

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 072485/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je pozemek pč. 960/36 oddělený dle přiloženého Geometrického plánu č. 450-41/2026 z pozemku pč. 960/3 evidovaného v Katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro k.ú. a obec Koštice, v okr. Louny. Oceňovaný nemovitý majetek je popsán podrobněji v dalších částech elaborátu.

Znalec:	Ing. Petr Krivka		
	9. května 1803, 440 01 Louny		
IČ: 68453418	telefon: 608980991	e-mail: krivka.petr@seznam.cz	
Číslo posudku v evidenci znalce:	2026-34		

Zadavatel:	Obec Koštice, IČ: 265055
	Koštice 26, 439 21 Koštice

OBVYKLÁ CENA

33 600 Kč

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 3.9.2026

Vyhotoveno: V Lounech 8.9.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek dle „Objednávky zadavatele - Obce Koštice“, zaslané e-mailovou zprávou :
- ocenění pozemků určených k prodeji z majetku Obce Koštice - předpokládá se odhad (určení) obvyklé ceny, případně tržní hodnoty pozemku.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro prodej nemovitosti (oddělovaného pozemku) - převod vlastnického práva k nemovitosti.

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

Zadavatelem nebyly sděleny doplňující informace s vlivem na „přesnost“ závěrů posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 3.9.2026, zástupce objednatele ocenění nebyl přítomen.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel zvolil pro potřebu zpracování ocenění níže uvedené zdroje dat. Všechny použité zdroje jsou nutné pro úplnost, přehlednost a kontrolovatelnost postupů směřujících k návrhu cen či hodnot předmětného nemovitého majetku. Uvedené zdroje byly vybrány na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, oceňovacích standardů i zkušenosti zpracovatele s vypracováním obdobných oceňovacích prací.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o vlastnictví získané dálkovým přístupem v katastru nemovitostí
- cenové informace získané dálkovým přístupem v Katastru nemovitostí
- mapové informace získané dálkovým přístupem v Katastru nemovitostí
- geometrický plán č.450-41/2026 pro k.ú. Koštice
- platná ÚPD pro město Louny (územní plán)
- veřejně dostupné zdroje informací (RIS, ePUSA apod.).
- doložené a zjištěné informace o realizovaných obchodních transakcích - registrovaný přístup (placené informace), případně zjištěné dle analýzy realitního trhu (relevantní nabídky v daném podsegmentu trhu - inzerce)
- informace z vlastní databáze o realizovaných obchodních transakcích s nemovitostmi v regionu
- znalecké oceňovací standardy EVS, IVS
- prohlídka - místní šetření konané bez přítomnosti zástupce objednatele ocenění

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškerá v ocenění zpracovaná data jsou věrohodná, převzatá z veřejně dostupných zdrojů a přístupných informací v Katastru nemovitostí (hrazený přístup registrovaného uživatele) z Internetových serverů a jejich webových stránek, případně z dalších veřejně přístupných a ověřitelných informací uvedených v příslušném textu s náležitými odkazy. Rovněž byla aplikována data dle cenového předpisu v rámci ocenění tzv. cenou zjištěnou (viz komentář níže). Data týkající se parametrů oceňované nemovitosti byla převzata z údajů v KN, případně z předložených Geometr. plánů.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Majetek a služba se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (dále jen „ZOM“) cenou obvyklou (dle §2 - způsoby oceňování majetku a služeb).

Obvyklá cena - dle §2

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) 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.

Další způsoby oceňování uvedené v §2) zákona jsou:

- (3) 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.
- (4) 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 tísně. 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.
- (5) 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.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
- (8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví, f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Cenový předpis - vyhláška č. 523 ze dne 27.11. 2025 dále upřesňuje (mimo jiné):

§ 1a - Určení obvyklé ceny

(1) 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 - Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, 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 obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

§ 1c, odst (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovitě věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Cena zjištěná

Dle ZOM je pro ocenění nemovitostí v případech zpracování znaleckých posudků vyžadovaných zákonem (dle zvláštních předpisů) nutné provést ocenění jiným způsobem dle výše uvedeného §2, odst. 7). Rovněž je tento způsob užíván v případech, kdy nelze porovnání pro absenci srovnatelných dat zcela objektivně provést, případně nelze provést ocenění tržní hodnoty. Taková cena se nazývá cenou zjištěnou (administrativní) - toto ocenění je v elaborátu uplatněno pro celkovou informaci zadavateli. Cena zjištěná nemusí odpovídat (v drtivé většině případů a v řešeném případě rovněž) realitě trhu v daném čase a místě. Z tohoto důvodu také většina finančních institucí (peněžní ústavy apod.) při své činnosti tento způsob ocenění neakceptuje.

Cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti včetně pozemků. Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků.

Je rovněž nutno rozlišovat pojmy „cena“ vs. „hodnota“

Cena je pojem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplacená za zboží nebo službu. Vzhledem k finančním možnostem, motivacím nebo speciálním zájmům kupujícího nebo prodávajícího může nebo nemusí mít cena zaplacená za zboží či služby vztah k hodnotě, kterou tomuto zboží nebo službě mohou připisovat jiní. Cena je však obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách.

Hodnota je ekonomický pojem, je výrazem schopnosti zboží být předmětem směny. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Hodnota by měla být výsledkem střetu nabídek kupujícího a prodávajícího. Protože tato podmínka není splněna, je prováděno ocenění. Výsledkem je potom stanovení tržní hodnoty, ale ta není hodnotou směnnou, již realizovanou, ale potencionálním východiskem pro cenové jednání o individuální koupi.

