	1 384	13,87	60,00	22,19	30 710,96
orná půda	1494/1	15800	1 212	10,05	60,00	16,08	19 488,96

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 13 569 m<sup>2</sup> **282 194,03**

### Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	------------------------------------	-------------	---------	---------	--------	-----------------------------------

#### § 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku

§ 8 odstavec 4 765,- 0,06 1,00 45,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
-----	-------	-------------------	-----------------------------	-------------	------------------------------------	--------------

§ 8 odstavec 4 vodní plocha 1500/2 707 45,90 32 451,30

Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 707 m<sup>2</sup> **32 451,30**

**LV 337 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **484 677,29 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 3 / 330

**LV 337 - zjištěná cena celkem** = **4 406,16 Kč**

### k.ú. Tvršice

LV 167

#### 1. LV 167

#### Ocenění

#### Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí: 60,00%

Celková úprava ceny: 60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
-------	-------------------	------	-----------------------------	----------------------------	---------------	----------------------------	--------------

orná půda 601/8 15700 4 017 11,00 60,00 17,60 70 699,20

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 4 017 m<sup>2</sup> **70 699,20**

**LV 167 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **70 699,20 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 3 / 330

**LV 167 - zjištěná cena celkem** = **642,72 Kč**

## Výsledky analýzy dat

### k.ú. Staňkovice u Žatce

1. LV 272	10 699,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	10 305,29 Kč
1.2. Lesní porosty	393,40 Kč
	<hr/>
	= 10 699,- Kč
2. LV 623	10 334,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	10 276,01 Kč
2.2. Lesní porosty	58,12 Kč
	<hr/>
	= 10 334,- Kč
3. LV 367	99,- Kč
3.1. Oceňované pozemky	39,15 Kč
3.2. Lesní porosty	59,42 Kč
	<hr/>
	= 99,- Kč
4. LV 337	4 406,- Kč
k.ú. Staňkovice u Žatce - celkem:	<b>25 538,- Kč</b>

### k.ú. Tvršice

1. LV 167	643,- Kč
k.ú. Tvršice - celkem:	<b>643,- Kč</b>

**Zjištěná cena - celkem: 26 181,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 26 180,- Kč**

slovy: dvacet šest tisíc jedno sto osmdesát Kč



# Ocenění tržním porovnáním

## Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### **Pozemek parc. č. 1300/1, 601/8, 699/28, 770/3, 770/7, 970/4, 1470/7, 1479/1, 1494/1, 1500/2 v katastrálním území Staňkovice u Žatce a Tvršice**

Staňkovice u Žatce, Staňkovice a Tvršice, okres Louny					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Staňkovice u Žatce, Staňkovice, okres Louny	105359 m <sup>2</sup>	zemědělské pozemky, vodní tok	přístup přes soubor zemědělských pozemků ve vl. jiného majitelem a z nezpevněné polní cesty ve vl. státu	orná půda, trvalý travní porost, polní cesta, chmelnice, vodní tok
1	Staňkovice, okres Louny	20028 m <sup>2</sup>	zemědělské pozemky	Dle KN přístup přes soubor zemědělských pozemků ve vl. jiného majitele	orná půda
2	Malnice, Postoloprty, okres Louny	56930 m <sup>2</sup>	zemědělské pozemky	přístup přes soubor zemědělských pozemků ve vl. jiného majitelem a z veřejné zpevněné komunikace	orná půda, neplodná půda
3	Dolejší Hůrky, Postoloprty, okres Louny	25904 m <sup>2</sup>	zemědělské pozemky	přístup přes soubor zemědělských pozemků ve vl. jiného majitelem a z nezpevněné komunikace ve vl. státu	orná půda a neplodná půda

4	Tuchořice, okres Louny	51735 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	přístup přes zpevněnou veřejnou komunikaci	orná půda
5	Lenešice, okres Louny	43019 m <sup>2</sup>	plochy zemědělské	přístup přes soubor zemědělských pozemků ve vl. jiného majitelem a z obecní nezpevněné komunikace	orná půda, chmelnice, ostatní plocha

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 jiné	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	56,04 Kč	1	56,04 Kč	1	1	1	1	1	1	56,04 Kč
2	35,13 Kč	1	35,13 Kč	1	1	1	1.05	1	1.05	33,46 Kč
3	35,08 Kč	1	35,08 Kč	1	1	1	1	1	1	35,08 Kč
4	45,00 Kč	1	45,00 Kč	1	1	1	1.05	1	1.05	42,86 Kč
5	46,05 Kč	1	46,05 Kč	1	1	1	1.03	1	1.03	44,71 Kč
Celkem průměr										42,43 Kč
Minimum										33,46 Kč
Maximum										56,04 Kč
Směrodatná odchylka - s										9,02 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										33,41 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										51,44 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 diferencuje rozdíly v přístupnosti pozemku. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$42,43 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 105359 \text{ m}^2$$


---


$$= 4\,470\,235 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**4 470 000 Kč**

**Pozemek parc. č. 1056/4, 1056/5, 1056/6, 1288/1, 1294/12, 1288/4, 1294/13 v katastrálním území Staňkovice u Žatce**

Staňkovice u Žatce, Staňkovice, okres Louny				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné
Oceňovaný objekt	Staňkovice u Žatce, Staňkovice, okres Louny	2332 m <sup>2</sup>	lesní pozemky, část bezlesí	převážně borovice lesní a dub letní, dále lípa srdčitá, 30 let
1	Nesuchyně, okres Rakovník	2462 m <sup>2</sup>	lesní pozemky	převážně dub a borovice, akát, 53 let
2	Smolnice, okres Louny	1346 m <sup>2</sup>	lesní pozemky	převážně borovice, modřín, 68 let
3	Lhota pod Džbánem, Mutějovice, okres Rakovník	1288 m <sup>2</sup>	lesní pozemky	buk, smrk, olše, dub, 123 let

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 jiné	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	37,10 Kč	1	37,10 Kč	1	1	1.02	1.08	1.1016	33,68 Kč
2	21,94 Kč	1	21,94 Kč	1	1	1.02	1.03	1.0506	20,88 Kč
3	37,58 Kč	1	37,58 Kč	1	1	1.02	1.1	1.122	33,49 Kč
Celkem průměr									29,35 Kč
Minimum									20,88 Kč
Maximum									33,68 Kč
Směrodatná odchylka - s									7,33 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									22,02 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									36,69 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší									
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).									

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 zohledňuje porosty na pozemku.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

29,35 Kč/m<sup>2</sup>

\* 2332 m<sup>2</sup>

= 68 448 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**68 000 Kč**

**Pozemek parc. č. 1/1 v katastrálním území Staňkovice u Žatce**

Staňkovice u Žatce, Staňkovice, okres Louny				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Staňkovice u Žatce, Staňkovice, okres Louny	378 m <sup>2</sup>	Pozemek ve funkčním celku – reálně jen jako pozemek ke scelení.	V rámci funkčního celku.
1	Vadkovice, Chbany, okres Chomutov	99 m <sup>2</sup>	Pozemek ve funkčním celku – reálně jen jako pozemek ke scelení.	V rámci funkčního celku.
2	Třeskonice, Tuchořice, okres Louny	180 m <sup>2</sup>	Pozemek ve funkčním celku – reálně jen jako pozemek ke scelení.	V rámci funkčního celku.
3	Výškov, okres Louny	265 m <sup>2</sup>	Pozemek ve funkčním celku – reálně jen jako pozemek ke scelení.	V rámci funkčního celku.

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	500,00 Kč	1	500,00 Kč	0.97	1	1	1	0.97	515,46 Kč
2	540,56 Kč	1	540,56 Kč	0.97	1	1	1	0.97	557,28 Kč
3	480,00 Kč	1	480,00 Kč	0.99	1	1	1	0.99	484,85 Kč
Celkem průměr									519,20 Kč
Minimum									484,85 Kč
Maximum									557,28 Kč
Směrodatná odchylka - s									36,36 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									482,84 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									555,55 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu ( $K_1 * \dots * K_x$ ).

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. V případě tohoto typu pozemku nemá velikost zásadní vliv. K3 diferencuje rozdíly v plánovaném využití pozemků. Srovnávané vzorky i oceňovaný pozemek jsou součástí funkčních celků s objekty bydlení, bez vlastního přístupu nebo s omezeným přístupem přes pozemky ve vlastnictví majitelů rodinných domů. K4 diferencuje rozdíly v možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě- IS součástí funkčního celku, nikoliv samostatného pozemku.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

519,20 Kč/m<sup>2</sup>

\* 378 m<sup>2</sup>

---

= 196 256 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**196 000 Kč**

# E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

## Výsledek dle cenového předpisu (spoluvlastnický podíl celkem)

26 180 Kč

### Výsledky analýzy dat

#### k.ú. Staňkovice u Žatce

1. LV 272		10 699,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	10 305,29 Kč	
1.2. Lesní porosty	393,40 Kč	
	<hr/>	
	= 10 699,- Kč	
2. LV 623		10 334,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	10 276,01 Kč	
2.2. Lesní porosty	58,12 Kč	
	<hr/>	
	= 10 334,- Kč	
3. LV 367		99,- Kč
3.1. Oceňované pozemky	39,15 Kč	
3.2. Lesní porosty	59,42 Kč	
	<hr/>	
	= 99,- Kč	
4. LV 337		4 406,- Kč
k.ú. Staňkovice u Žatce - celkem:		<b>25 538,- Kč</b>

#### k.ú. Tvršice

1. LV 167		643,- Kč
k.ú. Tvršice - celkem:		<b>643,- Kč</b>

## Výsledek dle metody tržního porovnání pomocí indexů (celek)

4 734 000 Kč

Pozemek parc. č. 1300/1, 601/8, 699/28, 770/3, 770/7, 970/4, 1470/7, 1479/1, 1494/1, 1500/2 v katastrálním území Staňkovice u Žatce a Tvršice 4 470 000 Kč

Pozemek parc. č. 1056/4, 1056/5, 1056/6, 1288/1, 1294/12, 1288/4, 1294/13 v katastrálním území Staňkovice u Žatce 68 000 Kč

Pozemek parc. č. 1/1 v katastrálním území Staňkovice u Žatce 196 000 Kč

## Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu pozemku parc.č. 1/1

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/330 k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikostí spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje takto vypočtenou cenu o 30 %.

$$196\ 000\ \text{Kč} \cdot 3/330 = 1781,82\ \text{Kč} - 30\% = 1247\ \text{Kč}$$

LV	Parc.č. pozemku	Využití dle KN	Využití dle ÚP	Velikost (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč)	Celková cena (Kč)	Spoluvlastnický podíl	Celková cena spoluvlastnického podílu (Kč)
272	1056/4	Lesní pozemek	Plochy přírodní	336	29,35	9862	33/300	1085
	1056/5	Lesní pozemek	Plochy přírodní	127	29,35	3727	33/300	410
	1056/6	Lesní pozemek	Plochy přírodní	188	29,35	5518	33/300	607
	1300/1	TTP	Plochy zemědělské	7639	42,43	324123	33/300	35654
167	601/8	Orná půda	Plochy zemědělské	4017	42,43	170441	3/330	1549
623	699/28	Orná půda	Plochy zemědělské	54109	42,43	2295845	3/330	20871
	770/3	Orná půda	Plochy zemědělské	17022	42,43	722243	3/330	6566
	770/7	Orná půda	Plochy zemědělské	511	42,43	21682	3/330	197
	1288/1	TTP	Plochy přírodní	526	29,35	15438	3/330	140
	1294/12	Lesní pozemek	Plochy přírodní	1058	29,35	31052	3/330	282
	970/4	Orná půda	Plochy zemědělské	7785	42,43	330318	3/330	3003
367	1288/4	TTP	Plochy přírodní	68	29,35	1996	29/286	202
	1294/13	Lesní pozemek	Plochy přírodní	29	29,35	851	29/286	86
337	1/1	Ostatní plocha	Smíšené výrobní plochy	378	519,2	196200	3/330	1247
	1470/7	chmelnice	Plochy zemědělské	9399	42,43	398800	3/330	3625
	1479/1	Orná půda	Plochy zemědělské	1570	42,43	66615	3/330	606
	1494/1	Orná půda	Plochy zemědělské	2600	42,43	110318	3/330	1003
	1500/2	Vodní plocha	Vodní plochy a toky	707	42,43	29998	3/330	273
<b>CELKEM</b>								<b>77406</b>

U pozemku **zemědělských, lesních pozemků a vodního toku** není využita srážka za minoritní podíl, neboť spoluvlastnické podíly jsou u tohoto typu standardní skutečností.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 33/330 pozemku parc.č. 1056/4, 1056/5, 1056/6, 1300/1 na listu vlastnictví č. 272; dále spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/330 pozemku parc.č. 699/28, 770/3, 770/7, 970/4, 1288/1, 1294/12 na listu vlastnictví č. 623; dále spoluvlastnického podílu o velikosti id. 29/286 pozemku parc.č. 1288/4, 1294/13 na listu vlastnictví č. 367; dále spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/330 pozemku parc.č. 1/1, 1470/7, 1479/1, 1494/1, 1500/2 na listu vlastnictví č. 337, vše v obci Staňkovice, okres Louny, katastrální území Staňkovice u Žatce a spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/330 pozemku 601/8 v obci Staňkovice, okres Louny, katastrální území Tvršice na listu vlastnictví č. 167.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**77 000 Kč**

Slovy: sedmdesátsedmtisíc korun českých



## Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti

Ing. Markéta Tobořiková Pištorová, MBA, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

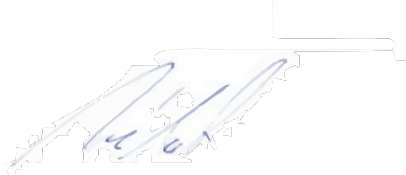
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.11.2024



.....

