

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**číslo položky: 021433/2024**

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## **Stručný popis předmětu znaleckého posudku**

**o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 425/4, 1261/11, 1261/14, 1317/7, 1338/2, 1384/4, 1391/1, 1397/3, 1412/1, zapsaných na LV číslo 130, katastrální území Proboštov u Teplic, obec Proboštov, okres Teplice**

**Znalec:** Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice  
telefon: 602 778 374  
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz  
IČ: 42058171      datová schránka: n23tcnp  
Číslo posudku v evidenci znalce: 5736/2024

**Zadavatel:** Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, IČ: 00016918  
Třanovského 622/11  
163 00 Praha 6 Řepy

**Počet stran:** 24, z toho 5 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 3

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 12.03.2024

**Vyhotoveno:** V Hranicích 19.03.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 425/4, 1261/11, 1261/14, 1317/7, 1338/2, 1384/4, 1391/1, 1397/3, 1412/1, zapsaných na LV číslo 130, katastrální území Proboštov u Teplic, obec Proboštov, okres Teplice

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěru, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.03.2024.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis do KN ze dne 05.03.2023, LV číslo 130, k.ú. Proboštov u Teplic
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z územního plánu

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze

spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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.“

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

### Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu

porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

### **3. NÁLEZ**

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

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět obchodován.

#### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Teplice, obec Proboštov, k.ú. Proboštov u Teplic  
Adresa nemovité věci: Proboštov u Teplic, 417 12 Proboštov

#### **Vlastnické a evidenční údaje**

Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6

Omezení vlastnického práva

Na pozemku p.č. 1261/11 vázne věcné břemeno podle smlouvy ze dne 10.12.2008. Věcné břemeno neovlivňuje obvyklou cenu.

#### **Dokumentace a skutečnost**

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

#### **Celkový popis nemovité věci**

Oceňované nemovité věci - pozemky se nachází na různých místech obce - viz přiložená mapa.

Pozemek p.č. 425/4 je užíván jako nepevněná polní cesta. Podle územního plánu je plánované využití pozemku jako ZT - zemědělská půda, trvalý travní porost. Pozemek není určen k zastavění. V posudku označeno jako část A.

Pozemky p.č. 1261/11 a 1261/14 jsou užívány jako zeleň. Podle územního plánu je plánované využití pozemků jako RS - plochy smíšené, nelesní a izolační zeleně. Pozemek není určen k zastavění. V posudku označeno jako část A.

Pozemek p.č. 1317/7 se nachází v blízkosti výrobního objektu. Podle územního plánu je plánované využití pozemku jako PS - plochy výroby a skladování. Pozemek se jeví k zastavění. V posudku označeno jako část B.

Pozemek p.č. 1338/2 se nachází v blízkosti dráhy a je užíván jako jiná plocha. Na pozemku se nenachází komunikace. Podle územního plánu je plánované využití pozemku jako PV - plochy veřejných prostranství, komunikace, náměstí veřejné prostory. Pozemek se jeví k zastavění. V posudku označeno jako část B.

Pozemek p.č. 1384/4 je užíván jako neplodná půda. Podle územního plánu je plánované využití pozemku jako ZT - zemědělská půda, trvalý travní porost. Pozemek není určen k zastavění. V posudku označeno jako část A.

Pozemek p.č. 1391/1 je užíván jako jiná plocha. Podle územního plánu je plánované využití pozemku jako ZT - zemědělská půda, trvalý travní porost. Pozemek není určen k zastavění. V posudku označeno jako část A.

Pozemek p.č. 1397/3 se nachází v blízkosti výrobního objektu. Podle územního plánu je plánované využití pozemku jako NS - plochy výroby a skladování. Pozemek se jeví k zastavění. V posudku označeno jako část B.

Pozemek p.č. 1412/1 je užíván jako jiná plocha. Podle územního plánu je plánované využití pozemku jako ZT - zemědělská půda, trvalý travní porost. Pozemek není určen k zastavění. V posudku označeno jako část A.

Na části pozemků se nachází náletové trvalé porosty.

