

Znalecký posudek č. 3290 / 60 / 2024

o ceně nemovitých věcí - **A)** podíl 1/4 pozemku p.p.č. 477 v katastrálním území Krchleby u Staňkova, obec Staňkov, okres Domažlice (**nemovitě věci evidované na LV: 1360**); **B)** podíl 1/8 pozemku p.p.č. 1188/1 v katastrálním území Pňovany, obec Pňovany, okres Plzeň - sever (**nemovitě věci evidované na LV: 985**); **C)** podíl 1/8 pozemků st.p.č. 187, st.p.č. 188, st.p.č. 189, st.p.č. 190, p.p.č. 1188/3 a p.p.č. 1188/6 v katastrálním území Pňovany, obec Pňovany, okres Plzeň - sever (**nemovitě věci evidované na LV: 191**); **D)** podíl 1/2 stavby rekreační chaty č.e. 337, která stojí na pozemku st.p.č. 187 v katastrálním území Pňovany, obec Pňovany, okres Plzeň - sever (**nemovitá věc evidovaná na LV: 246**); **E)** podíl 1/8 pozemku p.p.č. 1175/27 v katastrálním území Pňovany, obec Pňovany, okres Plzeň - sever (**nemovitá věc evidovaná na LV: 996**)

Objednatel posudku:

Mgr. Pavla Bučková,
notářka se sídlem v Rokycanech
Jiráskova 1141
337 01 Rokycany

Účel posudku:

ocenění nemovitých věcí za účelem
řízení o likvidaci pozůstalosti po panu
Vladimíru Malečkovi, který zemřel
dne 1. 11. 2021

Posudek vypracoval:

Vlastimil S ý k o r a
Spojovací 396
338 43 Mirošov
tel.: 605912134
e-mail: vlsykora@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 21 stran textu a 34 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Mirošově 10. 12. 2024

2. OBSAH

1. Titulní strana
2. Obsah
3. Zadání
4. Výčet podkladů
 - a) prohlídka nemovitých věcí
 - b) vlastnické a evidenční údaje
 - c) použité právní předpisy
 - d) použité podklady
5. Nález
6. Posudek
7. Odůvodnění
8. Závěr
9. Znalecká doložka

3. ZADÁNÍ

Úkolem je provedení ocenění nemovitých věcí na základě usnesení notářky Mgr. Pavly Bučkové, pověřené Okresním soudem Rokycany, jako soudní komisařky ve věci projednání dědictví pod č.j. 7 D 630/2021-551 ze dne 8. 8. 2024 – **A)** podíl 1/4 pozemku p.p.č. 477 v k.ú. Krchleby u Staňkova, obec Staňkov, okres Domažlice (**nemovitě věci evidované na LV: 1360**); **B)** podíl 1/8 pozemku p.p.č. 1188/1 v k.ú. Pňovany, obec Pňovany, okres Plzeň - sever (**nemovitě věci evidované na LV: 985**); **C)** podíl 1/8 pozemků st.p.č. 187, st.p.č. 188, st.p.č. 189, st.p.č. 190, p.p.č. 1188/3 a p.p.č. 1188/6 v k.ú. Pňovany, obec Pňovany, okres Plzeň - sever (**nemovitě věci evidované na LV: 191**); **D)** podíl 1/2 stavby rekreační chaty č.e. 337, která stojí na pozemku st.p.č. 187 v k.ú. Pňovany, obec Pňovany, okres Plzeň - sever (**nemovitá věc evidovaná na LV: 246**); **E)** podíl 1/8 pozemku p.p.č. 1175/27 v k.ú. Pňovany, obec Pňovany, okres Plzeň - sever (**nemovitá věc evidovaná na LV: 996**), a to za účelem určení aktuální tržní ceny. Ocenění je provedeno ke dni 10. 12. 2024.

4. VÝČET PODKLADŮ

a) prohlídka nemovitých věcí:

Prohlídka nemovitých věcí se zjištěním skutečností byla provedena dne 20. 11. 2024.

A. k.ú. Krchleby u Staňkova, obec Staňkov - LV: 1360

a) pozemek - pozemková parcela č. 477

B. k.ú. Pňovany, obec Pňovany - LV: 985

b) pozemek - pozemková parcela č. 1188/1

C. k.ú. Pňovany, obec Pňovany - LV: 191

c) pozemky - stavební parcely č. 187, 188, 189, 190
pozemkové parcely č. 1188/3, 1188/6

D. k.ú. Pňovany, obec Pňovany - LV: 246

d) stavba - rekreační chata č.e. 337

E. k.ú. Pňovany, obec Pňovany - LV: 996

e) pozemek - pozemková parcela č. 1175/24

b) vlastnické a evidenční údaje:

A.

Vlastnické právo k uvedeným nemovitým věcem je ke dni ocenění vloženo v katastru nemovitostí pro Blanku Březinovou, Pod Lahovskou 508/11, Radotín, 153 00 Praha 5 s podílem 1/4; pro Hanu Formáčkovou, Rijnstraat 57, 65 41 XB Nijmegen, Nizozemsko s podílem 1/4; pro MVDr. Romana Malečka, Villaniho 829, Sušice II, 342 01 Sušice s podílem 1/4 a pro Vladimíra Malečka, Masarykovo náměstí 1, Střed, 337 01 Rokycany s podílem 1/4.

Vlastnické právo je evidováno na listu vlastnictví č. 1360 pro katastrální území Krchleby u Staňkova, obec Staňkov, okres Domažlice a je prokázáno výpisem z katastru nemovitostí, který je vyhotovený Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním dne 8. 8. 2024.

B.

Vlastnické právo k uvedeným nemovitým věcem je ke dni ocenění vloženo v katastru nemovitostí pro Filipa Cubra, Dítětova 237/18, Lobzy, 312 00 Plzeň s podílem 1/4; pro Drahomíru Koderovou, Kreuzmannova 1322/8, Skvrňany, 318 00 Plzeň s podílem 1/4; pro Vladimíra Malečka, Masarykovo náměstí 1, Střed, 337 01 Rokycany s podílem 1/8; pro Annu Malečkovou, Stupno 91, 338 24 Břasy s podílem 1/8 a pro Miroslavu Radochovou, Hodonínská 976/27, Severní Předměstí, 323 00 Plzeň s podílem 1/4.

Vlastnické právo je evidováno na listu vlastnictví č. 985 pro katastrální území Pňovany, obec Pňovany, okres Plzeň - sever a je prokázáno výpisem z katastru nemovitostí, který je vyhotovený Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním dne 8. 8. 2024.

C.

Vlastnické právo k uvedeným nemovitým věcem je ke dni ocenění vloženo v katastru nemovitostí pro Filipa Cubra, Dítětova 237/18, Lobzy, 312 00 Plzeň s podílem 1/4; pro Drahomíru Koderovou, Kreuzmannova 1322/8, Skvrňany, 318 00 Plzeň s podílem 1/4; pro Vladimíra Malečka, Masarykovo náměstí 1, Střed, 337 01 Rokycany s podílem 1/8; pro Annu Malečkovou, Stupno 91, 338 24 Břasy s podílem 1/8 a pro Miroslavu Radochovou, Hodonínská 976/27, Severní Předměstí, 323 00 Plzeň s podílem 1/4.

Vlastnické právo je evidováno na listu vlastnictví č. 191 pro katastrální území Pňovany, obec Pňovany, okres Plzeň - sever a je prokázáno výpisem z katastru nemovitostí, který je vyhotovený Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním dne 8. 8. 2024.

D.

Vlastnické právo k uvedené nemovité věci je ke dni ocenění vloženo v katastru nemovitostí pro Vladimíra Malečka, Masarykovo náměstí 1, Střed, 337 01 Rokycany s podílem 1/2 a pro Annu Malečkovou, Stupno 91, 338 24 Břasy s podílem 1/2.

Vlastnické právo je evidováno na listu vlastnictví č. 246 pro katastrální území Pňovany, obec Pňovany, okres Plzeň - sever a je prokázáno výpisem z katastru nemovitostí, který je vyhotovený Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním dne 8. 8. 2024.

E.

Vlastnické právo k uvedené nemovité věci je ke dni ocenění vloženo v katastru nemovitostí pro Filipa Cubra, Dítětova 237/18, Lobzy, 312 00 Plzeň s podílem 1/4; pro Vladimíra Malečka, Masarykovo náměstí 1, Střed, 337 01 Rokycany s podílem

1/8; pro Annu Malečkovou, Stupno 91, 338 24 Břasy s podílem 1/8; pro Miroslavu Radochovou, Hodonínská 976/27, Severní Předměstí, 323 00 Plzeň s podílem 1/4 a pro SJM Ing. Karla Vovesného, CSc. a Janu Vovesnou, Kaznějovská 1205/1, Bolevec, 323 00 Plzeň s podílem 1/4..

Vlastnické právo je evidováno na listu vlastnictví č. 996 pro katastrální území Pňovany, obec Pňovany, okres Plzeň - sever a je prokázáno výpisem z katastru nemovitostí, který je vyhotovený Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním dne 8. 8. 2024.

c) použité právní předpisy:

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 487/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb.

d) použité podklady:

- výpisy z katastru nemovitostí z listů vlastnictví č. 1360, 985, 191, 246 a 996, vyhotovené Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním dne 8. 8. 2024
- grafické znázornění kopií katastrálních map v měřítku 1:1000, ortofotomap v měřítku 1:500 i 1:2000 a přehledných map v měřítku 1:10000, vyhotovené internetovým nahlížením do katastru nemovitostí dne 20. 8. 2024
- územní plány města Staňkov a obce Pňovany
- usnesení o jmenování znalcem č.j. 7 D 630/2021-551 ze dne 8. 8. 2024
- skutečnosti zjištěné při prohlídce dne 20. 11. 2024

5. N Á L E Z

a) pozemek p.p.č. 477

Podle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o pozemkovou parcelu č. 477 o výměře 2 418 m², která je evidovaná jako zahrada.