Ing. Markéta T. Pištorová, MBA



.....

Martin Málek



.....

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati 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.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

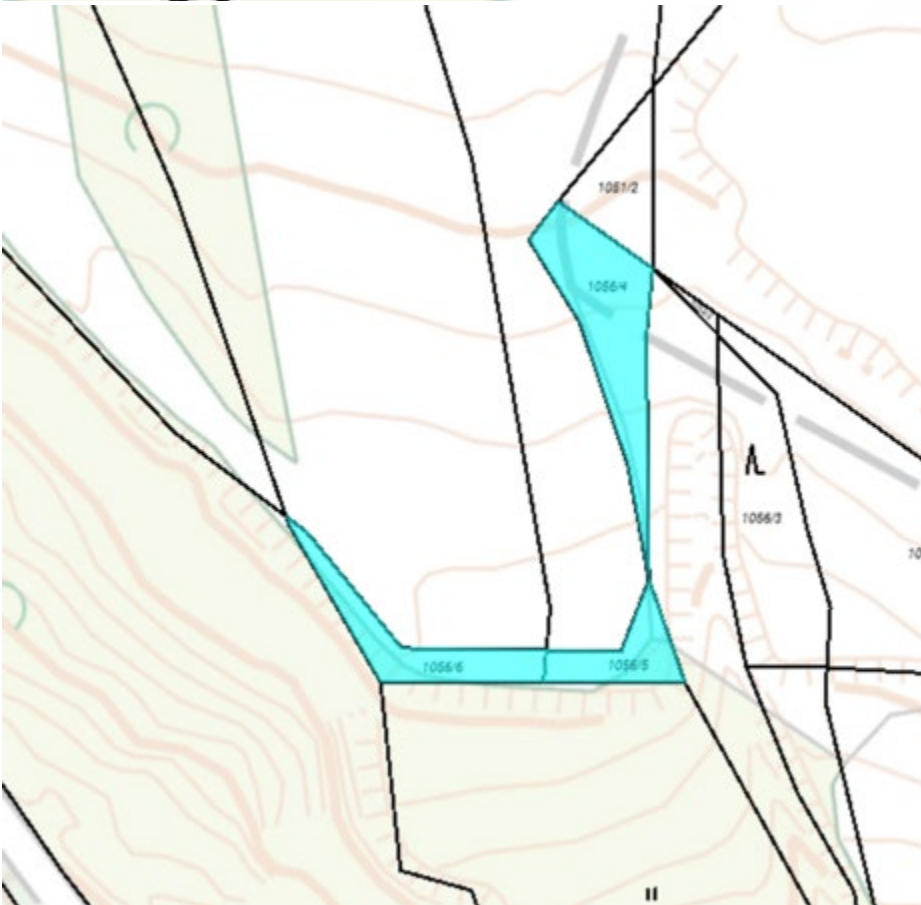
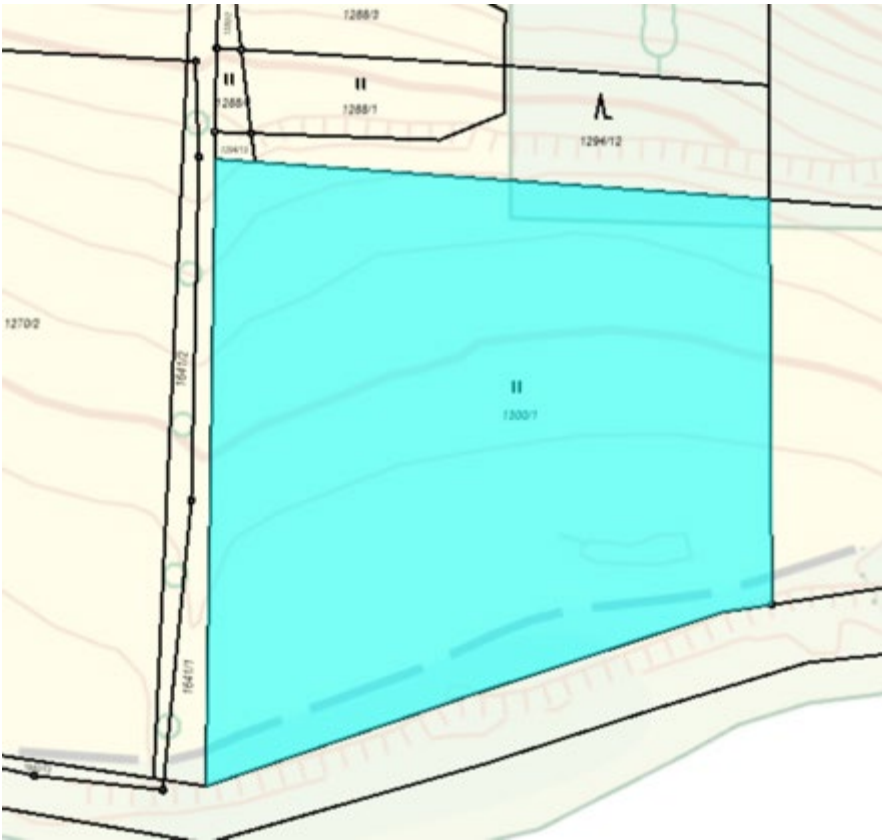
Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 080520/2024.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

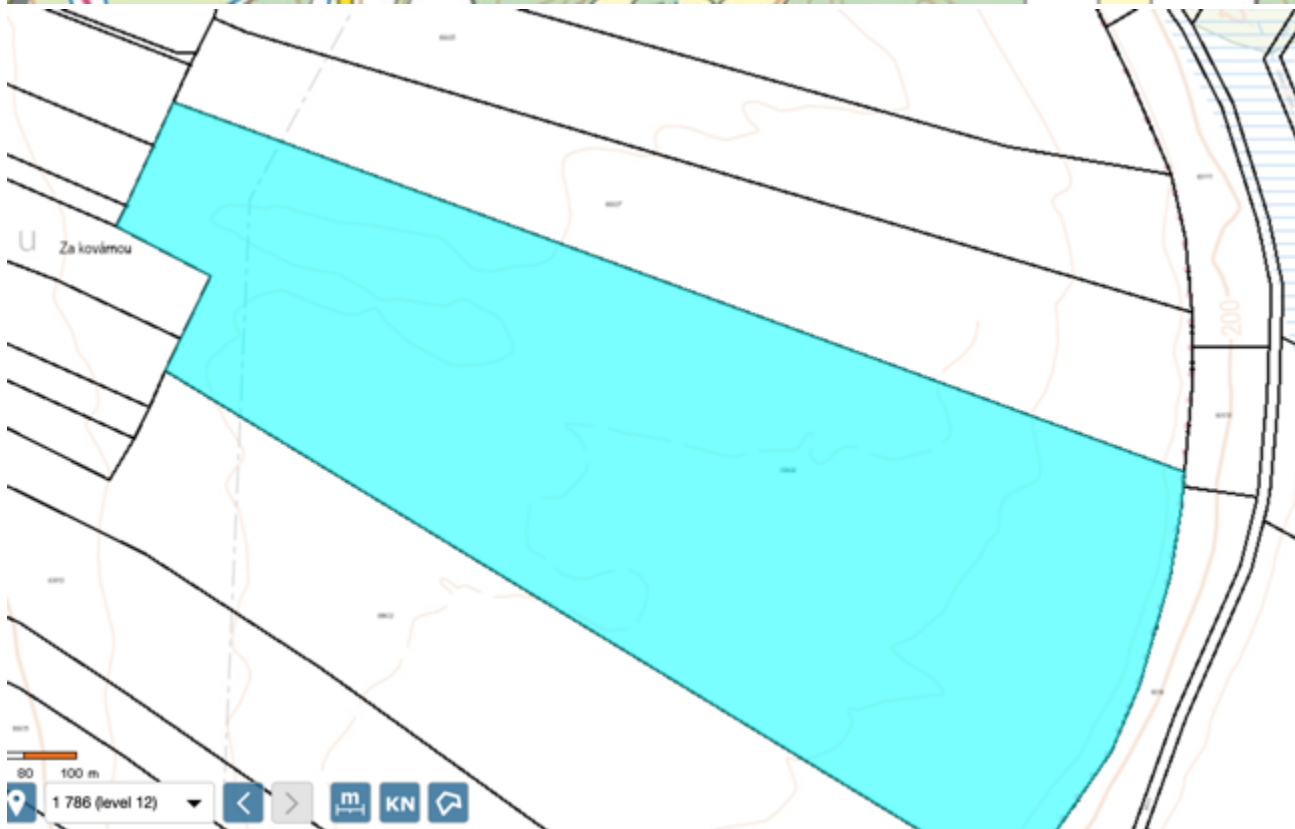
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,  
Ortofoto mapa,  
Výřez z územního plánu,  
Výřez z povodňové mapy,  
Fotodokumentace předmětu ocenění,  
Srovnávané nemovitosti