Předmětem ocenění jsou pouze pozemky. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

##### **Část A**

1. Pozemky

##### **Věcná břemena a závady váznoucí na majetku**

1. Věcné břemeno

##### **Část B**

1. Pozemky

#### **Obsah ocenění na tržních principech**

##### **Část A**

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky

##### **Část B**

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky

## **4. POSUDEK**

## 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

## 4.2. Ocenění

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:                                                             | Pozemky                                |
| Adresa předmětu ocenění:                                                            | Proboštov u Teplic<br>417 12 Proboštov |
| LV:                                                                                 | 130                                    |
| Kraj:                                                                               | Ústecký                                |
| Okres:                                                                              | Teplice                                |
| Obec:                                                                               | Proboštov                              |
| Katastrální území:                                                                  | Proboštov u Teplic                     |
| Počet obyvatel:                                                                     | 2 721                                  |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = <b>2 543,00 Kč/m<sup>2</sup></b> |                                        |

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                                                                                                                      | č. | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                                                                                                                  | II | 0,80           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                                                                                                        | IV | 0,60           |
| O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                         | II | 1,03           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                                                                     | I  | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                                                                                         | I  | 1,00           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | I  | 1,00           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,257,00\,Kč/m^2}$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 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.

### 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 spoluhl. podílem na pozemku | V   | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                       | II  | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu                                                                                                                                  | II  | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                                                                                           | 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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)                                      | III | 1,03           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)  | I   | 1,05           |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,973}$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

| Název znaku                                                                                                                                 | č. | P <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                                  | I  | 0,40           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty                                                                                    | IV | 0,00           |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci                                       | II | -0,05          |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci                                                                                      | II | 0,00           |
| 5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci                                                                       | II | 0,00           |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití                                    | II | 0,00           |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | II | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,380}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,370$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,380$

## Část A

### 1. Pozemky

#### Ocenění

#### Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

| Zatřídění                                                                  | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty | Index P | Index T | Úprava | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|---------|---------|--------|-----------------------------------|
| <b>§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné</b> |                                    |             |         |         |        |                                   |
| § 9 odst. 6                                                                | 1 257,-                            | 0,04        |         |         |        | 50,28                             |
| <b>§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky</b>       |                                    |             |         |         |        |                                   |
| § 9 odst. 5                                                                | 6,02                               | 0,25        |         |         | 100 %  | 3,01                              |

| Typ                   | Název          | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Srážka           | Cena<br>[Kč] |
|-----------------------|----------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|--------------|
| § 9 odst. 6           | ostatní plocha | 425/4             | 28                          | 50,28                              |                  | 1 407,84     |
| § 9 odst. 6           | ostatní plocha | 1261/11           | 501                         | 50,28                              |                  | 25 190,28    |
| § 9 odst. 6           | ostatní plocha | 1261/14           | 305                         | 50,28                              |                  | 15 335,40    |
| § 9 odst. 5           | ostatní plocha | 1384/4            | 114                         | 3,01                               |                  | 343,14       |
| § 9 odst. 6           | ostatní plocha | 1391/1            | 102                         | 50,28                              |                  | 5 128,56     |
| § 9 odst. 6           | ostatní plocha | 1412/1            | 227                         | 50,28                              |                  | 11 413,56    |
| Jiné pozemky - celkem |                |                   | 1 277                       |                                    | <b>58 818,78</b> |              |

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **58 818,78 Kč**

#### Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

##### 1. Věcné břemeno

Na pozemku p.č. 1261/11 vázne věcné břemeno podle smlouvy ze dne 10.12.2008.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

## Část B



## 1. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,380$

### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                                                 | č.  | $P_i$ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Pozemky mají nevhodný tvar. | I   | -0,01 |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace                                | IV  | 0,00  |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky                                                                 | III | 0,00  |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo                                                    | I   | 0,00  |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                                                             | I   | 0,00  |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.                                                                | II  | 0,00  |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,380 = 0,376$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                     | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 9 odst. 4 a)                                                                | 1 257,-                            | 0,376 | 0,300 | 141,79                            |

| Typ                       | Název          | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]     |
|---------------------------|----------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| § 9 odst. 4 a)            | ostatní plocha | 1317/7            | 419                         | 141,79                             | 59 410,01        |
| § 9 odst. 4 a)            | ostatní plocha | 1338/2            | 215                         | 141,79                             | 30 484,85        |
| § 9 odst. 4 a)            | ostatní plocha | 1397/3            | 12                          | 141,79                             | 1 701,48         |
| Stavební pozemky - celkem |                |                   | 646                         |                                    | <b>91 596,34</b> |

|                                       |          |                     |
|---------------------------------------|----------|---------------------|
| <b>Pozemky - zjištěná cena celkem</b> | <b>=</b> | <b>91 596,34 Kč</b> |
|---------------------------------------|----------|---------------------|