Pozemek se nachází mimo souvisle zastavěné území města Staňkov, části Krchleby, jihovýchodně od zástavby obce. Přístup na pozemek není přímo zajištěn a je možný jen po sousedním pozemku s travnatým povrchem. V místě je možnost napojení pouze na rozvod elektřiny. Pozemek je podle územního plánu určen k využití jako pozemek na ploše smíšeného nezastavěného území, ale podle zjištění je užíván jako pozemek stavební pro rekreaci (zahrada). Součástí pozemku jsou trvalé porosty různých druhů a stáří (nelesní porost). Jedná se o 60 % - jehličnaté dřeviny, ve stáří 40 let, 30 % - ostatní tvrdé listnáče, ve stáří 40 let a 10 % - ostatní tvrdé listnáče, ve stáří 20 let, s pokryvností pozemku do 50 %. Jedná se o zeleň na ploše rekreačního charakteru - převážně, monokulturní porost stejnověký, výškově téměř

vyrovnaný rozvolněný porost s podrostem keřů a bylin. Další charakteristika je uvedena v části 6. Posudek - v popisu úpravy základní ceny stavebního pozemku a v indexu trhu, omezujících vlivů a polohy.

Staňkov včetně části Krchleby je ke dni ocenění město s počtem 3 388 obyvatel (Malý lexikon obcí ČR - 2023). Ve městě není schválená cenová mapa stavebních pozemků.

b) pozemek p.p.č. 1188/1

Podle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o pozemkovou parcelu č. 1188/1 o výměře 3 309 m², která je evidovaná jako ostatní plocha, se způsobem využití jako zeleň.

Pozemek se nachází mimo souvisle zastavěné území obce Pňovany, severovýchodně od zástavby obce, v lokalitě zástavby rekreačních objektů s místním názvem Kočičí jáma. Přístup na pozemek je po nezpevněné komunikaci. V místě je možnost napojení pouze na rozvod elektřiny. Pozemek je podle územního plánu určen k využití jako pozemek pro rekreaci individuální a podle zjištění je k tomuto účelu i užíván. Pozemek je výrazně svažité na jih i na sever. Součástí pozemku jsou trvalé porosty různých druhů a stáří (nelesní porost). Jedná se o 30 % - ostatní tvrdé listnáče, ve stáří 60 let, 25 % - ostatní tvrdé listnáče, ve stáří 30 let, 20 % - ostatní měkké listnáče, ve stáří 40 let, 10 % - ostatní měkké listnáče, ve stáří 20 let, 15 % - jehličnaté dřeviny, ve stáří 40 let, s pokryvností pozemku do 50 %. Jedná se o zeleň na ploše rekreačního charakteru - druhově smíšený stromový porost se zastoupením 2-3 hlavních druhů, věkově a výškově téměř vyrovnaný s podrostem keřů a bylin. Další charakteristika je uvedena v části 6. Posudek - v popisu úpravy základní ceny stavebního pozemku a v indexu trhu, omezujících vlivů a polohy.

Pňovany je ke dni ocenění obec s počtem 521 obyvatel (Malý lexikon obcí ČR - 2023). V obci není schválená cenová mapa stavebních pozemků.

c) pozemky

Podle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o stavební parcelu č. 187 o výměře 37 m², která je evidovaná jako zastavěná plocha a nádvoří, zastavěná stavbou rekreační chaty č.e. 337 - na LV: 246); stavební parcelu č. 188 o výměře 35 m², která je evidovaná jako zastavěná plocha a nádvoří, zastavěná stavbou rekreační chaty č.e. 336 - na LV: 248); stavební parcelu č. 189 o výměře 44 m², která je evidovaná jako zastavěná plocha a nádvoří, zastavěná stavbou rekreační chaty č.e. 338 - na LV: 247); stavební parcelu č. 190 o výměře 40 m², která je evidovaná jako zastavěná plocha a nádvoří, zastavěná stavbou rekreační chaty č.e. 337 - na LV: 249); pozemkovou parcelu č. 1188/3 o výměře 421 m², která je evidovaná jako ostatní plocha, se způsobem využití jako zeleň a pozemkovou parcelu č. 1188/6 o výměře 175 m², která je evidovaná jako ostatní plocha, se způsobem využití jako zeleň.

Pozemky se nachází mimo souvisle zastavěné území obce Pňovany, severovýchodně od zástavby obce, v lokalitě zástavby rekreačních objektů s místním názvem Kočičí jáma. Přístup na pozemky je po nezpevněné komunikaci. V místě

je možnost napojení pouze na rozvod elektřiny. Pozemky jsou zastavěné stavbami rekreačních chat a nachází se v území, které je užíváno k rekreaci. Celková výměra je 752 m². Další charakteristika je uvedena v části 6. Posudek - v popisu úpravy základní ceny stavebního pozemku a v indexů trhu, omezujících vlivů a polohy.

Pňovany je ke dni ocenění obec s počtem 521 obyvatel (Malý lexikon obcí ČR - 2023). V obci není schválena cenová mapa stavebních pozemků.

d) rekreační chata č.e. 337

Jedná se o stavbu původní zděné rekreační chaty, která se nachází na pozemku st.p.č. 187 na nejnižším místě okolního svažitého pozemku p.p.č. 1188/1 s obtížným přístupem. Podle zjištění se jedná o stavbu, kterou nelze užívat z důvodu poničení po požáru stavby. Stavebně technický stav odpovídá provedení nutné demolice. Hodnota zbylých konstrukcí je nižší nebo stejná v porovnání s hodnotou provedení prací na odstranění stavby, na odvoz ze značně nepřístupného prostoru a na likvidaci odpadů. Z tohoto důvodu není stavba oceněna a má nulovou cenu.

e) pozemek p.p.č. 1175/27

Podle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o pozemkovou parcelu č. 1175/27 o výměře 542 m², která je evidovaná jako orná půda.

Pozemek se nachází mimo souvisle zastavěné území obce Pňovany, severovýchodně od zástavby obce, mezi lokalitou zástavby rekreačních objektů s místním názvem Kočičí jáma a veřejnou silnicí. Pozemek je podle územního plánu určen k využití jako pozemek zemědělský, ale podle zjištění se jedná o nebezpečnou účelovou komunikaci k chatové oblasti a tomuto účelu je pozemek oceněn. Další charakteristika je uvedena v části 6. Posudek - v popisu úpravy základní ceny stavebního pozemku a v úpravě základních cen pro pozemky komunikací.

Pňovany je ke dni ocenění obec s počtem 521 obyvatel (Malý lexikon obcí ČR - 2023). V obci není schválena cenová mapa stavebních pozemků.

6. POSUDEK

a) pozemek p.p.č. 477

stavební pozemek - podle § 3b) a § 4 uvedené vyhlášky

základní cena stavebního pozemku: = 2 574 Kč / m²

velikost obce O₁

znak č. II 2 001 - 5 000 obyvatel

O₁ = 0,80

hospodářsko-správní význam obce O₂

znak č. IV ostatní obce

O₂ = 0,60

poloha obce O₃

znak č. VI ostatní případ

O₃ = 0,80

technická infrastruktura v obci O₄

znak č. I elektřina, vodovod, kanalizace, plyn O₄ = 1,00

dopravní obslužnost obce O₅

znak č. II železniční a autobusová zastávka O₅ = 0,95

občanská vybavenost v obci O₆

znak č. I kompletní vybavenost O₆ = 1,00

upravená základní cena stavebního pozemku:

2 574 Kč / m² x 0,80 x 0,60 x 0,80 x 1,00 x 0,95 x 1,00 = 938,99 Kč / m²

zaokrouhleno = 939,00 Kč / m²

stavební pozemek - p.p.č. 477:

výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi I_T, příloha č. 3, tabulka č.1:

Pč.	znak	popis pásma	č.	hodnota T _i
1.	Situace na trhu	poptávka je vyšší než nabídka	III	+ 0,03
2.	Vlast. nemovitostí	jednotka se spoluvlastnickým podílem	V	0,00
3.	Změny v okolí	bez vlivu	II	0,00
4.	Vliv právních vztahů	bez vlivu	II	0,00
5.	Ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	II	0,00
celkem				+ 0,03
6.	Povodňové riziko	zanedbatelné nebezpečí	IV	1,00
7.	Hospodářsko-správní význam			1,00
8.	Poloha obce			1,00
9.	Občanská vybavenost			1,00
<u>index trhu I_T</u> P ₆ x P ₇ x P ₈ x P ₉ x (1 + součet hodnot znaků 1 - 5)				
1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 (1 + 0,03)				= 1,03

výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O, příloha č. 3, tabulka č.2:

č.	znak	popis pásma	č.	hodnota T _i
1.	Geometrický tvar	tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2.	Svažitost pozemku	do 15 %, ostatní orientace	IV	0,00
3.	Základové podmínky	neztížené základové podmínky	III	0,00
4.	Ochranná pásma	mimo ochranné pásmo	I	0,00
5.	Omezení užívání	bez omezení užívání	I	0,00
6.	Ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	II	0,00
celkem				0,00
<u>index omezujících vlivů I_O</u> 1 + součet hodnot 1-6 = 1 + 0,00				= 1,00

výpočet indexu polohy I_P, příloha č. 3, tabulka č.3:

1.	Druh a účel užití	stavby pro rodinnou rekreaci		0,85
č.	znak	popis pásma	č.	hodnota T _i
2.	Převažující zástavba	bez zástavby	IV	+ 0,02
3.	Poloha pozemku	část obce nesrostlá s obcí	IV	+ 0,07
4.	Možnost napojení sítí	lze napojit na některé sítě v obci	II	- 0,05
5.	Občanská vybavenost	v okolí není občanská vybavenost	III	0,00
6.	Dopravní dostupnost	bez možnosti příjezdu vozidlem	I	- 0,05
7.	Hromadná doprava	zastávka od 201 m do 1 000 m	II	- 0,04
8.	Komerční využitelnost	bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9.	Obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost	průměrná	II	0,00
11. Vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II	0,00
celkem			- 0,05
index polohy I_P znak č. 1 x (1 + součet hodnot 2-11) = 0,85 x (1 - 0,05) =			0,808

Index cenového porovnání I :

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 1,03 \times 1,00 \times 0,808 = 0,832$$

úprava ceny stavebního pozemku:

$$939 \text{ Kč / m}^2 \times 0,832 = 781,25 \text{ Kč / m}^2$$

výpočet ceny:

$$2\,418 \text{ m}^2 \times 781,25 \text{ Kč / m}^2 = 1\,889\,062,50 \text{ Kč}$$

zjištěná cena pozemku p.p.č. 477:

1 889 062,50 Kč

nelesní porost:

cena za m² jednotlivých skupin dřevin - § 44:

$$C_{SD} = V_{NP} \times P_{SD} \times C_{NP} \times SSB_{SD} \times K_{vp} \times K_{sv} \times K_z$$

jehlčnatý porost - borovice - 60 %

V_{NP}	-	2 418 m ²
P_{SD}	-	0,60
C_{NP}	-	14,51
SSB_{SD}	-	0,50
K_{vp}	-	0,50
K_{sv}	-	2,00
K_z	-	0,75

výpočet ceny:

$$2\,418 \times 0,60 \times 14,51 \times 0,50 \times 0,50 \times 2,00 \times 0,75 = 7\,894,17 \text{ Kč}$$

tvrdé listnáče - 30 %

V_{NP}	-	2 418 m ²
P_{SD}	-	0,30
C_{NP}	-	16,40
SSB_{SD}	-	1,25
K_{vp}	-	0,50
K_{sv}	-	2,00
K_z	-	0,75

výpočet ceny:

$$2\,418 \times 0,30 \times 16,40 \times 1,25 \times 0,50 \times 2,00 \times 0,75 = 11\,153,03 \text{ Kč}$$

tvrdé listnáče - 10 %

V_{NP}	-	2 418 m ²
P_{SD}	-	0,10

CNP	-	16,12
SSB _{SD}	-	1,25
K _{vp}	-	0,50
K _{sv}	-	2,00
K _z	-	0,75

výpočet ceny:

$$2\,418 \times 0,10 \times 16,12 \times 1,25 \times 0,50 \times 2,00 \times 0,75 = 3\,654,20 \text{ Kč}$$

zjištěná cena nelesního porostu:

22 701,40 Kč

zjištěná celková cena pozemku p.p.č. 477:

1 911 763,90 Kč

b) pozemek p.p.č. 1188/1

stavební pozemek - podle § 3b) a § 4 uvedené vyhlášky

základní cena stavebního pozemku: = 3 254 Kč / m²

velikost obce O₁

znak č. IV 501 - 1 000 obyvatel O₁ = 0,65

hospodářsko-správní význam obce O₂

znak č. IV ostatní obce O₂ = 0,60

poloha obce O₃

znak č. VI ostatní případ O₃ = 0,80

technická infrastruktura v obci O₄

znak č. I elektřina, vodovod, kanalizace, plyn O₄ = 1,00

dopravní obslužnost obce O₅

znak č. II železniční a autobusová zastávka O₅ = 0,95

občanská vybavenost v obci O₆

znak č. IV omezená vybavenost O₆ = 0,90

upravená základní cena stavebního pozemku:

$$3\,254 \text{ Kč / m}^2 \times 0,65 \times 0,60 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = 868,04 \text{ Kč / m}^2$$

zaokrouhleno = 868,00 Kč / m²

stavební pozemek - p.p.č. 1188/1:

výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi I_T, příloha č. 3, tabulka č.1:

Pč.	znak	popis pásma	č.	hodnota T _i
1.	Situace na trhu	poptávka je vyšší než nabídka	III	+ 0,04
2.	Vlast. nemovitostí	jednotka se spoluvlastnickým podílem	V	0,00
3.	Změny v okolí	bez vlivu	II	0,00
4.	Vliv právních vztahů	bez vlivu	II	0,00
5.	Ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	II	0,00
celkem				+ 0,04
6.	Povodňové riziko	zanedbatelné nebezpečí	IV	1,00
7.	Hospodářsko-správní význam			1,00
8.	Poloha obce			1,00
9.	Občanská vybavenost			1,00

$$\text{index trhu } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \text{součet hodnot znaků 1 - 5}) \\ 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 (1 + 0,04) = \mathbf{1,04}$$

výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O , příloha č. 3, tabulka č.2:

č.	znak	popis pásma	č.	hodnota T_i
1.	Geometrický tvar	tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2.	Svažitost pozemku	nad 15 %, ostatní orientace	II	- 0,02
3.	Základové podmínky	neztižené základové podmínky	III	0,00
4.	Ochranná pásma	mimo ochranné pásmo	I	0,00
5.	Omezení užívání	bez omezení užívání	I	0,00
6.	Ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	II	0,00

celkem - 0,02

$$\text{index omezujících vlivů } I_V = 1 + \text{součet hodnot 1-6} = 1 - 0,02 = \mathbf{0,98}$$

výpočet indexu polohy I_P , příloha č. 3, tabulka č.3:

1. Druh a účel užití		stavby pro rodinnou rekreaci	0,85
č.	znak	popis pásma	č. hodnota T_i
2.	Převažující zástavba	bez zástavby	IV + 0,02
3.	Poloha pozemku	část obce nesrostlá s obcí	IV + 0,07
4.	Možnost napojení sítí	lze napojit na některé sítě v obci	II - 0,05
5.	Občanská vybavenost	v okolí není občanská vybavenost	III 0,00
6.	Dopravní dostupnost	příjezd po nezpevněné komunikaci	III - 0,03
		omezené parkovací možnosti	
7.	Hromadná doprava	zastávka od 201 m do 1 000 m	II - 0,03
8.	Komerční využitelnost	bez možnosti komerčního využití	I 0,00
9.	Obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II 0,00
10.	Nezaměstnanost	průměrná	II 0,00
11.	Vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II 0,00

celkem - 0,02

$$\text{index polohy } I_P = \text{znak č. 1} \times (1 + \text{součet hodnot 2-11}) = 0,85 \times (1 - 0,02) = \mathbf{0,833}$$

Index cenového porovnání I :

$$\text{index trhu } I_T \times \text{index omezujících vlivů } I_O \times \text{index polohy } I_P \\ I = I_T \times I_O \times I_P = 1,04 \times 0,98 \times 0,833 = \mathbf{0,849}$$

úprava ceny stavebního pozemku:

$$868 \text{ Kč / m}^2 \times 0,849 = \mathbf{736,93 \text{ Kč / m}^2}$$

výpočet ceny:

$$3\,309 \text{ m}^2 \times 736,93 \text{ Kč / m}^2 = \mathbf{2\,438\,501,37 \text{ Kč}}$$

zjištěná cena pozemku p.p.č. 1188/1:

2 438 501,37 Kč

nelesní porost:

cena za m^2 jednotlivých skupin dřevin - § 44:

$$C_{SD} = V_{NP} \times P_{SD} \times C_{NP} \times SSB_{SD} \times K_{vp} \times K_{sv} \times K_z$$

<u>tvrdé listnáče</u>	-	30 %
V _{NP}	-	3 309 m ²
P _{SD}	-	0,30
C _{NP}	-	16,63
SSB _{SD}	-	1,25
K _{vp}	-	0,50
K _{sv}	-	2,50
K _z	-	0,75

výpočet ceny:

$$3\,309 \times 0,30 \times 16,63 \times 1,25 \times 0,50 \times 2,50 \times 0,75 = 19\,346,02 \text{ Kč}$$

<u>tvrdé listnáče</u>	-	25 %
V _{NP}	-	3 309 m ²
P _{SD}	-	0,25
C _{NP}	-	16,23
SSB _{SD}	-	1,25
K _{vp}	-	0,50
K _{sv}	-	2,50
K _z	-	0,75

výpočet ceny:

$$3\,309 \times 0,25 \times 16,23 \times 1,25 \times 0,50 \times 2,50 \times 0,75 = 15\,733,91 \text{ Kč}$$

<u>měkké listnáče</u>	-	20 %
V _{NP}	-	3 309 m ²
P _{SD}	-	0,20
C _{NP}	-	16,40
SSB _{SD}	-	1,15
K _{vp}	-	0,50
K _{sv}	-	2,50
K _z	-	0,75

výpočet ceny:

$$3\,309 \times 0,20 \times 16,40 \times 1,15 \times 0,50 \times 2,50 \times 0,75 = 11\,701,45 \text{ Kč}$$