Stanovení hodnoty nemovitého majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nebo hodnota nemovitosti. Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

Tržní hodnota

Definice tržní hodnoty podle IVS (podobně i v EVS): „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu odhadu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumě a bez nátlaku.“ Standardy chápou tržní hodnotu jakožto částku při směně, kterou by majetek přinesl, pokud se nabídne k prodeji na volném trhu k určenému dni za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Zkoumá se nejvyšší a nejlepší využití (highest and best use), nebo nejpravděpodobnější použití (stávajícího či alternativního). Tato zkoumání se provádějí na základě údajů z trhu. Poté se aplikují odhadní metody a postupy, odrážející podstatu majetku a podmínky, za kterých by mohl být daný majetek nejpravděpodobněji obchodován na volném trhu. Nejběžnějšími metodami pro kvalifikovaný odhad tržní hodnoty jsou níže uvedené oceňovací postupy - metody.

● Metody ocenění

V současné době se pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní přístupy (tzv. základní oceňovací model), vedoucí ke zjištění pomocných hodnot potřebných k návrhu obvyklé ceny - nákladová metoda (cost approach), metoda porovnání prodeje (sales comparison approach) a metoda kapitalizace výnosů (income capitalisation approach), která se opírá o dva základní vstupy: diskontní míra a projekce budoucích peněžních toků. Na základě indicií plynoucích z odhadu či výpočtu těchto pomocných hodnot a po jejich vyhodnocení, se provádí kvalifikovaný návrh tržní hodnoty nemovitosti.

Nákladová metoda (pomocná hodnota - věcná)

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací.

Při ocenění pozemků nelze tuto metodu použít, pozemek je nereprodukovatelný, nelze jej „vyrobiť“, tj. nelze měřit náklady na výrobu, metoda není v ocenění uplatněna.

Výnosová metoda (pomocná hodnota - výnosová)

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistíně, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. V řešeném případě nemá výnosová metoda primární cenotvorný charakter, pozemek není pronajat (resp. takové informace nebyly doloženy), metoda nebyla rovněž uplatněna pro absenci relevantních dat.

Porovnávací hodnota (pomocná hodnota - porovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodeje nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, na

základě vyhodnocení vlastních cenotvorných dat z realizovaných obchodních transakcí v příslušném segmentu trhu (tj. na základě sjednaných cen a znalosti příslušných dat), vyhodnocením cenových údajů ze sítě Internetu - webových stránek KN, realitních serverů či kanceláří, konzultacemi s realitními makléři a správci nemovitostí.

- Tato metoda byla při ocenění pozemku aplikována omezeným způsobem (nepřímým porovnáním) vzhledem ke specifickému charakteru majetku, kdy vzhledem k absenci porovnatelných dat (obdobné srovnatelné pozemky dosud užívané jako veř. prostranství či komunikace), se běžně na volném trhu neobchodují, tj. přímé porovnání nelze zcela objektivně provést - viz další text uvedený níže.

● Použité oceňovací metody a standardy

V elaborátu jsou uplatněny tržní metody - porovnávací s podrobnějším komentářem, rovněž je pak provedeno ocenění cenou zjištěnou dle požadavku vyhlášky.

Omezující předpoklady ocenění

Zpracovatel neobdržel žádné jiné podklady k ocenění, než výše uvedené a neprováděl žádná šetření vedoucí k ověření jejich pravosti, správnosti a úplnosti. V případě poskytnutí nepřesných, neúplných nebo nepravdivých údajů, či údajů jinak zkreslených, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za případné škody z toho vyplývající.

Časové omezení - ocenění se provádí podle stavu k datu místního šetření a vychází se ze skutečností a údajů platných a známých k tomuto datu, případně ze současných informací o předpokládaném budoucím vývoji (makroekonomický a politický vývoj v republice, potažmo v Evropské unii, politický vývoj, vlivy celosvětové globálního charakteru apod.). Nepřebírá se odpovědnost za skutečnosti a změny podmínek, které nastanou po tomto datu, ať už se týkají změn obecných, či vlastností nemovitosti samé. Výslednou navrženou hodnotu lze považovat za udržitelnou po dobu minimálně šesti měsíců, za předpokladu, že nedojde k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění.

Věcné omezení - ocenění je zpracováno pouze k uvedenému účelu a nelze je použít k účelům jiným. V případě použití ocenění a jeho výsledku k jinému účelu, než v ocenění uvedeném, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za možné škody tím způsobené.

Zpracovatel prohlašuje, že je při ocenění osobou nezávislou, která nemá žádný majetkový či jiný prospěch z výsledků ocenění nebo jinak související s předmětem ocenění a rovněž není nijak majetkově či osobně propojen s objednatelem ocenění nebo vlastníkem nemovitosti.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data potřebná k ocenění (zejména vlastnosti - kvantitativní a kvalitativní údaje k vybraným srovnatelným nemovitostem, cenové údaje, technické údaje, další katastrální a mapové podklady) jsou znalcem sbírána průběžně v rámci oceňovací praxe, přičemž je čerpáno zejména z konkrétních obchodovaných transakcí srovnatelných majetků, dále pak z dostupných informací uvedených v Katastru nemovitostí (katastrální, technické a cenové údaje), dalších veřejně dostupných informačních zdrojů (ePusa, RIS, webové stránky obcí a měst, lexikon obcí a měst atd.), rovněž z aktuální realitní inzerce, vlastní prohlídkou nemovitostí převzatých k porovnání - viz komentář v dílčích částech příslušných metod ocenění. Jedná se o standardní opakované postupy při oceňování nemovitostí v daném podsegmentu trhu, včetně zpracování dat a jejich aplikace v rámci zvolených oceňovacích postupů - metodik. Technická data jsou získána zaměřením, případně převzata z příslušné technické dokumentace, údaje o výměrách pozemků jsou převzaty z Katastru nemovitostí, případně Geometrického plánu.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V rámci ocenění je zpracování a použití konkrétních dat příslušným způsobem komentováno. Data jsou aplikována systematicky v rámci použitých dílčích oceňovacích postupů - zvolených metodik.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Louny, obec Košnice, k.ú. Košnice
Adresa nemovité věci: Košnice, 439 21 Košnice

Vlastnické a evidenční údaje

Obec Košnice, IČ: 265055, Košnice 26, 439 21 Košnice, podíl 1 / 1

Jsou uvedeny na přiložených dokladech či informacích o vlastnictví.