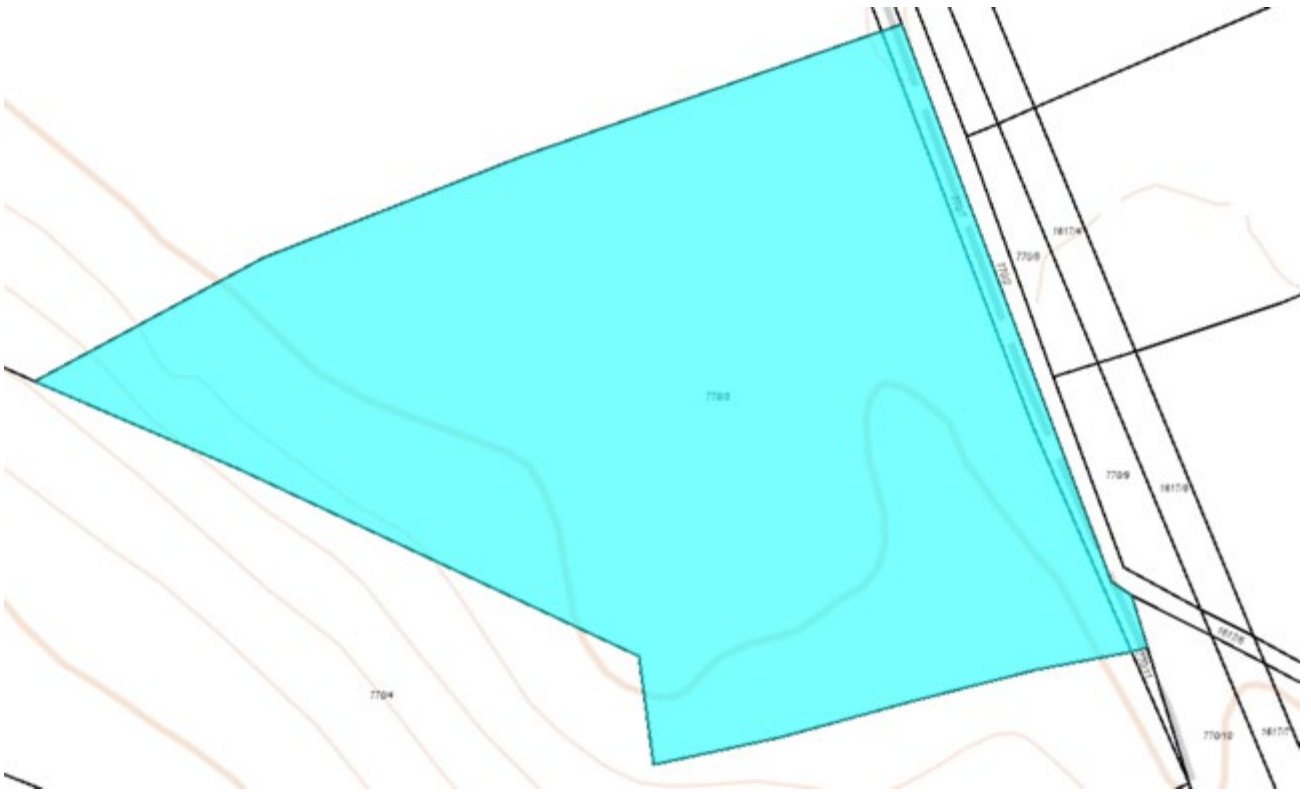
## **I. PŘÍLOHY**

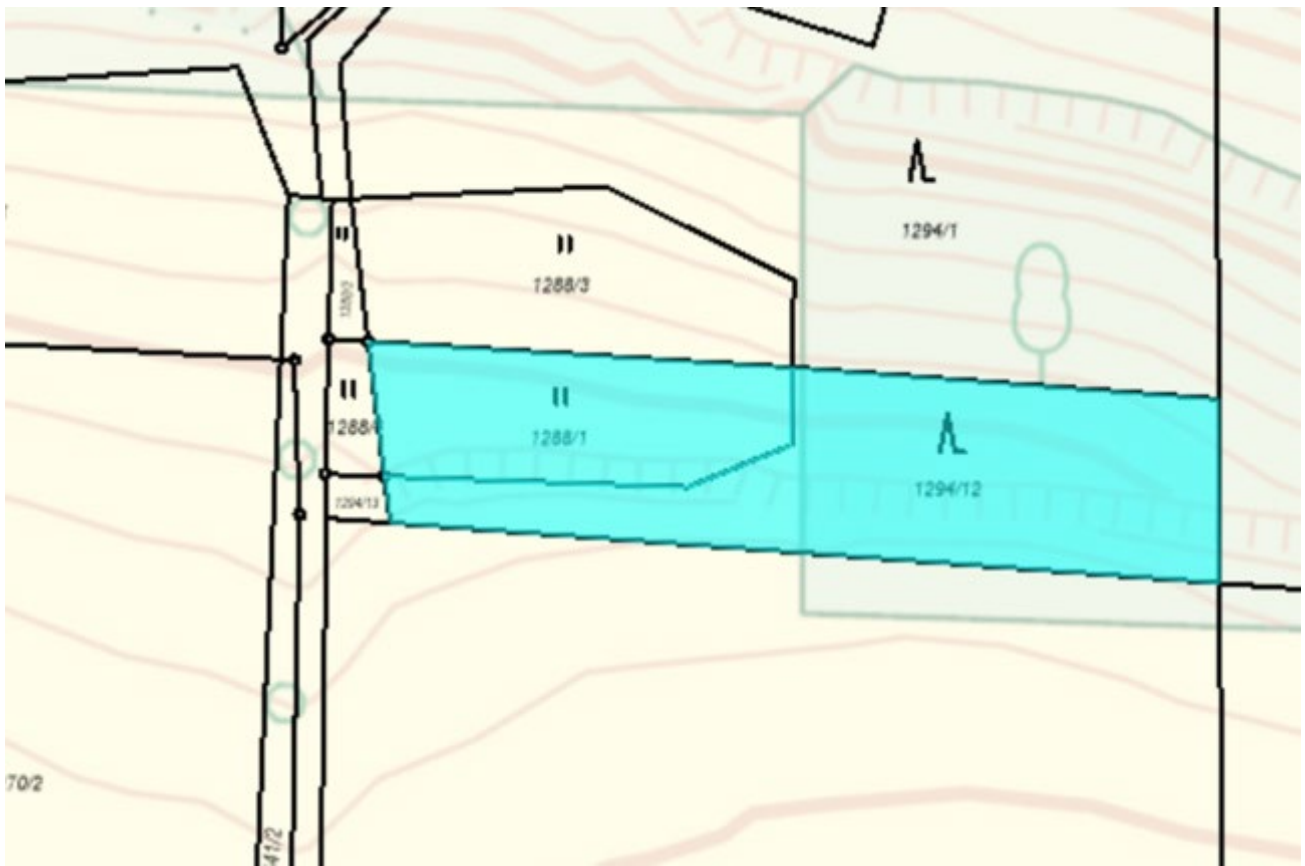
**Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí**

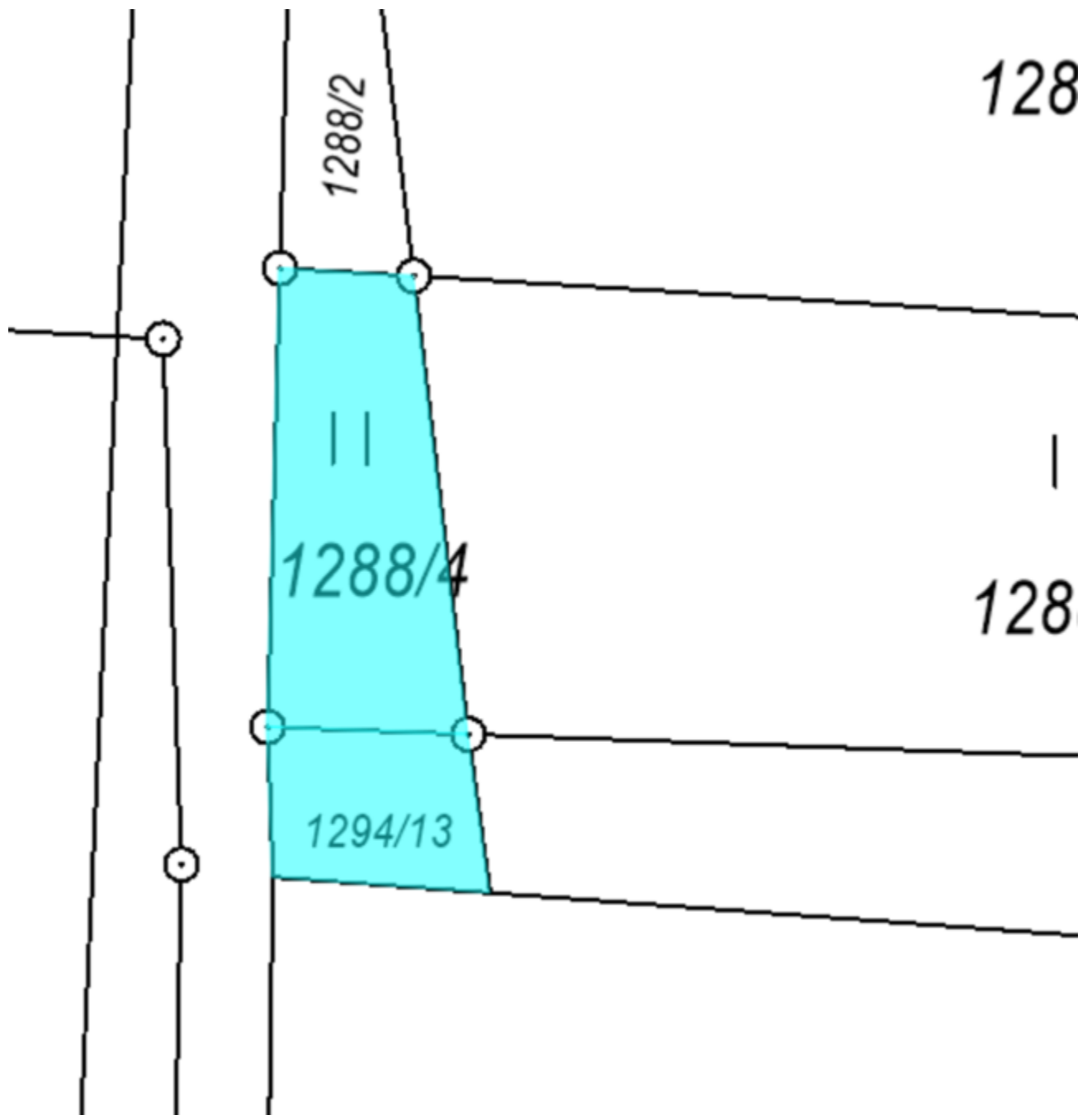






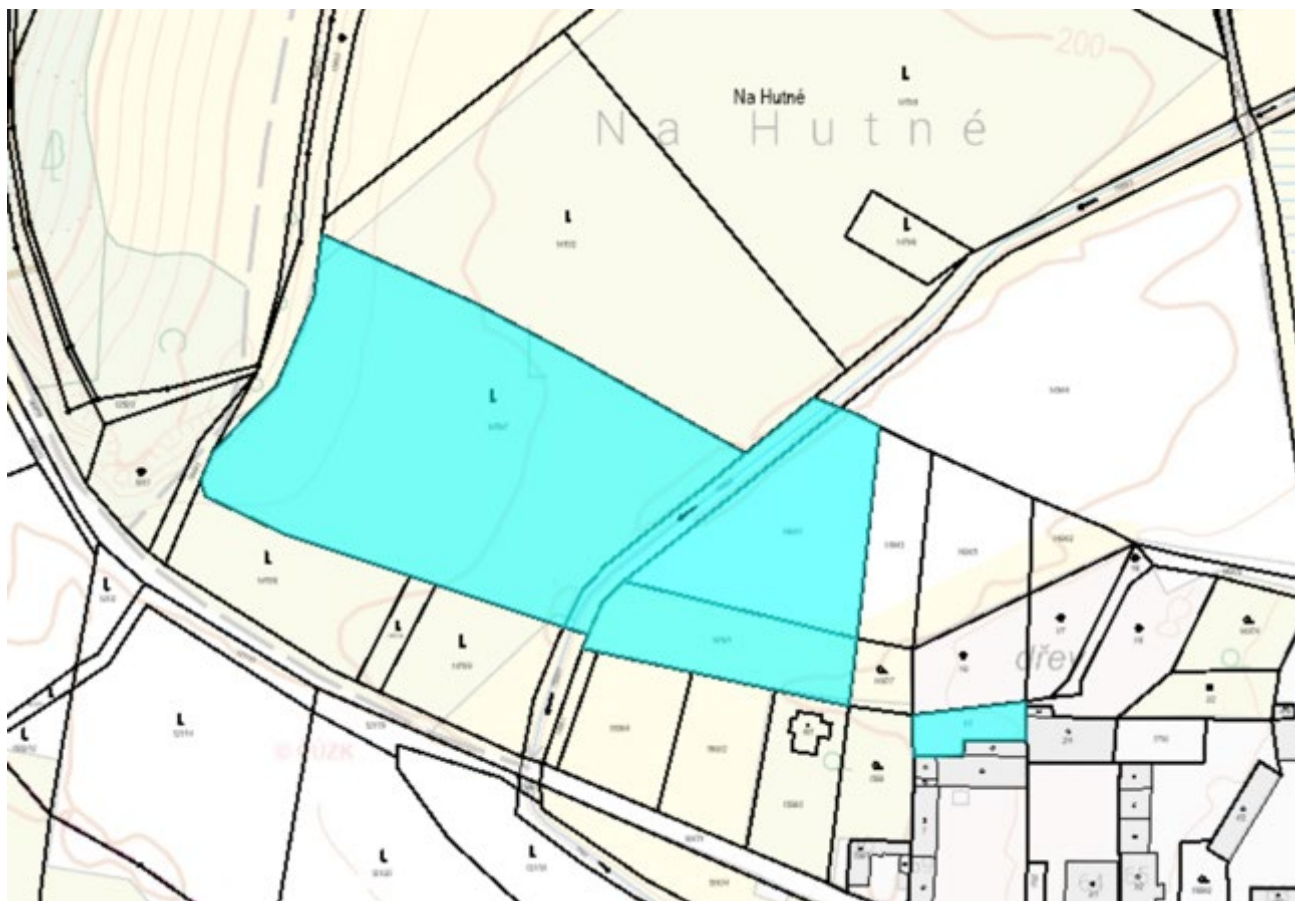












# Ortofoto mapa

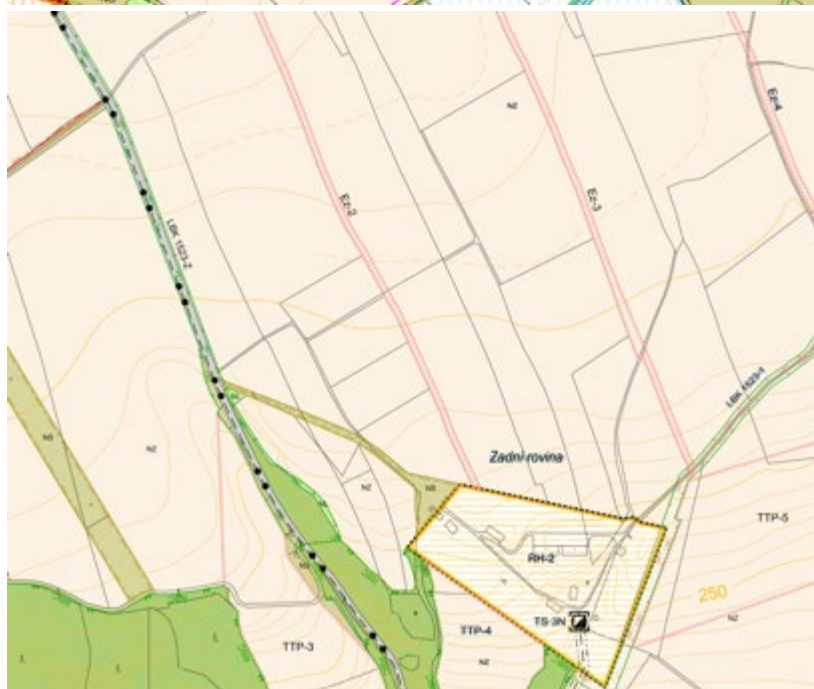
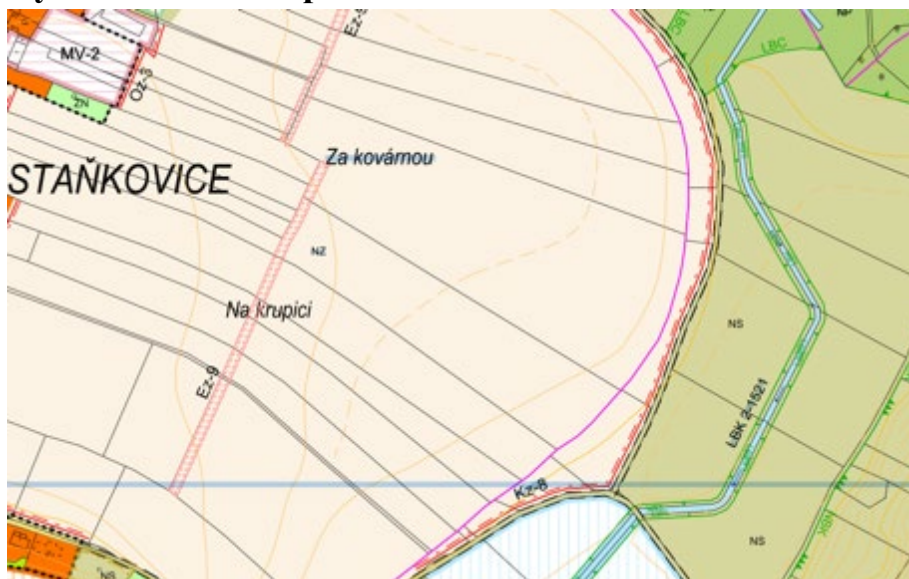


