

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **číslo položky 063554/2023**

(1433-14/2023)

**Odhad obvyklé ceny nemovité věci, pro účel určení její hodnoty při řízení změny vlastnického práva k nemovité věci ve výlučném vlastnictví, pozemku p.č.224/2, 33841 Klabava, se všemi součástmi a příslušenstvím (požadovanými). Oceňovaná nemovitá věc je vedena v KN na LV č.10001, k.ú. Klabava.**



**Objednatel posudku:**



**Účel posudku:**

vypracovat znalecký posudek pro odhad obvyklé ceny nemovité věci, pro potřebu převodu její vlastnického práva

**Posudek vypracoval:**

Ing. Milan Paleček  
Jetelová 2425/33  
32600 Plzeň 2

V Plzni 27.10.2023

# ZNALECKÝ POSUDEK

**Číslo položky:** 063554/2023  
(1433-14/2023)

**Znalec:** Ing. Milan Paleček  
Jetelová 2425/33  
32600 Plzeň 2  
11354135  
603 379 997  
[palecekmilan@volny.cz](mailto:palecekmilan@volny.cz)

**Obor/odvětví/specializace:** Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

**Zadavatel:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Předmět:** Zemědělský pozemek (zahrada), vedený v KN, není určený územním plánem obce k zástavbě rodinným domem.

**Podle stavu ke dni:** 22. 10. 2023

**Číslo vyhotovení:** 1/1

**Datum vyhotovení:** 27. 10. 2023

**Počet stran:** 22 stran a 12 stran příloh

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

ve věci ocenění nemovité věci - odhad obvyklé ceny výlučného vlastnického práva k nemovité věci :

Zemědělský pozemek v KN - pozemek p.č.224/2, vedený v KN na LV č.10001, jako zahrada, ZPF s BPEJ, není určený platným ÚP obce Klabava k zastavění rodinným domem, výlučné vlastnictví.

Ostatní objekty a součásti v členění a ocenění dle specifikace v posudku. Uvedená nemovitá věc je oceněná s veškerými součástmi a příslušenstvím.

Pozemek je dislokovaný na okraji obytné části obce s původní a novou obytnou zástavbou rodinných domů, v k.ú. Klabava, obec Klabava, okres Rokycany, v současné době je užíváný k určenému účelu - zahrada u objektu rodinného domu č.p.81, dle specifikace v posudku.

Jeho umístění je určeno dle kopie katastrální mapy, ortomapy a fotomapy s vyznačením. Tyto podklady, jsou nedílnou součástí posudku a jsou přiloženy v přílohách posudku.

Dle zjištění ve výpisu z KN není vlastnické právo na nemovité věci p.č.224/2 omezeno, nevázne na ní žádné věcné břemeno, bez jiných práv a závad s ní spojenými (z výpisů, informací na KN, od objednatele a vlastníka nemovité věci nebyly zjištěny).

Posudek je zpracovaný dle požadavků objednatele v e-mail objednávce ze dne 19.10.2023 :

Cena pozemků nebo stavby se pro účely odhadu obvyklé ceny určí vždy podle jejich skutečného stavu a účelu užití ke dni zaměření, tedy **požadovanému dni 22.10.2023.**

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Zaměření a prohlídka nemovitých věcí - dne 22.10.2023 bylo provedeno znalcem venkovní ohledání. Byla provedena prohlídka se skutečným dostupným zaměřením, venkovního a okolního prostoru, s informacemi od objednatele a zjištěnými na místě.

Oplocení pozemku je pod uzamčením, objednatelem byl umožněn volný přístup, viz. foto.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

- částečné výpisy z katastru nemovitostí z Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Rokycany, LV č.10001 a LV č.39 z 20.10.2023
- katastrální mapa z katastru nemovitostí z Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Rokycany z 20.10.2023
- Územní plán obce Klabava, aktuální a platný ke dni ocenění
- Geoportál a Digitální technická mapa Plzeňského kraje
- informace z OÚ Klabava
- zákon č.151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů ( § 33 odst.1) o oceňování majetku , ve znění zákona č.303/2013 Sb., v platném znění
- vyhláška ministerstva financí České republiky č.337/2022 Sb. ze dne 09.11.2022, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Doc.Ing.Albert Bradáč DrSc. a kol. - Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM s.r.o.
- Doc.Ing.Albert Bradáč DrSc. - Teorie oceňování nemovitostí, VII.vydání,Akademické nakladatelství CERM s.r.o.
- Časopis Soudní inženýrství, vydávaný Ústavem soudního inženýrství VUT v Brně, ročníky 1995-2023
- odborný čtvrtletník Odhadce a oceňování majetku, vydávaný Českou komorou odhadců majetku, ročníky 2003-2023- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) – Financování developerských projektů

- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2006, 2008, 2010 - 2023
- údaje sdělené objednavatelem a vlastníkem, zjištěné z dokladů, při místní fyzické prohlídce a při venkovním zaměření nemovité věci.

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

##### Stávající vlastník oceňovaného pozemku

|                        |                                       |
|------------------------|---------------------------------------|
| Kraj                   | Plzeňský                              |
| Okres                  | Rokycany                              |
| Obec                   | Klabava                               |
| Katastrální území      | Klabava (664880)                      |
| PSČ                    | 338 41                                |
| Počet obyvatel         | 470                                   |
| List vlastnictví číslo | 10001                                 |
| Vlastník               | Obec Klabava, č. p. 17, 33841 Klabava |

##### Stávající vlastník rodinného domu č.p.81 a pozemků ve funkčním celku p.č.224/1,224/3

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Kraj                   | Plzeňský         |
| Okres                  | Rokycany         |
| Obec                   | Klabava          |
| Katastrální území      | Klabava (664880) |
| PSČ                    | 338 41           |
| Počet obyvatel         | 470              |
| List vlastnictví číslo | 39               |
| Vlastník               | [REDAKCE]        |

#### 5. Dokumentace a skutečnost

Ke zpracování znaleckého posudku nebyla předaná žádná dokumentace, skutečnosti byly překontrolovány a zjištěny na základě dostupného venkovního zaměření zpracovatelem dle skutečnosti dne 22.10.2023.

Pro zpracování posudku byly k dispozici údaje zjištěné na KN, výpis z KN, kopie katastrální mapy, ortomapy a fotomapy. Základní údaje ke zpracování posudku byly převzaty z předaných dokladů objednatele, zjištěny zpracovatelem na OÚ Klabava a obstarané zpracovatelem posudku. Ostatní doplněny při místním šetření, údaje z hlediska příslušenství pozemku a zpřístupnění venkovních prostorů.

**Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly zjištěny dne 28.10.2023, což je den zpracování posudku.**

#### 6. Celkový popis nemovitých věcí

**Pozemek v KN se součástmi a příslušenstvím na LV č.10001**

**Pozemek p.č.224/2, vedený v KN, na LV č.576**

***Zemědělský pozemek p.č.224/2 - zahrada, ZPF s BPEJ***

Pozemek je vedený v KN, je nezastavěný, oplocený, je přilehlý k ostatním okolním pozemkům jiného vlastníka a místním komunikacím - prakticky tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu č.p.81 a přilehlými pozemky p.č. 224/1 a 224/3 tvoří z hlediska užívání funkční celek.

Uvedené pozemky p.č.91, 224/1, 224/3, jsou předmětem řízení vkladu do KN pro změnu vlastnických práv (původní vlastník [REDAKCE] novým vlastníkem bude, po ukončení řízení vkladu do KN, [REDAKCE]). Protože oceňovaný pozemek tvoří historicky de facto jednotný funkční celek

s rodinným domem, nový vlastník chce tuto skutečnost uvést do souladu také de jure. Pozemek byl historicky vlastníky rodinného domu užívány dle dohodnutých pravidel s vlastníkem oceňovaného pozemku ( Obec Klabava, 338 41 Klabava 17).

Užívání oceňovaného pozemku jiným vlastníkem než vlastníkem rodinného domu není logické (viz.katastrální mapa), současný vlastnický vztah vychází z historie rodinného domu. Je tedy posuzovaný dle stavu de facto - jako jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu jiného vlastníka a přilehlými pozemky (je tak historicky užíváný).

V současné době je pozemek příjezdný a přístupný z místní zpevněné komunikace přes pozemky jiného vlastníka p.č.58,91,224/1,224/3, je využíváný k určenému účelu, jeho příslušenstvím jsou venkovní úpravy a trvalé porosty,. Protože byly venkovní úpravy, dle prohlášení objednatele posudku, zřízeny vlastníkem domu, nejsou dle jeho požadavku předmětem posudku, viz. předchozí text. Jeho součástí není žádná stavba.

Pozemek je osazený na okraji zastavěné obytné části, v prudkém SV svahu rokle u okraje lesa s možností napojení na některé místní inženýrské sítě - silnoproudého elektrorozvodu NN, veřejný rozvod pitné vody, ZP, vlastní splaškové kanalizace přes pozemek do vlastní ČOV na p.č.224/3, vše pro připojení rodinného domu na p.č.91. Příjezdová částečně zpevněná a nezpevněná komunikace přes pozemky jiného vlastníka, viz. kat.mapa, obtížný přístup a parkování na pozemcích jiného vlastníka, bez vlastního samostatného přístupu, je tak omezeno jeho využití.

Dle zjištěných informací na OÚ Klabava, je v platném ÚP obce Klabava z 1/2013 označený jako součást plochy **21. smíšená, obytná (viz. Doklady)** – plocha smíšená obytná (výhradně komerční využití bez funkce trvalého bydlení), bude respektováno ochranné pásmo komunikace a podmínky správce vodního toku pro využití části plochy v záplavovém území.

V současné době se toto určení nezměnilo, na území je zpracovaná Územní studie.

K pozemku náleží veškeré objekty – dle zákona č.40/1964 Sb. - věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

#### **K pozemku náleží uvedené příslušenství :**

##### **a. venkovní úpravy**

opěrné kamenné zdi, kamenné venkovní schodiště, oplocení, vstupní vrátka, splašková kanalizace rodinného domu č.p.81.

Dle prohlášení objednatele posudku, byly tyto úpravy provedeny na předmětném pozemku p.č.224/2 (LV 10001) původními vlastníky přilehlého rodinného domu č.p.81 (LV 39) v rámci finanční kompenzace v nájemném vztahu a nejsou tedy dle jeho požadavku zahrnuté do znaleckého posudku - **nejsou předmětem ocenění.**

##### **b. trvalé porosty**

neošetřované přestálé okrasné rostliny a ovocné dřeviny v celé pokryvné ploše pozemku.

Příjezd a přístup z místní zpevněné a nezpevněné komunikace obce, přístupné a příjezdné od zpevněné příjezdové komunikace obce III.tř. směr Klabava-Ejpovice-Plzeň, silnice II/180 I/26, II/605 a dálnice D5, silnicí I/20 směr Plzeň-Most.

Pozemek má výhodnou polohu nedaleko centra obce, 700 m zastávka autobusu, OÚ, poblíž páteřní komunikace obce, na okraji obytné zóny, nejsou v zátopové oblasti místních vodotečí. Mají výbornou dopravní dostupnost center obcí Chrást a Plzeň (cca 15 km do centra) a veškeré jejich infrastruktury, v místní okrajové obytné a rekreační lokalitě.

Lokalita je zařazena do **Zóny 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy (100-letá voda) - nemovité věci jsou dobře pojistitelné**, leží v nm.v. 350 m, pozemky nebyly zasažené v roce 2002 a 2013 povodňovými vodami místních vodotečí.

Ocenění nemovité věci s příslušenstvím bude provedeno dle způsobu využití - zjištěná administrativní cena dle oceňovacího předpisu a odhadnutá obvyklá cena.

Na pozemku nevázne žádné věcné břemeno, není pronajatý, je bez jiných práv a závad s ním spojených spojených prostý (z výpisu a informací na KN a u vlastníka nebyly zjištěny).

## 7. Obsah posudku

1. A. Ocenění dle administrativního cenového předpisu
  - 1.1. Zjištěná cena pozemku p.č.224/2, v KN na LV č.10001 – § 9
  - 1.2. Trvalé porosty – § 40 - § 47
  - 1.3. Rekapitulace cen
2. Rekapitulace cen podle jednotlivých parcel
3. B. Ocenění obvyklou cenou
  - 3.1. Obvyklá cena pozemku, v KN na LV č.10001

## B. Posudek

Znalecký posudek zahrnuje odhad obvyklé ceny, i zjištěné administrativní ceny. Je provedeno také informativně porovnání těchto cen.

### Administrativní cena je porovnávána informativně s cenou obvyklou.

Ocenění nemovitých věcí s příslušenstvím bude provedeno dle stavu a způsobu využití ke dni ocenění. U všech příslušných pozemků jsou uvedeni stávající vlastníci de jure. Noví budoucí vlastníci jsou v řízení vkladu do KN.