Dokumentace a skutečnost

Jiná, než výše uvedená, dokumentace nebyla k dispozici. Byla pořízena fotodokumentace předmětného území.

Místopis

Košnice jsou středně velkou obcí ležící cca 13 km severovýchodně od bývalého okresního města Louny, s přístupem po silnici II. třídy č. 246 (silnice Louny – Libochovice – Roudnice nad Labem). Aktuálně žije v obci cca 611 obyvatel. K sídelní části obce náleží tři odloučené části - osady Vojnice, Vojničky, Želevice. V místě je úplná technická infrastruktura a dobrá občanská vybavenost - je zde obecní úřad, pošta, mateřská škola a čtyři třídy základní školy, zdravotnické zařízení - dětský a obvodní lékař, oddělení Policie ČR, obchod s potravinami, čerpací stanice PHM, stavebniny, sportoviště - fotbalové hřiště. Dopravní spojení je autobusové a vlakové, s příměstskou dopravou, pracovní příležitosti jsou omezené. Rozvoj obce probíhá dle schválené ÚPD.

Poloha nemovitosti

Oceňovaný pozemek se nachází v sídelní části obce, prakticky v její centrální části - nedaleko návsi s kostelem, v ulici Nábřeží, podél stavby rodinného domu čp. 10 - viz situace obsažená v příloze. Přístup je přímo z navazující místní komunikace - veřejného prostranství, jehož je oddělováný pozemek aktuálně součástí.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
Využití pozemků:	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☒ jiný
Okolí:	☐ RD	☐ byty	☐ garáže
Přípojky:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
vef. / vl.	☐ voda	☐ kanalizace	☐ plyn
	☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	úzké centrum - historická část		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

960/3 - ostatní plocha - ostatní komunikace Obec Košnice čp. 26

Celkový popis nemovité věci

- Předmětem ocenění je pozemek pč. 960/36 oddělený dle přiloženého Geometrického plánu z pozemku evidovaného v KN s pč. 960/3 na LV č. 10001 pro k.ú. a obec Košnice jako ostatní plocha - způsob využití ostatní plocha - ostatní komunikace.
- Oddělováný pozemek dle dosud v KN nezapsaného GP označen obdobně viz výše, ostatní plocha jiná.

● **Skutečný stav - účel využití:**

Pozemek navazuje na stavbu čp. 10 rezidenčního typu - rodinný dům, se kterou je částečně již užíván ve funkčním celku k parkování vozidel. Je přístupný z uvedené veřejné komunikace.

● **Zařazení pozemku dle ÚPD**

Oceňovaný pozemek je součástí lokality určené k využití v intencích platné územně plánovací dokumentace, ozn. v dokumentaci jako plocha „P*” - plochy veřejných prostranství. V řešeném případě tyto plochy navazují na plochy stávající zástavby ozn. jako VP.1 (plochy výroby a skladování) a SO.3 (smíšené obytné).

● **Vlastnosti oceňovaného pozemku**

Oceňovaný oddělený pozemek je tvaru zhruba písm. „L” a navazuje na výběžek pozemku pč. 16/1, jehož součástí je uvedený rodinný dům čp. 10 - viz zakres na GP v příloze posudku. Je převážně rovinné konfigurace.

Na pozemku jsou venkovní úpravy, resp. povrch provizorně zpevněný drceným kamenivem, které nejsou předmětem ocenění - předpokládá se jejich odlišné vlastnictví od vlastnictví pozemku (úpravy prováděné zájemcem o oceňovaný pozemek - vlastníkem RD). Pozemek je částečně speciálního charakteru (původně pozemek veř. prostranství) - tvarem, rozsahem, včetně související vazby se zástavbou se jedná o pozemek, který není předmětem běžného obchodování na standardním trhu s pozemky. Nicméně je pozemek účelově využitelný ve spojení s navazující rezidenční zástavbou, na lokálním trhu obchodovatelný omezeně (pokud pomineme spekulativní zájemce, je potencionálním kupcem pouze současný uživatel a vlastník stavby navazujícího RD).

● **Analýza trhu**

V regionu okr. Louny je standardní trh s pozemky, s převisem poptávky nad nabídkou zejména v segmentu stavebně připravených pozemků pro rezidenční zástavbu (bydlení, rekreace), komerčně (podnikatelsky) využitelné pozemky, jiné pozemky (ostatní plochy, jiné pozemky vč. zemědělských) jsou již obchodovány s výrazně nižší četností i transparentností. Celkově je situace rozdílná dle jednotlivých podsegmentů trhu, s výraznými cenovými rozdíly mezi pozemky stavebními (připravenými), pozemky zastavitelnými - stavebně nepřipravenými a pozemky jinak hospodářsky účelově využitelnými či zemědělskými - podrobněji viz komentář v další části posudku.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Pro oceňovaný pozemek bez rizika.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Bez vlivu na hodnotu oceňovaného pozemku.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Bez rizika.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek pč. 960/36 dle GP

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek pč. 960/36 dle GP

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data získaná průzkumem trhu byla použita v rámci aplikace porovnávací metody, rovněž byla uplatněna data (cenové údaje) převzatá z cenového předpisu. Ač je porovnání v daném případě část. subjektivní - databáze obchodních případů srovnatelných pozemků je omezeně vypovídající - lze dle výsledků obou přístupů přistoupit k jejich vyhodnocení.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek pč. 960/36 oddělený dle příloženého GP z pozemku pč. 960/3 v k.ú. a obci Košnice, okr. Louny, kraj Ústecký
Adresa předmětu ocenění:	Košnice 439 21 Košnice
LV:	10001
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Košnice
Katastrální území:	Košnice
Počet obyvatel:	611
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 390,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - elektřina, vodovod, plynovod, v sídelní části kanalizace	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - autobus a železniční spojení - zastávky, příměstská doprava - LN	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - ZŠ 1. st, MŠ, obchod, běžné služby, kulturní dům, sportovní hřiště	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6 = \mathbf{694,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek pč. 960/36 dle GP

Pro obec Košnice není stanovena platná cenová mapa pozemků.