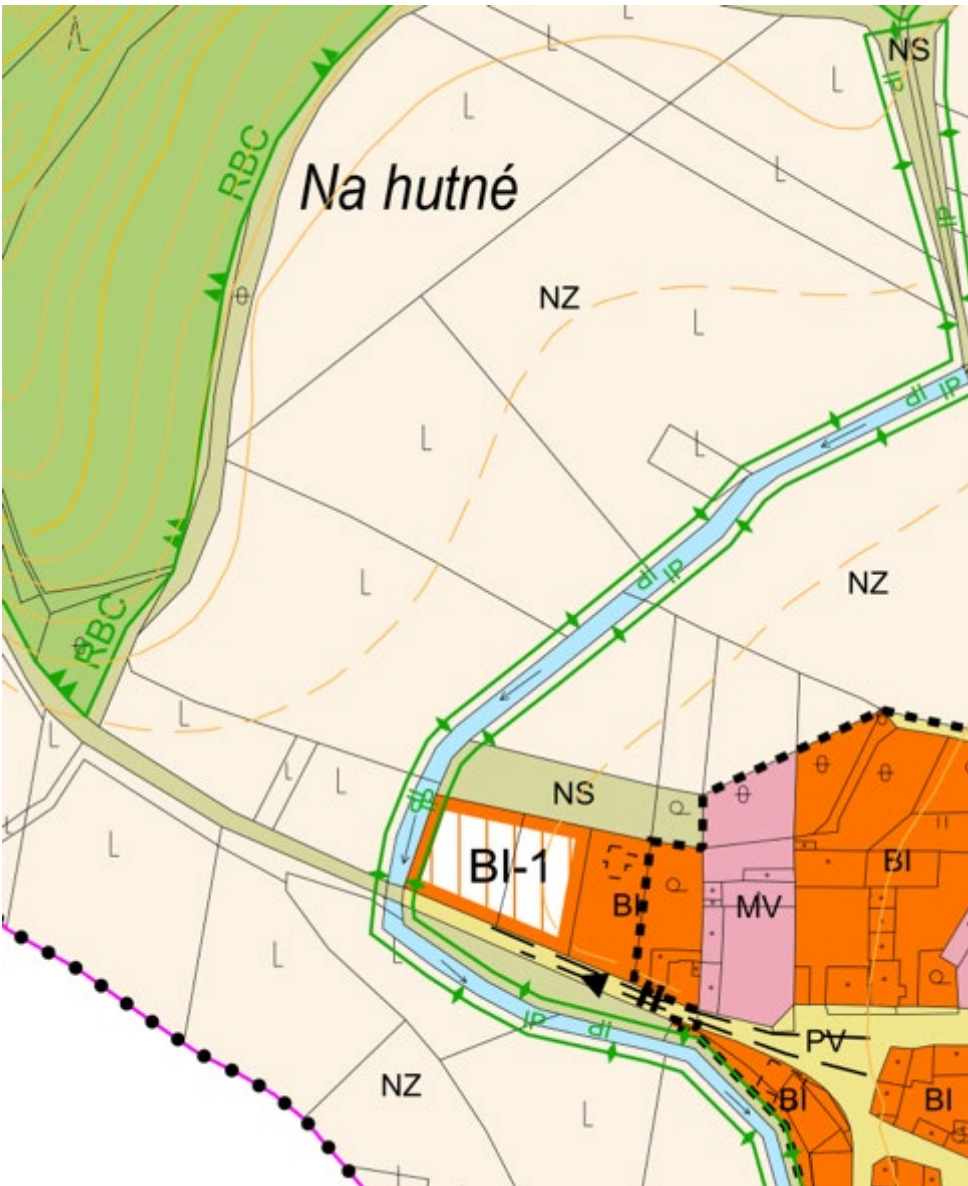
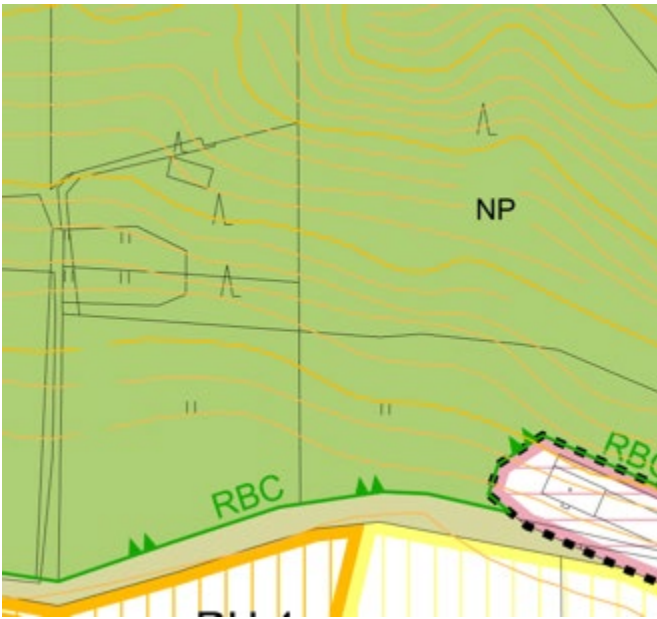




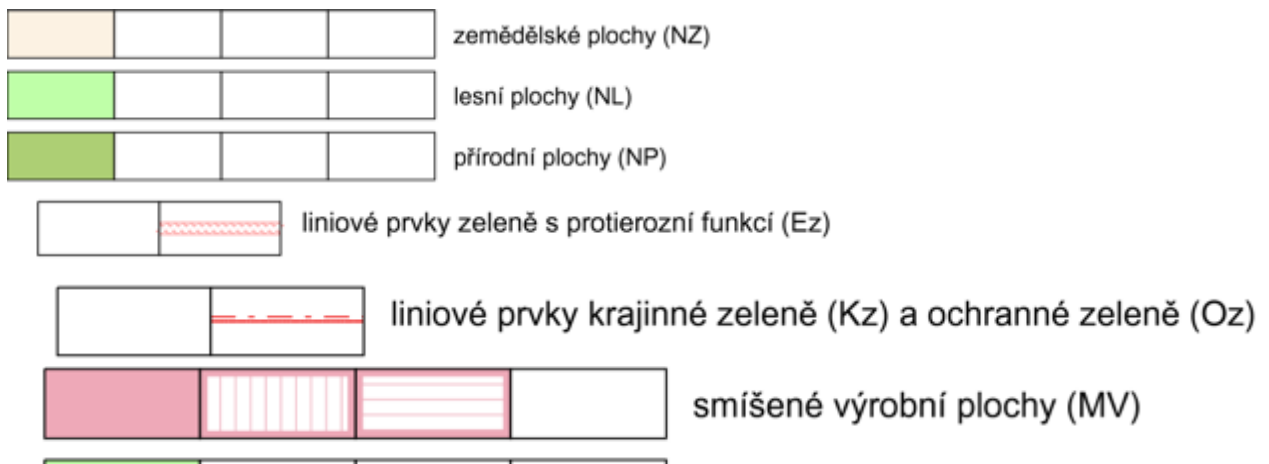


## Výřez z územního plánu

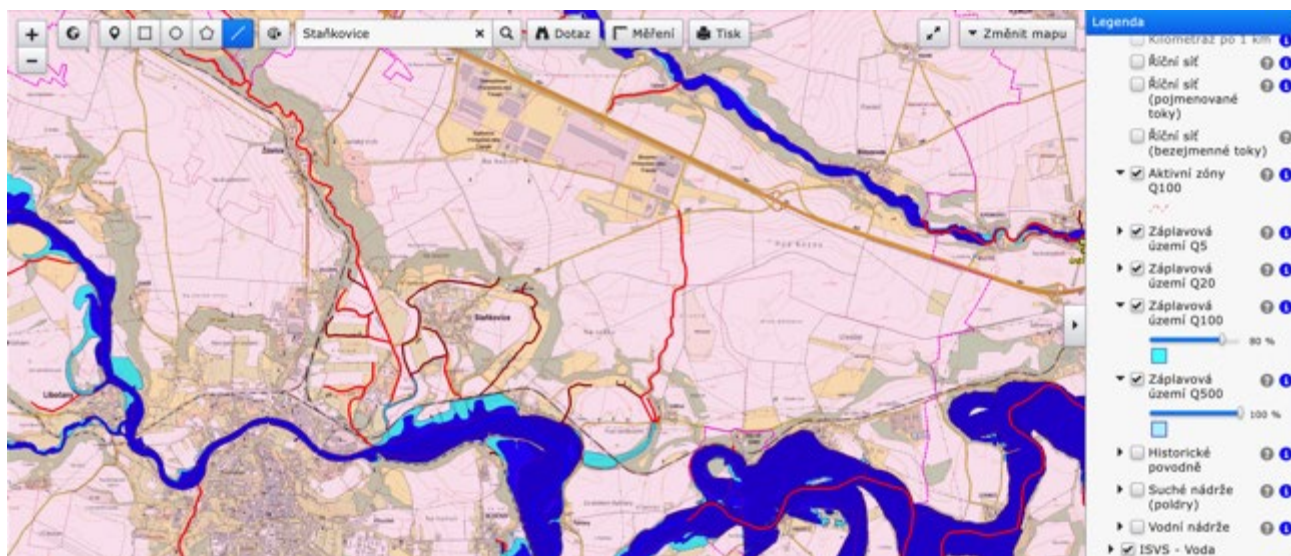








## Výřez z povodňové mapy



## Fotodokumentace předmětu ocenění



Pozemek parc.č. 1056/4, 1056/5, 1056/6



Pozemek parc.č. 970/4



Pozemek parc.č. 1/1



Pozemek parc.č. 1470/7, 1479/1, 1494/1, 1500/2



Pozemek parc.č. 601/8, 699/28



Pozemek parc.č. 1470/7



Pozemek parc.č. 1300/1, 1288/1, 1294/12, 1288/4, 1294/13



Pozemek parc.č. 1500/2



Pozemek parc.č. 1470/7



Pozemek parc.č. 1/1



Pozemek parc.č. 1470/7



Pozemek parc.č. 770/3, 770/7

## Srovnávané nemovitosti

Pozemek parc. č. 1300/1, 601/8, 699/28, 770/3, 770/7, 970/4, 1470/7, 1479/1, 1494/1, 1500/2 v katastrálním území Staňkovice u Žatce a Tvršice