## Tržní ocenění majetku

### Část A

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemky

##### Porovnávací metoda

## Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

## Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

## Přehled srovnatelných pozemků:

|                          |                                    |          |      |    |
|--------------------------|------------------------------------|----------|------|----|
| <b>Název:</b>            | <b>Pozemky</b>                     |          |      |    |
| <b>Lokalita:</b>         | Vrchoslav                          |          |      |    |
| <b>Popis:</b>            | V-8679/2021-509 (LISTINY)          |          |      |    |
|                          | podání:                            |          |      |    |
|                          | 30.12.2021                         |          |      |    |
|                          | cena:                              |          |      |    |
|                          | 60 000 Kč                          |          |      |    |
|                          | LV: 3261                           |          |      |    |
|                          | katastr. pracoviště: Teplice (509) |          |      |    |
|                          | Plocha                             | Cena/m2  | Cena |    |
| PARCELA:                 | 676/76 (orná půda), kú: Vrchoslav  | 376 m2   | 6.5  | 2  |
| 438                      |                                    |          |      |    |
| PARCELA:                 | 676/85 (orná půda), kú: Vrchoslav  | 8 877 m2 | 6.5  | 57 |
| 562                      |                                    |          |      |    |
| <b>Koeficienty:</b>      |                                    |          |      |    |
| redukce pramene ceny -   | 1,00                               |          |      |    |
| velikost pozemku -       | 1,00                               |          |      |    |
| poloha pozemku -         | 1,00                               |          |      |    |
| dopravní dostupnost -    | 1,00                               |          |      |    |
| možnost zastavění poz. - | 1,00                               |          |      |    |

|                              |                    |                          |                   |                       |
|------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| intenzita využití poz. -     |                    |                          |                   | 1,00                  |
| vybavenost pozemku -         |                    |                          |                   | 1,00                  |
| úvaha zpracovatele ocenění - |                    |                          |                   | 1,00                  |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 60 000                       | 9 253              | 6,48                     | 1,00              | <b>6,48</b>           |

|                              |                                    |                          |                   |                       |
|------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                | <b>Pozemek</b>                     |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b>             | Vrchoslav                          |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                | V-8678/2021-509 ( LISTINY )        |                          |                   |                       |
|                              | podání:                            |                          |                   |                       |
|                              | 30.12.2021                         |                          |                   |                       |
|                              | cena:                              |                          |                   |                       |
|                              | 22 600 Kč                          |                          |                   |                       |
|                              | LV: 3243                           |                          |                   |                       |
|                              | katastr. pracoviště: Teplice (509) |                          |                   |                       |
|                              | Plocha                             | Cena/m2                  | Cena              |                       |
| PARCELA:                     | 676/87 (orná půda), kú: Vrchoslav  | 226 m2                   | 100               | 22                    |
| 600                          |                                    |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>          |                                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -       |                                    |                          |                   | 1,00                  |
| velikost pozemku -           |                                    |                          |                   | 1,00                  |
| poloha pozemku -             |                                    |                          |                   | 1,00                  |
| dopravní dostupnost -        |                                    |                          |                   | 1,00                  |
| možnost zastavění poz. -     |                                    |                          |                   | 0,80                  |
| intenzita využití poz. -     |                                    |                          |                   | 0,80                  |
| vybavenost pozemku -         |                                    |                          |                   | 1,00                  |
| úvaha zpracovatele ocenění - |                                    |                          |                   | 1,00                  |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>                      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ]                 | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 22 600                       | 226                                | 100,00                   | 0,64              | <b>64,00</b>          |