<u>měkké listnáče</u>	-	10 %
V _{NP}	-	3 309 m ²
P _{SD}	-	0,10
C _{NP}	-	16,12
SSB _{SD}	-	1,15
K _{vp}	-	0,50
K _{sv}	-	2,50
K _z	-	0,75

výpočet ceny:

$$3\,309 \times 0,10 \times 16,12 \times 1,15 \times 0,50 \times 2,50 \times 0,75 = 5\,750,84 \text{ Kč}$$

jechličnaté dřeviny - 15 %

V_{NP} - 3 309 m²

P_{SD} - 0,15

C_{NP} - 14,51

SSB_{SD} - 0,50

K_{vp} - 0,50

K_{sv} - 2,50

K_z - 0,75

výpočet ceny:

$$3\,309 \times 0,15 \times 14,51 \times 0,50 \times 0,50 \times 2,50 \times 0,75 = 3\,375,96 \text{ Kč}$$

zjištěná cena nelesního porostu: 55 908,18 Kč

zjištěná celková cena pozemku p.p.č. 1188/1: 2 494 409,55 Kč

c) pozemky

stavební pozemky - podle § 3b) a § 4 uvedené vyhlášky

upravená základní cena stavebního pozemku:

$$3\,254 \text{ Kč / m}^2 \times 0,65 \times 0,60 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = 868,04 \text{ Kč / m}^2$$

$$\text{zaokrouhleno} = 868,00 \text{ Kč / m}^2$$

výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi I_T , příloha č. 3, tabulka č.1:

Pč.	znak	popis pásma	č.	hodnota T_i
1.	Situace na trhu	poptávka je vyšší než nabídka	III	+ 0,04
2.	Vlast. nemovitostí	jednotka se spoluvlastnickým podílem	V	0,00
3.	Změny v okolí	bez vlivu	II	0,00
4.	Vliv právních vztahů	bez vlivu	II	0,00
5.	Ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	II	0,00
celkem				+ 0,04
6.	Povodňové riziko	zanedbatelné nebezpečí	IV	1,00
7.	Hospodářsko-správní význam			1,00
8.	Poloha obce			1,00
9.	Občanská vybavenost			1,00
<u>index trhu I_T</u> $P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \text{součet hodnot znaků 1 - 5})$				
1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 (1 + 0,04)				= 1,04

výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O , příloha č. 3, tabulka č.2:

č.	znak	popis pásma	č.	hodnota T_i
1.	Geometrický tvar	tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2.	Svažitost pozemku	do 15 %, ostatní orientace	IV	0,00
3.	Základové podmínky	neztížené základové podmínky	III	0,00
4.	Ochranná pásma	mimo ochranné pásmo	I	0,00
5.	Omezení užívání	bez omezení užívání	I	0,00
6.	Ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	II	0,00
celkem				0,00
<u>index omezujících vlivů I_V</u> $1 + \text{součet hodnot 1-6}$				
= 1 + 0,00				= 1,00

výpočet indexu polohy I_P , příloha č. 3, tabulka č.3:

č.	znak	stavby pro rodinnou rekreaci popis pásma	č.	0,85 hodnota T_i
2.	Převažující zástavba	bez zástavby	IV	+ 0,02
3.	Poloha pozemku	část obce nesrostlá s obcí	IV	+ 0,07
4.	Možnost napojení sítí	lze napojit na některé sítě v obci	II	- 0,05
5.	Občanská vybavenost	v okolí není občanská vybavenost	III	0,00
6.	Dopravní dostupnost	příjezd po nezpevněné komunikaci	III	- 0,03
7.	Hromadná doprava	omezené parkovací možnosti		
8.	Komerční využitelnost	zastávka od 201 m do 1 000 m	II	- 0,03
9.	Obyvatelstvo	bez možnosti komerčního využití	I	0,00
10.	Nezaměstnanost	bezproblémové okolí	II	0,00
11.	Vlivy neuvedené	průměrná	II	0,00
		bez dalších vlivů	II	0,00

celkem - 0,02

index polohy I_P znak č. 1 x (1 + součet hodnot 2-11) = 0,85 x (1 - 0,02) = **0,833**

Index cenového porovnání I :

index trhu I_T x index omezujících vlivů I_O x index polohy I_P
 $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,04 \times 1,00 \times 0,833 = 0,866$

úprava ceny stavebního pozemku:

868 Kč / m² x 0,866 = 751,69 Kč / m²

výpočet ceny:

752 m² x 751,69 Kč / m² = 565 270,88 Kč

zjištěná cena pozemků:

565 270,88 Kč

e) pozemek p.p.č. 1175/27

stavební pozemek - podle § 3b) a § 4 uvedené vyhlášky

upravená základní cena stavebního pozemku:

3 254 Kč / m² x 0,65 x 0,60 x 0,80 x 1,00 x 0,95 x 0,90 = 868,04 Kč / m²
 zaokrouhleno = 868,00 Kč / m²

úprava základní ceny pro pozemky komunikací I , příloha č. 3, tabulka č.5:

č.	znak	popis pásma	č.	hodnota T_i
1.	Kategorie	účelová komunikace	III	- 0,25
2.	Charakter, zastavěnost	katastrální území v sídelní části obce	I	+ 0,05
3.	Povrchy	nezpevněný povrch	II	- 0,03
4.	Vlivy ostatní	bez dalších vlivů	II	0,00
		celkem		- 0,23
5.	Komerční využití	bez možnosti komerčního využití	I	0,30
index I znak č. 5 x (1 + součet hodnot 1-4) = 0,30 x (1 - 0,23)				= 0,231

úprava ceny stavebního pozemku:

868,00 Kč / m² x 0,231

= 200,51 Kč / m²

výpočet ceny:

542 m² x 200,51 Kč / m²

= 108 676,42 Kč

zjištěná cena pozemku p.p.č. 1175/27:

108 676,42 Kč

rekapitulace cen jednotlivých dílčích částí:

A.

a) pozemek p.p.č. 477

1 889 062,50 Kč

podíl 1/4

477 940,98 Kč

zaokrouhleno

477 940,- Kč

B.

b) pozemek p.p.č. 1188/1

2 494 409,55 Kč

podíl 1/8

311 801,19 Kč

zaokrouhleno

311 800,- Kč

C.

c) pozemky na LV: 191

565 270,88 Kč

podíl 1/8

70 658,86 Kč

zaokrouhleno

70 660,- Kč

D.

d) rekreační chata č.e. 337

0 Kč

E.

e) pozemek p.p.č. 1175/27

108 676,42 Kč

podíl 1/8

13 584,55 Kč

zaokrouhleno

13 580,- Kč

Zjištěná cena podílu 1/4 nemovitých věcí pod A) činí

477.940 Kč

slovy: čtyřístasedmdesátsedmtisí devětsetčtyřicet korun

Zjištěná cena podílu 1/8 nemovitých věcí pod B) činí

311.800 Kč

slovy: třístajedenácttisíc osmset korun

Zjištěná cena podílu 1/8 nemovitých věcí pod C) činí

70.660 Kč

slovy: sedmdesáttisíc šestsetšedesát korun

Zjištěná cena podílu 1/2 nemovité věci pod D) činí

0 Kč

slovy: nula korun

Zjištěná cena podílu 1/8 nemovité věci pod E) činí

13.580 Kč

slovy: třinácttisíc pětsetosmdesát korun

7. ODŮVODNĚNÍ

určení tržní hodnoty:

Tržní hodnota se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobu ocenění, a to porovnávacím způsobem nebo výnosovým způsobem nebo nákladovým způsobem. Pro určení tržní hodnoty porovnávacím způsobem byla provedena analýza trhu podle nabídek z internetových stránek realitních kanceláří s aktuální nabídkou obdobných nemovitých věcí v místě nebo blízkém okolí, a to ke dni zpracování znaleckého posudku. Bylo zjištěno více nabídek obdobných nemovitých věcí (pozemky zahrady pro nemovité věci ve městě Staňkov, části Krchleby a stavební pozemky pro nemovité věci v obci Pňovany), které se dají použít pro určení tržní ceny oceňovaných podílů nemovitých věcí. Vzhledem k tomu, že žádná nabídka není v místě ocenění a neodpovídá typu, výměře a umístění předmětů ocenění, tak k nabízeným cenám je přiřazena váha 1, tj. cena se neupravuje. Vzhledem k porovnání cen podle nabídek realitních kanceláří se jedná o stanovení tržní hodnoty podle ustanovení § 1b vyhlášky. Stavba rekreační chaty (nemovitá věc pod D) má nulovou hodnotu z důvodu zjištěného stavu po požáru stavby - viz popis v části 5. Nález tohoto znaleckého posudku. Tržní hodnota podílu pozemku užívaného jako příjezdová účelová komunikace (nemovitá věc pod E) je určena přibližně ve výši 30 % z ceny stavebních pozemků užívaných k rekreaci (nemovité věci pod B a C).

Přehled porovnávaných nemovitých věcí - Krchleby u Staňkova:

1. M&M reality

lokalita: Kdyně - Prapořiště
popis: výměra pozemku 560 m²
cena: 279.000 Kč - 498 Kč/m²

2. Broker Consulting, a.s.

lokalita: Domažlice, ul. Masarykova
popis: výměra pozemku 1 178 m²
cena: 1.200.000 Kč - 1.019 Kč/m²

3. M&M reality

lokalita: Holýšov
popis: výměra pozemku 412 m²
cena: 670.500 Kč - 1.627 Kč/m²

4. Bioreality s.r.o.

lokalita: Merklín - Kloušov
popis: výměra pozemku 2 708 m²
cena: 1.137.360 Kč - 420 Kč/m²

5. M&M reality

lokalita: Blížejev - Přivozecě
popis: výměra pozemku 1 114 m²
cena: 799.000 Kč - 717 Kč/m²

6. 1. Chodská realitní kancelář

lokalita: Blížejev
popis: výměra pozemku 466 m²
cena: 400.000 Kč - 858 Kč/m²

7. fondrealit.cz

lokalita: Heřmanova Huť
popis: výměra pozemku 1 100 m²
cena: 1.099.000 Kč - 999 Kč/m²

ocenění tržní hodnotou:

	cena v Kč/m ²	váha:	výpočet v Kč/m ² :
1.	498	1	498
2.	1.019	1	1.019
3.	1.627	1	1.627
4.	420	1	420
5.	717	1	717
6.	858	1	858
7.	999	1	999
		7	6.138

aritmetický průměr: 6.138 / 7

876,86 Kč/m²

snížení cenových faktorů:

Nabídky realitních kanceláří jsou zpravidla zveřejněny za ceny včetně provizí pro realitní kancelář. Proto je porovnávána cena snížena o 6,0 % i s ohledem na umístění, vybavení a možné využití oceňovaného pozemku podle územního plánu oproti porovnávaným nabídkám.

