

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky : 1270-106/2022

Znalec:

ZUOM a.s. - znalecká kancelář  
Jírovцова 1621/19  
370 01 České Budějovice  
IČ 027 77 339

Obor, odvětví, specializace:

pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem  
znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí

Zadavatel:

**EURODRAŽBY.CZ a.s.**  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8

Číslo jednací:

079/2021-D

Předmět:



Pozemky parcela č. 98/1 - trvalý travní porost o výměře 1390m<sup>2</sup>, parcela č. 99 - zahrada o výměře 177 m<sup>2</sup>, parcela č. 102 - zahrada o výměře 338 m<sup>2</sup>, parcela č. 275/7 - trvalý travní porost o výměře 385 m<sup>2</sup> a parcela č. 703 - lesní pozemek o výměře 3112 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č. 318 pro k.ú. Střížovice u Plzně, obec Střížovice u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň jih.

Číslo vyhotovení:

1/2

Datum zpracování:

16.10.2022

Počet stran:

26 včetně příloh

# SEZNAM KAPITOL

## 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Odborná otázka zadavatele
- 1.2. Účel znaleckého posudku
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

## 2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat
- 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

## 3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

## 4. POSUDEK

- 4.1. Postup při analýze dat
- 4.2. Výsledky analýzy

## 5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy
- 5.2. Kontrola postupu

## 6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky
- 6.2. Odpověď
- 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

## 7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- 7.1. Otisk znalecké pečeti
- 7.2. Datum a podpis

## 8. PŘÍLOHY

- 8.1. Seznam příloh
- 8.2. Přílohy

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

## 1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem kolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovité věci: pozemky parcela č. 98/1- trvalý travní porost o výměře 1390m<sup>2</sup>, parcela č. 99 - zahrada o výměře 177m<sup>2</sup>, parcela č. 102 - zahrada o výměře 338m<sup>2</sup>, parcela č. 275/7 - trvalý travní porost o výměře 385m<sup>2</sup> a parcela č. 703 - lesní pozemek o výměře 3112m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č. 318 pro k.ú. Střížovice u Plzně, obec Střížovice u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň jih.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu nemovitých věcí

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

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

# 2. VÝČET PODKLADŮ

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění

Vyhláška č. 424/2021 Sb.

Vyhláška č. 188/2019 Sb.

Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://geoportal.plzensky-kraj.cz/portal/uzemni-plany-a-dalsi-nastroje-uzemniho-planovani>

[https://eagri.cz/public/app/uhul/ds\\_lho/](https://eagri.cz/public/app/uhul/ds_lho/) - Lesní hospodářská osnova

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklá cena

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

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

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

### Cena sjednaná

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

### Cena pořizovací

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

### Cena reprodukční

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

### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné

hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena výnosová

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

#### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé

### **3. NÁLEZ**

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

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

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

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

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

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 318 pro k.ú. Střížovice u Plzně ze dne 21.07.2021
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 318 pro k.ú. Střížovice u Plzně ze dne 29.09.2022
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace dne 27.09.2022. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena znalcem. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky,

informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

## **Identifikační údaje nemovité věci**

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 318 pro k.ú. Střížovice u Plzně ze dne 29.09.2022  
Štrobl Milan, č. p. 79, 33207 Střížovice

Adresa:	pozemky bez adresy
Název katastrálního území:	Střížovice u Plzně
Název obce:	Střížovice
Název okresu:	Plzeň jih
List vlastnictví:	LV č. 318

## **Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti**

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 318 pro k.ú. Střížovice u Plzně ze dne 29.09.2022  
- bez zápisu

## **Věcná práva zatěžující nemovitosti**

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 318 pro k.ú. Střížovice u Plzně ze dne 29.09.2022

Zákaz zatížení

Zástavní právo smluvní

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Štrobl Milan

Schváleno oddlužení

Zahájení exekuce - Štrobl Milan

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

## **Určení obvyklé ceny je provedeno bez vlivu výše uvedených věcných práv zatěžujících nemovitost**

Věcné břemeno - právo zřizovat a provozovat distribuční soustavu a právo přetínat vodiči a umisťovat vedení v rozsahu dle geometrického plánu č. 278-40/2013, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s., povinnost k parcele 98/1, Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.09.2013. **Výše uvedené věcné břemeno nemá vliv na obvyklou cenu**