|                        |                                    |          |      |      |
|------------------------|------------------------------------|----------|------|------|
| <b>Název:</b>          | <b>Pozemek</b>                     |          |      |      |
| <b>Lokalita:</b>       | Vrchoslav                          |          |      |      |
| <b>Popis:</b>          | V-8321/2021-509 ( LISTINY )        |          |      |      |
|                        | podání:                            |          |      |      |
|                        | 16.12.2021                         |          |      |      |
|                        | cena:                              |          |      |      |
|                        | 150 000 Kč                         |          |      |      |
|                        | LV: 3236                           |          |      |      |
|                        | katastr. pracoviště: Teplice (509) |          |      |      |
|                        | Plocha                             | Cena/m2  | Cena |      |
| PARCELA:               | 676/83 (orná půda), kú: Vrchoslav  | 1 977 m2 | 76   | 150  |
| 000                    |                                    |          |      |      |
| <b>Koeficienty:</b>    |                                    |          |      |      |
| redukce pramene ceny - |                                    |          |      | 1,00 |
| velikost pozemku -     |                                    |          |      | 1,00 |

|                              |                    |                          |                   |                       |
|------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| poloha pozemku -             |                    |                          | 1,00              |                       |
| dopravní dostupnost -        |                    |                          | 1,00              |                       |
| možnost zastavění poz. -     |                    |                          | 1,00              |                       |
| intenzita využití poz. -     |                    |                          | 0,80              |                       |
| vybavenost pozemku -         |                    |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - |                    |                          | 1,00              |                       |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 150 000                      | 1 977              | 75,87                    | 0,80              | <b>60,70</b>          |

|                              |                                    |                          |                   |                       |  |
|------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|--|
| <b>Název:</b>                | <b>Pozemek</b>                     |                          |                   |                       |  |
| <b>Lokalita:</b>             | Vrchoslav                          |                          |                   |                       |  |
| <b>Popis:</b>                | V-7668/2021-509 ( LISTINY )        |                          |                   |                       |  |
|                              | podání:                            |                          |                   |                       |  |
|                              | 22.11.2021                         |                          |                   |                       |  |
|                              | LV: 3125                           |                          |                   |                       |  |
|                              | katastr. pracoviště: Teplice (509) |                          |                   |                       |  |
|                              | Plocha                             | Cena/m2                  | Cena              |                       |  |
| PARCELA:                     | 676/104 (orná půda), kú: Vrchoslav | 3 287 m2                 | 32                | 106                   |  |
|                              | 021                                |                          |                   |                       |  |
| <b>Koeficienty:</b>          |                                    |                          |                   |                       |  |
| redukce pramene ceny -       |                                    |                          | 1,00              |                       |  |
| velikost pozemku -           |                                    |                          | 1,00              |                       |  |
| poloha pozemku -             |                                    |                          | 1,00              |                       |  |
| dopravní dostupnost -        |                                    |                          | 1,00              |                       |  |
| možnost zastavění poz. -     |                                    |                          | 1,00              |                       |  |
| intenzita využití poz. -     |                                    |                          | 1,00              |                       |  |
| vybavenost pozemku -         |                                    |                          | 1,00              |                       |  |
| úvaha zpracovatele ocenění - |                                    |                          | 1,00              |                       |  |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>                      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |  |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ]                 | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |  |
| 106 021                      | 3 287                              | 32,25                    | 1,00              | <b>32,25</b>          |  |

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 6,48 Kč/m <sup>2</sup>  |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 40,86 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 64,00 Kč/m <sup>2</sup> |

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha                | 425/4      | 28                           | 40,86                                       |                          | 1 144                             |
| ostatní plocha                | 1261/11    | 501                          | 40,86                                       |                          | 20 471                            |
| ostatní plocha                | 1261/14    | 305                          | 40,86                                       |                          | 12 462                            |
| ostatní plocha                | 1384/4     | 114                          | 40,86                                       |                          | 4 658                             |
| ostatní plocha                | 1391/1     | 102                          | 40,86                                       |                          | 4 168                             |
| ostatní plocha                | 1412/1     | 227                          | 40,86                                       |                          | 9 275                             |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>1 277</b>                 | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>52 178</b>                     |

## Část B

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky

##### Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

##### Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|                  |                                               |                     |                      |
|------------------|-----------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Název:</b>    | <b>Pozemek</b>                                |                     |                      |
| <b>Lokalita:</b> | Proboštov u Teplic                            |                     |                      |
| <b>Popis:</b>    | V-1029/2021-509 (LISTINY)                     |                     |                      |
|                  | podání:                                       |                     |                      |
|                  | 22.2.2021                                     |                     |                      |
|                  | cena:                                         |                     |                      |
|                  | 776 000 Kč                                    |                     |                      |
|                  | LV: 899                                       |                     |                      |
|                  | katastr. pracoviště: Teplice (509)            |                     |                      |
|                  | Plocha                                        | Cena/m <sup>2</sup> | Cena                 |
| PARCELA:         | 1414 (ostatní plochy), kú: Proboštov u Teplic |                     | 6 215 m <sup>2</sup> |
| 125              | 776 000                                       |                     |                      |