Uplatňuji ocenění tzv. jiným způsobem (viz komentář k metodice ocenění), a to postupem podle § 10 Oceňování stavebního pozemku, odst. 1, věty druhé, dle ZOM. K ocenění se použije platná vyhláška k provedení tohoto zákona (oceňovací vyhláška). Ocenění dle platného cenového předpisu vychází ze skutečnosti, že se v podstatě jedná o stavební pozemek, což platí i v souladu s aktuální evidencí v KN jako ostatní plocha - komunikace.

Podstatnou skutečností pro ocenění je jeho vazba na navazující rezidenční zástavbu (RD čp. 10), se kterou oddělovaná část bezprostředně sousedí a lze ji užívat ve funkčním celku s ní.

Pro ocenění v rámci cenového předpisu se nabízí způsob ocenění dle § 4, odst. 2) vyhl. platné k datu ocenění jako plochu stavebního pozemku bez přivedených sítí, s možností užívání ve funkčním celku s uvedenou zástavbou. Základní cenu dle vyhlášky dále upravuji dílčími přírážkami směrem k tržním cenovým indiciím, ve vazbě na účel využití, polohu v centru obce a další ukazatele dané cenovým předpisem. Z pohledu stavební připravenosti se jedná o pozemek bez přivedených inž. sítí.

Srážky z ceny neprovádím, omezující či jiné vlivy snižující hodnotu nebyly zjištěny.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - Obecně podstatně vyšší poptávka nad nabídkou (po účelově využitelných zastavitelných pozemcích v regionu okr. Louny).	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 - Koef. vyjadřuje zvýšený zájem o funkčně (účelově) využitelné pozemky zařazené v ÚPD obcí v regionu - v řešeném případě v centru obce, nad rámec znaku č. 1, který situaci na trhu vyjadřuje nedostatečně - viz komentář v další části ZP.	III	0,04
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,100$$

Index polohy pozemku

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

Název znaku	č.	P _i
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: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. 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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	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 komerčního využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu - nelze předpokládat komerční využití.	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Poloha pozemku ve znaku č. 8 zohledněna nedostatečně, přiměřeně upravuji zvýšení ceny pozemku směrem k tržním relacím pro danou část nedaleko centra obce s dobrou OV.	III	0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,111$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	I	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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,100 * 1,000 * 1,111 = 1,222$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 – stavební pozemek – nezastavěný, určený k zastavění – bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 – bez sítí	694,-	1,222	0,800	678,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 – bez sítí	ostatní komunikace	960/36	48	678,45	32 565,60
Stavební pozemek celkem					32 565,60

Pozemek pč. 960/36 dle GP - cena zjištěná celkem

= 32 565,60 Kč

Ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek pč. 960/36 dle GP

Porovnávací metoda

Analýza trhu

V regionu města Louny a blízkém okolí je trh s pozemky aktuálně nenasycený, s převahou poptávky nad nabídkou, zejména v segmentu stavebně připravených pozemků. Cena těchto pozemků je v místě nejvyšší a prakticky vždy se nachází jistě nad jednotkovou cenovou úrovní 1500,- Kč/m², ve městě Louny a větších příměstských obcích pak přes 2500-3500,- Kč/m², v závislosti na konkrétních vlastnostech, poloze a případném rozsahu stavební připravenosti (infrastruktury).

Další podsegmenty trhu, kam patří i oceňované pozemky, jsou více či méně transparentní a obchodování je méně časté. Celkově je situace rozdílná dle charakteru dílčích podsegmentů trhu, přičemž v řešeném případě se jedná o segmenty níže uvedené.

Ostatní účelově využitelné pozemky, jejich dílčí části oddělované z majetku obcí, pozemky navazující na rezidenční zástavbu (s možností souvisejícího využití)

Obchodují se spíše zřídka, v rozdílných cenových relacích dle konkrétních vlastností, polohy, dle potenciálu využití ve vazbě na platnou ÚPD, na vazby s okolím apod. Tyto pozemky jsou obchodovány za ceny výrazně nižší než pozemky nově účelově zastavitelné pro konkrétní typ zástavby. Nutno podotknout, že tento podsegment trhu není transparentní, údaje pro porovnání jsou obtížně dostupné, vlastnosti těchto pozemků bývají značně odlišné a je obtížné je zcela objektivně v rámci porovnání hodnotit.

- Uvedené cenové relace a rozpětí cen jsou orientační a pro každý segment trhu platí, že existují případy obchodování s pozemky v relacích mimo výše uváděná cenová rozpětí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Vzorek 1			
Lokalita:	Koštice - Vojničky			
Popis:	<i>Nabídka dle aktuální realitní inzerce, S reality, RK MaM reality. K prodeji nabízen rovinatý pozemek o rozloze 878 m² v klidné části obce Koštice, katastrální území Vojničky. Pozemek představuje příležitost pro výstavbu rodinného domu, což potvrzuje i vypracovaná předběžná plánovací informace. Inženýrské sítě, jako je elektřina a vodovod, jsou k dispozici u hranice pozemku, není provedeno napojení, není veř. kanalizace. Pozemek se nachází v tiché lokalitě, která poskytuje dostatek soukromí a klidu, avšak zároveň je v dosahu veškeré občanské vybavenosti.</i>			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce - výrazně vyšší cena pro stavebně nepřipravený pozemek	0,75			
velikost pozemku - větší	1,05			
poloha pozemku - horší v místě	1,05			
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00			
možnost zastavění poz. - lepší	0,85			
intenzita využití poz. - vyšší	0,90			
vybavenost pozemku - bez vlivu	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - lepší prodejnost v místě	0,80			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 950 000	878	2 220,96	0,51	1 132,69