	876,86 Kč / m ²
snížení o 6,0 %	- 52,61 Kč / m ²
	824,25 Kč / m ²

výpočet ceny pro nemovité věci pod A):

2 418 m² x 824,25 Kč / m²

= 1.993.036,50 Kč

podíl 1/4

498.259,13 Kč

Přehled porovnávaných nemovitých věcí - Pňovany:

1. Jiří Hrnčíř

lokalita: Líšňany

popis: výměra pozemku 8 154 m²

cena: 5.626.260 Kč - 690 Kč/m²

2. TOP realitní centrum s.r.o.

lokalita: Horní Kozolupy

popis: výměra pozemku 870 m²

cena: 1.000.000 Kč - 1.149 Kč/m²

3. Yetodoma

lokalita: Konstantinovy Lázně - Poloučany

popis: výměra pozemku 1 196 m²

cena: 1.290.000 Kč - 1.079 Kč/m²

4. BOUCHAL reality s.r.o.

lokalita: Vejprnice

popis: výměra pozemku 4 771 m²

cena: 4.900.000 Kč - 1.027 Kč/m²

5. TAURUM reality s.r.o.

lokalita: Stříbro

popis: výměra pozemku 7 355 m²

cena: 5.990.000 Kč - 814 Kč/m²

6. M&M reality

lokalita: Zbůch

popis: výměra pozemku 1 976 m²

cena: 1.421.000 Kč - 719 Kč/m²

7. Trendy Reality s.r.o.

lokalita: Nýřany

popis: výměra pozemku 9 473 m²

cena: 6.900.000 Kč - 728 Kč/m²

ocenění tržní hodnotou:

	cena v Kč/m ²	váha:	výpočet v Kč/m ² :
1.	498	1	690
2.	1.019	1	1.149
3.	1.627	1	1.079
4.	420	1	1.027
5.	717	1	814

6.	858	1	719
7.	999	1	728
		7	6.206

aritmetický průměr: $6.206 / 7$

886,57 Kč/m²

snížení cenových faktorů:

Nabídky realitních kanceláří jsou zpravidla zveřejněny za ceny včetně provizí pro realitní kancelář. Proto je porovnávaná cena snížena o 4,0 % i s ohledem na umístění a možné využití oceňovaného pozemku podle územního plánu oproti porovnávaným nabídkám.

$$\begin{array}{r} \text{snížení o 4,0 \%} \quad 886,57 \text{ Kč / m}^2 \\ - 35,46 \text{ Kč / m}^2 \\ \hline 851,11 \text{ Kč / m}^2 \end{array}$$

výpočet ceny pro nemovité věci pod B):

$$3\,309 \text{ m}^2 \times 851,11 \text{ Kč / m}^2$$

$$\begin{array}{r} \text{podíl 1/8} = 2.816.322,99 \text{ Kč} \\ 352\,040,37 \text{ Kč} \end{array}$$

výpočet ceny pro nemovité věci pod C):

$$752 \text{ m}^2 \times 851,11 \text{ Kč / m}^2$$

$$\begin{array}{r} \text{podíl 1/8} = 640\,034,72 \text{ Kč} \\ 80\,004,34 \text{ Kč} \end{array}$$

výpočet ceny pro nemovité věci pod E):

$$542 \text{ m}^2 \times 851,11 \text{ Kč / m}^2 \times 0,3$$

$$\begin{array}{r} \text{podíl 1/8} = 138.390,49 \text{ Kč} \\ 17.298,81 \text{ Kč} \end{array}$$

Tržní cena podílu 1/4 nemovitých věcí pod **A)** činí

500.000 Kč

slovy: pětsettisíc korun

Tržní cena podílu 1/8 nemovitých věcí pod **B)** činí

355.000 Kč

slovy: třístapadesátětisíc korun

Tržní cena podílu 1/8 nemovitých věcí pod **C)** činí

80.000 Kč

slovy: osmdesátětisíc korun

Tržní cena podílu 1/2 nemovité věci pod **D)** činí

0 Kč

slovy: nula korun

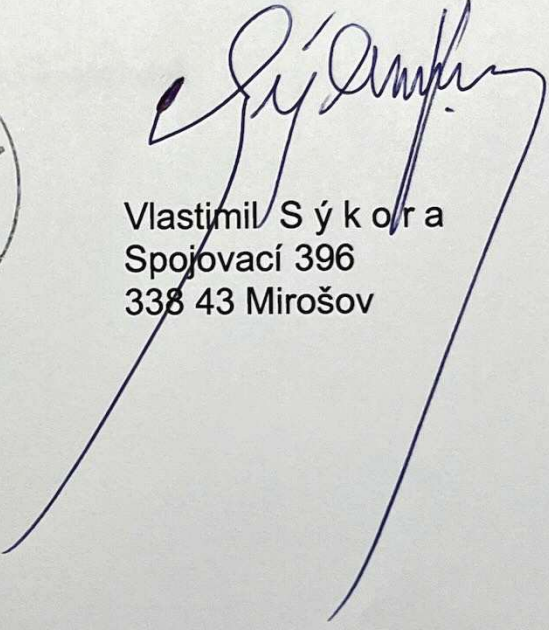
Tržní cena podílu 1/8 nemovité věci pod **E)** činí

20.000 Kč

slovy: dvacetisíc korun

Mirošov dne 10. 12. 2024




Vlastimil S ý k o r a
Spojovací 396
338 43 Mirošov

9. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 6. 11. 2002 pod č.j.: Spr 1695/2002 pro základní obor EKONOMIKA, pro odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

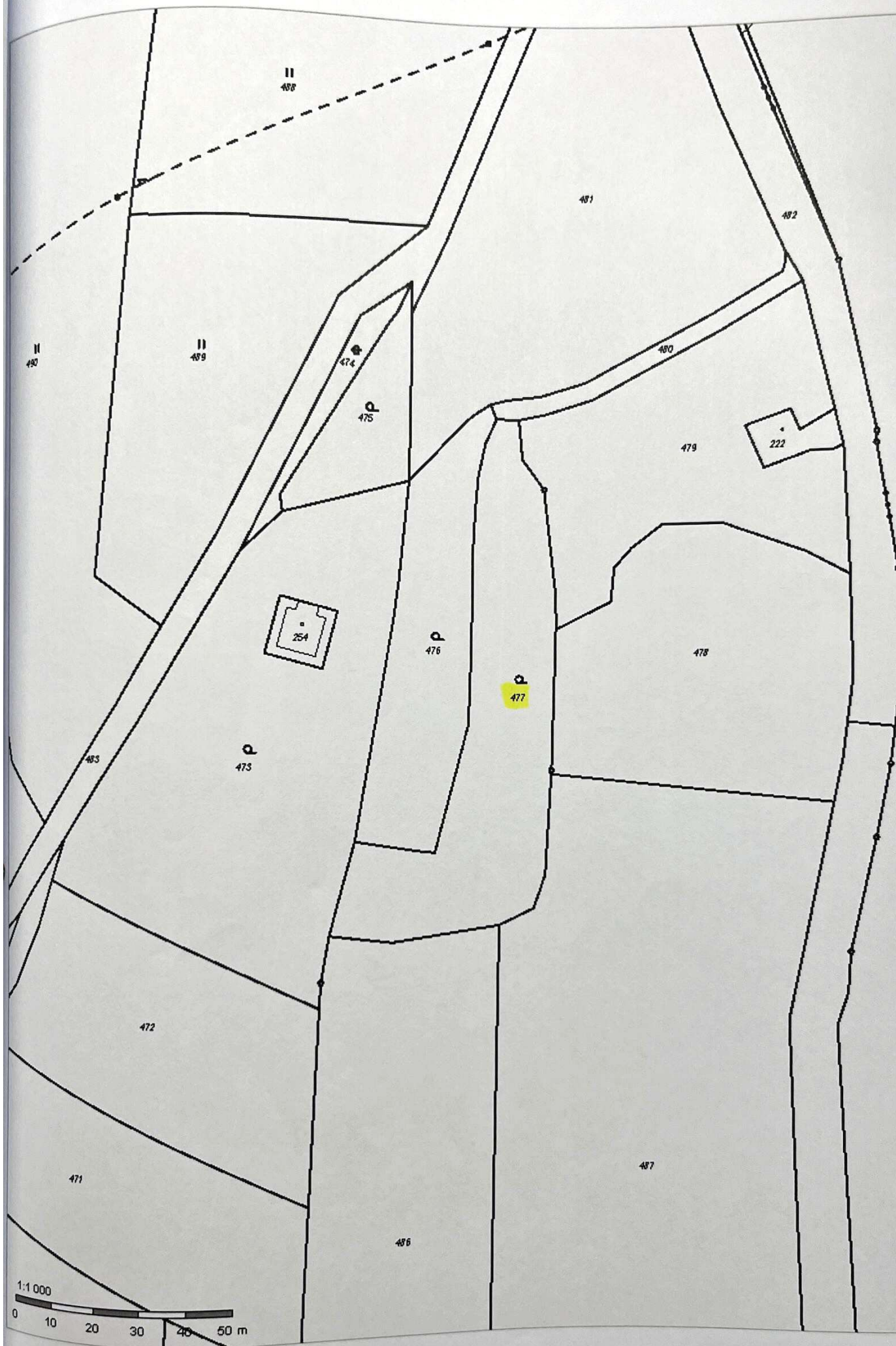
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 3290 / 60 / 2024 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiloženého vyúčtování.