### 1. A. Ocenění dle administrativního cenového předpisu

#### A. METODA ZJIŠTĚNÍ ADMINISTRATIVNÍ CENY

Zjištěné administrativní ocenění je provedeno dle vyhlášky ministerstva financí České republiky č.337/2022 Sb. ze dne 9.prosince 2022, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

#### Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Nabídka odpovídá poptávce, podstandardní a standardní nemovité věci.

| Popis znaku                                                                                            | Hodnocení znaku                                                                                                                                                        | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi                                                 | II. Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                                                          | 0,00           |
| 2 Vlastnické vztahy                                                                                    | V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00           |
| 3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci                                                       | II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                                                 | 0,00           |
| 4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)                     | I. Negativní                                                                                                                                                           | -0,03          |
| 5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost) | I. Vlivy snižující cenu                                                                                                                                                | -0,01          |
| 6 Povodňové riziko                                                                                     | IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                    | 1,00           |
| 7 Význam obce                                                                                          | znak se neposuzuje                                                                                                                                                     | 1,00           |
| 8 Poloha obce                                                                                          | znak se neposuzuje                                                                                                                                                     | 1,00           |
| 9 Občanská vybavenost obce                                                                             | znak se neposuzuje                                                                                                                                                     | 1,00           |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

### Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Rodinný dům ve středu obce, v zástavbě obdobných rodinných domů.

| Popis znaku                                                      | Hodnocení znaku                                                           | $P_i$ |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1 Druh a účel užití stavby                                       | I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                          | 1,01  |
| 2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí       | I. Rezidenční zástavba                                                    | 0,03  |
| 3 Poloha pozemku v obci                                          | I. Střed obce – centrum obce                                              | 0,01  |
| 4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci | I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí          | 0,00  |
| 5 Občanská vybavenost v okolí pozemku                            | III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci | -0,05 |
| 6 Dopravní dostupnost k pozemku                                  | VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti              | 0,00  |
| 7 Osobní hromadná doprava                                        | IV. MHD – centrum obce                                                    | 0,03  |
| 8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti   | IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností             | 0,02  |
| 9 Obyvatelstvo                                                   | II. Bezproblémové okolí                                                   | 0,00  |
| 10 Nezaměstnanost                                                | II. Průměrná nezaměstnanost                                               | 0,00  |
| 11 Vlivy ostatní neuvedené                                       | I. Vlivy snižující cenu                                                   | 0,00  |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,050$$

## 1.1 Zjištěná cena pozemku p.č.224/2, v KN na LV č.10001 – § 9

### Pozemek vedený v KN, na LV č.10001

#### Zemědělský pozemek p.č.224/2 - zahrada, ZPF s BPEJ

Pozemek je vedený v KN, je nezastavěný, oplocený, je přilehlý k ostatním okolním pozemkům a místním komunikacím. S přilehlým rodinným domem č.p.81 a přilehlými pozemky p.č. 224/1 a 224/3 tvoří z hlediska užívání funkční celek.

Užívání oceňovaného pozemku jiným vlastníkem než vlastníkem rodinného domu není logické (viz. katastrální mapa), současný vlastnický vztah vychází z historie rodinného domu. Je tedy posuzovaný dle stavu de facto - jako jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu jiného vlastníka a přilehlými pozemky (je tak historicky užíván).

V současné době je pozemek příjezdný a přístupný z místní zpevněné komunikace přes pozemky jiného vlastníka je využíván k určenému účelu, jeho příslušenstvím jsou venkovní úpravy a trvalé porosty. Protože byly venkovní úpravy, dle prohlášení objednatele posudku, zřízeny vlastníkem domu, nejsou dle jeho požadavku předmětem posudku, viz. předchozí text. Jeho součástí není žádná stavba.

Pozemek je osazený na okraji zastavěné obytné části, v prudkém SV svahu rokle u okraje lesa s možností napojení na některé místní inženýrské sítě - silnoproudého elektrorozvodu NN, veřejný rozvod pitné vody, vlastní splaškové kanalizace přes pozemek do vlastní ČOV na p.č.224/3, vše pro připojení rodinného domu na p.č.91. Příjezdová částečně zpevněná a nezpevněná komunikace přes pozemky jiného vlastníka, viz. kat.mapa, obtížný přístup a parkování na pozemcích jiného vlastníka.

K pozemku náleží veškeré objekty – dle zákona č.40/1964 Sb. - věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

Na oceňovaném pozemku nevázne, žádné věcné břemeno. Ostatních práv a závad s nimi spojených (nebyly zjištěny) je nemovitá věc prostá. Není doložena žádná nájemní smlouva objednatelům posudku.

### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

|                       |                 |                             |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------|
| Název obce            | Klabava         |                             |
| Název okresu          | Rokycany        |                             |
| Základní cena výchozí | ZC <sub>v</sub> | = 1 557,- Kč/m <sup>2</sup> |

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

| Popis znaku                       | Hodnocení znaku                                                      | O <sub>i</sub> |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1 Velikost obce                   | V. Do 500 obyvatel                                                   | 0,50           |
| 2 Hospodářsko-správní význam obce | IV. Ostatní obce                                                     | 0,60           |
| 3 Poloha obce                     | VI. Ostatní případy                                                  | 0,80           |
| 4 Technická infrastruktura v obci | I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                             | 1,00           |
| 5 Dopravní obslužnost obce        | I. Městská hromadná doprava popřípadě<br>příměstská doprava          | 1,00           |
| 6 Občanská vybavenost v obci      | IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní<br>středisko, nebo škola) | 0,90           |

$$\text{Základní cena pozemku } ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 336,- \text{ Kč/m}^2$$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlена na celé koruny.)

### Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

$$\text{Součet výměr pozemků ve funkčním celku } v_p = 549 \text{ m}^2$$

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m<sup>2</sup>.

### Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

$$\text{Index trhu } I_T = 0,960$$

### Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Kamenitý pozemek ve svahu, skalní podloží.

| Popis znaku                                   | Hodnocení znaku                                                                                               | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku | I. Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití                                                      | -0,01          |
| 2 Svažitosť pozemku a expozice                | I. Svažitosť terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ                                                    | -0,02          |
| 3 Ztížené základové podmínky                  | II. Snížená únosnost základové půdy (složitéjší způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.) | -0,01          |
| 4 Chráněná území a ochranná pásma             | I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo                                                                       | 0,00           |
| 5 Omezení užívání pozemku                     | I. Bez omezení užívání                                                                                        | 0,00           |
| 6 Ostatní neuvedené                           | I. Vlivy snižující cenu                                                                                       | -0,01          |

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,950$$

|                          |                                 |   |       |
|--------------------------|---------------------------------|---|-------|
| Index polohy             | $I_p$                           | = | 1,050 |
| Index cenového porovnání | $I = I_T \times I_O \times I_p$ | = | 0,958 |

### § 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená  $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 96,5664 \text{ Kč/m}^2$

| Parc. č.                                                            | Název   | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]    |
|---------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------|--------------|
| 224/2                                                               | zahrada | 549                      | 53 014,95    |
| Zjištěná cena pozemku p.č.224/2, v KN na LV č.10001 – zjištěná cena |         |                          | 53 014,95 Kč |

### 1.2 Trvalé porosty – § 40 - § 47

Průměrně ošetřované trvalé okrasné rostliny a ovocné dřeviny na pozemku užívané zahradou. Většinou jsou původní, neošetřované, v průměrném stavu, v průměrné pokrývce ploše.

#### Ovocné dřeviny – § 46, zahrádkový typ výsadby (příloha č. 36)

| Množství                                              | Název            | Parc. č. | Stáří | Jedn. cena | Úprava | Celková cena  |
|-------------------------------------------------------|------------------|----------|-------|------------|--------|---------------|
| 2 ks                                                  | jabloň čtvrtkmen | 224/2    | 15 r. | 1 256,- Kč | -20 %  | 2 009,60 Kč   |
| 1 ks                                                  | jabloň polokmen  | 224/2    | 30 r. | 1 402,- Kč | -40 %  | 841,20 Kč     |
| 1 ks                                                  | třešeň nízkokmen | 224/2    | 15 r. | 1 036,- Kč | -15 %  | 880,60 Kč     |
| 1 ks                                                  | třešeň polokmen  | 224/2    | 20 r. | 2 150,- Kč | -20 %  | 1 720,- Kč    |
| 1 ks                                                  | slíva            | 224/2    | 20 r. | 829,- Kč   | -20 %  | 663,20 Kč     |
| 1 ks                                                  | švestka          | 224/2    | 20 r. | 937,- Kč   | -30 %  | 655,90 Kč     |
| Ovocné dřeviny § 46 (zahrádkový typ výsadby) – celkem |                  |          |       |            |        | = 6 770,50 Kč |

#### Okrasné rostliny – § 46 (příloha č. 39)

| Polohový koeficient $K_5$      |                  | 0,800 |            |        |       |                |
|--------------------------------|------------------|-------|------------|--------|-------|----------------|
| Množství                       | Název            | Stáří | Jedn. cena | Úprava | $K_z$ | Celková cena   |
| 12 ks                          | listnaté keře II | 20 r. | 1 330 Kč   | -20 %  | 0,75  | 7 660,80 Kč    |
| 20 ks                          | stálezelený      | 20 r. | 1 090 Kč   | -40 %  | 0,75  | 7 848,- Kč     |
| Okrasné dřeviny § 46 – celkem  |                  |       |            |        |       | = 15 508,80 Kč |
| Součet cen všech typů porostů  |                  |       |            |        |       | = 22 279,30 Kč |
| Trvalé porosty – zjištěná cena |                  |       |            |        |       | 22 279,30 Kč   |

### 1.3 Rekapitulace cen

Souhrn výměr všech pozemků 549 m<sup>2</sup>

#### Plná cena

|                                                        |              |
|--------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Zjištěná cena pozemku p.č.224/2, v KN na LV č.10001 | 53 014,95 Kč |
| 2. Trvalé porosty                                      | 22 279,30 Kč |
| Plná cena činí celkem                                  | 75 294,25 Kč |
| Cena po zaokrouhlení podle § 50                        | 75 290,- Kč  |

#### Výsledná cena

|                                                        |              |
|--------------------------------------------------------|--------------|
| 3. Zjištěná cena pozemku p.č.224/2, v KN na LV č.10001 | 53 014,95 Kč |
| 4. Trvalé porosty                                      | 22 279,30 Kč |
| Výsledná cena činí celkem                              | 75 294,25 Kč |
| Cena po zaokrouhlení podle § 50                        | 75 290,- Kč  |

## C. Rekapitulace cen podle jednotlivých parcel

### Parcela číslo 224/2

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| 5. Pozemek        | 53 014,95 Kč |
| 6. Trvalé porosty | 6 770,50 Kč  |

**Celkem za parcelu číslo 224/2** 59 785,45 Kč

**Cena po zaokrouhlení podle § 50** 59 790,- Kč

Cena slovy: padesátdevětisícsetdevadesát Kč

### Ostatní nepřirazené k parcelám

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| 7. Trvalé porosty | 15 508,80 Kč |
|-------------------|--------------|

**Cena po zaokrouhlení podle § 50** 15 510,- Kč

Cena slovy: patnáctisícpětsetdeset Kč

## 1. B. Ocenění obvyklou cenou

### B. METODA ODHADU OBVYKLÉ CENY

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí ve smyslu definice uvedené v §2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších předpisů, bylo použito obecné metodiky a modelu MoniT.

### 1.1 Obvyklá cena pozemku, v KN na LV č.10001

Popis objektu je uvedený v části A. Ocenění dle administrativního cenového předpisu.

Znalecký posudek tedy zahrnuje odhad obvyklé ceny i zjištěné administrativní ceny.

Vychází se z výpočtu srovnávacích nabídkových cen, u těchto oceňovaných nemovitých věcí ponížena korekcí, koeficienty na konečnou obvyklou cenu. Koeficient korekce nabídkové ceny na cenu prodejní ( $K_{nab}$ ) byl získán statistickou analýzou rozsáhlé databáze prodejních a nabídkových cen. Umožňuje adekvátně přepočítat nabídkovou cenu na odpovídající prodejní cenu specificky pro jednotlivé segmenty trhu a cenové hladiny.

**Srovnání obvyklé a administrativní ceny - administrativní ceny oceňovaného typu pozemků jsou dlouhodobě podhodnoceny oproti obvyklým i realizovaným tržním cenám.**

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Druh pozemku      | zahrada            |
| Plocha pozemku    | 549 m <sup>2</sup> |
| Katastrální území | Klabava            |
| Obec              | Klabava            |
| Okres             | Rokycany           |

### Odhad prodejní ceny nemovitosti dle modelu MoniT

|                                        |                                       |                          |
|----------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Odhad prodejní ceny k datu             |                                       | 22. 10. 2023             |
| Základní jednotková cena dle modelu    | JC <sub>Z</sub>                       | 917,66 Kč/m <sup>2</sup> |
| Elektrická přípojka                    | ne                                    | u <sub>1</sub>           |
| Napojení na rozvod plynu               | ne                                    | u <sub>2</sub>           |
| Napojení na veřejnou kanalizaci        | ne                                    | u <sub>3</sub>           |
| Koeficient úpravy jednotkové ceny      | K <sub>U</sub>                        | 1,000 000                |
|                                        | $K_U = u_1 \times u_2 \times u_3$     | 1,000 000                |
| Jednotková cena nemovitosti dle modelu | JC = JC <sub>Z</sub> × K <sub>U</sub> | 917,66 Kč/m <sup>2</sup> |
| Plocha pozemku                         | P                                     | 549 m <sup>2</sup>       |
| Cena nemovitosti dle modelu            | JC × P                                | 503 800,- Kč             |

## Srovnatelné nemovitosti

### 1. Pozemek, Rokycany

Řízení ČÚZK: V-2293/2023-408  
MoniT-ID: 935EE2  
Prodejní cena: 550 000,- Kč  
1 250,- Kč/m<sup>2</sup>  
Datum podání: 26. 7. 2023  
Adresa:

Rokycany  
parcela č. 865/24 Rokycany  
Druh pozemku: zahrada

### 2. Pozemek, Plzeň

Řízení ČÚZK: V-12126/2022-405  
MoniT-ID: 8B0138  
Prodejní cena: 250 000,- Kč  
530,79 Kč/m<sup>2</sup>  
Datum podání: 23. 11. 2022  
Adresa:

Plzeň  
parcela č. 10754/2 Plzeň  
Druh pozemku: zahrada



### 3. Pozemek, Plzeň

Řízení ČÚZK: V-8890/2022-405  
MoniT-ID: 8BA139  
Prodejní cena: 102 500,- Kč  
215,34 Kč/m<sup>2</sup>  
Datum podání: 16. 8. 2022  
Adresa:

Plzeň  
parcela č. 135/64 Božkov

Druh pozemku: zahrada

#### 4. Pozemek, Plzeň

Řízení ČÚZK: V-2379/2023-405

MoniT-ID: 8FEB44

Prodejní cena: 56 550,- Kč  
150,- Kč/m<sup>2</sup>

Datum podání: 15. 3. 2023

Adresa:

Plzeň

parcela č. 694/3 Lobzy

parcela č. 694/23 Lobzy

Druh pozemku: zahrada

#### Stanovení porovnávací hodnoty

| Název                |            |               |                 | Výchozí cena (VC)    | Množství (M)          |
|----------------------|------------|---------------|-----------------|----------------------|-----------------------|
| $K_{polohy}$         | $K_{času}$ | $K_{kvality}$ | $K_{velikosti}$ | Jednotková cena (JC) | Váha (V)              |
| 1. Pozemek, Rokycany |            |               |                 | 550 000,- Kč         | 440,00 m <sup>2</sup> |
| 0,86                 | 1,00       | 1,00          | 1,01            | 1 085,75 Kč          | 0,4                   |
| 2. Pozemek, Plzeň    |            |               |                 | 250 000,- Kč         | 471,00 m <sup>2</sup> |
| 0,92                 | 0,95       | 1,00          | 1,03            | 477,82 Kč            | 0,8                   |
| 3. Pozemek, Plzeň    |            |               |                 | 102 500,- Kč         | 476,00 m <sup>2</sup> |
| 0,96                 | 1,00       | 1,00          | 1,00            | 206,72 Kč            | 0,8                   |
| 4. Pozemek, Plzeň    |            |               |                 | 56 550,- Kč          | 377,00 m <sup>2</sup> |
| 0,96                 | 1,00       | 1,00          | 1,08            | 155,52 Kč            | 0,8                   |

kde  $JC = (VC / M) \times (K_{polohy} \times K_{času} \times K_{kvality} \times K_{velikosti})$

Průměrná jednotková cena srov. nemovitostí  $JC_p = \frac{\sum (JC \times V)}{\sum V}$  395,12 Kč/m<sup>2</sup>

Celková plocha P 549 m<sup>2</sup>

Cena nemovitosti dle srovnatelných nemovitostí  $JC_p \times P$  216 920,88 Kč

#### Úprava ceny

1. Konečná obvyklá cena nemovité věci je upravena odhadnutým koeficientem využitelnosti, kdy je nutné vzít v potaz příkrý svah, přístup přes pozemky jiného vlastníka a situování na SV svahu. Tím je snížena možnost zástavby (ne obytné).

plocha využitelnosti – 70 000,- Kč

Cena po úpravě = 146 920,88 Kč

Cena nemovitosti celkem 146 920,88 Kč

#### 1.2 B. Ocenění obvyklou cenou – celkem

#### Rekapitulace cen

1. Obvyklá cena pozemku, v KN na LV č.10001 146 920,88 Kč

#### 2. Stanovení obvyklé ceny

Zarostlý pozemek na příkrém svahu, bez vlastního přístupu, omezené využitelnosti.

## A. METODA ZJIŠTĚNÍ ADMINISTRATIVNÍ CENY

Zjištěné administrativní ocenění je provedeno dle vyhlášky ministerstva financí České republiky č.337/2022 Sb. ze dne 9. listopadu 2022, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

## B. METODA ODHADU OBVYKLÉ CENY

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí ve smyslu definice uvedené v §2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších předpisů, bylo použito obecné metodiky.

Na těchto zásadách je ocenění vypracováno :

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

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.

### Předpoklady stanovení obvyklé ceny

Předmětem ocenění jsou pouze výše uvedené nemovité věci bez dalších vazeb

Předpokládá se bezzávadové vlastnické právo k oceňovaným nemovitým věcem tj.totožný vlastnický vztah k nemovitým věcem, prosté všech zadržovacích a omezovacích práv, služebností, věcných břemen či zadlužení.

Vychází se z toho, že všechny informace a podklady, které byly znalci předloženy a poskytnuty objednatelem, jsou pravdivé.

Zákon o oceňování majetku upravuje především způsoby oceňování majetku pro stanovení základu daně (ať se jedná o daně majetkové, příjmové, DPH či poplatky). Účelem zákona je nastavit obecná kritéria a zásady a pomáhat tak předcházet daňovým únikům. Podle zákona o oceňování majetku se obecně určují ceny majetku pro jiné účely než pro účely prodeje (např. pro účely rozhodnutí soudu při ocenění podílového spoluvlastnictví manželů či pro účely rozhodnutí peněžního ústavu při poskytování hypotečního úvěru). Takto stanovená cena také slouží jako srovnávací ukazatel pro posouzení hospodárnosti nákupu věcí do vlastnictví státu či prodeje státního majetku.

V praxi to znamená, že například ocenění nemovitých věcí musí být zpracováno na základě porovnání s realizovanými prodejy, nabízenými cenami a údaji RK a realitní inzerce.

Vedle cenových map pro laickou veřejnost existují také cenové mapy pro odborníky, jako jsou makléři či developeri. Fungují tak, že **shromažďují surová data jak z realizovaných prodejů z katastru nemovitostí, tak i z aktuálních nabídkových cen nemovitých věcí.** Tyto podklady je samozřejmě nutné následně zpracovat.

*„Zde velmi záleží na přístupu a profesionalitě zpracovatele cenové mapy, který by měl mít hluboké znalosti realitního trhu, dostatek dat za delší časové období, a při zpracování odhadu dbát na specifické vlastnosti dané lokality i nemovitosti, jako je například různorodost porovnávaných nemovitostí. Pokud nejsou výsledky z cenové mapy zpracovány precizně, dochází velmi často k zavádějícím výsledkům,“* komentuje Jan Hájek, odborník realitní kanceláře Quantum reality.

## **Cena obvyklá.**

Je to cena, která je stanovena jako průměrná cena z velkého počtu dohodnutých kupních a prodejních cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase. Tato cena není skutečnou tržní cenou konkrétní nemovité věci, ale je pouze určitou představou o ceně vytvořenou na základě informací shromážděných o úrovni kupních cen obdobných nemovitých věcí v daných podmínkách.

Tato cena je přesně definována zákonem číslo 151/1997 Sb takto:

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklou cenu lze zjistit pouze na základě analýzy trhu, a to porovnáním s cenami již proběhlých obchodních transakcí, které byly v daném místě a čase realizovány.

*Pokud neexistuje v daném místě a čase dostatečné množství již obchodovaných věcí obdobného charakteru, není ani možné určit obvyklou cenu, protože žádná obvyklá cena prostě v místě není známa a neexistuje.*

**Pozor:** Často dochází k tomu, že si zúčastněné subjekty pletou cenu obvyklou a cenu tržní. Jde však vždy o něco jiného, cena tržní není cenou obvyklou!

**Dejme si pozor na velmi významný rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou tržní:**

Definice obou těchto cen je popsána výše. Jednoduše lze říci, že tržní cenou je cena dosažená v daném místě a čase na trhu, zatímco obvyklá cena je cenou, kterou je možné dosáhnout v daném místě a čase při prodejích stejné, nebo obdobné věci. Rozdíl je obrovský.

**Nelze ji zjistit, ale pouze odhadnout.**

Obvyklá cena je zcela jednoznačně definována v § 2, zák.č. 151/1997 Sb. O té není žádných pochybností. Jde o cenu, jak už je výše uvedeno, "která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku", atd., atd. Při její hledání tedy provádíme analýzu trhu v daném místě a čase, vyhledáváme stejný nebo obdobný majetek na trhu a ceny, za které byl nebo je tento majetek obchodován a z těchto informací odhadneme obvyklou cenu.

Neznamená to však, že cena zjištěná podle cenového předpisu (vyhlášky) není v rozpětí odhadnuté ceny obvyklé. To musí posoudit znalec zda se cena zjištěná podle cenového předpisu (administrativní cena) nachází v rozpětí odhadu obvyklé ceny. A proto je zcela běžné, že **znalec při odhadu obvyklé ceny nejprve zjistí cenu podle zák.č. 151/1997 Sb., a potom analýzou trhu odhaduje zda se tato cena nachází v cenovém rozpětí ceny obvyklé.**

Je třeba zdůraznit skutečnost, že **obvyklou cenu nelze vypočítat**, jedná se o **odborný odhad**. Výsledky všech výše uvedených metod (nákladová, výnosová, porovnávací, vážený průměr, střední hodnota, atd.) jsou především hrubého orientačního charakteru. Cenu stanovuje znalec především na základě zkušeností, podrobné znalosti trhu, apod.

**Obvyklá cena se nedá vypočítat a přesně determinovat, lze ji pouze odhadnout a je vždy pouze názorem jednoho konkrétního znalce.**

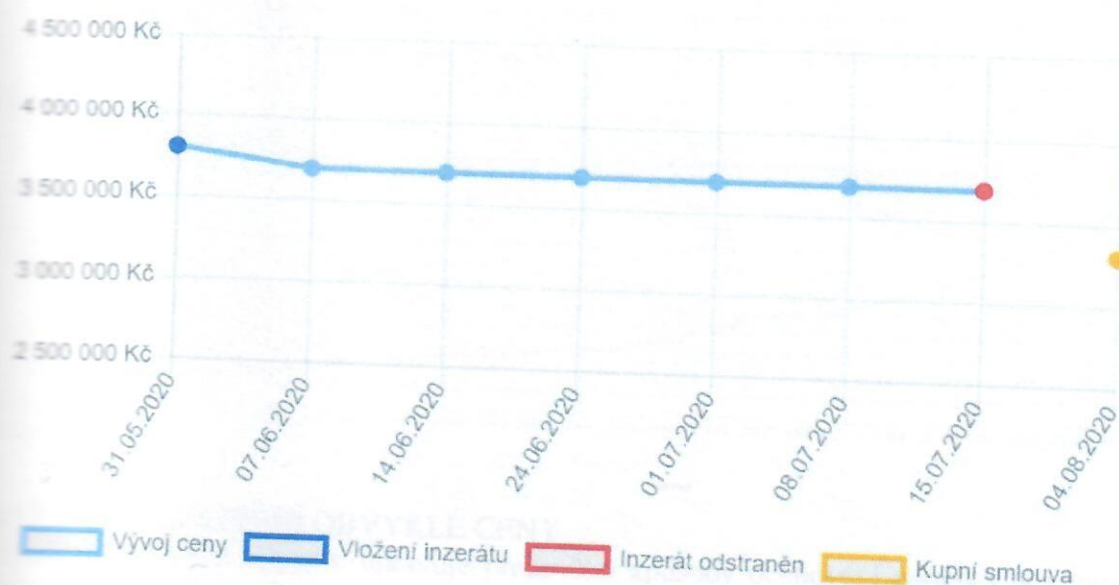
### **Porovnávací metoda**

Porovnávací přístup odráží aktuální situaci na trhu. Z prodejních cen srovnatelných nemovitostí se usuzuje na pravděpodobnou výši ceny posuzované nemovitosti. Známé ceny srovnatelných nemovitostí jsou upravovány v závislosti na odlišnostech od posuzované nemovitosti a výsledkem je porovnávací hodnota.

Porovnávací metoda (srovnávací přístup) je založena na porovnání oceňované nemovitosti na základě stejných nebo podobných parametrů s jinými nabízenými nemovitostmi na realitních portálech nebo s již uskutečněným prodejem/koupí nemovitosti.

## Kupní smlouvy u inzerátů

Pro příklad : takto mají obecně nemovité věci s kupními smlouvami vykreslený graf průběhu prodeje.



Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Věcná omezení: S výslednou obvyklou cenou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely uvedené v zadání znaleckého úkolu. V případě použití výsledné obvyklé ceny pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé. Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné obvyklé ceny zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení: Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

**HB Index** sleduje byty, rodinné domy a pozemky. Je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Ve druhém čtvrtletí roku 2023 ceny bytů klesly mezičtvrtletně o dalších 2,1 procenta a rodinných domů o 0,6 procenta. Naproti tomu ceny pozemků se v porovnání s prvním kvartálem dále zvedly, a to o dvě procenta. Vyplývá to z HB Indexu finanční skupiny ČSOB, který mapuje aktuální situaci na českém trhu bydlení.

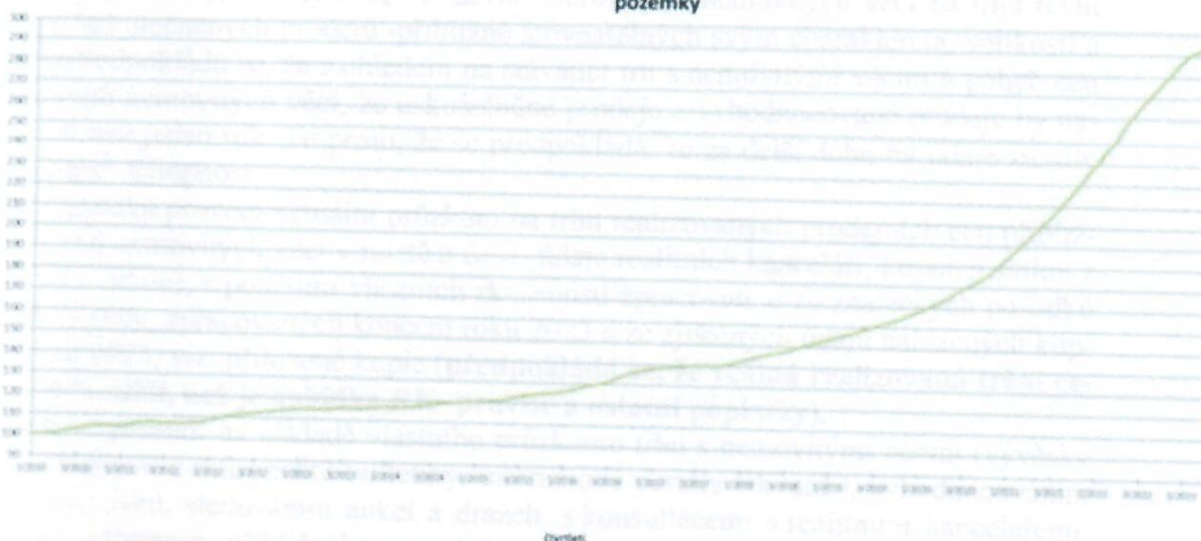
Nadále pokračoval cenový růst pozemků. Největší vliv na vývoj cen má přitom v tomto ohledu velikost pozemku a jeho tvar, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a obecná vybavenost, orientace ke světovým stranám a svažitost.