**Koeficienty:**

|                              |      |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny -       | 1,00 |
| velikost pozemku -           | 1,00 |
| poloha pozemku -             | 1,00 |
| dopravní dostupnost -        | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -     | 1,00 |
| intenzita využití poz. -     | 0,90 |
| vybavenost pozemku -         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |

| <b>Cena</b><br>[ Kč ] | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br><b>K<sub>C</sub></b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 776 000               | 6 215                               | 124,86                                                    | 0,90                                      | <b>112,37</b>                                |

**Název: Pozemek****Lokalita:** Teplice-Trnovany**Popis:** V-1623/2021-509 ( LISTINY )

podání:

17.3.2021

cena:

470 000 Kč

LV: 6717

katastr. pracoviště: Teplice (509)

|          |                          |                      |          |  |
|----------|--------------------------|----------------------|----------|--|
|          | Plocha                   | Cena/m2              | Cena     |  |
| PARCELA: | 1264/43 (travní porost ) | kú: Teplice-Trnovany | 2 181 m2 |  |
| 216      | 470 000                  |                      |          |  |

**Koeficienty:**

|                              |      |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny -       | 1,00 |
| velikost pozemku -           | 1,00 |
| poloha pozemku -             | 1,00 |
| dopravní dostupnost -        | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -     | 1,00 |
| intenzita využití poz. -     | 0,90 |
| vybavenost pozemku -         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |

| <b>Cena</b><br>[ Kč ] | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br><b>K<sub>C</sub></b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 470 000               | 2 181                               | 215,50                                                    | 0,90                                      | <b>193,95</b>                                |

**Název: Pozemek****Lokalita:** Proboštov u Teplic**Popis:** V-466/2021-509 ( LISTINY )

podání:

27.1.2021

cena:

7 000 Kč

LV: 372

katastr. pracoviště: Teplice (509)

|                              |                                                           |                                                    |                                     |                                              |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| PARCELA:<br>7 000            | Plocha<br>1039/2 (ostatní plochy), kú: Proboštov u Teplic | Cena/m2<br>36 m2                                   | Cena<br>194                         |                                              |
| <b>Koeficienty:</b>          |                                                           |                                                    |                                     |                                              |
| redukce pramene ceny -       |                                                           |                                                    | 1,00                                |                                              |
| velikost pozemku -           |                                                           |                                                    | 1,00                                |                                              |
| poloha pozemku -             |                                                           |                                                    | 1,00                                |                                              |
| dopravní dostupnost -        |                                                           |                                                    | 1,00                                |                                              |
| možnost zastavění poz. -     |                                                           |                                                    | 1,00                                |                                              |
| intenzita využití poz. -     |                                                           |                                                    | 0,80                                |                                              |
| vybavenost pozemku -         |                                                           |                                                    | 1,00                                |                                              |
| úvaha zpracovatele ocenění - |                                                           |                                                    | 1,00                                |                                              |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]        | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ]                       | <b>Jednotková cena</b><br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br>K <sub>C</sub> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 7 000                        | 36                                                        | 194,44                                             | 0,80                                | 155,55                                       |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 112,37 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 153,96 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 193,95 Kč/m <sup>2</sup> |

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha                | 1317/7     | 419                          | 153,96                                      |                          | 64 509                            |
| ostatní plocha                | 1338/2     | 215                          | 153,96                                      |                          | 33 101                            |
| ostatní plocha                | 1397/3     | 12                           | 153,96                                      |                          | 1 848                             |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>646</b>                   | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>99 458</b>                     |

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

##### Část A

|                                                             |                     |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1. Pozemky                                                  | 58 818,80 Kč        |
| <b>Ocenění - celkem:</b>                                    | <b>58 818,80 Kč</b> |
| <b>Věcná břemena a závady váznoucí na majetku</b>           |                     |
| 1. Věcné břemeno                                            | -10 000,- Kč        |
| <b>Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem:</b> | <b>-10 000,- Kč</b> |
| <b>Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:</b>   | <b>48 818,80 Kč</b> |
| <b>Část A - celkem:</b>                                     | <b>48 818,80 Kč</b> |