Název:	Vzorek 2, p.č.: st. 21/1			
Lokalita:	Koštice			
Popis:	<i>Pozemek z vlastní cenové databáze, údaje z KN, obchodováno aktuálně v 06/2026, V-1462/2026-507. Pozemek zast. plochy - zbořeniště, u silnice procházející obcí v její severozápadní části, oddělený ohradní zdí. IS nejsou napojeny, lze napojit na obecní rozvody. Využití dle ÚPD k rezidenční výstavbě.</i>			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - obchodovaná cena	1,00			
velikost pozemku - větší	1,06			
poloha pozemku - horší v místě	1,02			
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00			
možnost zastavění poz. - lepší	0,85			
intenzita využití poz. - vyšší	0,90			
vybavenost pozemku - bez vlivu	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - lepší prodejnost v místě	0,80			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 397 000	1 132	1 234,10	0,66	814,51



Název:	Vzorek 3, p.č.: 54/2			
Lokalita:	Koštice			
Popis:	Pozemek z vlastní cenové databáze, údaje z KN, obchodováno v 04/2025, V-1115/2025-507. Pozemek ost. plochy (komunikace), u silnice procházející obcí v její severozápadní části, jedná se o pruhy pozemků oddělené z rezidenčních užívané Obcí pro veřej. prostranství - chodník. V obdobné cenové relaci se v místě obchodovaly cca další tři menší pozemky.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - obchodovaná cena - úprava na čas. osu růstu cen			1,03	
velikost pozemku - bez vlivu			1,00	
poloha pozemku - horší v místě			1,02	
dopravní dostupnost - srovnatelné			1,00	
možnost zastavění poz. - horší - pouze k dopr. infrastr.			1,05	
intenzita využití poz. - nižší - pozemek nelze využít jiným způsobem			1,03	
vybavenost pozemku - bez vlivu			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - horší			1,02	
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
40 200	67	600,00	1,16	696,00

Název:	Vzorek 4, p.č.: 960/35			
Lokalita:	Koštice			
Popis:	Pozemek z vlastní cenové databáze, údaje z KN, obchodováno v 11/2025, V-3037/2025-507. Pozemek ost. plochy (komunikace), část místní komunikace navazující na rezidenční nemovitost čp. 55. Pruh pozemku oddělený z veř. prostranství ve vlastnictví Obce.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - obchodovaná cena - úprava na čas. osu			1,08	
velikost pozemku - bez vlivu			1,00	
poloha pozemku - horší v místě			1,04	
dopravní dostupnost - srovnatelné			1,00	
možnost zastavění poz. - bez vlivu			1,00	
intenzita využití poz. - bez vlivu			1,00	
vybavenost pozemku - bez vlivu			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - horší			1,05	
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
20 160	42	480,00	1,18	566,40

Minimální jednotková porovnávací cena	566,40 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	802,40 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 132,69 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

- V daném podsegmentu trhu je porovnání obtížné - trh není zcela transparentní, rozdílnost vlastností pozemků je značná - v řešeném případě se jedná o část pozemku, který je vhodný ke koupi pro úzký okruh místního trhu (potenc. kupujících), nejvhodnější pak pro vlastníka (y) pozemků sousedních, nejedná se o standardní obchodní případ, kdy se pozemek volně a veřejně na trhu nabízí k prodeji.
- V řešeném případě byly zjištěny realizované prodeje dílčích částí pozemků (relativně srovnatelné pozemky navazující na stávající rezidenční zástavbu, případně pozemky přímo k rez. zástavbě) v místě v letech 2025-2026, nicméně k přímému porovnání nejsou zcela vhodné vzhledem k odlišné situaci v místě.
- Vzhledem k výše uvedeným specifikům je však obtížné relevantní přímé porovnání provést, aplikují tak nepřímé porovnání na základě běžných tržních indicií, s příslušnou cenovou korekcí spojenou s nižší či omezenou atraktivitou dílčích částí pozemků, které doplní funkční celek konkrétního kupujícího.

Obecně se srovnatelné pozemky ploch určených jako veřejná prostranství na trhu neobchodují, případně omezeně, hlavním potencionálním kupujícím jsou Obce, Města apod. V regionu okr. Louny se obchodují zejména připravené stavební pozemky pro běžnou rezidenční výstavbu, a to v jednotkových cenách minimálně od 1200-1500,- Kč/m² výše pro pozemky stavebně nepřipravené, běžně se však pohybují tržní ceny stavebně připravených pozemků v relaci 2500-3500,- Kč/m², ve městě Louny pak až kolem 4500,- Kč/m², dle konkrétní polohy, rozlohy a stavební připravenosti i nad uvedené horní hranice jednotkových sazeb. Pozemky využitelné (zahrnuté k účelovému využití dle platných ÚPD) v intravilánech obcí či měst v okr. Louny (mimo zemědělských) se pak obchodují v úrovni 50-80% z ceny pozemků rezidenčních, opět v závislosti na jejich konkrétních vlastnostech.

- V řešeném případě, vzhledem ke specifické situaci, upravenému stavu pozemku, přístupu a poloze v dané centrální části obce s možností využití ve funkčním celku s bydlením, provádím níže příslušné korekce z odhadnuté tržní hodnoty porovnáním.
- Jednotkovou tržní cenu finálně odhaduji na základě porovnání (po adjustaci vzorků) na spodní hranici rozpětí 700-800,- Kč/m², tj. mezi vzorky č. 2 a č. 3, zejména z titulu možnosti využití oceňovaného pozemku v souvislosti s navazující zástavbou.
- Uvedené ocenění je rámcové - orientační, viz další komentář v odůvodnění.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná	960/36	48	700,00		33 600
Celková výměra pozemků		48	Hodnota pozemků celkem		33 600

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek pč. 960/36 dle GP	32 565,60 Kč
------------------------------	--------------

Cena zjištěná - celkem: 32 565,60 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 32 570,- Kč

slovy: Třicet dva tisíc pět set sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 32 570 Kč

včetně DPH

slovy: Třicet dva tisíc pět set sedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek pč. 960/36 dle GP 33 600,- Kč

Hodnota pozemku - porovnávací 33 600 Kč

Obvyklá cena 33 600 Kč

včetně DPH

slovy: Třicet tři tisíc šest set Kč

Silné stránky

- poloha pozemku v centrální části obce Košnice
- využití pozemku v souvislosti s navazující rezidenční zástavbou

Slabé stránky

- specifický pozemek s omezenou prodejností jedinému potencionálnímu kupci

Komentář ke stanovení výsledné ceny - rekongiliace

Při návrhu ceny předmětného pozemku byly vzaty v úvahu všechny výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitosti, vyhodnocení předaných podkladů a zjištěných dostupných informací z průzkumu a analýzy trhu v daném podsegmentu realitního trhu s pozemky.