Poptávka přitom stále převyšuje nabídku. S rostoucí cenou pak roste také zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst. Zde však nabídku výrazně brzdí zastaralé územní plány a kapacity infrastruktury.

HB INDEX 3Q 2020 – Pozemky:

**HB INDEX**

**HB INDEX  
pozemky**



### METODA STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Zákon o oceňování majetku upravuje především způsoby oceňování majetku pro stanovení základu daně (ať se jedná o daně majetkové, příjmové, DPH či poplatky). Účelem zákona je nastavit obecná kritéria a zásady a pomáhat tak předcházet daňovým únikům.

Základem pro oceňování především cena obvyklá, která se určuje porovnáním kupních (sjednaných) cen srovnatelných věcí.

Pozemky by se měly oceňovat v jednotném funkčním celku, protože ceny stavebních pozemků se sjednávají za celé pozemky bez rozlišení možnosti jejich zastavění.

Ve vazbě na nový občanský zákoník obsahuje nová zákonná úprava i upřesnění v případě práva stavby a věcných břemen. Navrhuje, aby se pro účely určení ceny nemovité věci zatížené věcným břemenem nebo jiným věcným právem zřízeným ze zákona (např. ochranná či bezpečnostní pásma) tato práva nadále oceňovala jako závada na nemovité věci. Za tímto účelem se zavádí termín „újma vlastníka nemovité věci“, která se určí jako ztráta užitku vlastníka z důvodu jejího zatížení těmito právy.

### STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ METODOU KOMPARATIVNÍ (ANALÝZA TRHU)

při ocenění touto metodou stanovujeme hodnotu nemovitých věcí pomocí analýzy prodejů obdobných druhů nemovitých věcí, které byly uskutečněny v dané lokalitě v nedávném období. Analyzují se majetky prodané nebo nabízené k prodeji v současných tržních podmínkách v daném místě a čase.

Tyto nemovité věci se porovnávají s oceňovanými nemovitými věcmi pomocí kritérií a cenotvorných faktorů, ovlivňujících potencionální poptávku po těchto nemovitých věcech. Informace zjištěny od přítomného spoluvlastníka a také z místních zdrojů od obyvatel obce, uvedeny údaje tak, aby byly přezkoumatelné.

Těmito faktory jsou zejména :

- datum uskutečnění prodeje, příp. pouze dosud nerealizovaný prodej
- lokalizace a situování nemovitých věcí
- existence přístupových možností k nemovité věci, dopravní obslužnost a infrastruktura
- velikost, rozsah a rozmanitost majetku
- technické stáří objektu, rekonstrukce, vybavení
- stavebně technický stav objektů, vybavenost objektů TZB
- morální opotřebení
- možnost dalšího rozšíření a výstavby v dané lokalitě
- okruh potencionálních investorů
- majetkové a právní vztahy, věcná břemena a jiné závady vážnoucí na nemovitých věcech

Údaje z těchto nabízených nebo realizovaných prodejů nemovitých věcí porovnáváme dle vybraných kritérií s námi oceňované nemovité věci a provádíme korekce hodnoty v závislosti na rozdílech obou nemovitých věcí (porovnávání-porovnávání).

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů -přibližně srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokality. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než jeden rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu by údaje ztratily svou vypovídající schopnost.

Zpracovatel posudku provedl aktuální průzkum na trhu realizovaných prodejních cen přibližně srovnatelných nemovitých věcí v místě a čase (údaje realitních kanceláří, kupních smluv z KN a statistické údaje), s použitím vlastních zkušeností zpracovatele ze znaleckých posudků pro obdobné objekty, zpracovaných koncem roku 2023 a ze zjištěných údajů nabízených kupních cen v roce 2023, viz. přiložené kopie (**předpokládá se, že reálná realizovaná tržní cena je cca o 15% nižší, než je nabídka RK- provise a ostatní poplatky**).

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu s nemovitými věcmi (vývěsky RK, jejich nabídkové a informační bulletiny, internetové portály RK atd.), vyhodnocováním údajů z denního tisku, sledováním aukcí a dražeb, s konzultacemi s realitními kancelářemi. Použito místní informace, přibližného srovnání s realizovanou cenou obdobného pozemku v nedalekém sousedství v 10.2023.

Protože je možné najít přímo v místě a v okolí do 1 km přibližně srovnatelnou nemovitou věc, jsou přiloženy jejich nabízené prodeje zjištěné na internetu a od oprávněných osob. Tyto nemovitosti jsou hypoteticky srovnatelné a konkrétně ve vztahu k oceňovaným nemovitým věcem učiněna analýza a jejich konkrétní srovnání z hlediska stavu stavebních konstrukcí, přibližného technického vybavení a ostatního příslušenství.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena nemovitých věcí, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovité věci.

Stanovení obvyklé ceny je hypotetické, protože se nedá najít v místě přímo stejná nemovitá věc, se kterou by se dala posuzovaná přímo srovnat, obvyklá cena je zjišťována i dotazy na potenciální zájemce o koupi.

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejich technickému stavu a vybavení a způsobu využití jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou **obchodovatelné - prodejné**.

Podle databáze CSÚ vytvořené MF ČR ke sledování a vyhodnocování cen dle §33 odst.3, zákona č.151/1997 Sb., je využito rozložení cenové hladiny podle druhu nemovitosti, jejich polohy a dalších faktorů, jakož i vývoj tohoto rozložení v místě a čase. Zdroj dat, jejich frekvence vychází z reálných, skutečně přiznaných cen, který je do toku transakcí na trhu nemovitých věcí předáván.

**Další analýzy jsou sledovány v souvislosti s těmito faktory :**

- období (rok výstavby, nákupu nebo prodeje nemovitých věcí)
- velikostní kategorie obce, regionu
- pásmo opotřebení staveb, podle pozemků a podle druhu členění nemovité věci
- stupni pásma opotřebení, časová závislosti
- majetkoprávní vztahy ostatní parametry (jednotková cena atd.)
- cenový index

**Z předchozího textu :**

Stanoveno odhadním srovnáním prodejních cen v místě a čase přibližně podobných nemovitých věcí s přihlédnutím ke skutečnosti, že se ceny obdobných nemovitých věcí za posledních 12 měsíců již dramaticky nenavýšovaly.

- informace o nemovitých věcech s prohlídkou a zaměřením (viz.předchozí text)
- zatřídění nemovitých věcí dle posudku, plochy, technická infrastruktura, a poloha, velikost v obci a v regionu
- průměrné ceny ze Z.P. v regionu
- korekční součinitel cenového indexu podle průměrné ceny a cenových indexů v závislosti na velikosti obce

#### Srovnávací cena, referenční vztah :

$$IC = (C_{ST} * Q_F) * I_F * V_{ELF} * SWOT * P_F$$

Kde výraz v závorce určuje součin cen dle ČSÚ a velikostní faktor oceňované nemovité věci, ostatní výrazy jsou faktory investora a obecného cenového trendu, analýzy SWOT, variačního koeficientu v závislosti na poloze a infrastruktury obce v regionu.

#### K jednotlivým faktorům :

-  $I_F$  = místní část obce je vybavena některými inženýrskými sítěmi, s možností na jejich napojení, příjezdové cesty jsou zpevněné a nezpevněné, poblíž páteřní komunikace obce, na okraji její obytné zóny, špatný přístup k nemovitým věcem, možnost parkování před domem na veřejné místní komunikaci.

-  $V_{ELF}$  = obec je podle velikosti zařazena s počtem obyvatel do 500, lokalita s dobrou pěší a dopravní dostupností centra místní části i obce a přímo v místě bez infrastruktury.

#### - SWOT

##### = silné stránky

- regionální napojení na silniční okolní síť a železniční spojení Plzeň-Praha-Domažlice-SRN-Klatovy-Most-Chomutov-Písek

- dobrá dostupnost do všech částí okolních měst v blízkosti obce a vlastního centra obce

- obec je v dopravní dostupnosti 3,5 km od centra Plzně, návaznost na I/26, směr Klatovy-Domažlice a I/27(E53) směr Plasy-Plzeň-Klatovy-Železná Ruda a dálnici D5 směr SRN a Praha, I/20 směr Písek-České Budějovice

- přímá návaznost na okolní rekreační oblasti Boleveckých rybníků, nedaleké CHKO Brdy, a PP, s možností sportovního vyžití, v rekreačních oblastech, nedaleké koupaliště, turistické trasy a cyklotrasy

- stavby v zóně bydlení, nedaleko lesa

- v obci je průměrná infrastruktura - škola, policie, restaurace, pošta, vše ostatní je v dopravní dostupnosti do Ejovic a Plzně, s pěší dostupností centra místní části

- možnost parkování před domem na cizím pozemku

##### = slabé stránky

- bez možnosti většího rozšíření a realizace nové stavby

- možilní vlastníci funkčního celku

- tvar a umístění pozemku ve svahu

#### Přírodní katastrofy :

Za přírodní katastrofy se považují velká neštěstí, živelné pohromy a události s tragickými následky. Lze je členit na záplavy, a povodně, sesuvy půdy, sopečné erupce, tajfuny, zemětřesení. V podmínkách ČR lze uvažovat se záplavami, povodněmi a sesuvy půdy, jako přímými následky nadměrných atmosférických srážek. Ostatní katastrofické jevy nebyly na území ČR významně zaznamenány. Nemovité věci se **nenachází v území**, kde by bylo možné s uvedenými jevy v zásadním rozsahu počítat. Při záplavách v roce 2002 a 2013 nebyla, dle zjištění v povodňových mapách, nemovité věci nebyly zasaženy záplavovou vlnou místních vodotečí - lokalita je zařazena do **Zóny 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodněň záplavy (100-letá voda) - nemovitá věc je pojistitelná**, leží v nm.v. 350 m.

#### Radonové riziko :

vzhledem k tomu, že nebylo předloženo měření vnitřní koncentrace radonu v objektu, je proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika ČR pro Plzeňský kraj a je stanovena I. kategorie - nízké radonové riziko. Možnost pronikání radonu z podloží do interiéru závisí na typu objektu, na těsnosti spodní stavby a způsobu větrání. S ohledem na tuto skutečnost je pravděpodobnost radonového rizika nízká. Pravděpodobnost překročení interiérové koncentrace radonu s ohledem na použitý stavební materiál a v závislosti na druhu užitkové vody je taktéž velmi nízká.

#### Územní plán :

Pod tímto pojmem je zahrnutý celý proces zpracování a pořízení územně plánovací dokumentace, završený schválenou obecně závaznou vyhláškou s grafickým plánem využití území. Celý tento proces je upravený Stavebním zákonem č.183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, stav územně plánovací dokumentace je jedním z faktorů, ovlivňujícím obvyklou cenu

nemovitých věcí. Srovnávací vypočtená administrativní cena bude upravena na obvyklou – úpravou ceny.

#### **Pozemky :**

Při ocenění nemovitých věcí je obvyklá cena pozemku zohledněna v konečné obvyklé ceně nemovitých věcí. Obecná cena je statistickým výsledkem indexů cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitými věcmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitá věc prodána v daném místě a čase.

Při ocenění pozemků je podkladem ocenění jednak hodnota dle předpisu jednak cena určená výnosovou metodou a metodou srovnání.

- 1) administrativní cena
- 2) metoda tříd polohy
- 3) metoda indexová

#### **Administrativní cena**

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č.337/2022 Sb. platné ke dni ocenění, platná účinná cenová mapa není známá.

#### **Metoda tříd polohy**

Ocenění vychází ze srovnatelných polohových statistických údajů.

#### **Metoda indexová**

Je statistickým výsledkem indexů cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitými věcmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitá věc prodána v daném místě a čase.

#### **Srovnatelná cena**

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí přibližně srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitými věcmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohly být tyto věci prodány v daném místě a čase.

Vychází z vlastní databáze znalce obchodovaných cen srovnatelných pozemků, případně z upravených nabídkových cen realitních kanceláří v regionu na prodejní.

V daném případě je vycházeno z porovnání dosažených nebo požadovaných cen u obdobných pozemků, kde se zjišťují ceny obchodovaných resp. inzerovaných obdobných nemovitých věcí.

Obecně a i v tomto případě se pokládá jako nejpřesnější hodnota stanovená *srovnáním*, která je dále při stanovení *obvyklé ceny* použita.

#### **Obvyklá cena nemovitých věcí :**

*znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí odhaduje cenu, 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.*

#### **Závěr znalce :**

Závěr znalce ohledně odhadu ceny obvyklé je přezkoumatelný (jsou uvedeny konkrétní znaky stavebních konstrukcí a technického vybavení objektů). Odpovídá ust. § 2 odst. 1 zák.č. 157/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů a tento závěr je možné objektivně přezkoumat.

Protože není možné najít přímo v místě nebo v okolí do 1 km přímo srovnatelnou nemovitou věc - jsou přiloženy realizované ceny z Kupních smluv, vložených do KN (pozemků z okolí), z placené databáze MoniT.