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

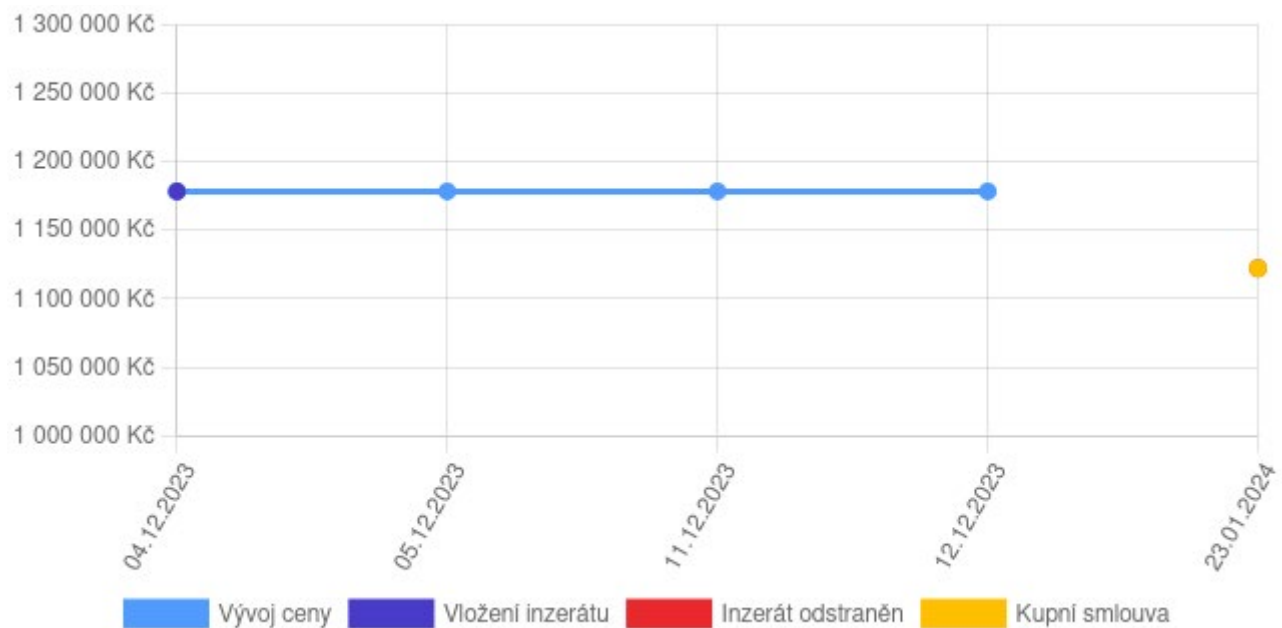
Lokalita	Staňkovice, okres Louny	Cena dle KS	1 122 309 Kč
Právní účinky ke dni	23.01.2024	Číslo řízení	V-190/2024-533
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Plocha pozemku	20028 m <sup>2</sup>
Poloha nemovitosti	Samota	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme k prodeji pozemek vedený jako orná půda o výměře 20028 m<sup>2</sup> v katastrálním území Staňkovice u Žatce, okres Louny. Pozemek tvoří samostatný půdní blok. Přístup po obecní nezpevněné komunikaci. BPEJ 12210, 12212, 12213, 15600. K pozemku je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

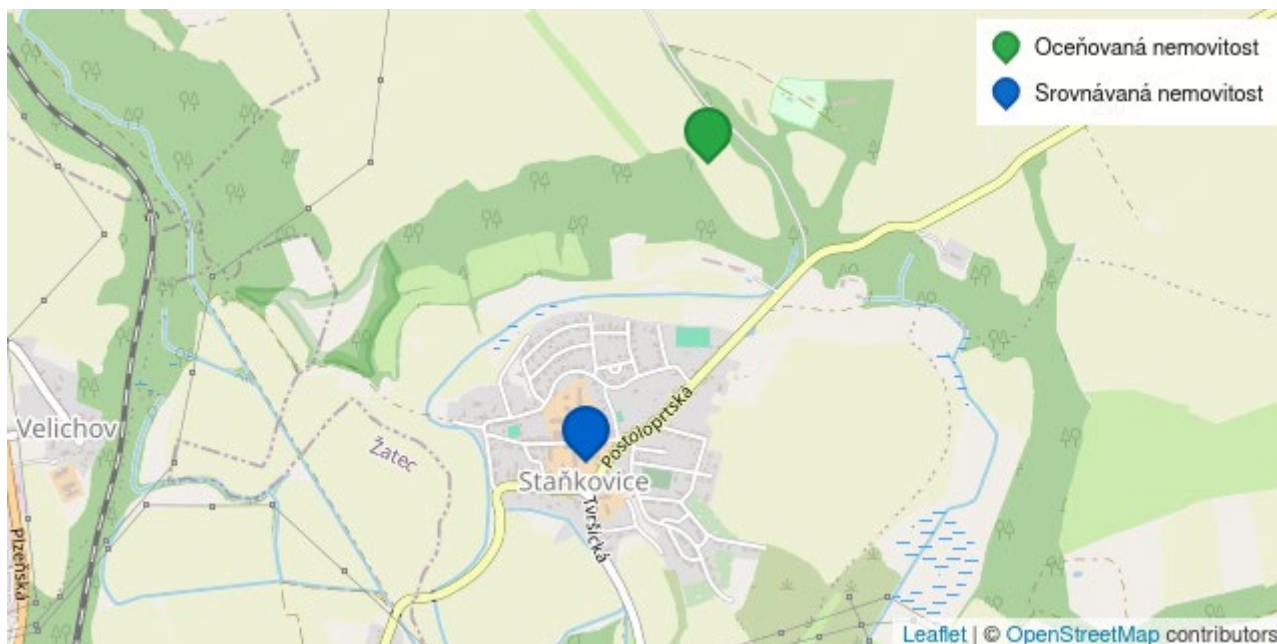
### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Malnice, Postoloprty, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	2 000 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	24.05.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-1512/2024-507
<b>Plocha pozemku</b>	56930 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek	<b>Plyn</b>	Ne

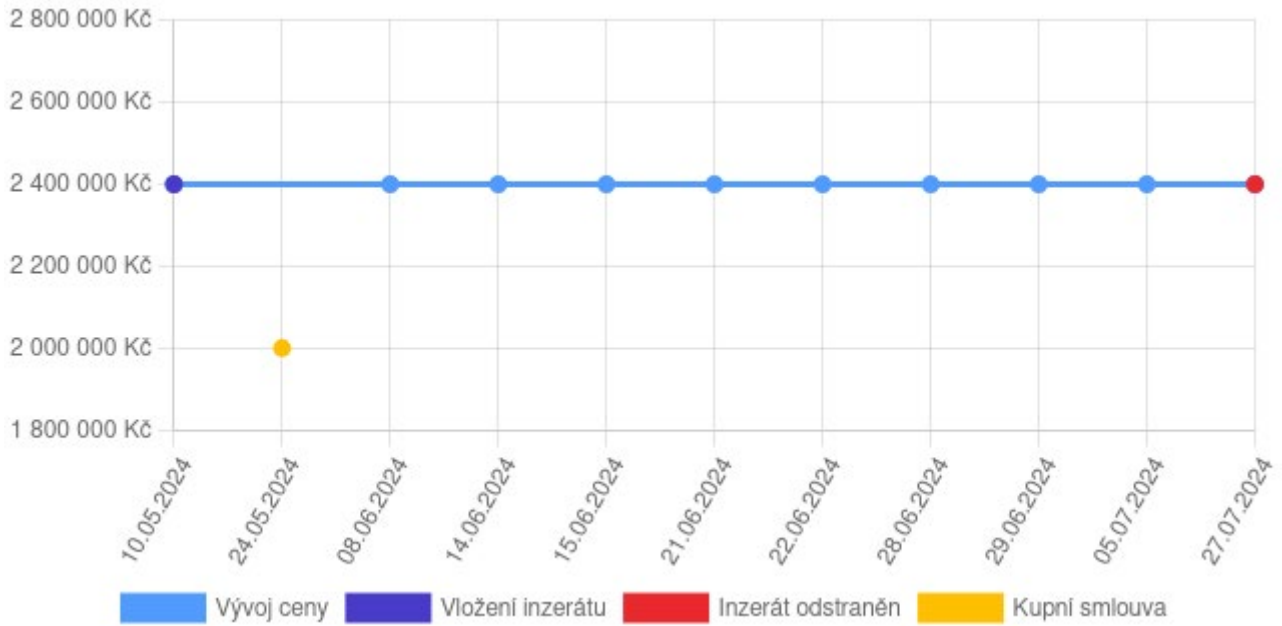
Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Malnice, LV 280 o výměře 56930 m<sup>2</sup>. Parcela č. 314/23 - o výměře 15412m<sup>2</sup> (Orná půda) Parcela č. 560/14 - o výměře 39952m<sup>2</sup> (Orná půda) Parcela č. 683/59 - o výměře 72m<sup>2</sup> (Orná půda) Parcela č. 110/50 - o výměře 662m<sup>2</sup> (Orná půda) Parcela č. 110/7 - o výměře 544m<sup>2</sup> (Orná půda) Parcela č. 86/1 - o výměře 252m<sup>2</sup> (Ostatní plocha) Parcela č. 315/8 - o výměře 36m<sup>2</sup> (Ostatní plocha) Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky města, České republiky a Ústeckého kraje.

### 2. Fotodokumentace

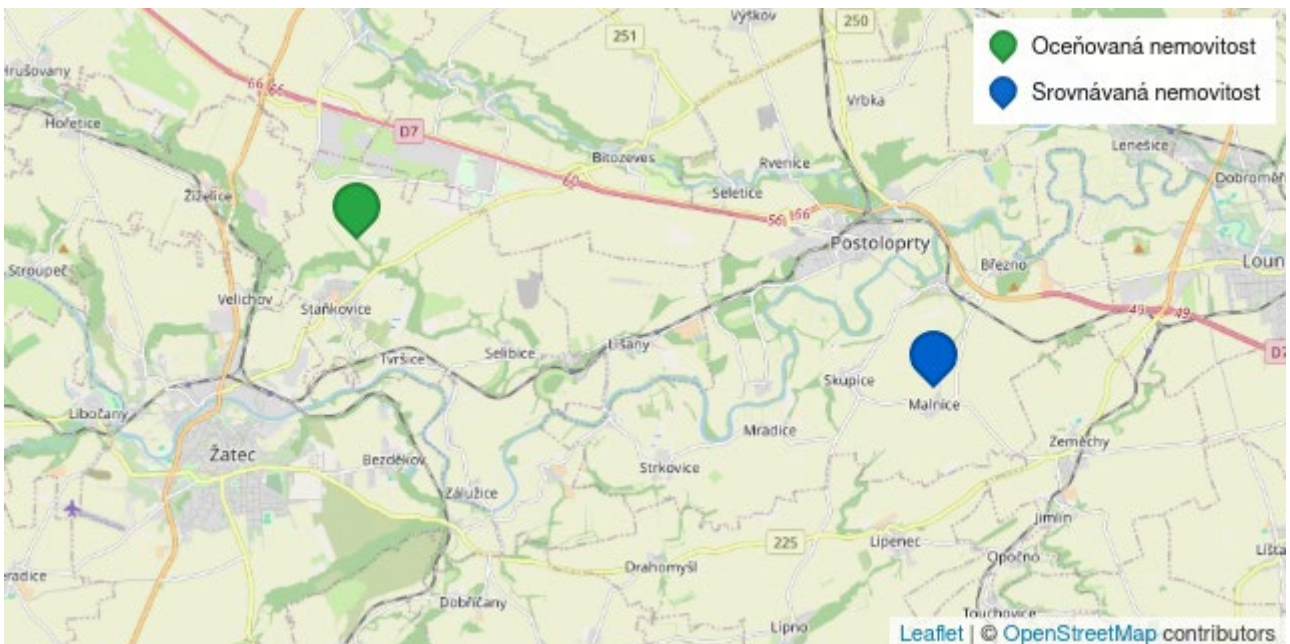




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení





# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

## 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

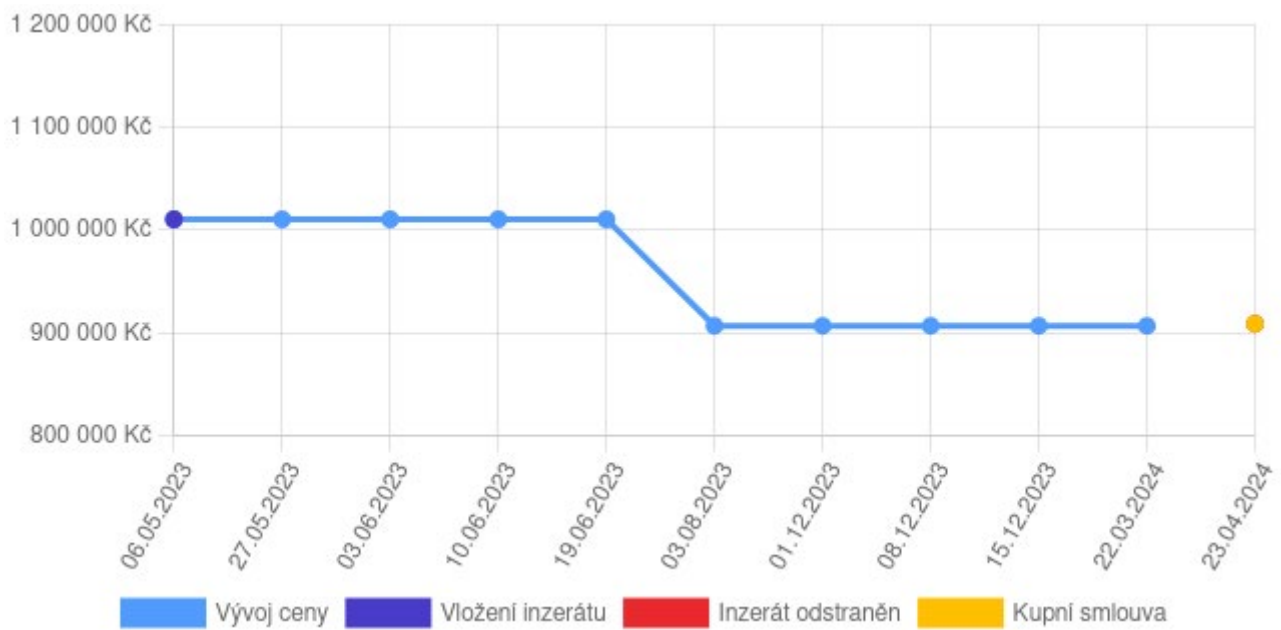
<b>Lokalita</b>	Dolejší Hůrky, Postoloprty, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	908 640 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	23.04.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-1171/2024-507
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Plocha pozemku</b>	25904 m <sup>2</sup>
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek		