## **Poloha a charakteristika**

Pozemky parcela č. 98/1 - trvalý travní porost o výměře 1390 m<sup>2</sup>, parcela č. 99 - zahrada o výměře 177 m<sup>2</sup>, parcela č. 102 - zahrada o výměře 338 m<sup>2</sup>, parcela č. 275/7 - trvalý travní porost o výměře 385 m<sup>2</sup> jsou společně situovány v okrajové, severovýchodní části obce Střížovice. Vjezd je na pozemek parcela č. 98/1 z jižní strany, ze silnice II třídy ( parcela č. 2280 ve vlastnictví Plzeňský kraj, hospodaření Správa a údržba silnic Plzeňského kraje ) přes částečně zatrubněnou vodoteč.

Pozemky jsou mírně svažité jižně, bez oplocení, bez přípojek inženýrských sítí. Pozemky parcela č. 98/1 a parcela č. 275/7 jsou zatravněné, pozemky parcela č. 99 a parcela č.

102 jsou s trvalými porosty, stromy, keři a ostatním náletem bez údržby. Na části pozemku parcela č. 98/1 je skladován různý materiál (převážně zemina se sutí).

V Územním plánu obce Strážovice jsou pozemky zařazeny následovně:

část pozemku parcela č. 98/1 o výměře 470 m<sup>2</sup>

celý pozemek parcela č. 99 o výměře 177 m<sup>2</sup>

celý pozemek parcela č. 102 o výměře 338 m<sup>2</sup>

část část pozemku parcela č. 275/7 o výměře 251 m<sup>2</sup>

Celkem výměra 1236 m<sup>2</sup> je zařazena v plochách změn BI, lokalita Z8, určena pro 1 rodinný dům. Zjištěná cena dle §9 odst. 4a) - pozemky zahrnuté do územního plánu k zastavění.

část pozemku parcela č. 98/1 o výměře 920 m<sup>2</sup> a část pozemku parcela č. 275/7 o výměře 134 m<sup>2</sup>. Celkem výměra 1054 m<sup>2</sup> je zařazena v plochách změn, lokalita zezeň sídelní specifická, nezastavitelné zahrady. Nejedná se o zemědělské pozemky ani o veřejné prostranství, zjištěná cena dle §9 odst. 6 - pozemky hospodářsky využitelné.

Katastrální mapa



Mapa Územního plánu



## PLOCHY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

### 1. PLOCHY BYDLENÍ - B

stabiliz. plochy  
plochy změn

územní  
rezervy



BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RODINNÝCH DOMECH  
PRÍMĚSTSKÉHO CHARAKTERU



## 12. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ - Z



ZELENĚ SÍDELNÍ SPECIFICKÁ -  
NEZASTAVITELNÉ ZAHRADY

Cítace části Územního plánu:

### Z8 K Chlumu 2

- **Rozloha lokality** 0,229 ha
- **Využití území** BI
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Lokalita určena pro 1 rodinný dům.

Lokalita je přístupná ze stávající komunikace III/1776. Objekt rodinného domu bude umístěn při severní hranici pozemku u stávající komunikace III/1776. Jižní část pozemku bude využita jako nezastavitelná zahrada.