*Tyto nemovité věci jsou pouze hypoteticky a pomocně srovnatelné. Nabízené nemovité věci nesplňují přesně jejich technický stav, zatíženost věcnými břemeny a skutečnou realizovanou cenu - jde o nabídkovou cenu požadovanou prodávajícím, vč. provísí a ostatních poplatků, dle zkušeností je cca o 8-15 % nadhodnocena.*

Na základě těchto srovnání byl provedený odborný odhad obvyklé ceny nemovitých věcí. Obvyklá cena vychází z objektivních zjištění, s pomocnou kombinací metod výpočtu orientační ceny - metodou administrativní ceny platné ke dni původního zaměření a ke dni zpracování tohoto posudku, věcnou hodnotou, srovnávací hodnotou a výnosovou hodnotou, nikoli pouze z volné úvahy znalce.

**Cena nemovitých věcí je odhadnuta jako cena obvyklá, když musí být přihlédnuto k tomu, aby předmětná nemovitá věc byla za stanovenou cenu prodejná.**

Je přezkoumatelná tak, že z uvedených údajů je možno zjistit, že ustanovený znalec skutečně provedl ocenění nemovitých věcí tak, aby byla odborným odhadem zjištěna obvyklá cena prodávané nemovité věci.

Úkolem znalce, jak vyplývá z usnesení o jeho ustanovení, jakož i ze znaleckého úkolu, bylo stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, které jsou **ve výlučném vlastnictví**. Znalec ve svém posudku provedl ocenění porovnávacím způsobem a uvedl konkrétní srovnávané nemovité věci obdobné předmětnému bytu v dané lokalitě, přičemž ve znaleckém posudku je dostatečně popsáno, jakým postupem znalec k obvyklé ceně nemovitých věcí dospěl, rovněž popis srovnávaných nemovitých věcí je dostatečný. Pro ocenění nemovitých věcí postačí, aby zde byly konkrétní odkazy na konkrétní nabídky realitních kanceláří při zohlednění zejména stavebně technického stavu a stáří srovnávaných objektů v dané lokalitě.

**Ocenění má za cíl odhadnout obvyklou cenu předmětné nemovité věci.**

**Znalecký posudek zde slouží pouze jako podklad, od kterého se následně odvíjí určení skutečné tržní ceny procesem vlastního řízení a prodeje. Znalec odůvodnil, proč je odhadnutá cena obvyklá právě v takové výši, v jaké ji určil.**

**Podstatné je, že znalec splnil znalecký úkol tak, jak mu to určil ve své objednávce objednatel. Pokud jde o vlastní místní ohledání nemovitých věcí - byl umožněn přístup na pozemek, znalec dostupným způsobem doplnil veškeré jeho zjištěné parametry a příslušenství.**

**Znalec se tedy domnívá, že stanovená cena je tak určena v souladu s účelem převodu a v souladu se zákonem.**

Dále byla vzata v úvahu ta skutečnost, že oceňované nemovité věci mají podprůměrné parametry obdobných nemovitých věcí, s možností k podstandardnímu využití a komerčnímu využití (pronájmu), je možné osadit drobné zahradní objekty. Pozemek je možné po vkladu nových vlastnických práv do KN standardně využívat okamžitě bez zásadních úprav.

Využití nemovitých věcí je vhodné, výhodou obce je blízkost centra místní části obce, centra Plzně, s přímou návazností na atraktivní okolní turistické oblasti, se sportovním a rekreačním využitím, přilehlé cyklostezky a turistické trasy, koupaliště Ejpovického jezera, blízkost řeky. Vlastní lokalita je průměrně technicky vybavená, s dobrou pěší a dopravní dostupností a dostupností lékařské péče, škola atd., s možností využívání veřejných ploch.

Na základě uvedených podkladů, zjištěným kupních cen v místě (viz. přílohy), s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitých věcí a výše uvedeného komentáře odhadují obvyklou cenu nemovitých věcí pro potřebu řízení o převodu vlastnických práv takto :

## D. Rekapitulace

### 1. A. Ocenění dle administrativního cenového předpisu

1. Zjištěná cena pozemku p.č.224/2, v KN na LV č.10001

53 014,95 Kč

2. Trvalé porosty

22 279,30 Kč

**A. Ocenění dle administrativního cenového předpisu – celkem**

**75 290,- Kč**

## 2. B. Ocenění obvyklou cenou

|                                             |                     |
|---------------------------------------------|---------------------|
| 1. Obvyklá cena pozemku, v KN na LV č.10001 | 146 920,88 Kč       |
| <b>B. Ocenění obvyklou cenou – celkem</b>   | <b>146 920,- Kč</b> |

## 3. Závěrečná rekapitulace

|                                                       |              |
|-------------------------------------------------------|--------------|
| 1. A. Ocenění dle administrativního cenového předpisu | 75 290,- Kč  |
| 2. B. Ocenění obvyklou cenou                          |              |
| 2.1. Obvyklá cena pozemku, v KN na LV č.10001         | 146 920,- Kč |

Podmínky správnosti závěru posudku, případné skutečnosti snižující jeho nepřesnost :  
metoda vypracování je v souladu s platnou legislativou, použité koeficienty vychází z úsudku konkrétního znalce.

Závěr je jen pravděpodobný.

**Obvyklá cena: 146 920,- Kč  $\pm$  8 %**

Cena slovy: stočtyřicetšesttisícdevětsetdvacet Kč

Pozn.: „Pravděpodobnostní závěr přitom nijak sám o sobě nezpochybnuje svou důkazní hodnotu. K tomu viz. L.Křístek : Znalectví, Woltes Kluwer ČR, Praha 2013, str.199 „

JUDr. Ing. Lukáš Křístek MBA, 2.6.2022, MS ČR

### ZÁVĚR POSUDKU :

Cena zjištěná a konečná odhadnutá obvyklá cena spolu většinou nekorespondují, protože vývoj trhu byl v předešlém období tak překotný, že administrativní předpis nemůže zpětně zachytit jeho tendenci a aktuálnost statistických dat – viz. aktuální údaje. Ve většině případů je administrativní (zjištěná) cena nižší než odhadnutá obvyklá cena.

V našem případě zjištěná administrativní cena nekoresponduje s odhadem obvyklé ceny, má indikační charakter povinného ocenění. V současnosti totiž již dochází ke změnám na trhu, projevuje se stagnace a menší zájem kupujících, což je také ovlivněno vysokou inflací a vyššími sazbami bankovních domů u hypoték.

VPřzní, 27.10.2023

Ing. Milan Paleček  
Jetelová 2425/33  
32600 Plzeň 2



## **E. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem položky 063554/2023 elektronického deníku (vlastní označení č.1433-14/2023).

Ke zpracování posudku nebyl přibrán konzultant.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji smluvní cenou, dle přiložené faktury č.15/2023.

## **F. Seznam příloh**

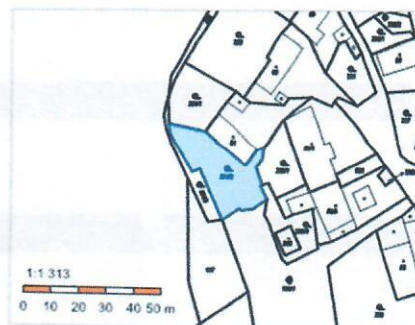
Přílohy jsou přiloženy jako samostatná část s vlastním číslováním, jsou připojeny neoddělitelně k posudku, jako nedílná součást znaleckého posudku.

## E. Seznam příloh

| ČÍSLO | FORMÁT | NÁZEV PŘÍLOHY                 | POČET | OZNAČENÍ | STRANA   |
|-------|--------|-------------------------------|-------|----------|----------|
| 1     | A4     | Výpisy z katastru nemovitostí | 2     | 1a,b     | 2,3      |
| 2     | A4     | Kopie přehledných map         | 1     | 2a,b     | 4        |
| 3     | A4     | Kopie katastrální mapy        | 1     | 3        | 5        |
| 4     | A4     | Kopie ortomapy                | 1     | 4        | 6        |
| 5     | A4     | Kopie územního plánu, text    | 2     | 5a,b     | 7,8      |
| 6     | A4     | Kopie územního plánu výkres   | 2     | 6        | 9        |
| 7     | A4     | Fotodokumentace               | 3     | 7        | 10,11,12 |

### Informace o pozemku

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Parcelní číslo:           | 224/2                        |
| Obec:                     | Klabava [559911]             |
| Katastrální území:        | Klabava [664880]             |
| Číslo LV:                 | 10001                        |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 549                          |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list:              | DKM                          |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK        |
| Druh pozemku:             | zahrada                      |



### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                      | Podíl |
|---------------------------------------|-------|
| Obec Klabava, č. p. 17, 33841 Klabava |       |

#### Způsob ochrany nemovitosti

| Název                 |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

#### Seznam BPEJ

| BPEJ  | Výměra |
|-------|--------|
| 53816 | 549    |

#### Omezení vlastnického práva

|                                 |
|---------------------------------|
| Nejsou evidována žádná omezení. |
|---------------------------------|

#### Jiné zápisy

| Typ                         |
|-----------------------------|
| Změna výměr obnovou operátu |

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 20.10.2023 07:00.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ LV Č.1001

1a

## Seznam nemovitostí na LV

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Číslo LV:          | 39                |
| Katastrální území: | Klabava, [664880] |

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|------------------|-------|
|------------------|-------|

Pozemky

| Parcelní číslo                     |
|------------------------------------|
| st. 91: součástí pozemku je stavba |
| 224/1                              |
| 224/3                              |

Stavby

|                                    |
|------------------------------------|
| Na LV nejsou zapsány žádné stavby. |
|------------------------------------|

Jednotky

|                                      |
|--------------------------------------|
| Na LV nejsou zapsány žádné jednotky. |
|--------------------------------------|

Práva stavby

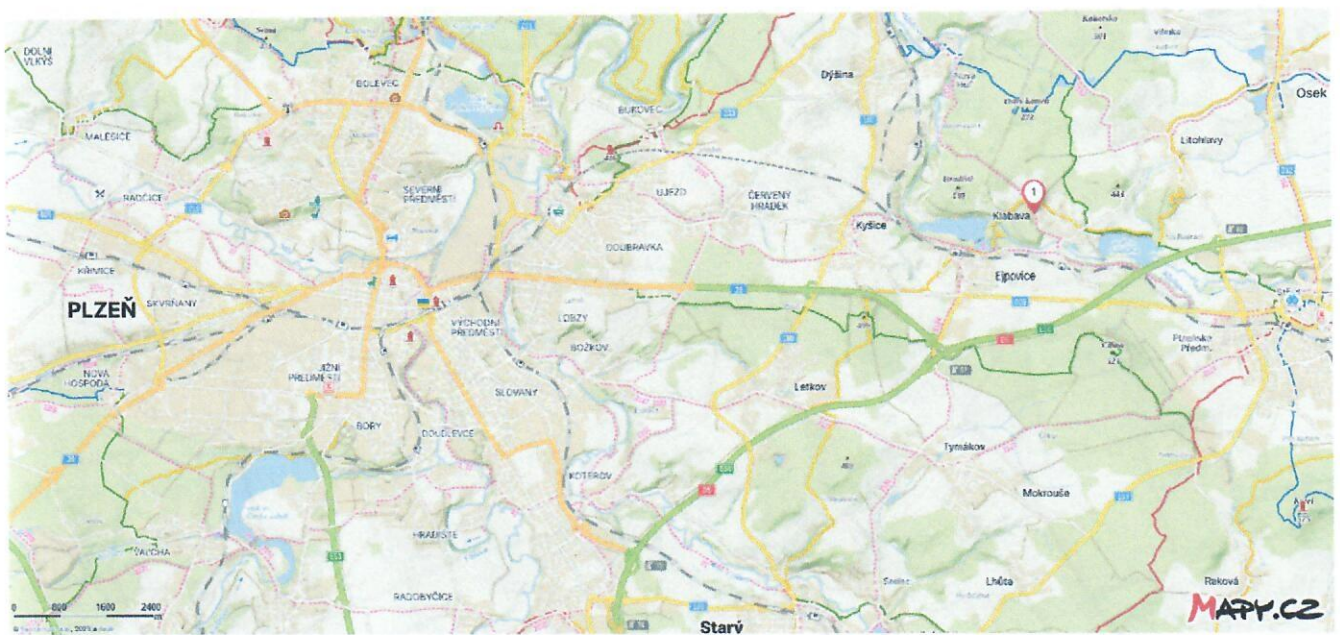
|                                          |
|------------------------------------------|
| Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby. |
|------------------------------------------|

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.10.2023 11:00.