Nabízím k prodeji pozemky do výlučného vlastnictví v blízkosti Žatce - katastrální území Dolejší Hůrky v okrese Louny v Ústeckém kraji. Pozemky jsou tak vhodné pro přímé hospodaření nebo jako lukrativní investiční příležitost. K prodeji je 100% vlastnictví na pozemcích parc. č. 415/1 a 570/3 zapsaných na LV 233 v KÚ Dolejší Hůrky. Pozemky se nachází mezi obcemi Žatec a Postoloprty a mají společnou výměru 25 904 m<sup>2</sup>. Parcela č. 570/3 je orná půda vysoké kvality. Její naměřená bonita je 13,11 Kč. Výměra parcely je 22 545 m<sup>2</sup>. Přístupná je po nezpevněné cestě nedaleko od zastavěného území obce. Druhý pozemek s parcelním číslem 415/1 je na katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha s výměrou 3 359 m<sup>2</sup>. Na pozemcích hospodaří Zemědělské družstvo Lišany, které má uzavřenou pachtovní smlouvu na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let. Dolejší Hůrky jsou malá vesnice, část města Postoloprty v okrese Louny. Obec se nachází 9 km západně od města Louny. Střední Poohří, v němž město Postoloprty leží, přitahovalo odedávna lidskou pozornost svým mírným klimatem a bohatstvím úrodné půdy. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy do výlučného vlastnictví. Zmíněné pozemky jsou proto unikátní příležitosti pro investici. Cena zemědělské půdy navíc stále roste. Díky tomu je možné zabránit znehodnocení volných financí inflací. Cena je včetně provize. Zahrnuje také zpracování administrativy a návrh kupní smlouvy. V případě dotazů nebo zájmu o koupi mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

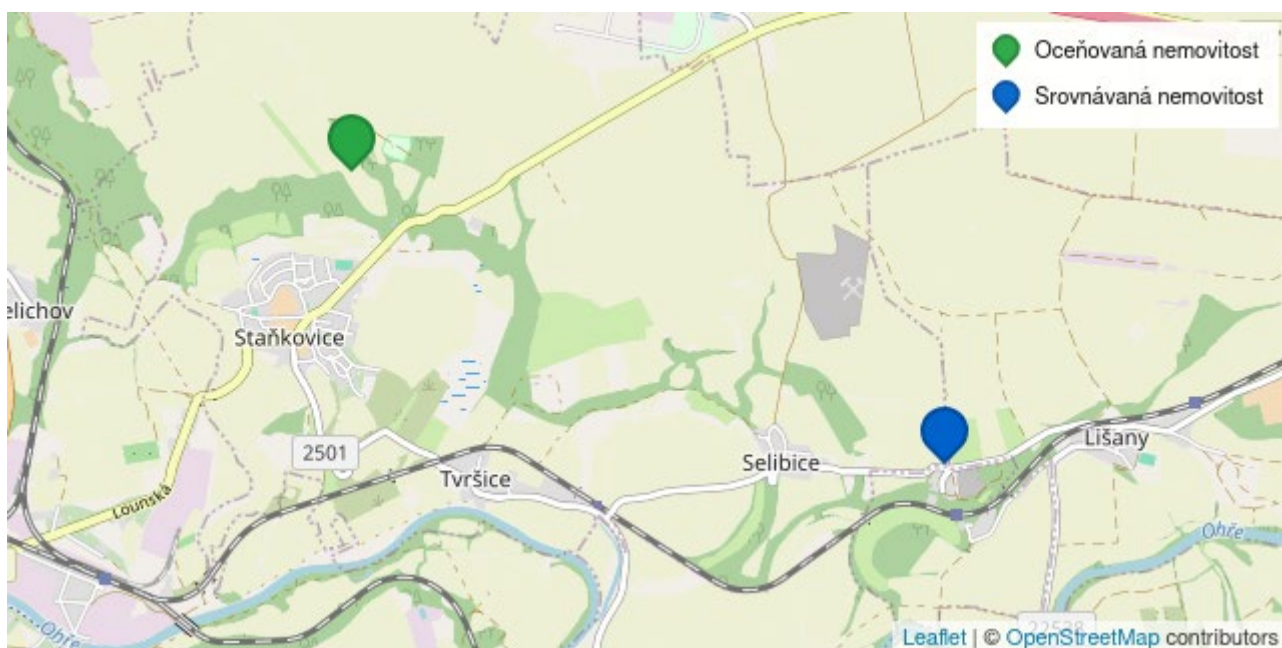
## 2. Fotodokumentace



## 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

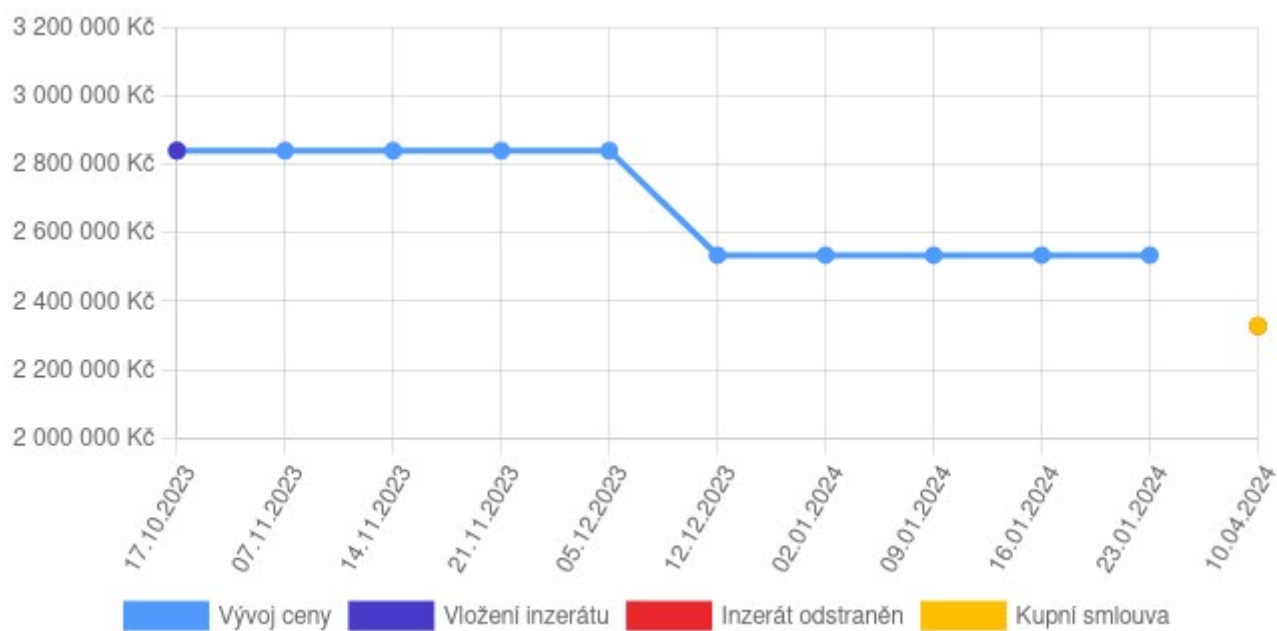
<b>Lokalita</b>	Tuchořice, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	2 328 075 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	10.04.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-1005/2024-533
<b>Plocha pozemku</b>	51735 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek		

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme ke koupi ornou půdu v katastrálním území Nečemice, LV 337, o celkové výměře 51 735 m<sup>2</sup>. Číslo parcely 266/154. Jedná se o celistvý pozemek, rozdělen je v rámci BPEJ - 30 147m<sup>2</sup> a 21 588 m<sup>2</sup>. Na pozemku hospodaří zemědělské družstvo s roční výpovědní dobou. Pachtovné je nyní sjednáno 3 000 Kč / ha. Pozemek se nachází v blízkosti obce Nečemice, vedle silničního tahu č. 22 717. Přístup je zajištěn polní cestou, která odbočuje ze silničního tahu. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

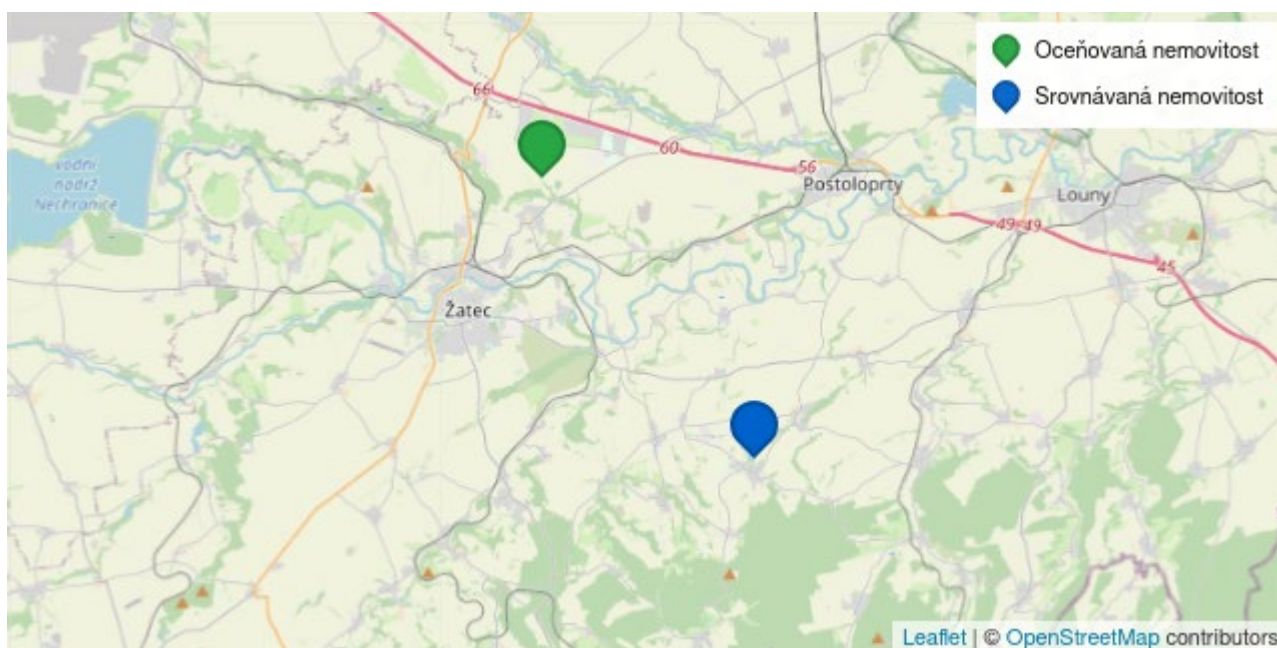
### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