V Mirošově dne 10. 12. 2024

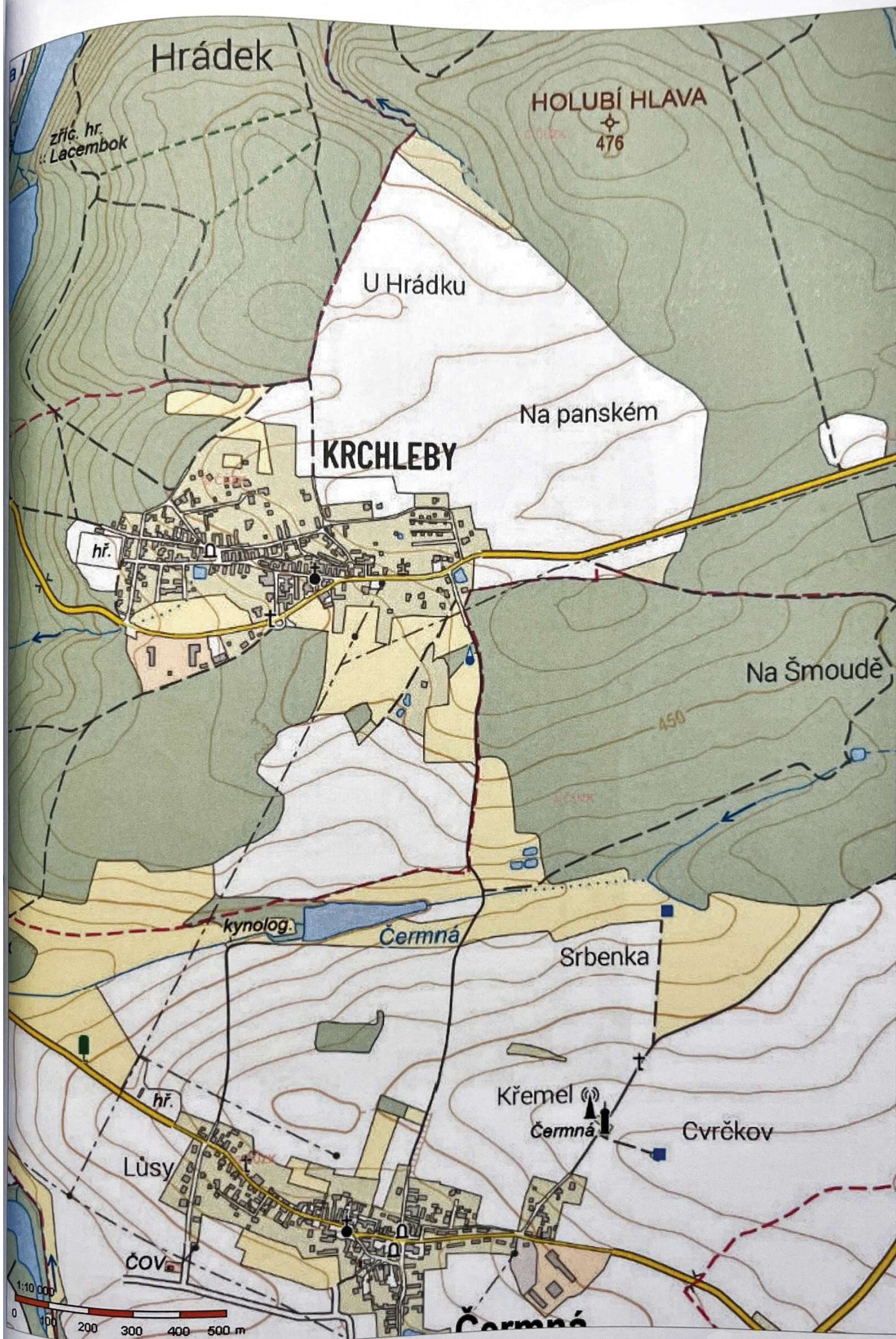


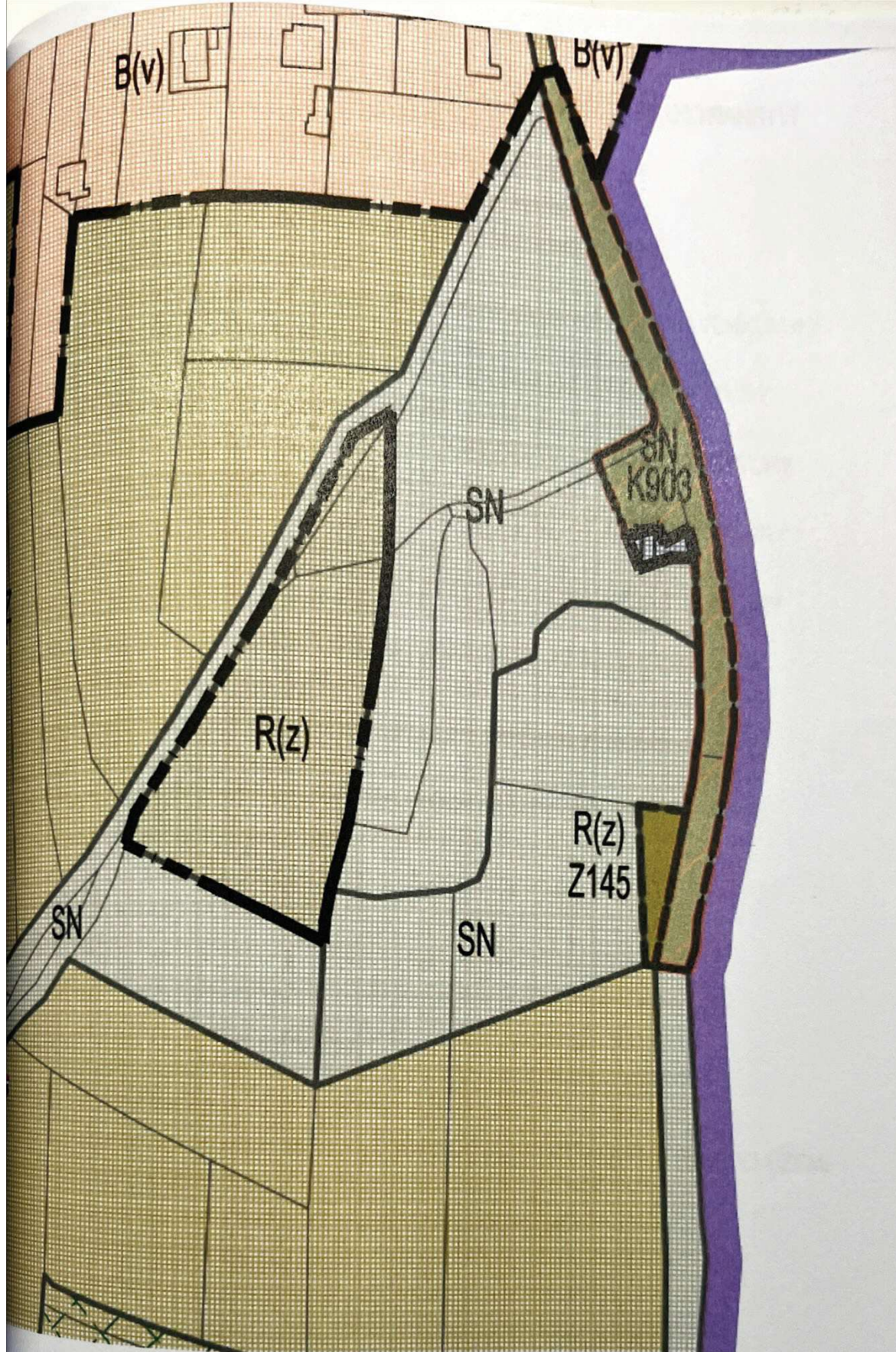
Handwritten signature of Vlastimil Sykora in blue ink.