Jedná se o obecně obtížně obchodovatelný nemovitý majetek, na trhu specifický v návaznosti na polohu v obci a stávající zástavbu, se kterou souvisí jeho možnosti využití (omezený trh - jediný potencionální kupující).

● Tržní metody oceňování - porovnání.

V rámci průzkumu trhu byly zjištěny převody (případně nabídky) relativně srovnatelných pozemků na trhu. Porovnávací hodnota se nachází v rozpětí mezi obchodovatelnou (případně obchodovanou) cenou pozemků veř. prostranství či komunikací (600,- Kč/m²) v obci, bez možnosti jiného využití těchto pozemků a obchodovanou cenou zastavitelných stavebních pozemků pro rezidenční využití (1200-1500,- Kč/m²). Odhadnutá obvyklá cena (tržní hodnota) se tak nachází pod středem toho širšího rozpětí po cenové adjustaci vzorků dle úvahy znalce v rámci porovnání.

● Cena zjištěná

Rovněž bylo provedeno ocenění dle cenového předpisu v intencích ZOM - se srovnatelným cenovým výstupem. Tato tzv. cena zjištěná může být, v případě omezené tržní transparentnosti, považována za cenu blízkou se obvyklé ceně, případně tržní hodnotě. Cena zjištěná dle v textu citované vyhlášky nezahrnuje případnou zákonnou DPH.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Oba oceňovací přístupy (spíše výjimečně pro daný případ v obci) vykazují poměrně vyrovnané cenové indicie. Oceňovaný nemovitý majetek není zcela předmětem obvyklého obchodního styku, jeho koupě je vhodná pro omezený okruh poptávajících (pro konkrétního zájemce -vlastníka sousední či navazující nemovitosti) - uvedená zjištěná cena je tak výsledkem analýzy dat převzatých z cenového předpisu a jejich hodnocení zpracovatelem, bez zohlednění uvedeného omezení.

Porovnávací hodnota vychází z průzkumu trhu, se zohledněním tržních podmínek zpracovatelem v rámci adjustace (tj. obdobně bez vlivu omezeného trhu). Výsledné cenové indicie (jednotková cena) jsou poměrně vyrovnané.

5.2. Kontrola postupu

Postup při ocenění byl znalcem zpětně prověřen a shledán v řešeném případě jako vyhovující. Oceňovaný nemovitý majetek tvoří specifický pozemek, využitelný ve funkčním celku s navazující rezidenční nemovitostí. Tato skutečnost (možnost využití ve funkčním celku) byla v ocenění zohledněna v rámci aplikace porovnávací metody. Rovněž bylo provedeno ocenění postupem dle cenového předpisu (cena určená jinak dle § 2, odst. 7) ZOM), tato cena nezahrnuje případnou DPH. Vzhledem k vyrovnanosti výsledných indicí dle přístupů, považuji výsledné závěry za odůvodněné.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění je pozemek pč. 960/36 oddělený dle přiloženého Geometrického plánu č. 450-41/2026 z pozemku pč. 960/3 evidovaného v Katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro k.ú. a obec Košnice, v okr. Louny.

Obvyklá cena pozemku je odhadnuta ve výši - 33.600,- Kč

Uvedená cena je včetně případné zákonné DPH.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Žádné podmínky správnosti závěru ocenění nejsou stanoveny, rovněž nebyly nalezeny žádné skutečnosti s vlivem na přesnost závěru ocenění (jeho výsledků). Jedná se o odhad tržní hodnoty, na který se nevztahuje žádný předem určený algoritmus či taxativní vzorec - vychází z úvahy zpracovatele na základě dostupných a postupy ověřených indicí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Podklady - Informace z KN, geometrický plán	3
Katastrální mapa	1
Poloha nemovitosti	1
Fotodokumentace	

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 26-34.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 072485/2026.

V Lounech 8.9.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petr Křivka
9. května 1803
440 01 Louny

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 072485/2026

	počet stran A4 v příloze:
Podklady - Informace z KN, geometrický plán	3
Katastrální mapa	1
Poloha nemovitosti	1
Fotodokumentace	1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	960/3
Obec:	Koštice [566284]
Katastrální území:	Koštice [670987]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	22589
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Koštice, č. p. 26, 43921 Koštice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
evropsky významná lokalita
chráněná značka geodetického bodu