### Lesní pozemek

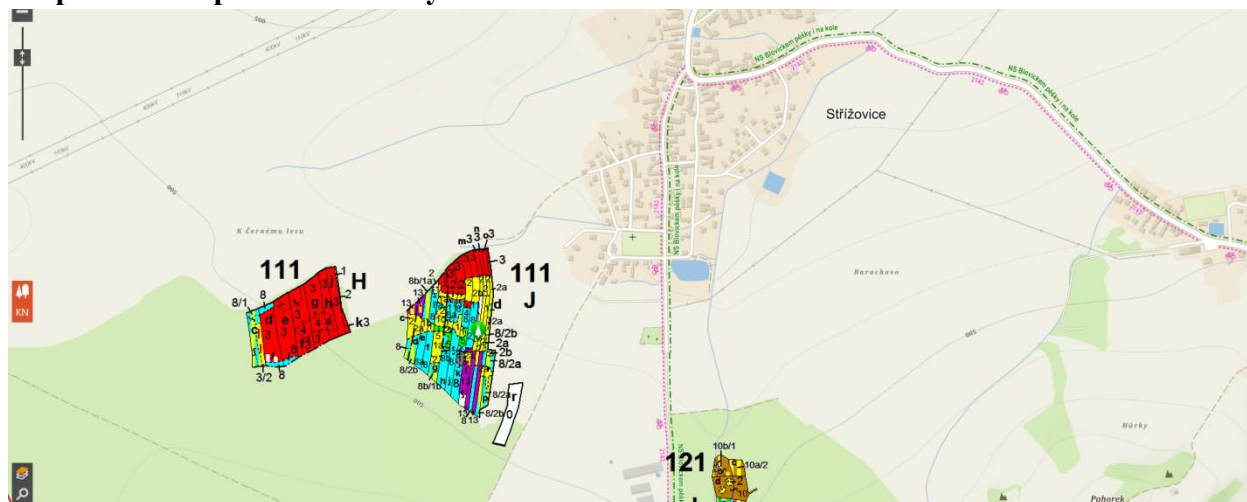
Pozemek parcelní č. 703 - lesní pozemek o výměře 3112 m<sup>2</sup> je situován v nezastavěném území, jihozápadně od obce, ve vzdálenosti přibližně 300 m vzdušnou čarou od obce. Příjezd k oceňovanému pozemku je po částečně zpevněné komunikaci ( parcela č. 2195/1 ve vlastnictví obec Střížovice ) a přes pozemky parcela č. 2210, parcela č. 2209 a parcela č. 2208 ( ve vlastnictví obec Střížovice ). Jedná se o pozemek v severovýchodním okraji lesního komplexu, pozemek je úzkou protáhlou parcelou, regionální biocentrum "Černý les". Na oceňovaném pozemku je lesní porost, dle Lesní hospodářské osnovy s platností od 01.01.2013 do 31.12.2022 smrk ztepilý 100 %, částečně vtroušené dřeviny BO, MD, BR, JIV a DB

### Katastrální mapa





## Mapa lesní hospodářské osnovy



**Obec Strážovice** je součástí okresu Plzeň - sever a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s pověřeným obecním úřadem a s rozšířenou působností je město Blovice (v dojezdové vzdálenosti cca 9km). V obci Strážovice má trvalý pobyt hlášeno přibližně 380 obyvatel, je zde menší občanská a technická vybavenost (obecní úřad, pošta, inženýrské sítě, kulturní a sportovní zařízení apod.), doprava autobusová..

## 4. POSUDEK

### 4.1. Postup při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. §1a), §1b) a §1c), tj. určení obvyklé ceny, tržní hodnoty a zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. V daném případě určení obvyklé ceny pozemků jsou pro porovnání použity podobné vzorky a je provedeno přímé porovnání bez použitých korekčních koeficientů. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m<sup>2</sup> plochy. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 188/2019 Sb. a č. 424/2021 Sb. 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Vlivy zvyšující cenu - vysoká poptávka po podobných pozemcích	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,881}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,925}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,428}$$

## 1. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,360}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,050}$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,050 = \mathbf{1,428}$$

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 [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	141,-	1,428	0,300	60,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	98/1	470	60,40	28 388,-
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	99	177	60,40	10 690,80
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	102	338	60,40	20 415,20
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	275/7	251	60,40	15 160,40
Stavební pozemky - celkem			1 236		<b>74 654,40</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	703	4O1	3 112	5,43		5,43	16 898,16
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 3 112 m <sup>2</sup>							<b>16 898,16</b>

**Jiné pozemky oceněné dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné</b>						
§ 9 odst. 6	141,-	0,04				5,64
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .						10,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	trvalý travní porost	98/1	920	5,64		9 200,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .						10,-
§ 9 odst. 6	trvalý travní porost	275/7	134	5,64		1 340,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .						10,-
Jiné pozemky - celkem			1 054			<b>10 540,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem**

= **102 092,56 Kč**

**2. Porosty**

**Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45**

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 703	840,00	74	8,00	3	100 %	27,87	22,30	18 732,00
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 703	665,00	5	10,00	3	100 %	6,65	6,65	4 422,25
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 703	983,00	20	10,00	3	95 %	6,65	6,32	6 212,56
BR - bříza bradavičnatá na pozemku p.č.: 703	983,00	20	10,00	2	5 %	0,46	0,02	19,66

SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 703

624,00	26	10,00	1	100 %	14,34	14,34	8 948,16
--------	----	-------	---	-------	-------	-------	----------

Cena lesního porostu celkem: 38 334,63

**Porosty - zjištěná cena celkem = 38 334,63 Kč**

### Výsledky

1. Pozemky	102 092,60 Kč
2. Porosty	38 334,60 Kč

**Výsledná cena - celkem: 140 427,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 140 430,- Kč**

slovy: Jednostočtyřicettisícčtyřistatřicet Kč

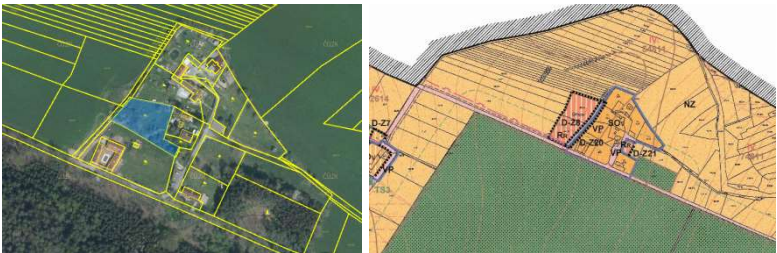
**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 424/2021 Sb., §1a), §1b)  
obvyklá cena, tržní hodnota**

### Analýza trhu





V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě a typu nemovité věci) stále rostoucí tendenci poptávky. V obci Střížovice není ke dni vypracování znaleckého posudku nabízen na realitním trhu žádný podobný pozemek. V okolí přibližně 10km pak je nabízeno přibližně osmdesát pozemků, z toho přibližně třicet pro výstavbu v cenové relaci od 700,- do 3500,- Kč/m<sup>2</sup>, deset pozemků zahrad a nestavebních pozemků v cenové relaci od 80,- do 380,- Kč/m<sup>2</sup> a deset lesních pozemků v cenové relaci od 30,- do 80,- Kč/m<sup>2</sup>, ostatní pak zemědělské pozemky. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nejvíce podobných nemovitých věcí.

### Pozemky v zastavitelné ploše obce

Výměra celkem: 1236m<sup>2</sup>

lokality	cena	druh ceny
1) obec Dolce, část Štíhlov, okr. Plzeň – jih	943,- Kč/m <sup>2</sup>	kupní cena, prodej 07/2022
Pozemek o výměře 2250m <sup>2</sup> , v územním plánu zastavitelná plocha rekreace individuální rodinného typu. V-3858/2022-406, k.ú. Dolce.		
		
2) obec Chocenice, okr. Plzeň – jih	952,- Kč/m <sup>2</sup>	kupní cena, prodej 11/2021
Pozemek o výměře 3831m <sup>2</sup> , v územním plánu zastavitelná plocha, SV smíšené obytné venkovské. V-6912/2021-406, k.ú. Chocenice		





		
<b>3) obec Přichovice, okr. Plzeň jih</b>	<b>577,- Kč/m2</b>	<b>kupní cena, prodej 05/2021</b>
<p>Pozemek o ploše 637m2, v územním plánu zastavitelná plocha smíšená obytná, pro bydlení venkovského charakteru. V-3183/2021-406, k.ú. Kucíny</p>		
		

### hodnocení vzorků

č.nem.	Kč/m2
1. Dolce, Štítov, okr. Plzeň - jih	943
2. Chocenice, okr. Plzeň - jih	952
3. Přichovice, Kucíny, okr. Plzeň - jih	577
minimum	577
maximum	952
median	943
průměr	824
jednotková cena (median)	943
užitná plocha m2	1 236
<b>porovnávací hodnota celkem</b>	<b>1 165 548</b>

### Pozemky v nezastavitelní ploše obce

Výměra celkem: 1054m2

lokality	cena	druh ceny
<b>1) obec Střížovice, okr. Plzeň – jih</b>	<b>450,- Kč/m2</b>	<b>kupní cena, prodej 09/2021</b>
<p>Pozemek o výměře 3333m2, v územním plánu z velmi malé části zastavitelná plocha bydlení individuální v rodinných domech, převážně louky a pastviny. V-5464/2021-406, k.ú. Střížovice.</p>		
		
<b>2) obec Štěnovice, okr. Plzeň – jih</b>	<b>600,- Kč/m2</b>	<b>kupní cena, prodej 11/2021</b>
<p>Pozemek o výměře 768m2, v územním plánu sídelní zeleň soukromá.</p>		

V-7282/2021-406, k.ú. Štěnovice.