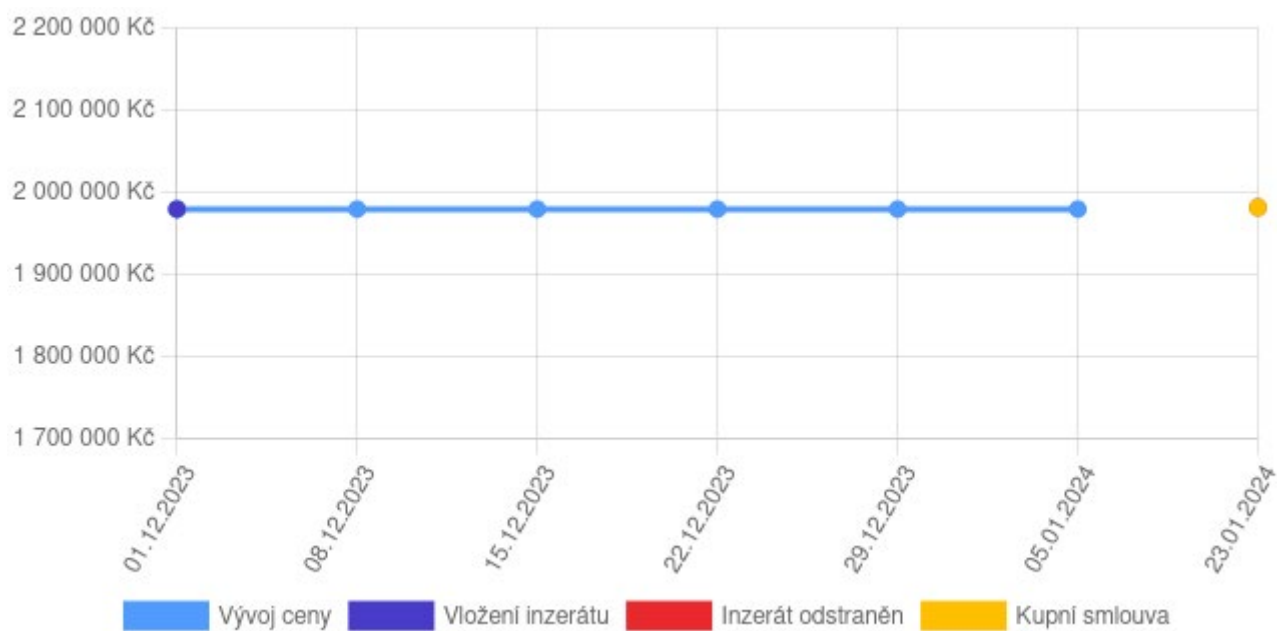
<b>Lokalita</b>	Lenešice, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	1 980 874 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	23.01.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-184/2024-507
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Plocha pozemku</b>	43019 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Prodávám soubor pozemků v katastrálním území Lenešice vhodné pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investici. Jedná se o prodej 100 %, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Pozemky mají celkovou rozlohu 43 019 m<sup>2</sup>. Zapsány jsou na LV 1238 pod parcelními čísly 2129/62, 2550/12, 2550/24, 2633/24, 2633/64, 2633/65, 2633/92, 2633/93, 2633/94, 2633/95, 2633/118, 2770/7, 4148/12, 4320. Převážně se jedná o ornou půdu. Parcela č. 4320 je ovšem vedena jako chmelnice s výměrou 1 096 m<sup>2</sup>. Součástí prodeje je také 173 m<sup>2</sup> ostatní plochy. Pozemky představují příležitost k rozvoji zemědělské činnosti a také investiční příležitost. Cena půdy dlouhodobě stále roste a je proto vyhledávanou komoditou, kam uložit volné finance. Zároveň se nevyplácí s investicí dlouho otálet, protože pozemky se na trhu nabízejí za stále vyšší ceny. Jak bylo uvedeno, pozemky jsou situovány v KÚ Lenešice v okrese Louny v Ústeckém kraji. Obec Lenešice se nachází 4 km severozápadně od Loun na trase Louny - Počeradý - Most. Na severozápadním okraji obce se rozkládá Lenešický rybník. Zdarma poskytnu návrh kupní smlouvy a související administrativu. Uvedená cena je včetně provize. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

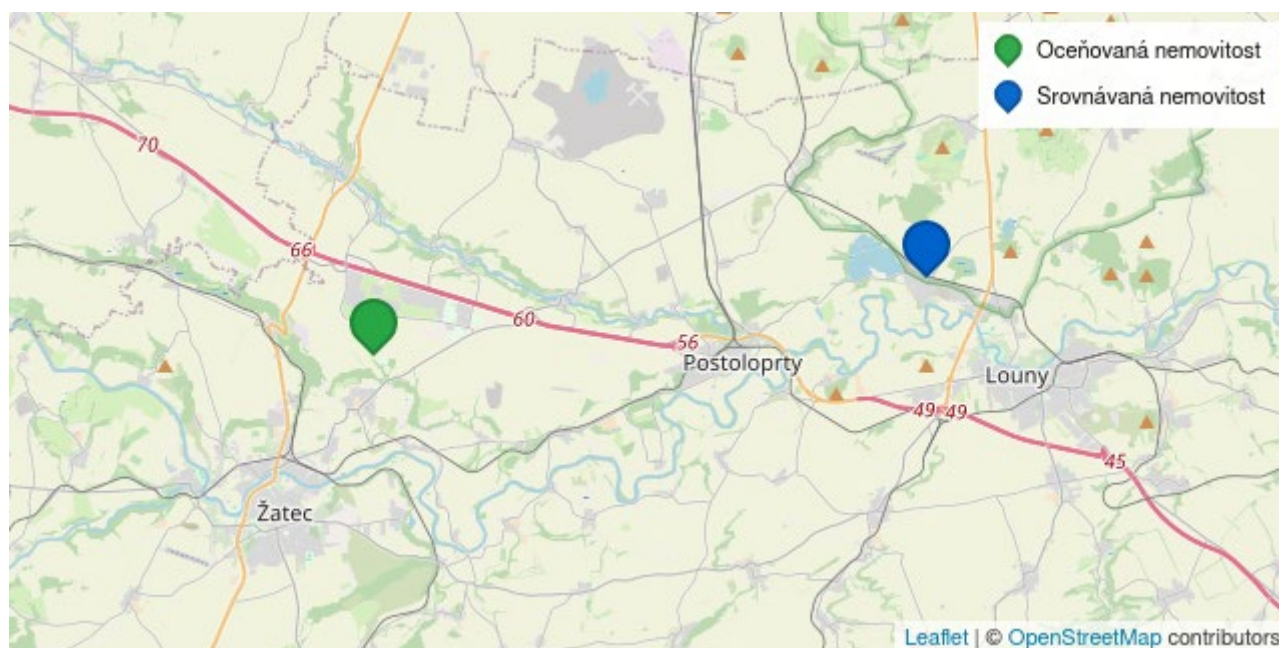
### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 4. Mapové zobrazení



**Pozemek parc. č. 1056/4, 1056/5, 1056/6, 1288/1, 1294/12, 1288/4, 1294/13 v katastrálním území Staňkovice u Žatce**

## **Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1**

### **1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)**

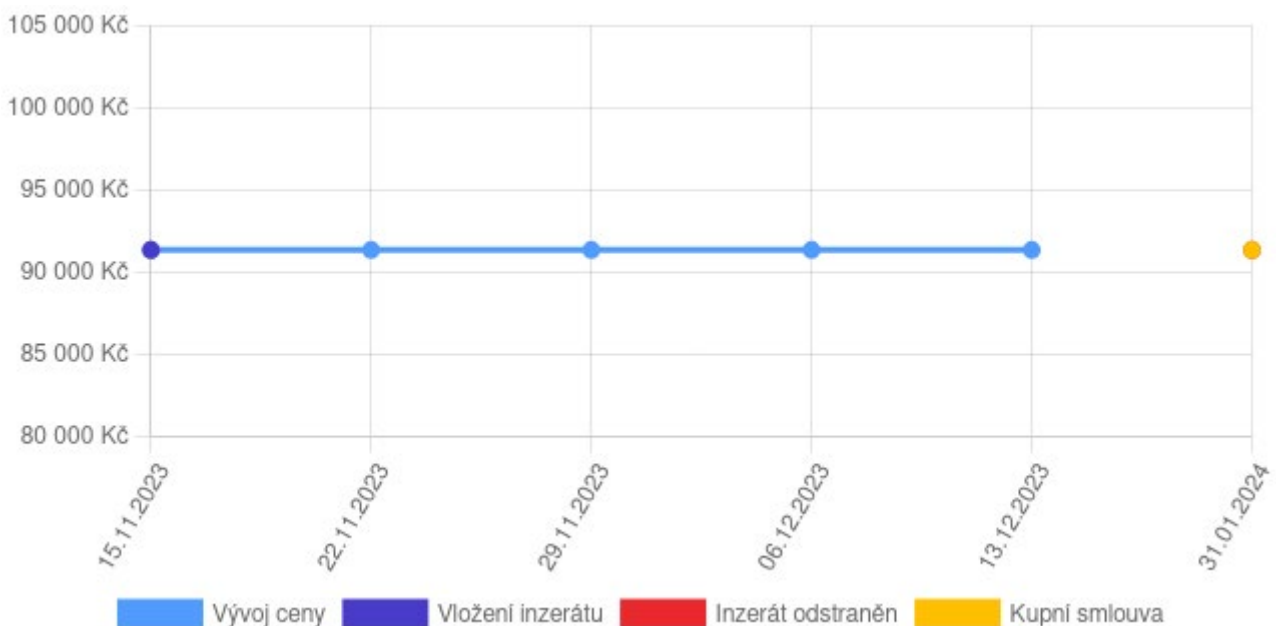
<b>Lokalita</b>	Nesuchyně, okres Rakovník	<b>Cena dle KS</b>	91 336 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	31.01.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-456/2024-212
<b>Plocha pozemku</b>	2462 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Lesní pozemek

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Nesuchyně v okrese Rakovník vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 338 s parcelním číslem 3696 o celkové výměře 2462 m<sup>2</sup>. Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu. GPS:50°10'3.91"N 13°41'3.47"E

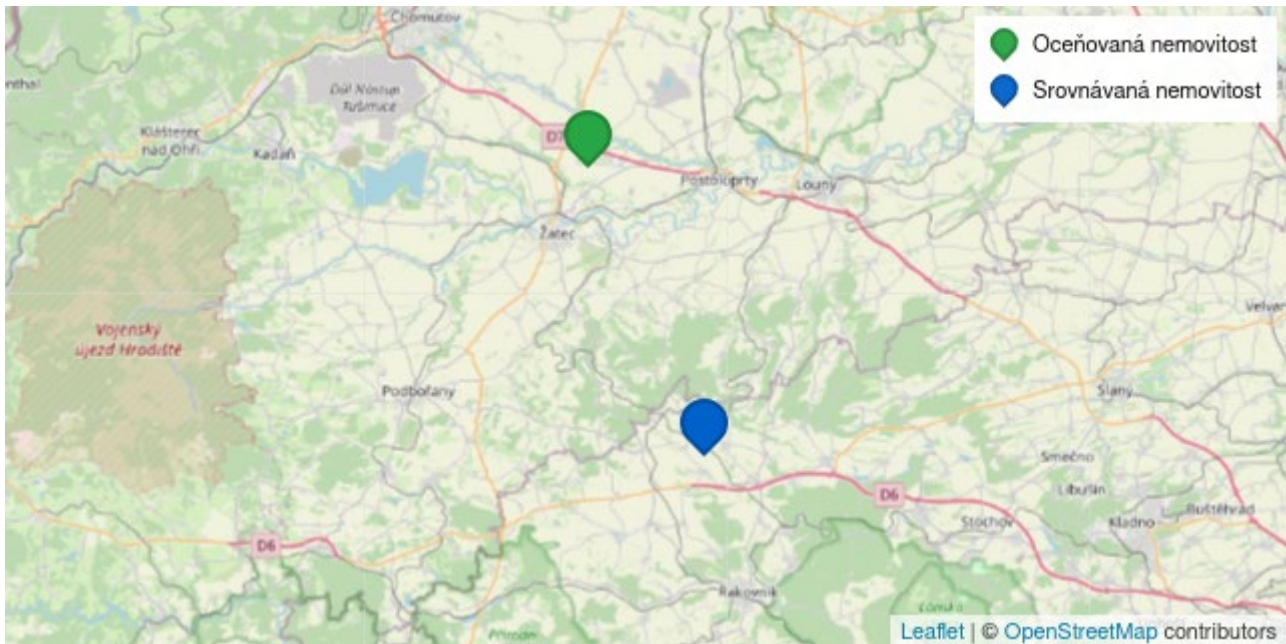
### **2. Fotodokumentace**



### **3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)**



## 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Smolnice, okres Louny	Cena dle KS	29 534 Kč
Právní účinky ke dni	29.12.2023	Číslo řízení	V-3710/2023-507
Plocha pozemku	1346 m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Lesní pozemek

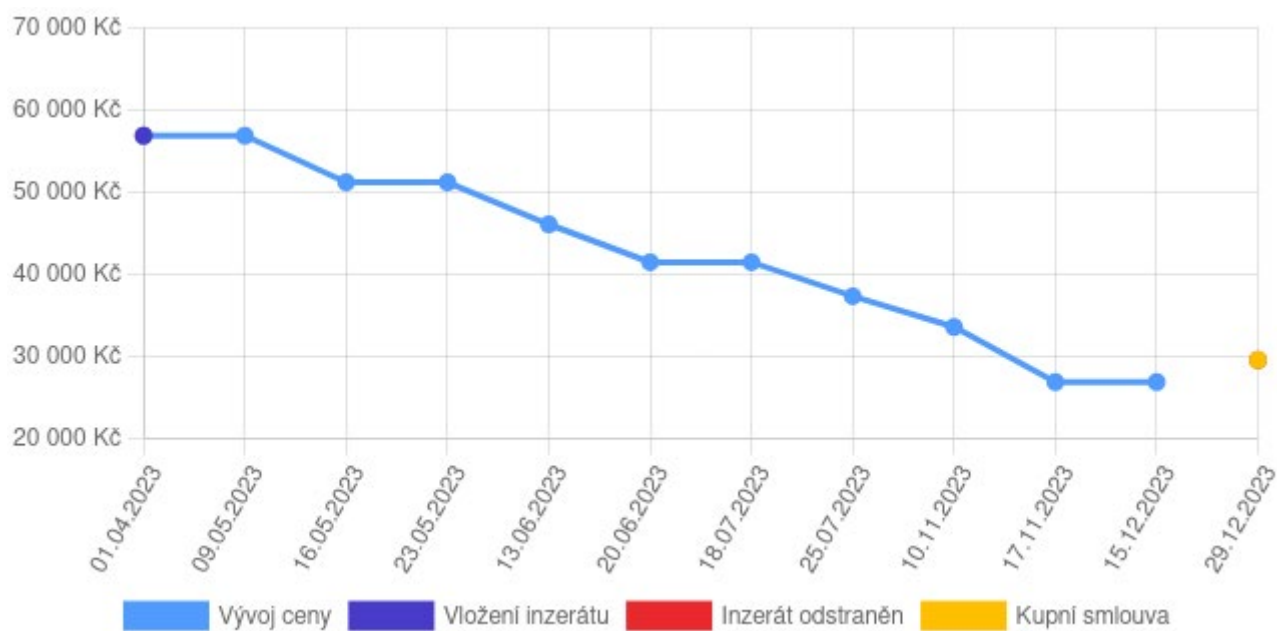
Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Smolnice u Loun, v okrese Louny, LV 797, 100% vlastnictví o výměře 1346 m<sup>2</sup>. Parcela č. 2206/2 - o výměře 66 m<sup>2</sup> Parcela č. 2207/2 - o výměře 1258 m<sup>2</sup> Parcela č. 2434/3 - o výměře 22 m<sup>2</sup> Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.