##### Část B

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| 1. Pozemky              | 91 596,30 Kč        |
| <b>Část B - celkem:</b> | <b>91 596,30 Kč</b> |

**Zjištěná cena - celkem:**

**140 415,10 Kč**

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

**140 420,- Kč**

slovy: jedno sto čtyřicet tisíc čtyři sta dvacet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**140 420 Kč**

slovy: jedno sto čtyřicet tisíc čtyři sta dvacet Kč

## **Rekapitulace ocenění na tržních principech**

### **Část A**

#### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky

52 178,- Kč

### **Část B**

#### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky

99 458,- Kč

**Hodnota pozemku**

**151 640 Kč**

**Obvyklá cena**

**151 640 Kč**

slovy: jedno sto padesát jedna tisíc šest set čtyřicet Kč

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva,



vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

### 5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 425/4, 1261/11, 1261/14, 1317/7, 1338/2, 1384/4, 1391/1, 1397/3, 1412/1, zapsaných na LV číslo 130, katastrální území Proboštov u Teplic, obec Proboštov, okres Teplice

**Obvyklá cena**

**151 640 Kč**

slovy: jedno sto padesát jedna tisíc šest set čtyřicet Kč

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

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí | 2 |
| Kopie katastrální mapy       | 1 |
| Územní plán                  | 2 |

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 5736/2024.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 021433/2024.

V Hranicích 19.03.2024



Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice

# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **č: 021433/2024**

|                              | počet stran A4 v příloze: |
|------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí | 2                         |
| Kopie katastrální mapy       | 1                         |
| Územní plán                  | 2                         |

prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2024 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 16918 pro Ministerstvo zemědělství ČR  
sektory informační

Obec: 567787 Proboštov

List vlastnictví: 130

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Právo hospodařit s majetkem státu

00016918

## Pozemky

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

- a) zřízení a provozování plynárenského zařízení včetně jeho příslušenství (GP 1095-207/2007 pro vyznačení věcného břemene)
- b) vstupu a vjezdu v souvislosti s rekonstrukcemi, opravami a provozováním plynárenského zařízení

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad  
Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 1261/11

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.12.2008.

V-5891/2008-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

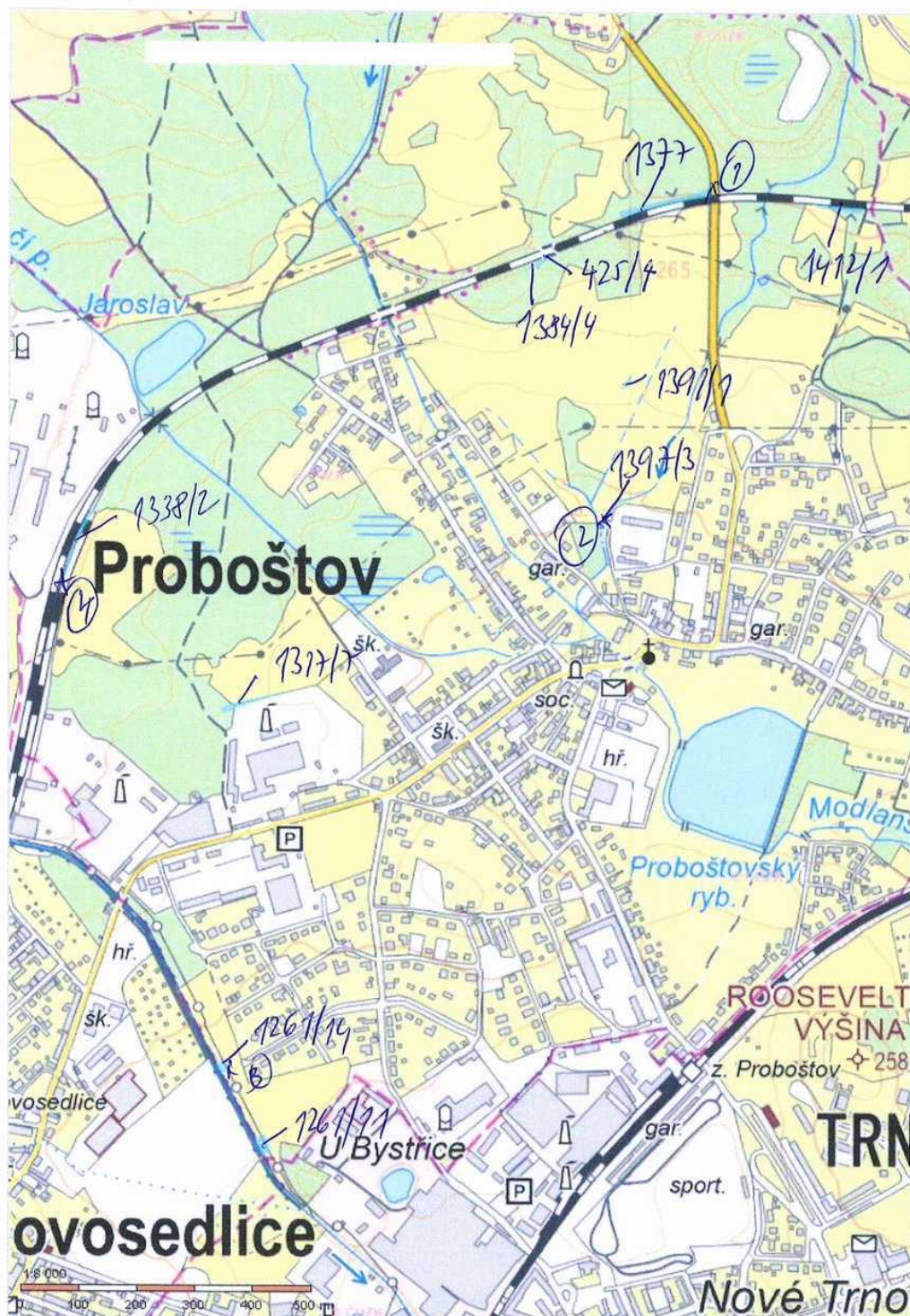
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.  
strana 1