3) obec Štěnovice, okr. Plzeň – jih

376,- Kč/m2

kupní cena, prodej 08/2022

Pozemek o výměře 1116m2, v územním plánu sídelní zeleň soukromá.

V-4051/2022-406, k.ú. Štěnovice.



### hodnocení vzorků

č. nemovitosti	Kč/m2
1. Střížovice, okr. Plzeň - jih	450,00
2. Štěnovice, okr. Plzeň - jih	600,00
3. Štěnovice, okr. Plzeň - jih	376,00
minimum	376,00
maximum	600,00
median	450,00
průměr	475,33
jednotková cena (median)	450,00
užitná plocha m2	1 054
<b>porovnávací hodnota celkem</b>	<b>474 300</b>

### Pozemky lesní

Výměra celkem: 3112m2

lokality	cena	druh ceny
1) obec Koryta, okr. Plzeň – sever	38,59 Kč/m2	kupní cena, prodej 11/2021
lesy o velikosti 7126 m2 v KÚ Koryta. Skladba lesa 6009m2 je borovice 80% dub 15%, bříza 5%, rovina až mírný sklon, dle LHO stáří 49 let. Druhý les je bezlesí 1117 m2.		
V-2398/2021-435, k.ú. Koryta.		
2) obec Ejpovice, okr. Rokycany	38,62 Kč/m2	kupní cena, prodej 11/2021

lesní pozemky o výměře 8131 m<sup>2</sup>, borovice 70 %, smrk 20 %, dub 10 %, věk 100.  
V-1094/2022-408, k.ú. Ejpovice.



3) obec Řeňče, okr. Plzeň – jih

30,27 Kč/m<sup>2</sup>

kupní cena, prodej 05/2022

lesní pozemky o výměře 11001 m<sup>2</sup>, borovice 95 %, dub 5 %, věk 131.  
V-2560/2022-406, k.ú. Háje u Vodokrt.



#### hodnocení vzorků

č. nemovitosti	Kč/m <sup>2</sup>
1. Koryta, okr. Plzeň - sever	38,59
2. Ejpovice, okr. Rokycany	38,62
3. Řeňče, Háje, okr. Plzeň - jih	30,27
minimum	30,27
maximum	38,62
medián	38,59
průměr	35,83
jednotková cena (median)	38,59
užitná plocha m <sup>2</sup>	3 112
<b>porovnávací hodnota celkem</b>	<b>120 092</b>

#### 4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 140.430,- Kč, porovnávací hodnota v medianu činí celkem 1.759.940,- Kč. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Konkrétně u pozemků je zjištěná cena prakticky vždy výrazně nižší, než cena obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, výsledkem porovnání je median ve výši 1.759.940,- Kč.

**Porovnávací hodnota: 1 759 940,- Kč**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na tržní hodnotu a po zvážení všech okolností byla současná obvyklá cena určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### 5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny pozemků

### 6.2. Odpověď

Obvyklou cenu pozemků parcela č. 98/1- trvalý travní porost o výměře 1390m<sup>2</sup>, parcela č. 99 - zahrada o výměře 177 m<sup>2</sup>, parcela č. 102 - zahrada o výměře 338 m<sup>2</sup>, parcela č. 275/7 - trvalý travní porost o výměře 385 m<sup>2</sup> a parcela č. 703 - lesní pozemek o výměře 311 m<sup>2</sup> vše zapsáno na LV č. 318 pro k.ú. Střížovice u Plzně, obec Střížovice vedených u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň jih odhaduji ve výši

**1 759 940,- Kč**

**slovy: jedenmilionsedmsetpadesátdevětdevětsetčtyřicet Kč**

### 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Renáta Havířová, Josef Vacík

## **7. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Podle §29 zák. č. 254/2019 Sb. je správcem evidence posudků ministerstvo spravedlnosti. Evidence posudků je informačním systémem veřejné správy a je vedena způsobem umožňující dálkový přístup. S ohledem na skutečnost, že systém evidence posudků nebyl ministerstvem dosud zprovozněn, nelze tento posudek evidovat, ani jej označit číslem ve smyslu zákona. Z tohoto důvodu byl tento znalecký posudek opatřen interním číslem prozatímního znaleckého deníku a je veden pod č. 1270-106/2022.