### 2. Fotodokumentace

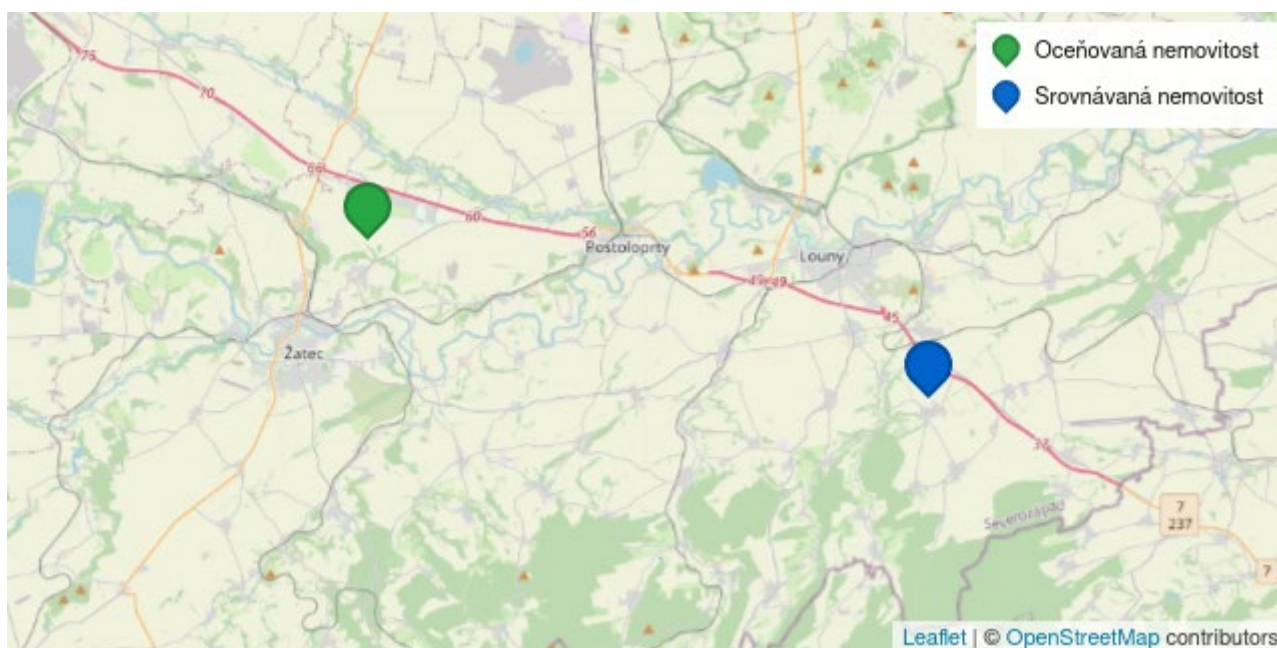


### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)





#### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

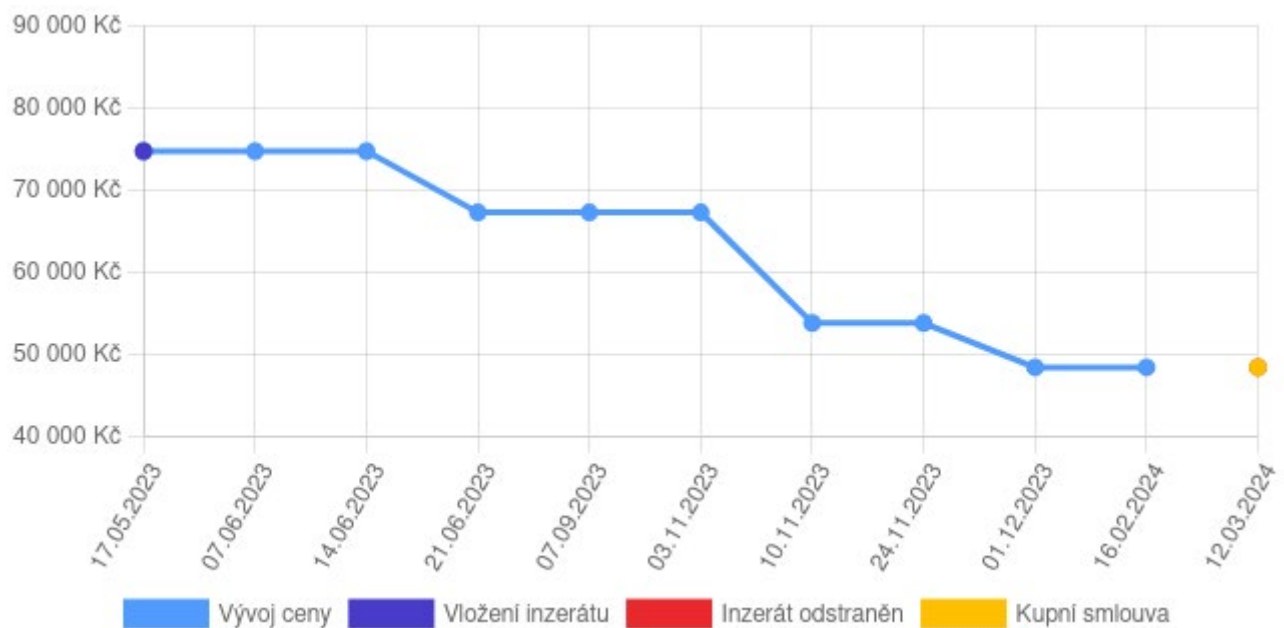
<b>Lokalita</b>	Lhota pod Džbánem, Mutějovice, okres Rakovník	<b>Cena dle KS</b>	48 408 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	12.03.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-1130/2024-212
<b>Plocha pozemku</b>	1288 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Lesní pozemek

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Lhota pod Džbánem v okrese Rakovník vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 435 s parcelním číslem 360/1 o celkové výměře 1288 m<sup>2</sup>. Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

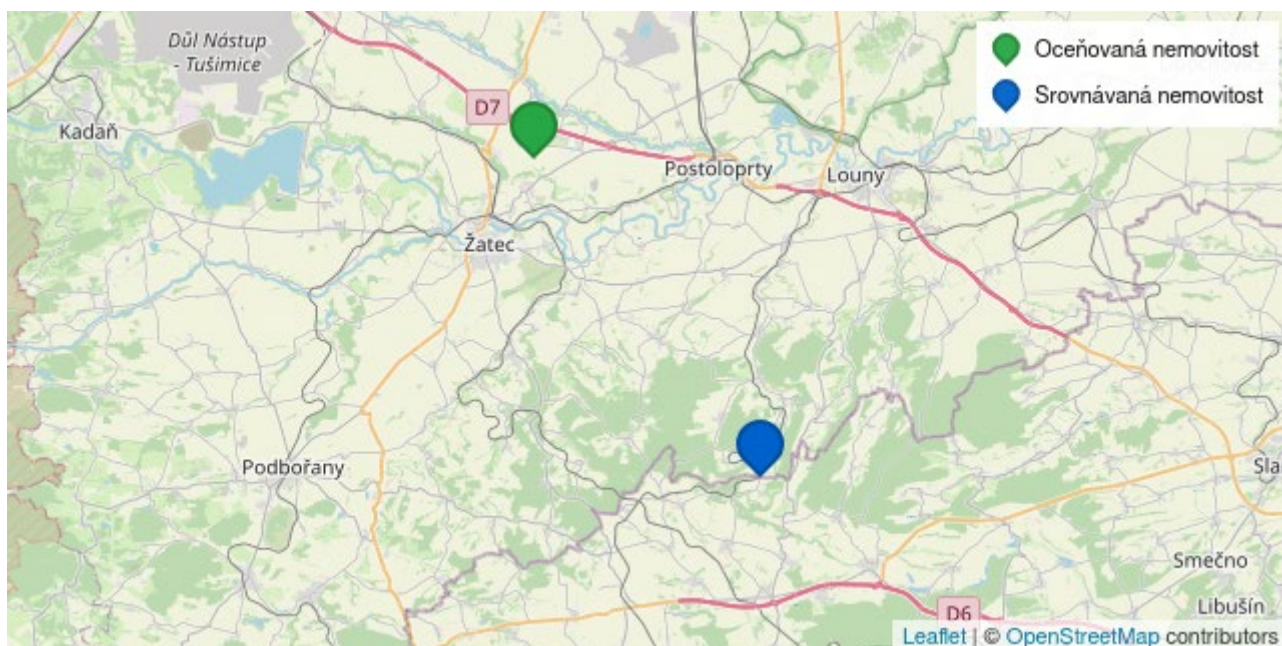
### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



*Pozemek parc. č. 1/1 v katastrálním území Staňkovice u Žatce*

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	138/17
Obec:	Chbany [563081]
Katastrální území:	Vadkovice [650765]
Číslo LV:	246
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	99
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Balounová Jitka, Svatováclavská 750, 43801 Žatec	1/2
Pospíšilová Martina, Tyršova 2261, 43801 Žatec	1/2

## II. Předmět smlouvy

Prodávající prodává nově vzniklý pozemek p.p.č. 138/17 o výměře 99 m<sup>2</sup> (ostatní plocha, jiná plocha) v k.ú. Vadkovice kupujícím do podílového spoluvlastnictví tak, že Pospíšilová Martina nabývá ideální 1/2 ve vztahu k celku a Balounová Jitka nabývá ideální 1/2 ve vztahu k celku, se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, podle stavu dnešního, jak je oběma stranám znám, za vzájemně sjednanou kupní cenu 49.500,-Kč, slovy: čtyřicet devět tisíc pět set korun českých (99 m<sup>2</sup> x 500,-Kč/m<sup>2</sup>).



Převod v rámci řízení V-4691/2024-503, pozemek parc.č. 138/17.

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 26</a>
Obec:	<a href="#">Tuchovice [566853]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Třeskonice [771392]</a>
Číslo LV:	<a href="#">54</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	180
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kšířová Martina, Kouřimská 2371/26, Vinohrady, 13000 Praha 3	



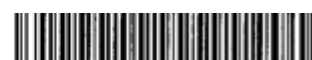
1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

Pozemek:

- stavební parcela číslo 26, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití společný dvůr,

zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 pro **katastrální území Třeskonice**, obec Tuchoňice, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrálním pracovištěm Žatec (dále jen „převáděný majetek“).

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Prohlášení o příslušnosti hospodařit s majetkem státu (§ 10 zák. č. 219/2000 Sb.), o nabytí vlastnického práva státu k nemovitostem podle § 65 odst. 9 KatZ. UZSVM/USL/10/2024-USL ze dne 12.2.2024, právní účinky zápisu k okamžiku 12.2.2024, příslušný s převáděným majetkem hospodařit, a to ve smyslu § 11 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb.



CUZK 100020600885

## Čl. II.

1. Prodávající převádí touto smlouvou kupující vlastnické právo k převáděnému majetku se všemi právy a povinnostmi, a to za kupní cenu stanovenou v Čl. II. odst. 2 této smlouvy. Kupující toto právo za kupní cenu uvedenou v Čl. II. odst. 2 této smlouvy přijímá.
2. Kupní cena za převáděný majetek ve smyslu odst. 1 tohoto článku činí 97.300,- Kč (slovy: Devadesátšedmtisíctřístakorun českých).

Převod v rámci řízení V-3013/2024-533, pozemek parc.č. st. 26.

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	335/27
Obec:	Výškov [566951]
Katastrální území:	Výškov u Počerad [788554]
Číslo LV:	73
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	265
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pavlovská Jarmila, č. p. 55, 44001 Výškov	

1. Prodávající převádí na Kupující Předmět koupě blíže specifikovaný v článku I. této kupní smlouvy včetně jeho součástí a příslušenství za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši **127.200,- Kč** (slovy: jedno sto dvacet sedm tisíc dvě stě korun českých) odpovídající ceně obvyklé dle Znaleckého posudku č. 128-07/2024 ze dne 26. 4. 2024, o ceně nemovitosti, zpracovaného Ing. Jitkou Malou, znalkyní v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti. Kupující od Prodávající Předmět koupě do výlučného vlastnictví za tuto cenu kupuje.



Převod v rámci řízení V-2472/2024-507, pozemek parc.č. 335/27.