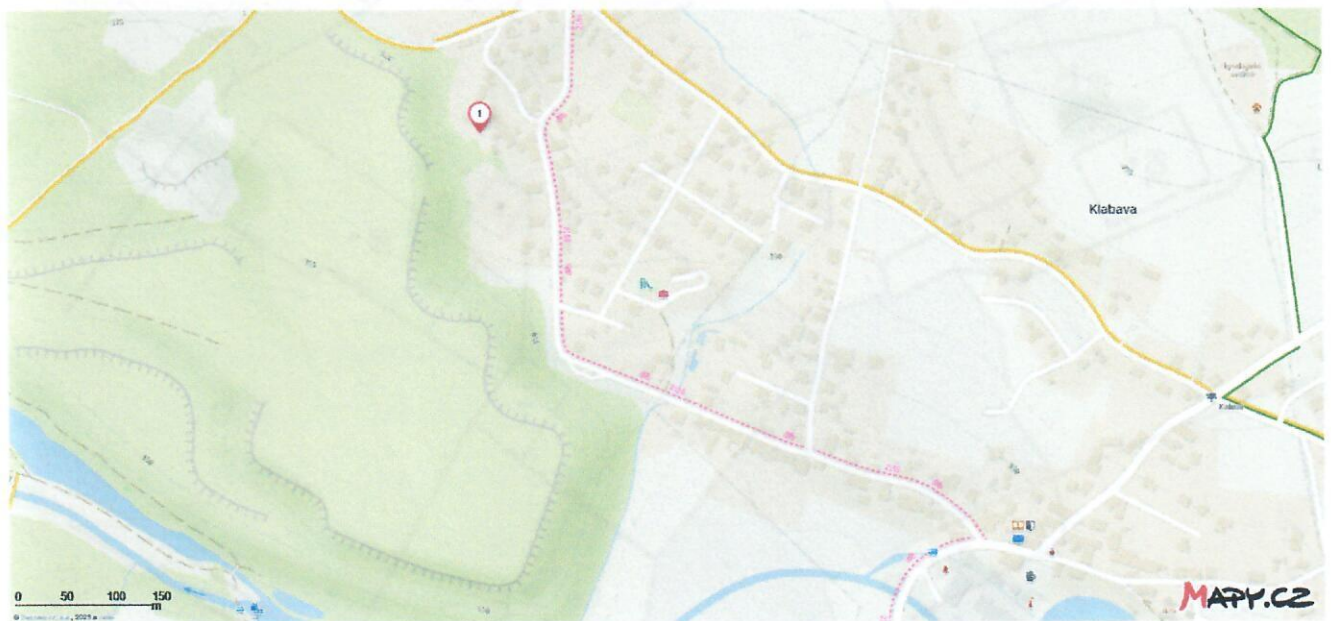
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ LV Č.39

1b



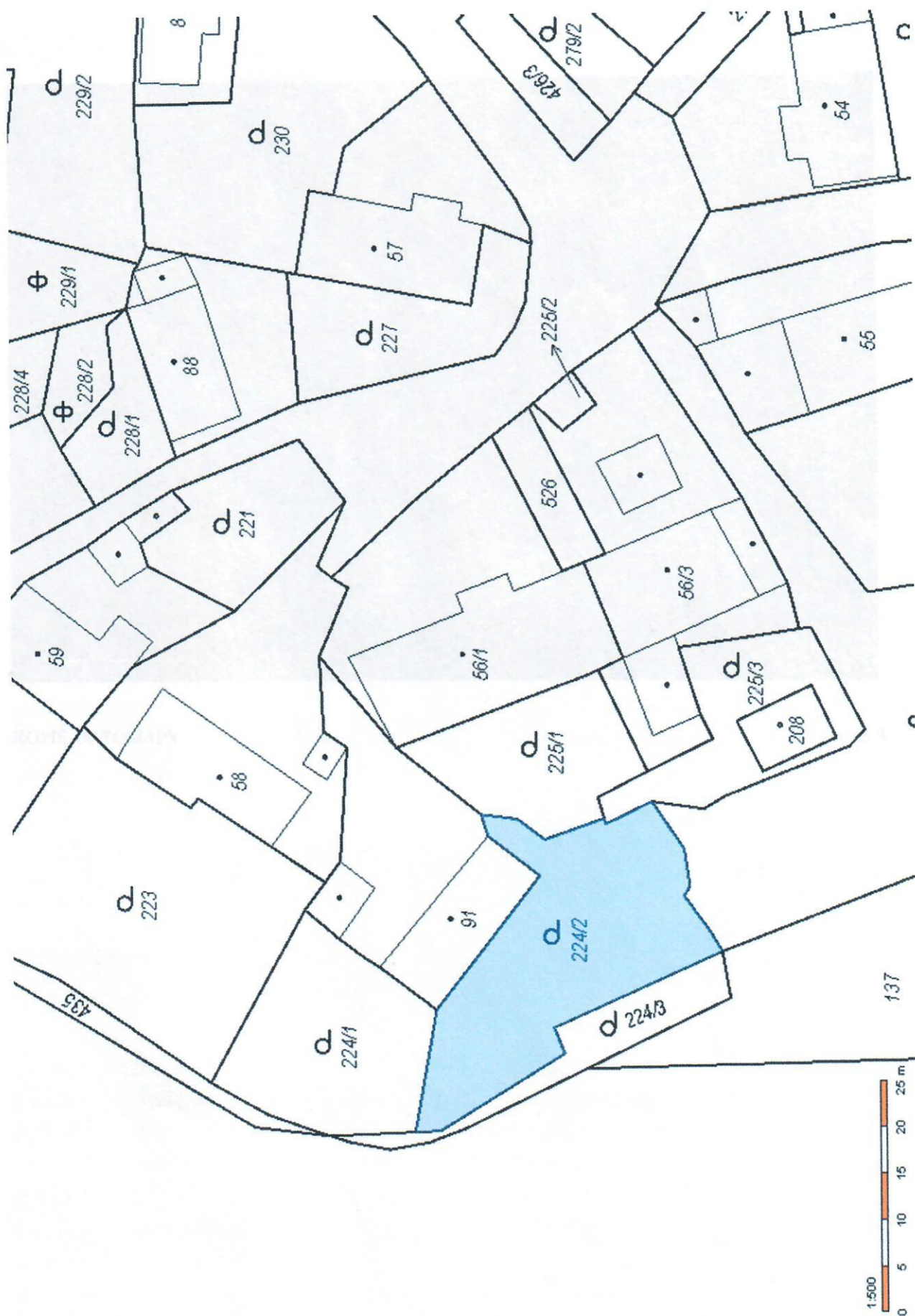
PŘEHLEDNÁ MAPA 1

2a



PŘEHLEDNÁ MAPA 2

2b





KOPIE ORTOMAPY

## KOPIE UZEMNÍHO VLÁKNÍ

## u2) zastavitelné plochy

- 1 – plocha bydlení (rodinné domy) – podmínkou využití plochy je realizace objektů s tímto určením v plochách 1 a 2 a zachování v rámci dopravního propojení s okolními zastavitelnými plochami 1 a 2
- 2 – plocha bydlení (rodinné domy) – podmínkou využití plochy je realizace objektů s tímto určením v plochách 1 a 2
- 3 – plocha bydlení (rodinné domy)
- 4 – plocha bydlení (rodinné domy)
- 5 – plocha bydlení (rodinné domy) – podmínkou využití plochy je zajištění dopravního propojení s okolními zastavitelnými plochami

Zpracoval: Ing. arch. Petr Tauš

UrbioProjekt® atelier urbanismu, architektury

a ekologie, 301 64 Plzeň, Bělohorská 3

Urbanistické řešení, koordinace: Ing.arch. Petr Tauš

Ekologie, ÚSES: podkladem Generel ÚSES (RNDr. Hájek, GeoVision Plzeň s.r.o., 2001, 2009)

Vodní hospodářství: podkladem studie vodovodu (Ing. Z. Krýsl, 2009) a kanalizační řád obce

Energetika: Ing. Petr Leitl

Zábor ZPF: Milan Doležal

Digitální zpracování: Ing. Tomáš Křivanec

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

|                                                                                                                  |                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) označení správního orgánu, který územní plán vydal:                                                           | Zastupitelstvo obce Klabava                                                                   |
| b) údaje o vydání:<br>číslo jednací<br>datum vydání<br>datum nabytí účinnosti                                    |                                                                                               |
| c) údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele:<br>jméno a příjmení<br>funkce<br>podpis a otisk úředního razítka | Městský úřad Rokycany, odbor stavební<br>Ing. Oldřich Dienstbier<br>vedoucí stavebního odboru |

KOPIE ÚZEMNÍHO PLÁNU, TEXT

5a

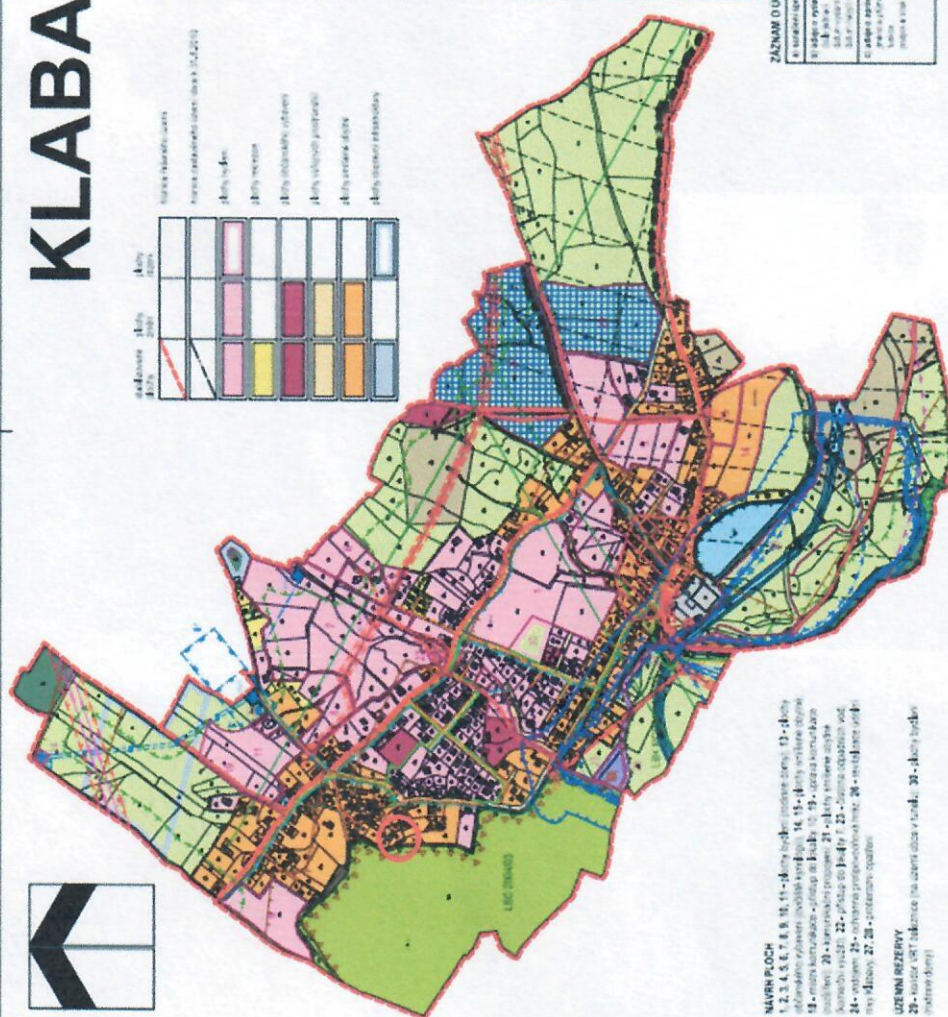
### c2) zastavitelné plochy

- 1 – plocha bydlení (rodinné domy), podmínkou využití plochy je realizace obslužné komunikace mezi plochami 1 a 2 a zachování možnosti dopravního propojení s lokalitou územní rezervy 30
- 2 – plocha bydlení (rodinné domy)), podmínkou využití plochy je realizace obslužné komunikace mezi plochami 1 a 2
- 3 – plocha bydlení (rodinné domy)
- 4 – plocha bydlení (rodinné domy)
- 5 – plocha bydlení (rodinné domy), podmínkou využití plochy je zajištění dopravního napojení na veřejné komunikace

- 6 – plocha bydlení (rodinné domy), podmínkou využití plochy je zajištění dopravního napojení na veřejné komunikace a výstavba je možná v minimální vzdálenosti 25 m od okraje lesa
- 7 – plocha bydlení (rodinné domy), při využívání plochy budou respektovány: ochranné pásmo lesa, ochrana vodních zdrojů, vedení VN a jeho ochranné pásmo, požadavky na dopravní napojení a propojení se sousedními lokalitami 5 a 8 a výstavba je možná v minimální vzdálenosti 25 m od okraje lesa
- 8 – plocha bydlení (rodinné domy), bude respektováno vedení VN a jeho ochranné pásmo, bude zajištěno dopravní propojení s lokalitou 7
- 9 – plocha bydlení (rodinné domy), výstavba je možná v minimální vzdálenosti 25 m od okraje lesa
- 10 – plocha bydlení (rodinné domy)
- 11 – plocha bydlení (rodinné domy)
- 13 – plochy občanského vybavení (cvičiště kynologů), výstavba je možná v minimální vzdálenosti 25 m od okraje lesa
- 14 – plocha smíšená obytná, výstavba je možná v minimální vzdálenosti 25 m od okraje lesa
- 15 – plocha smíšená obytná
- 18 – místní komunikace (přístup do lokality 10)
- 20 – komunikační propojení
- 21 – plocha smíšená obytná (výhradně komerční využití bez funkce trvalého bydlení), bude respektováno ochranné pásmo komunikace a podmínky správce vodního toku pro využití části plochy v záplavovém území
- 22 – přístup do lokality 7 (řešení křižovatky)
- 23 – čistírna odpadních vod včetně koridoru pro přístupovou komunikaci a vedení kanalizace po úpatí

KOPIE ÚZEMNÍHO PLÁNU, TEXT

5b



**Legend:**

- Water bodies (blue)
- Urban areas (yellow)
- Forest/woodland (brown)
- Agricultural land (green)