-----  
ZUOM a.s. - znalecká kancelář  
Jírovcova 1621/19  
370 01 České Budějovice

### **7.1. Otisk znalecké pečeti**

### **7.2. Datum a podpis**

V Českých Budějovicích dne 16.10.2022

## **8. PŘÍLOHY**

### **8.1. Seznam příloh**

- Výpis z Katastru nemovitostí
- Mapy
- Fotodokumentace



## 8.2. Přílohy

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2021 21:35:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 558401 Střížovice

Kat.území: 758124 Střížovice u Plzně

List vlastnictví: 318

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Štrobl Milan, č.p. 79, 33207 Střížovice		

#### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
98/1	1390	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
99	177	zahrada		zemědělský půdní fond
102	338	zahrada		zemědělský půdní fond
275/7	385	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
703	3112	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

#### B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

#### C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

##### Typ vztahu

##### o Věcné břemeno (podle listiny)

- právo zřizovat a provozovat distribuční elektrizační soustavu a právo přetínat vodiči a umísťovat vedení v rozsahu dle geometrického plánu č.278-40/2013

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 98/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.10.2013.

V-2925/2013-406

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

##### o Zástavní právo smluvní

- veškeré dluhy zajištěné zástavní smlouvou do celkové výše 1 980 000,- Kč, které vzniknou do 21.7.2051

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 102, Parcela: 275/7, Parcela: 98/1, Parcela: 99

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 1053691001/1 ze dne 11.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2016 14:59:30. Zápis proveden dne 13.09.2016; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-4946/2016-406

Pořadí k 15.08.2016 14:59

##### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.

strana 1





## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2021 21:35:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih Obec: 558401 Střížovice  
Kat.území: 758124 Střížovice u Plzně List vlastnictví: 318  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### Typ vztahu

okamžiku 22.06.2020 19:10:49. Zápis proveden dne 24.06.2020; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-4415/2020-406

#### o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, T.G.Masaryka 623/12, 36001 Karlovy Vary

Povinnost k

Štrobl Milan, č.p. 79, 33207 Střížovice, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek, MBA 181 EX-5435/2019 -38 ze dne 26.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2019 13:51:09. Zápis proveden dne 28.06.2019; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-5325/2019-403

*Listina* Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Soudní exekutor Mgr.Jan Peroutka 135 EX-46171/2019 -167 (nadále bude pokračováno pod spisovou značkou 135 EX 46171/19) ze dne 20.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2019 21:15:36. Zápis proveden dne 26.11.2019; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-5507/2019-406

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 102, Parcela: 275/7, Parcela: 703, Parcela: 98/1, Parcela: 99

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr.Lukáš Křivánek, MBA 181 EX-5435/2019 -44 ze dne 26.06.2019. Právní moc ke dni 11.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2019 14:06:33. Zápis proveden dne 01.07.2019; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-2916/2019-406

*Listina* Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Soudní exekutor Mgr.Jan Peroutka 135 EX-46171/2019 -167 (nadále bude pokračováno pod spisovou značkou 135 EX 46171/19) ze dne 20.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2019 21:15:36. Zápis proveden dne 26.11.2019; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-5507/2019-406

*Listina* Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka 135 EX-46171/2019 -175 ze dne 09.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2020 07:28:25. Zápis proveden dne 13.01.2020; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-288/2020-406

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Štrobl Milan, č.p. 79, 33207 Střížovice, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Svoboda 164 EX-3753/2020 -9 ze dne 27.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2020 16:50:03. Zápis proveden dne 04.12.2020; uloženo na prac. Olomouc

Z-11470/2020-805

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.