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

⚠ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

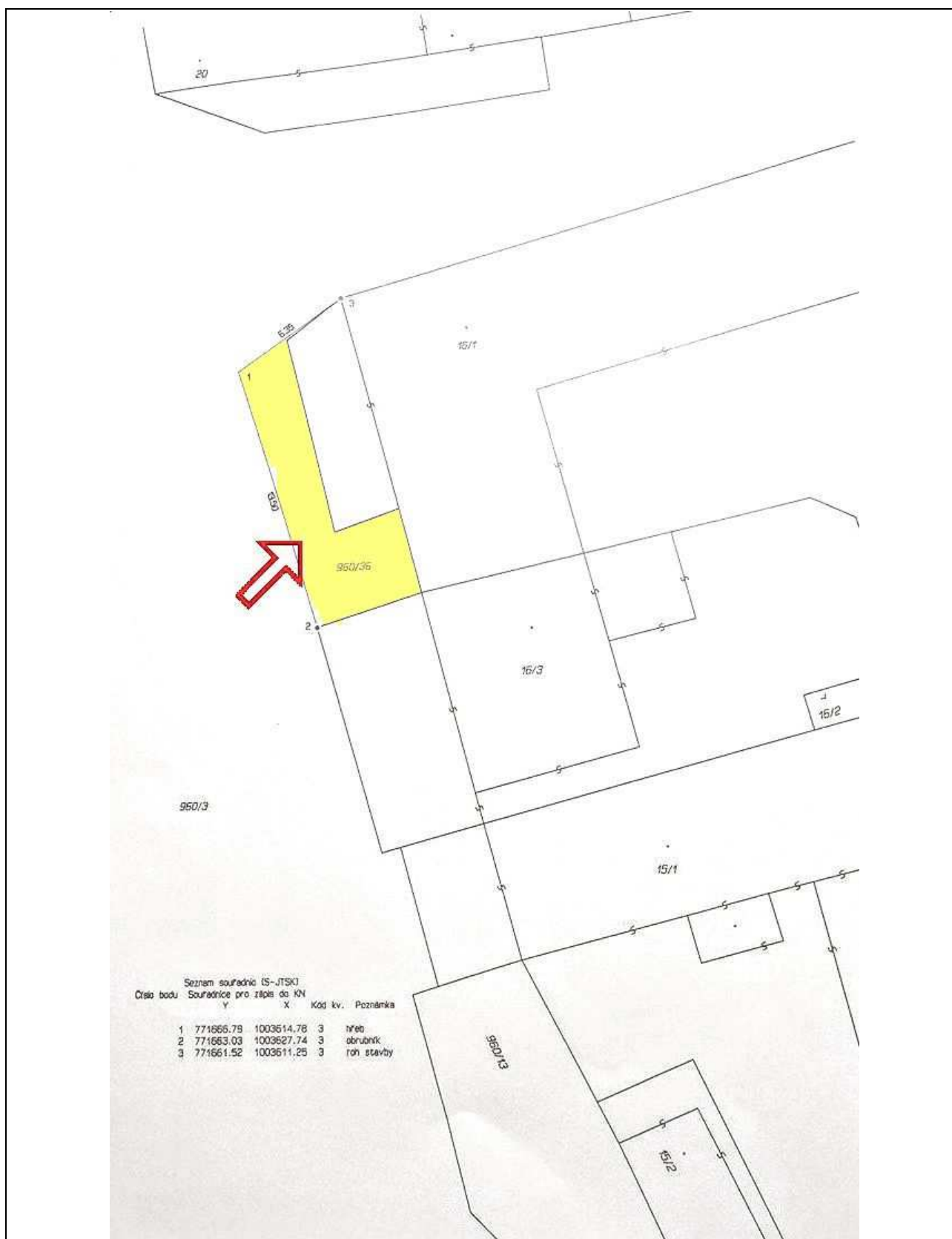
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.09.2026 16:00.

Geometr. plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ									
Dosavadní stav				Nový stav					
Označení pozemku par. č. a/ab	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku par. č. a/ab	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Číslo účetní výměry
	ha	m ²			ha	m ²			
st. 16/1	5	97	zast. pl.	st. 16/1	5	97	zast. pl.	č. p. 10 rod. dům	0
st. 16/3	2	88	zast. pl.	st. 16/3	2	88	zast. pl.	č. p. 86 rod. dům	0
960/3	2	25	ostat. pl. ost. kromě zemědělských	960/3	2	25	ostat. pl. ost. kromě zemědělských		0
				160/36		48	ostat. pl. jiná plocha		0
	2	34	74						

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle §50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

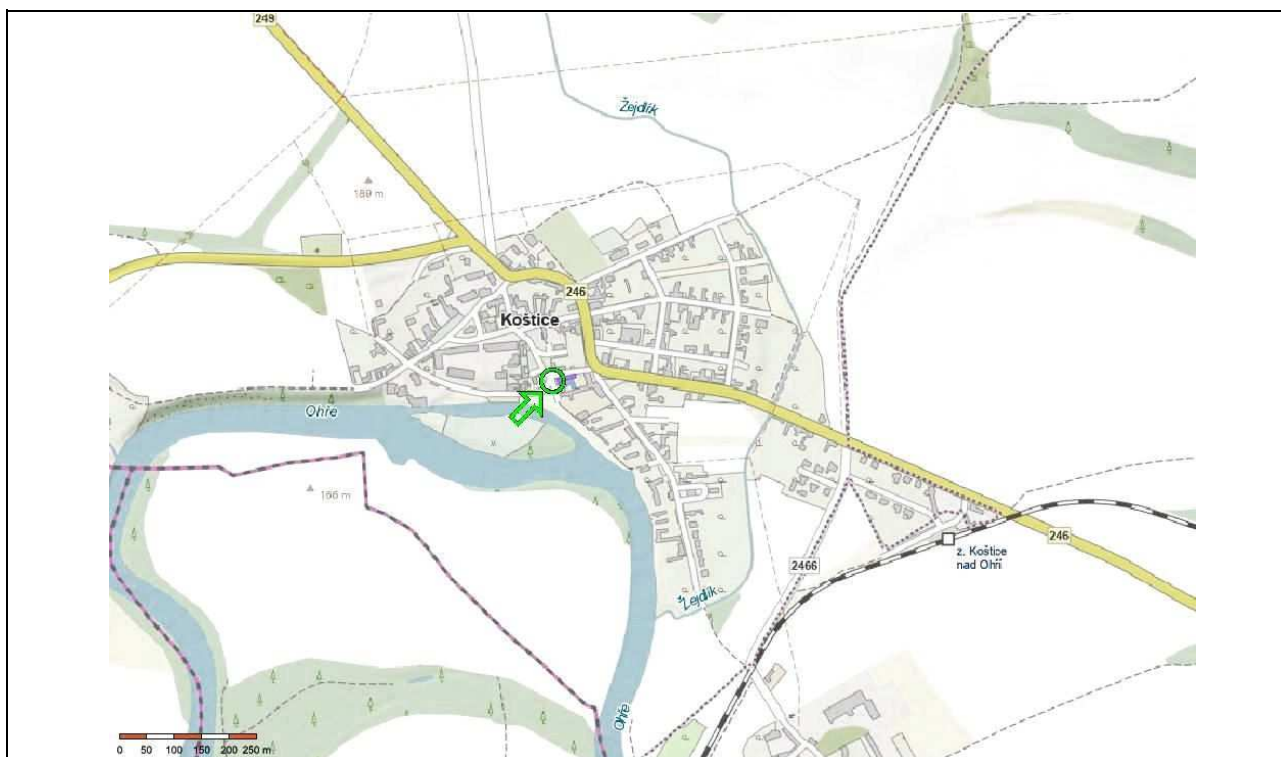
GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, průběh vlastnických zpřesněné hranice pozemků		Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr Jméno, příjmení Ing. Dana Polanová Číslo pověření republikou autorizovaných zeměměřických inženýrů 591 Dne 11. června 2026 Číslo 63/2026 Náležitosti a přenosy odpovídá právním předpisům		Stejnople ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr Jméno, příjmení Ing. Dana Polanová Číslo pověření republikou autorizovaných zeměměřických inženýrů 591 Dne 23. června 2026 Číslo 48/2026 Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě vloženému v dokumentaci katastrálního úřadu Ověřil stejnopis geometrického plánu v listinné podobě.	
Vyhotovitel: Ing. Ladislav Polan-geodet.kanc. Pügnrova 1524, 440 01 Louny tel. 415653619 Číslo plánu: 450-41/2026 Okres: Louny Obec: Košice Kat. území: Košice Mapový list: DKM Libochovice 8-1/34 Dosavadním vlastním pozemkům byla poskytnuta močba seznámit se v terénu a průběhem hranicových svých hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		Katastrální úřad souhlasí s očištváním parcel. Ing. Ivana Řeháková Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny PGP-323/2026-507 2026.06.16 07:13:29 +02'00'			