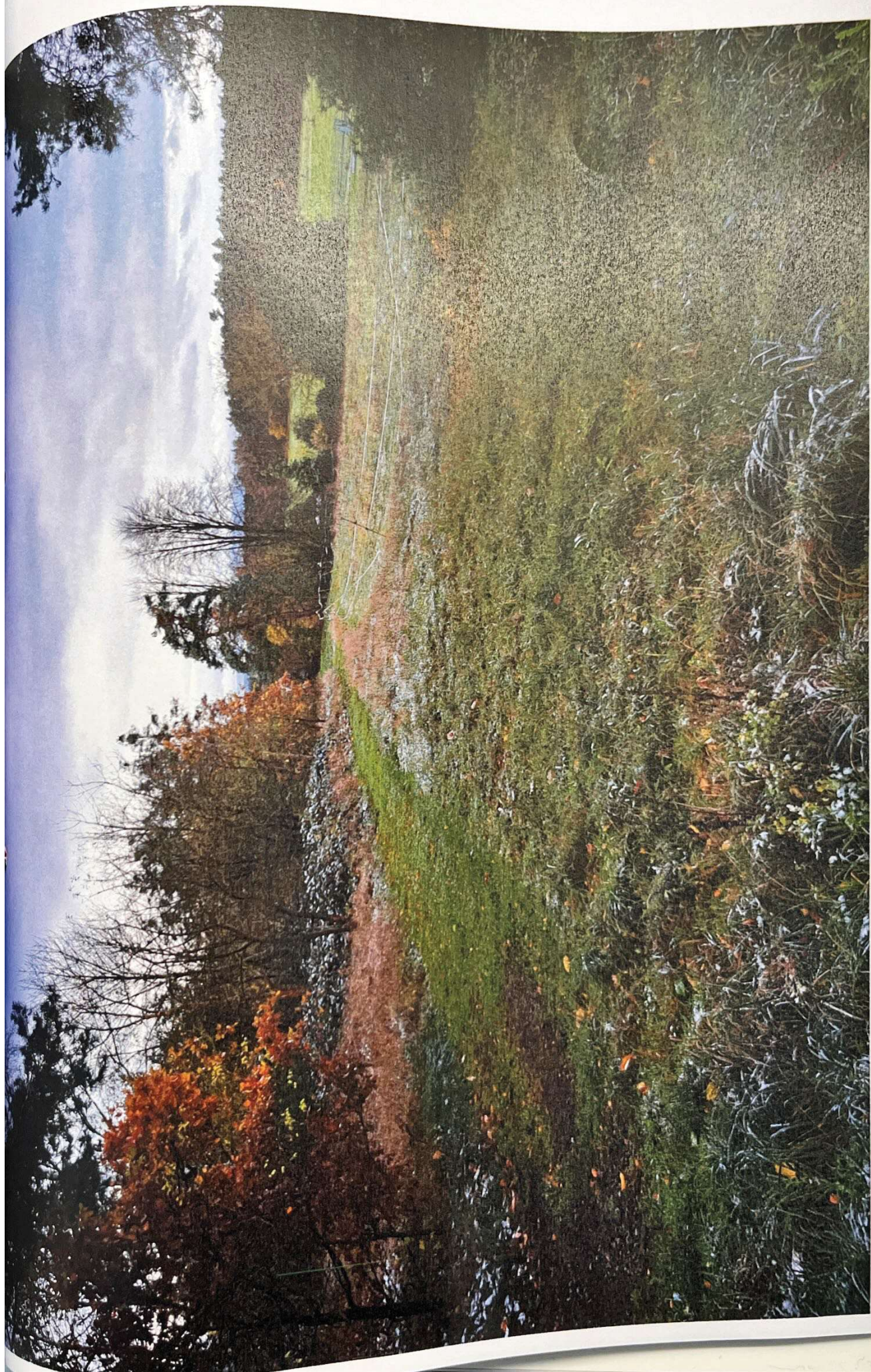


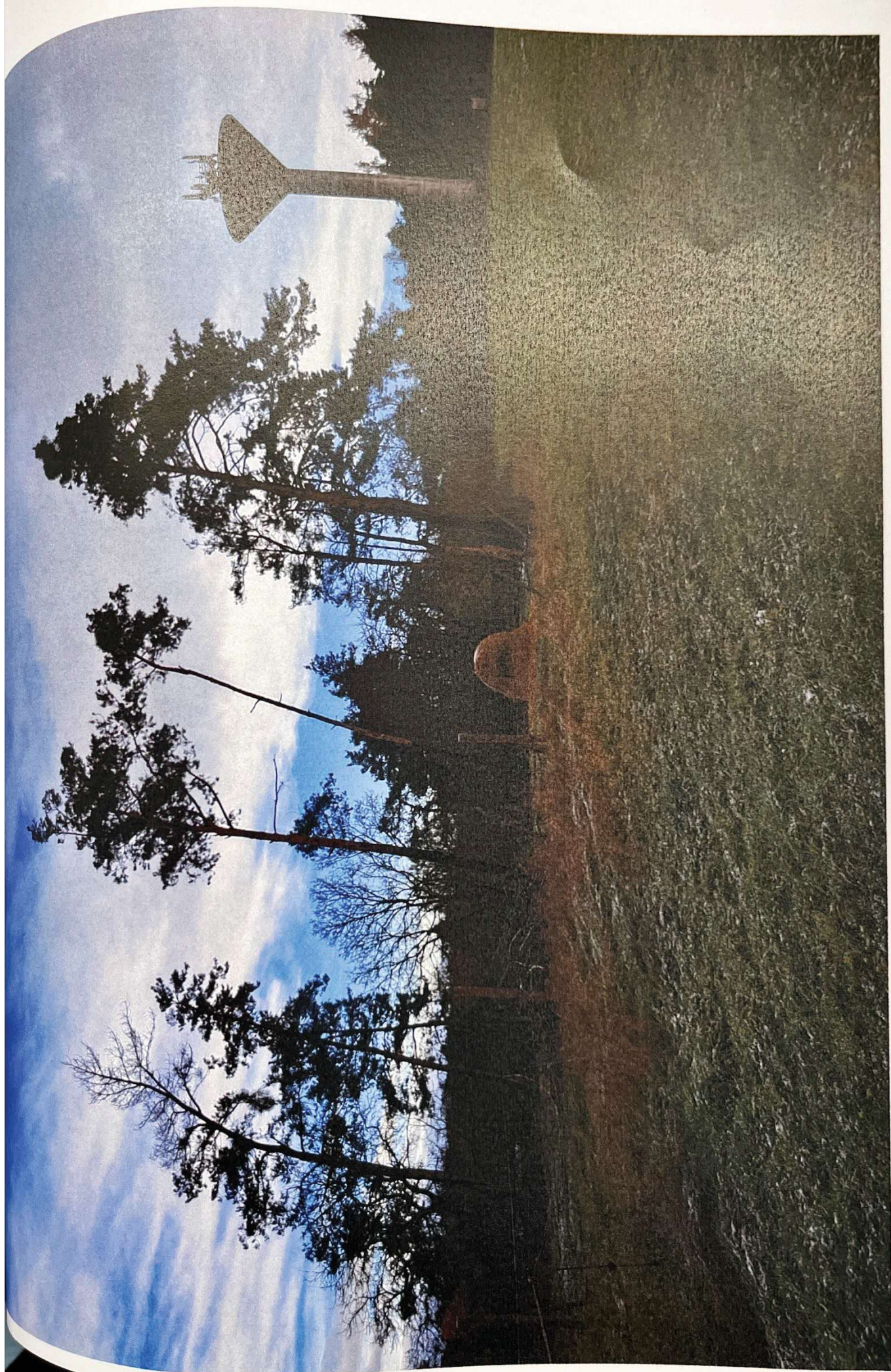
STABILIZOVANÉ PLOCHY ZMĚN ÚZEMNÍ REZERVY

VP(z)	VP(z)	(VP(z))	VP(z)-PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ SÍDELNÍ ZELENĚ
ZP	ZP	(ZP)	ZP-PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU
SO	SO	(SO)	SO-PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
SO(v)	SO(v)	(SO(v))	SO(v)-PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ-VENKOVSKÉ
D	D	(D)	D-PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ
D(z)	D(z)	(D(z))	D(z)-PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY DRÁŽNÍ
D(l)	D(l)	(D(l))	D(l)-PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY LETECKÉ
TI	TI	(TI)	TI-PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
V	V	(V)	V-PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
VS	VS	(VS)	VS-PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
T(z)	T(z)	(T(z))	T(z)-PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ ZASTAVITELNÉ

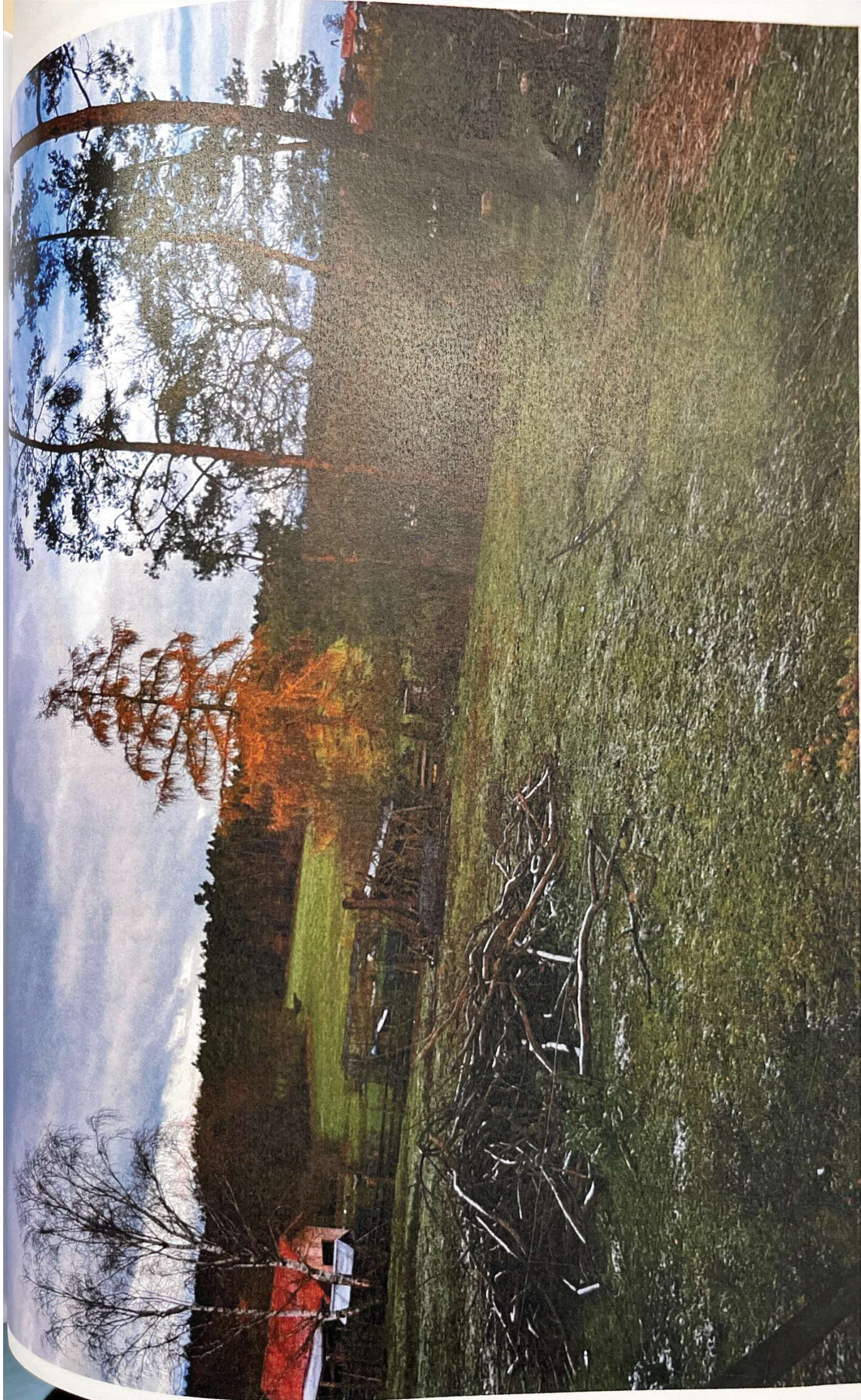
STABILIZOVANÉ PLOCHY ZMĚN ÚZEMNÍ REZERVY