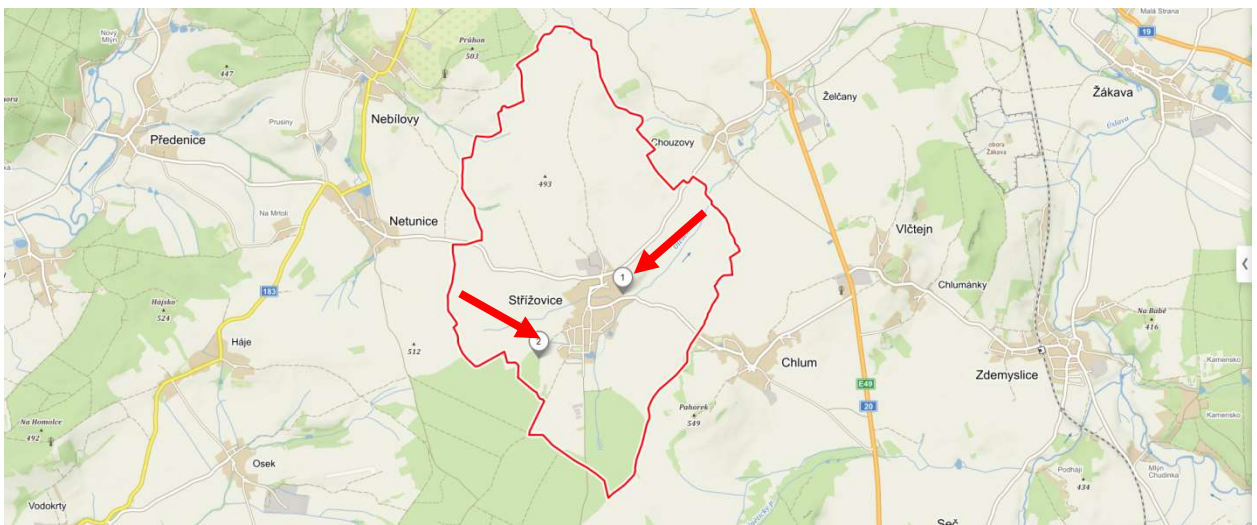
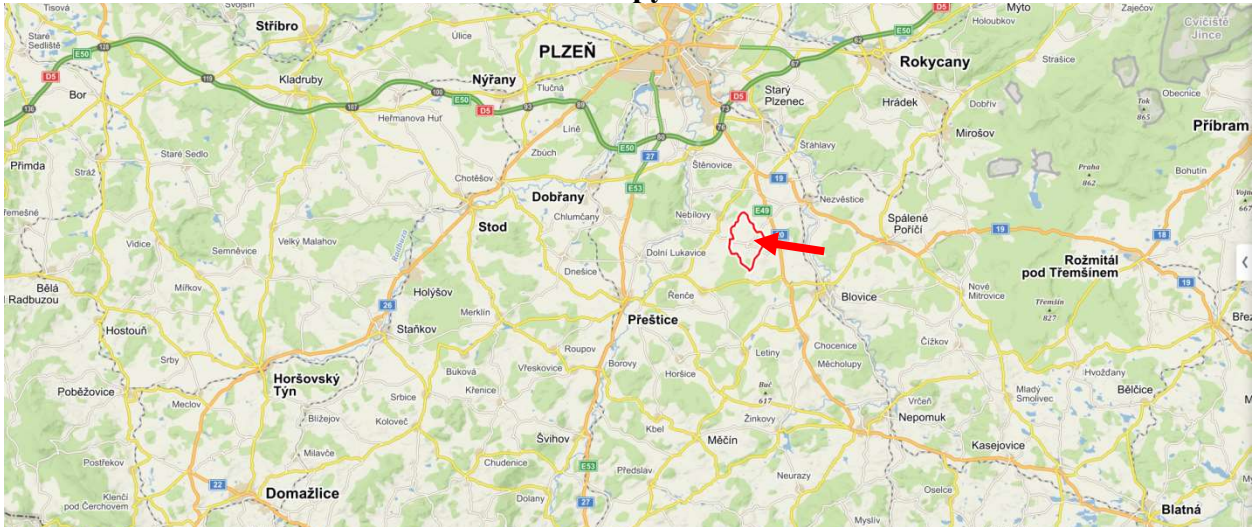
strana 3







## mapy



parcels č. 98/1 - permanent grassland with an area of 1390m<sup>2</sup>, parcel č. 99 - garden with an area of 177m<sup>2</sup>, parcel č. 102 - garden with an area of 338m<sup>2</sup>, parcel č. 275/7 - permanent grassland with an area of 385m<sup>2</sup>









parcels č. 703 - lesní pozemek o výměře 3112m<sup>2</sup>