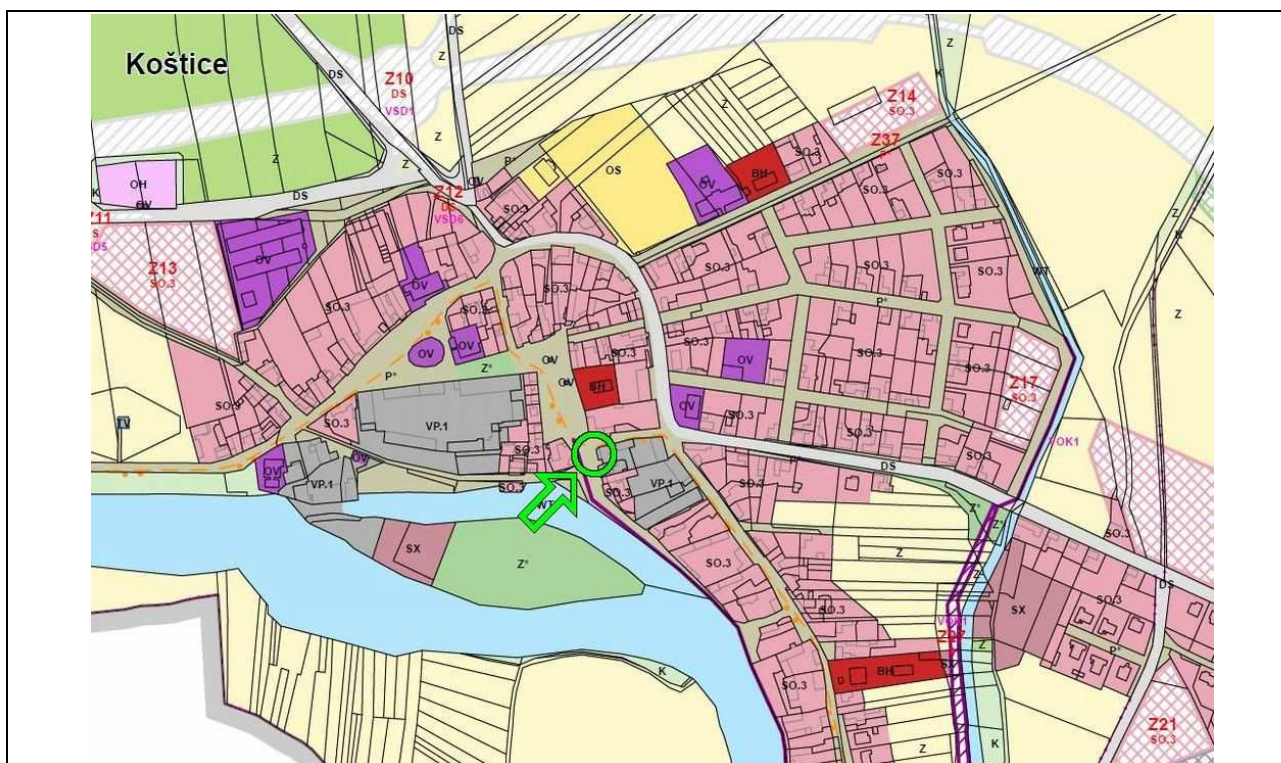
The map displays a residential area with numerous plots. A red arrow points to plot 16/1, which is highlighted in purple and blue. The map includes a scale bar at the bottom left, ranging from 0 to 50 meters. The word 'KOSTIÇE' is written in large letters at the top left. The map also shows roads, including a main road at the bottom with a scale bar from 0 to 50 meters. The word 'KOSTIÇE' is written in large letters at the top left.

- 19 -

Poloha pozemku



poloha v obci Kostice



výřez z ÚPD Obce s orientačním vyznačením pozemku

Fotodokumentace