**Scale:** 0 to 1000 meters

**North Arrow:** Indicated by an arrow pointing upwards.

|                                        |  |
|----------------------------------------|--|
| Fig. Tenet Knyazev, Wdowa 986-11 Plani |  |
| Fig. 10a, Fig. 10b                     |  |
| Fig. 10c, Fig. 10d                     |  |
| Fig. 10e, Fig. 10f                     |  |
| Fig. 10g, Fig. 10h                     |  |
| Fig. 10i, Fig. 10j                     |  |
| Fig. 10k, Fig. 10l                     |  |
| Fig. 10m, Fig. 10n                     |  |
| Fig. 10o, Fig. 10p                     |  |
| Fig. 10q, Fig. 10r                     |  |
| Fig. 10s, Fig. 10t                     |  |
| Fig. 10u, Fig. 10v                     |  |
| Fig. 10w, Fig. 10x                     |  |
| Fig. 10y, Fig. 10z                     |  |
| Fig. 10aa, Fig. 10ab                   |  |
| Fig. 10ac, Fig. 10ad                   |  |
| Fig. 10ae, Fig. 10af                   |  |
| Fig. 10ag, Fig. 10ah                   |  |
| Fig. 10ai, Fig. 10aj                   |  |
| Fig. 10ak, Fig. 10al                   |  |
| Fig. 10am, Fig. 10an                   |  |
| Fig. 10ao, Fig. 10ap                   |  |
| Fig. 10aq, Fig. 10ar                   |  |
| Fig. 10as, Fig. 10at                   |  |
| Fig. 10au, Fig. 10av                   |  |
| Fig. 10aw, Fig. 10ax                   |  |
| Fig. 10ay, Fig. 10az                   |  |
| Fig. 10ba, Fig. 10bb                   |  |
| Fig. 10bc, Fig. 10bd                   |  |
| Fig. 10be, Fig. 10bf                   |  |
| Fig. 10bg, Fig. 10bh                   |  |
| Fig. 10bi, Fig. 10bj                   |  |
| Fig. 10bk, Fig. 10bl                   |  |
| Fig. 10bm, Fig. 10bn                   |  |
| Fig. 10bo, Fig. 10bp                   |  |
| Fig. 10bq, Fig. 10br                   |  |
| Fig. 10bs, Fig. 10bt                   |  |
| Fig. 10bu, Fig. 10bv                   |  |
| Fig. 10bw, Fig. 10bx                   |  |
| Fig. 10by, Fig. 10bz                   |  |
| Fig. 10ca, Fig. 10cb                   |  |
| Fig. 10cc, Fig. 10cd                   |  |
| Fig. 10ce, Fig. 10cf                   |  |
| Fig. 10cg, Fig. 10ch                   |  |
| Fig. 10ci, Fig. 10cj                   |  |
| Fig. 10ck, Fig. 10cl                   |  |
| Fig. 10cm, Fig. 10cn                   |  |
| Fig. 10co, Fig. 10cp                   |  |
| Fig. 10cq, Fig. 10cr                   |  |
| Fig. 10cs, Fig. 10ct                   |  |
| Fig. 10cu, Fig. 10cv                   |  |
| Fig. 10cw, Fig. 10cx                   |  |
| Fig. 10cy, Fig. 10cz                   |  |
| Fig. 10da, Fig. 10db                   |  |
| Fig. 10dc, Fig. 10dd                   |  |
| Fig. 10de, Fig. 10df                   |  |
| Fig. 10dg, Fig. 10dh                   |  |
| Fig. 10di, Fig. 10dj                   |  |
| Fig. 10dk, Fig. 10dl                   |  |
| Fig. 10dm, Fig. 10dn                   |  |
| Fig. 10do, Fig. 10dp                   |  |
| Fig. 10dq, Fig. 10dr                   |  |
| Fig. 10ds, Fig. 10dt                   |  |
| Fig. 10du, Fig. 10dv                   |  |
| Fig. 10dw, Fig. 10dx                   |  |
| Fig. 10dy, Fig. 10dz                   |  |
| Fig. 10ea, Fig. 10eb                   |  |
| Fig. 10ec, Fig. 10ed                   |  |
| Fig. 10ee, Fig. 10ef                   |  |
| Fig. 10eg, Fig. 10eh                   |  |
| Fig. 10ei, Fig. 10ej                   |  |
| Fig. 10ek, Fig. 10el                   |  |
| Fig. 10em, Fig. 10en                   |  |
| Fig. 10eo, Fig. 10ep                   |  |
| Fig. 10eq, Fig. 10er                   |  |
| Fig. 10es, Fig. 10et                   |  |
| Fig. 10eu, Fig. 10ev                   |  |
| Fig. 10ew, Fig. 10ex                   |  |
| Fig. 10ey, Fig. 10ez                   |  |
| Fig. 10fa, Fig. 10fb                   |  |
| Fig. 10fc, Fig. 10fd                   |  |
| Fig. 10fe, Fig. 10ff                   |  |
| Fig. 10fg, Fig. 10fh                   |  |
| Fig. 10fi, Fig. 10fj                   |  |
| Fig. 10fk, Fig. 10fl                   |  |
| Fig. 10fm, Fig. 10fn                   |  |
| Fig. 10fo, Fig. 10fp                   |  |
| Fig. 10fq, Fig. 10fr                   |  |
| Fig. 10fs, Fig. 10ft                   |  |
| Fig. 10fu, Fig. 10fv                   |  |
| Fig. 10fw, Fig. 10fx                   |  |
| Fig. 10fy, Fig. 10fz                   |  |
| Fig. 10ga, Fig. 10gb                   |  |
| Fig. 10gc, Fig. 10gd                   |  |
| Fig. 10ge, Fig. 10gf                   |  |
| Fig. 10gh, Fig. 10gi                   |  |
| Fig. 10gj, Fig. 10gk                   |  |
| Fig. 10gl, Fig. 10gm                   |  |
| Fig. 10gn, Fig. 10go                   |  |
| Fig. 10gp, Fig. 10gq                   |  |
| Fig. 10gr, Fig. 10gs                   |  |
| Fig. 10gt, Fig. 10gu                   |  |
| Fig. 10gv, Fig. 10gw                   |  |
| Fig. 10gx, Fig. 10gy                   |  |
| Fig. 10gz, Fig. 10ha                   |  |
| Fig. 10hb, Fig. 10hc                   |  |
| Fig. 10hd, Fig. 10he                   |  |
| Fig. 10hf, Fig. 10hg                   |  |
| Fig. 10hh, Fig. 10hi                   |  |
| Fig. 10hj, Fig. 10hk                   |  |
| Fig. 10hl, Fig. 10hm                   |  |
| Fig. 10hn, Fig. 10ho                   |  |
| Fig. 10hp, Fig. 10hq                   |  |
| Fig. 10hr, Fig. 10hs                   |  |
| Fig. 10ht, Fig. 10hu                   |  |
| Fig. 10hv, Fig. 10hw                   |  |
| Fig. 10hx, Fig. 10hy                   |  |
| Fig. 10iz, Fig. 10ja                   |  |
| Fig. 10jb, Fig. 10jc                   |  |
| Fig. 10jd, Fig. 10je                   |  |
| Fig. 10jf, Fig. 10jg                   |  |
| Fig. 10jh, Fig. 10ji                   |  |
| Fig. 10jj, Fig. 10jk                   |  |
| Fig. 10jl, Fig. 10jm                   |  |
| Fig. 10jn, Fig. 10jo                   |  |
| Fig. 10jp, Fig. 10jq                   |  |
| Fig. 10jr, Fig. 10js                   |  |
| Fig. 10jt, Fig. 10ju                   |  |
| Fig. 10jv, Fig. 10jw                   |  |
| Fig. 10jx, Fig. 10jy                   |  |
| Fig. 10jz, Fig. 10ka                   |  |
| Fig. 10kb, Fig. 10kc                   |  |
| Fig. 10kd, Fig. 10ke                   |  |
| Fig. 10kf, Fig. 10kg                   |  |
| Fig. 10kh, Fig. 10ki                   |  |
| Fig. 10kj, Fig. 10kk                   |  |
| Fig. 10kl, Fig. 10km                   |  |
| Fig. 10kn, Fig. 10ko                   |  |
| Fig. 10kp, Fig. 10kq                   |  |
| Fig. 10kr, Fig. 10ks                   |  |
| Fig. 10kt, Fig. 10ku                   |  |
| Fig. 10kv, Fig. 10kw                   |  |
| Fig. 10kx, Fig. 10ky                   |  |
| Fig. 10kz, Fig. 10la                   |  |
| Fig. 10lb, Fig. 10lb                   |  |
| Fig. 10lc, Fig. 10lc                   |  |
| Fig. 10ld, Fig. 10ld                   |  |
| Fig. 10le, Fig. 10le                   |  |
| Fig. 10lf, Fig. 10lf                   |  |
| Fig. 10lg, Fig. 10lg                   |  |
| Fig. 10lh, Fig. 10lh                   |  |
| Fig. 10li, Fig. 10li                   |  |
| Fig. 10lj, Fig. 10lj                   |  |
| Fig. 10lk, Fig. 10lk                   |  |
| Fig. 10ll, Fig. 10ll                   |  |
| Fig. 10lm, Fig. 10lm                   |  |
| Fig. 10ln, Fig. 10ln                   |  |
| Fig. 10lo, Fig. 10lo                   |  |
| Fig. 10lp, Fig. 10lp                   |  |
| Fig. 10lq, Fig. 10lq                   |  |
| Fig. 10lr, Fig. 10lr                   |  |
| Fig. 10ls, Fig. 10ls                   |  |
| Fig. 10lt, Fig. 10lt                   |  |
| Fig. 10lu, Fig. 10lu                   |  |
| Fig. 10lv, Fig. 10lv                   |  |
| Fig. 10lw, Fig. 10lw                   |  |
| Fig. 10lx, Fig. 10lx                   |  |
| Fig. 10ly, Fig. 10ly                   |  |
| Fig. 10lz, Fig. 10lz                   |  |
| Fig. 10ma, Fig. 10ma                   |  |
| Fig. 10mb, Fig. 10mb                   |  |
| Fig. 10mc, Fig. 10mc                   |  |
| Fig. 10md, Fig. 10md                   |  |
| Fig. 10me, Fig. 10me                   |  |
| Fig. 10mf, Fig. 10mf                   |  |
| Fig. 10mg, Fig. 10mg                   |  |
| Fig. 10mh, Fig. 10mh                   |  |
| Fig. 10mi, Fig. 10mi                   |  |
| Fig. 10mj, Fig. 10mj                   |  |
| Fig. 10mk, Fig. 10mk                   |  |
| Fig. 10ml, Fig. 10ml                   |  |
| Fig. 10mn, Fig. 10mn                   |  |
| Fig. 10mo, Fig. 10mo                   |  |
| Fig. 10mp, Fig. 10mp                   |  |
| Fig. 10mq, Fig. 10mq                   |  |
| Fig. 10mr, Fig. 10mr                   |  |
| Fig. 10ms, Fig. 10ms                   |  |
| Fig. 10mt, Fig. 10mt                   |  |
| Fig. 10mu, Fig. 10mu                   |  |
| Fig. 10mv, Fig. 10mv                   |  |
| Fig. 10mw, Fig. 10mw                   |  |
| Fig. 10mx, Fig. 10mx                   |  |
| Fig. 10my, Fig. 10my                   |  |
| Fig. 10mz, Fig. 10mz                   |  |
| Fig. 10na, Fig. 10na                   |  |
| Fig. 10nb, Fig. 10nb                   |  |
| Fig. 10nc, Fig. 10nc                   |  |
| Fig. 10nd, Fig. 10nd                   |  |
| Fig. 10ne, Fig. 10ne                   |  |
| Fig. 10nf, Fig. 10nf                   |  |
| Fig. 10ng, Fig. 10ng                   |  |
| Fig. 10nh, Fig. 10nh                   |  |
| Fig. 10ni, Fig. 10ni                   |  |
| Fig. 10nj, Fig. 10nj                   |  |
| Fig. 10nk, Fig. 10nk                   |  |
| Fig. 10nl, Fig. 10nl                   |  |
| Fig. 10no, Fig. 10no                   |  |
| Fig. 10np, Fig. 10np                   |  |
| Fig. 10nq, Fig. 10nq                   |  |
| Fig. 10nr, Fig. 10nr                   |  |
| Fig. 10ns, Fig. 10ns                   |  |
| Fig. 10nt, Fig. 10nt                   |  |
| Fig. 10nu, Fig. 10nu                   |  |
| Fig. 10nv, Fig. 10nv                   |  |
| Fig. 10nw, Fig. 10nw                   |  |
| Fig. 10nx, Fig. 10nx                   |  |
| Fig. 10ny, Fig. 10ny                   |  |
| Fig. 10nz, Fig. 10nz                   |  |
| Fig. 10oa, Fig. 10oa                   |  |
| Fig. 10ob, Fig. 10ob                   |  |
| Fig. 10oc, Fig. 10oc                   |  |
| Fig. 10od, Fig. 10od                   |  |
| Fig. 10oe, Fig. 10oe                   |  |
| Fig. 10of, Fig. 10of                   |  |
| Fig. 10og, Fig. 10og                   |  |
| Fig. 10oh, Fig. 10oh                   |  |
| Fig. 10oi, Fig. 10oi                   |  |
| Fig. 10oj, Fig. 10oj                   |  |
| Fig. 10ok, Fig. 10ok                   |  |
| Fig. 10ol, Fig. 10ol                   |  |
| Fig. 10om, Fig. 10om                   |  |
| Fig. 10on, Fig. 10on                   |  |
| Fig. 10oo, Fig. 10oo                   |  |
| Fig. 10op, Fig. 10op                   |  |
| Fig. 10oq, Fig. 10oq                   |  |
| Fig. 10or, Fig. 10or                   |  |
| Fig. 10os, Fig. 10os                   |  |
| Fig. 10ot, Fig. 10ot                   |  |
| Fig. 10ou, Fig. 10ou                   |  |
| Fig. 10ov, Fig. 10ov                   |  |
| Fig. 10ow, Fig. 10ow                   |  |
| Fig. 10ox, Fig. 10ox                   |  |
| Fig. 10oy, Fig. 10oy                   |  |
| Fig. 10oz, Fig. 10oz                   |  |