Okres: CZ0426 Teplice                                          Obec: 567787 Proboštov  
at.území: 733105 Proboštov u Teplic                      List vlastnictví: 130  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě



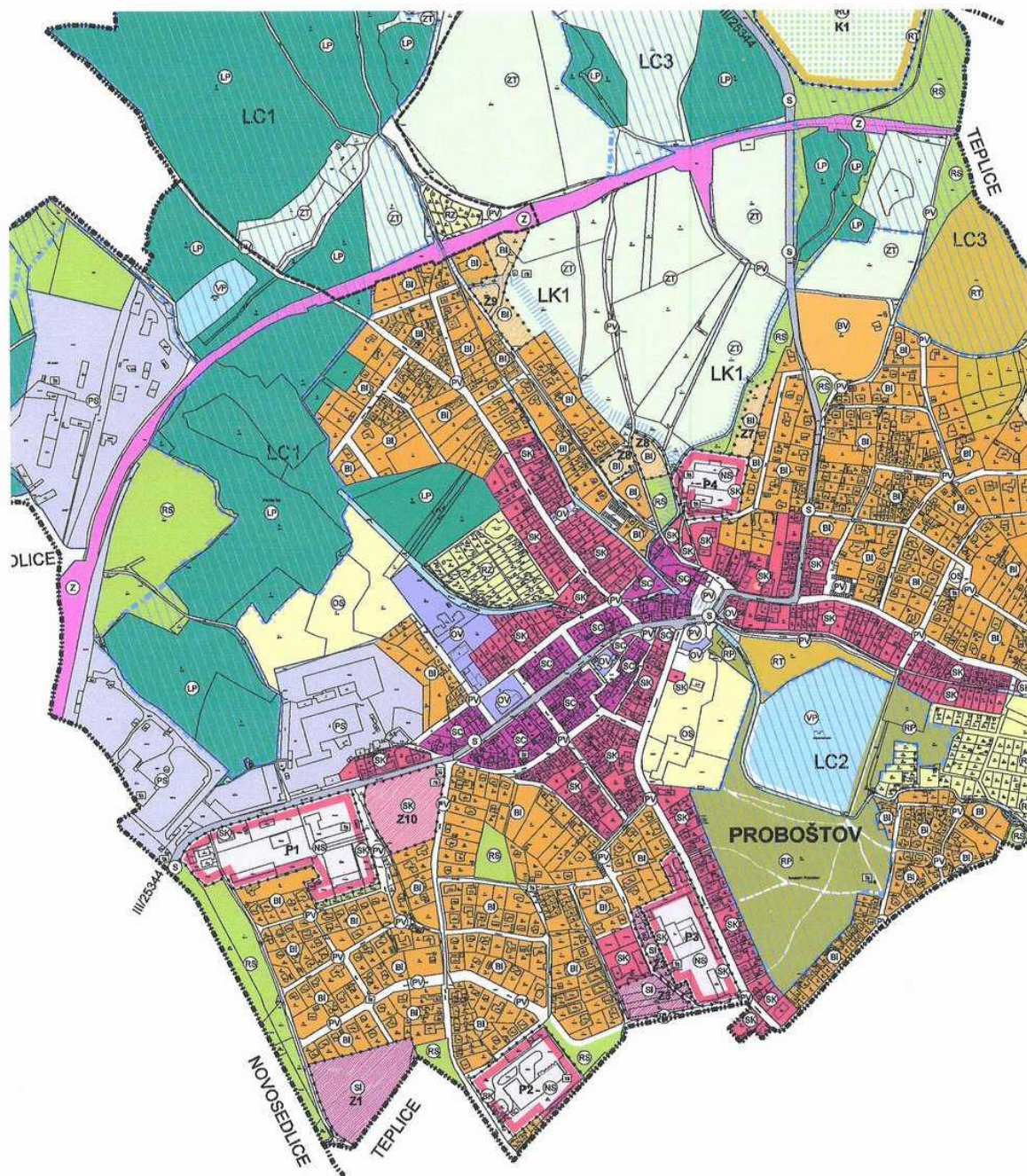
PROBOŠTOV U TĚPLIC

LU 130



GPS ① 50°40'29"N 13°50'09"E ② 50°40'40"N 13°50'04"E ③ 50°39'37"N 13°49'38"E ④ 50°40'03"N 13°49'18"E





## PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

|                                        | STAV                                                                                | NAVRH                                                                               | PŘESTAVBA                                                                           |                                                                  |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>PLOCHY BYDLENÍ</b>                  |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                  |
| BI                                     |    |    |    | individuální bydlení v rod. domech městského a příměstského typu |
| BV                                     |    |    |    | individuální rodinné domy s venkovským typem bydlení             |
| <b>PLOCHY REKREACE</b>                 |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                  |
| RZ                                     |    |    |    | plochy pro rodinnou rekreaci zahrádkářské kolonie                |
| RP                                     |    |    |    | parky a lesoparky a Proboštovský park se zvláštním režimem       |
| RT                                     |    |    |    | rekreačně turistická zařízení nadmístního významu                |
| RS                                     |    |    |    | plochy smíšené, nelesní a izolační zeleně                        |
| <b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>      |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                  |
| OV                                     |    |    |    | školaství, kultura, administrativa, komerce, veřejné služby      |
| OS                                     |    |    |    | sport a tělovýchova                                              |
| <b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>   |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                  |
| PV                                     |    |    |    | komunikace, náměstí, veřejné prostory                            |
| <b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b>           |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                  |
| SC                                     |  |  |  | smíšené obytné plochy v centru Proboštova                        |
| SK                                     |  |  |  | smíšená obytná kompaktní zástavba                                |
| SI                                     |  |  |  | obytné plochy s integrovanou občanskou vybaveností               |
| <b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>  |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                  |
| S                                      |  |  |  | silnice                                                          |
| Z                                      |  |  |  | železnice                                                        |
| <b>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b> |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                  |
| TI                                     |  |  |  | technická zařízení                                               |
| <b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b>      |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                  |
| PS                                     |  |  |  | průmysl, sklady, energetika                                      |
| NS                                     |  |  |  | nerušící výroba, služby, komerce                                 |
| <b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</b>  |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                  |
| VP                                     |  |  |  | vodní plochy, rybníky, potoky                                    |
| <b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</b>               |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                  |
| ZT                                     |  |  |  | zemědělská půda - trvalý travní porost                           |
| <b>PLOCHY LESNÍ</b>                    |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                  |
| LP                                     |  |  |  | lesy a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)               |
| <b>PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ</b>            |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                  |
| RO                                     |  |  |  | rekultivace odkaliště flotačních fluoritových písků              |

Technická zařízení  
ts - trafostanice