| Fig. 10pa, Fig. 10pa                   |  |
| Fig. 10pb, Fig. 10pb                   |  |
| Fig. 10pc, Fig. 10pc                   |  |
| Fig. 10pd, Fig. 10pd                   |  |
| Fig. 10pe, Fig. 10pe                   |  |
| Fig. 10pf, Fig. 10pf                   |  |
| Fig. 10pg, Fig. 10pg                   |  |
| Fig. 10ph, Fig. 10ph                   |  |
| Fig. 10pi, Fig. 10pi                   |  |
| Fig. 10pj, Fig. 10pj                   |  |
| Fig. 10pk, Fig. 10pk                   |  |
| Fig. 10pl, Fig. 10pl                   |  |
| Fig. 10pm, Fig. 10pm                   |  |
| Fig. 10pn, Fig. 10pn                   |  |
| Fig. 10po, Fig. 10po                   |  |
| Fig. 10pp, Fig. 10pp                   |  |
| Fig. 10pq, Fig. 10pq                   |  |
| Fig. 10pr, Fig. 10pr                   |  |
| Fig. 10ps, Fig. 10ps                   |  |
| Fig. 10pt, Fig. 10pt                   |  |
| Fig. 10pu, Fig. 10pu                   |  |
| Fig. 10pv, Fig. 10pv                   |  |
| Fig. 10pw, Fig. 10pw                   |  |
| Fig. 10px, Fig. 10px                   |  |
| Fig. 10py, Fig. 10py                   |  |
| Fig. 10pz, Fig. 10pz                   |  |
| Fig. 10qa, Fig. 10qa                   |  |
| Fig. 10qb, Fig. 10qb                   |  |
| Fig. 10qc, Fig. 10qc                   |  |
| Fig. 10qd, Fig. 10qd                   |  |
| Fig. 10qe, Fig. 10qe                   |  |
| Fig. 10qf, Fig. 10qf                   |  |
| Fig. 10qg, Fig. 10qg                   |  |
| Fig. 10qh, Fig. 10qh                   |  |
| Fig. 10qi, Fig. 10qi                   |  |
| Fig. 10qj, Fig. 10qj                   |  |
| Fig. 10qk, Fig. 10qk                   |  |
| Fig. 10ql, Fig. 10ql                   |  |
| Fig. 10qm, Fig. 10qm                   |  |
| Fig. 10qn, Fig. 10qn                   |  |
| Fig. 10qo, Fig. 10qo                   |  |
| Fig. 10qp, Fig. 10qp                   |  |
| Fig. 10qq, Fig. 10qq                   |  |
| Fig. 10qr, Fig. 10qr                   |  |
| Fig. 10qs, Fig. 10qs                   |  |
| Fig. 10qt, Fig. 10qt                   |  |
| Fig. 10qu, Fig. 10qu                   |  |
| Fig. 10qv, Fig. 10qv                   |  |
| Fig. 10qw, Fig. 10qw                   |  |
| Fig. 10qx, Fig. 10qx                   |  |
| Fig. 10qy, Fig. 10qy                   |  |
| Fig. 10qz, Fig. 10qz                   |  |
| Fig. 10ra, Fig. 10ra                   |  |
| Fig. 10rb, Fig. 10rb                   |  |
| Fig. 10rc, Fig. 10rc                   |  |
| Fig. 10rd, Fig. 10rd                   |  |
| Fig. 10re, Fig. 10re                   |  |
| Fig. 10rf, Fig. 10rf                   |  |
| Fig. 10rg, Fig. 10rg                   |  |
| Fig. 10rh, Fig. 10rh                   |  |
| Fig. 10ri, Fig. 10ri                   |  |
| Fig. 10rj, Fig. 10rj                   |  |
| Fig. 10rk, Fig. 10rk                   |  |
| Fig. 10rl, Fig. 10rl                   |  |
| Fig. 10rm, Fig. 10rm                   |  |
| Fig. 10rn, Fig. 10rn                   |  |
| Fig. 10ro, Fig. 10ro                   |  |
| Fig. 10rp, Fig. 10rp                   |  |
| Fig. 10rq, Fig. 10rq                   |  |
| Fig. 10rr, Fig. 10rr                   |  |
| Fig. 10rs, Fig. 10rs                   |  |
| Fig. 10rt, Fig. 10rt                   |  |
| Fig. 10ru, Fig. 10ru                   |  |
| Fig. 10rv, Fig. 10rv                   |  |
| Fig. 10rw, Fig. 10rw                   |  |
| Fig. 10rx, Fig. 10rx                   |  |
| Fig. 10ry, Fig. 10ry                   |  |
| Fig. 10rz, Fig. 10rz                   |  |
| Fig. 10sa, Fig. 10sa                   |  |
| Fig. 10sb, Fig. 10sb                   |  |
| Fig. 10sc, Fig. 10sc                   |  |
| Fig. 10sd, Fig. 10sd                   |  |
| Fig. 10se, Fig. 10se                   |  |
| Fig. 10sf, Fig. 10sf                   |  |
| Fig. 10sg, Fig. 10sg                   |  |
| Fig. 10sh, Fig. 10sh                   |  |
| Fig. 10si, Fig. 10si                   |  |
| Fig. 10sj, Fig. 10sj                   |  |
| Fig. 10sk, Fig. 10sk                   |  |
| Fig. 10sl, Fig. 10sl                   |  |
| Fig. 10sm, Fig. 10sm                   |  |
| Fig. 10sn, Fig. 10sn                   |  |
| Fig. 10so, Fig. 10so                   |  |
| Fig. 10sp, Fig. 10sp                   |  |
| Fig. 10sq, Fig. 10sq                   |  |
| Fig. 10sr, Fig. 10sr                   |  |
| Fig. 10ss, Fig. 10ss                   |  |
| Fig. 10st, Fig. 10st                   |  |
| Fig. 10su, Fig. 10su                   |  |
| Fig. 10sv, Fig. 10sv                   |  |
| Fig. 10sw, Fig. 10sw                   |  |
| Fig. 10sx, Fig. 10sx                   |  |
| Fig. 10sy, Fig. 10sy                   |  |
| Fig. 10sz, Fig. 10sz                   |  |
| Fig. 10ta, Fig. 10ta                   |  |
| Fig. 10tb, Fig. 10tb                   |  |
| Fig. 10tc, Fig. 10tc                   |  |
| Fig. 10td, Fig. 10td                   |  |
| Fig. 10te, Fig. 10te                   |  |
| Fig. 10tf, Fig. 10tf                   |  |
| Fig. 10tg, Fig. 10tg                   |  |
| Fig. 10th, Fig. 10th                   |  |
| Fig. 10ti, Fig. 10ti                   |  |
| Fig. 10tj, Fig. 10tj                   |  |
| Fig. 10tk, Fig. 10tk                   |  |
| Fig. 10tl, Fig. 10tl                   |  |
| Fig. 10tm, Fig. 10tm                   |  |
| Fig. 10tn, Fig. 10tn                   |  |
| Fig. 10to, Fig. 10to                   |  |
| Fig. 10tp, Fig. 10tp                   |  |
| Fig. 10tq, Fig. 10tq                   |  |
| Fig. 10tr, Fig. 10tr                   |  |
| Fig. 10ts, Fig. 10ts                   |  |
| Fig. 10tt, Fig. 10tt                   |  |
| Fig. 10tu, Fig. 10tu                   |  |
| Fig. 10tv, Fig. 10tv                   |  |
| Fig. 10tw, Fig. 10tw                   |  |
| Fig. 10tx, Fig. 10tx                   |  |
| Fig. 10ty, Fig. 10ty                   |  |
| Fig. 10tz, Fig. 10tz                   |  |
| Fig. 10ua, Fig. 10ua                   |  |
| Fig. 10ub, Fig. 10ub                   |  |
| Fig. 10uc, Fig. 10uc                   |  |
| Fig. 10ud, Fig. 10ud                   |  |
| Fig. 10ue, Fig. 10ue                   |  |
| Fig. 10uf, Fig. 10uf                   |  |
| Fig. 10ug, Fig. 10ug                   |  |
| Fig. 10uh, Fig. 10uh                   |  |
| Fig. 10ui, Fig. 10ui                   |  |
| Fig. 10uj, Fig. 10uj                   |  |
| Fig. 10uk, Fig. 10uk                   |  |
| Fig. 10ul, Fig. 10ul                   |  |
| Fig. 10um, Fig. 10um                   |  |
| Fig. 10un, Fig. 10un                   |  |
| Fig. 10uo, Fig. 10uo                   |  |
| Fig. 10up, Fig. 10up                   |  |
| Fig. 10uq, Fig. 10uq                   |  |
| Fig. 10ur, Fig. 10ur                   |  |
| Fig. 10us, Fig. 10us                   |  |
| Fig. 10ut, Fig. 10ut                   |  |
| Fig. 10uu, Fig. 10uu                   |  |
| Fig. 10uv, Fig. 10uv                   |  |
| Fig. 10uw, Fig. 10uw                   |  |
| Fig. 10ux, Fig. 10ux                   |  |
| Fig. 10uy, Fig. 10uy                   |  |
| Fig. 10uz, Fig. 10uz                   |  |
| Fig. 10va, Fig. 10va                   |  |
| Fig. 10vb, Fig. 10vb                   |  |
| Fig. 10vc, Fig. 10vc                   |  |
| Fig. 10vd, Fig. 10vd                   |  |
| Fig. 10ve, Fig. 10ve                   |  |
| Fig. 10vf, Fig. 10vf                   |  |
| Fig. 10vg, Fig. 10vg                   |  |
| Fig. 10vh, Fig. 10vh                   |  |
| Fig. 10vi, Fig. 10vi                   |  |
| Fig. 10vj, Fig. 10vj                   |  |
| Fig. 10vk, Fig. 10vk                   |  |
| Fig. 10vl, Fig. 10vl                   |  |
| Fig. 10vm, Fig. 10vm                   |  |
| Fig. 10vn, Fig. 10vn                   |  |
| Fig. 10vo, Fig. 10vo                   |  |
| Fig. 10vp, Fig. 10vp                   |  |
| Fig. 10vq, Fig. 10vq                   |  |
| Fig. 10vr, Fig. 10vr                   |  |
| Fig. 10vs, Fig. 10vs                   |  |
| Fig. 10vt, Fig. 10vt                   |  |
| Fig. 10vu, Fig. 10vu                   |  |
| Fig. 10vv, Fig. 10vv                   |  |
| Fig. 10vw, Fig. 10vw                   |  |
| Fig. 10vx, Fig. 10vx                   |  |
| Fig. 10vy, Fig. 10vy                   |  |
| Fig. 10vz, Fig. 10vz                   |  |
| Fig. 10wa, Fig. 10wa                   |  |
| Fig. 10wb, Fig. 10wb                   |  |
| Fig. 10wc, Fig. 10wc                   |  |
| Fig. 10wd, Fig. 10wd                   |  |
| Fig. 10we, Fig. 10we                   |  |
| Fig. 10wf, Fig. 10wf                   |  |
| Fig. 10wg, Fig. 10wg                   |  |
| Fig. 10wh, Fig. 10wh                   |  |
| Fig. 10wi, Fig. 10wi                   |  |
| Fig. 10wj, Fig. 10wj                   |  |
| Fig. 10wk, Fig. 10wk                   |  |
| Fig. 10wl, Fig. 10wl                   |  |
| Fig. 10wm, Fig. 10wm                   |  |
| Fig. 10wn, Fig. 10wn                   |  |
| Fig. 10wo, Fig. 10wo                   |  |
| Fig. 10wp, Fig. 10wp                   |  |
| Fig. 10wq, Fig. 10wq                   |  |
| Fig. 10wr, Fig. 10wr                   |  |
| Fig. 10ws, Fig. 10ws                   |  |
| Fig. 10wt, Fig. 10wt                   |  |
| Fig. 10wu, Fig. 10wu                   |  |
| Fig. 10wv, Fig. 10wv                   |  |
| Fig. 10ww, Fig. 10ww                   |  |
| Fig. 10wx, Fig. 10wx                   |  |
| Fig. 10wy, Fig. 10wy                   |  |
| Fig. 10wz, Fig. 10wz                   |  |
| Fig. 10xa, Fig. 10xa                   |  |
| Fig. 10xb, Fig. 10xb                   |  |
| Fig. 10xc, Fig. 10xc                   |  |
| Fig. 10xd, Fig. 10xd                   |  |
| Fig. 10xe, Fig. 10xe                   |  |
| Fig. 10xf, Fig. 10xf                   |  |
| Fig. 10xg, Fig. 10xg                   |  |
| Fig. 10xh, Fig. 10xh                   |  |
| Fig. 10xi, Fig. 10xi                   |  |
| Fig. 10xj, Fig. 10xj                   |  |
| Fig. 10xk, Fig. 10xk                   |  |
| Fig. 10xl, Fig. 10xl                   |  |
| Fig. 10xm, Fig. 10xm                   |  |
| Fig. 10xn, Fig. 10xn                   |  |
| Fig. 10xo, Fig. 10xo                   |  |
| Fig. 10xp, Fig. 10xp                   |  |
| Fig. 10xq, Fig. 10xq                   |  |
| Fig. 10xr, Fig. 10xr                   |  |
| Fig. 10xs, Fig. 10xs                   |  |
| Fig. 10xt, Fig. 10xt                   |  |
| Fig. 10xu, Fig. 10xu                   |  |
| Fig. 10xv, Fig                         |  |

| QUESTION                             | ANSWER                                             |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1. What is the purpose of the study? | To determine the effect of the study on the study. |
| 2. What is the study design?         | Randomized controlled trial.                       |
| 3. What is the study population?     | Patients with the study condition.                 |
| 4. What is the study intervention?   | The study intervention.                            |
| 5. What is the study outcome?        | The study outcome.                                 |
| 6. What is the study conclusion?     | The study conclusion.                              |

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 84







FOTODOKUMENTACE