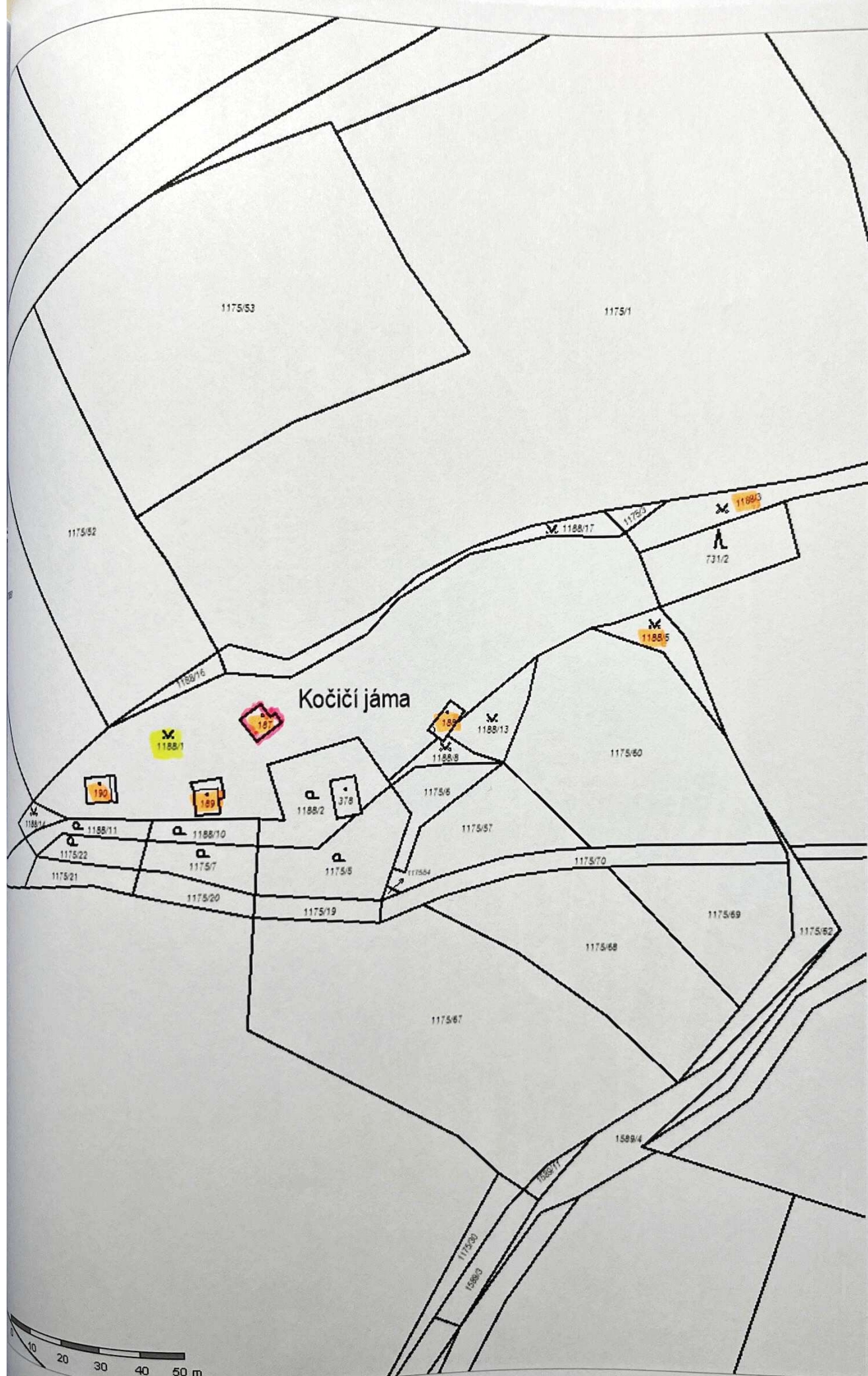
L(r)	L(r)	(L(r))	L(r)-PLOCHY LESNÍ-REKREAČNÍ
SN	SN	(SN)	SN-PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
P	P	(P)	P-PLOCHY PŘÍRODNÍ















CUZK

Kociči Jarna

12 000
0 20 40 60 80 100
CUZK

Q

180/26

1175/53

1175/52

1175/51

1175/50

1175/2

1188/16

1188/7

187

190

189

1188/14

1188/11

1188/10

1175/22

1175/7

1175/21

1175/20

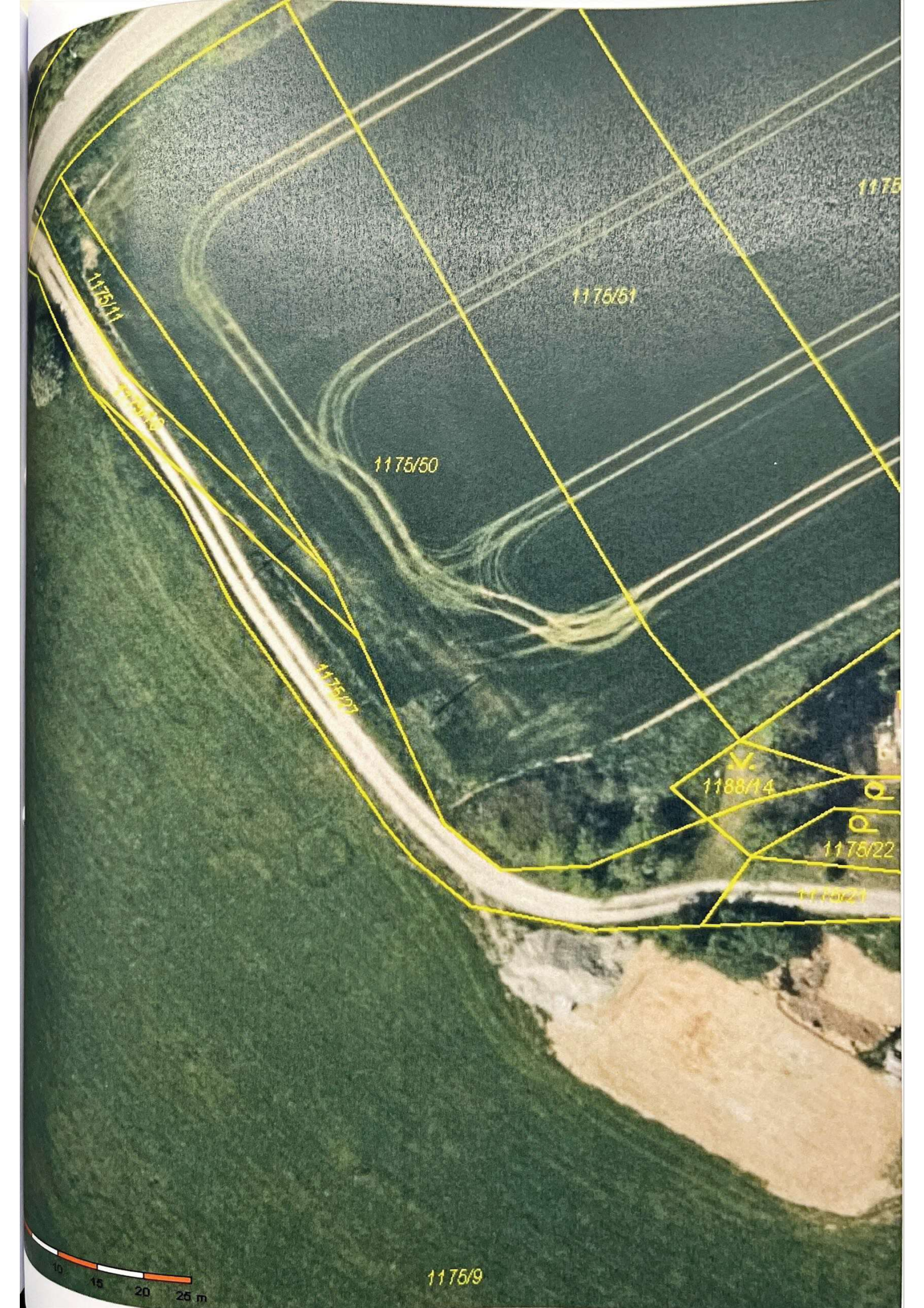
1175/42

1175/8

1175/8

1:1 000

10 20 30 40 50 m



1175

1175/11

1175/51

1175/50

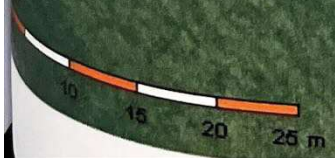
1175/27

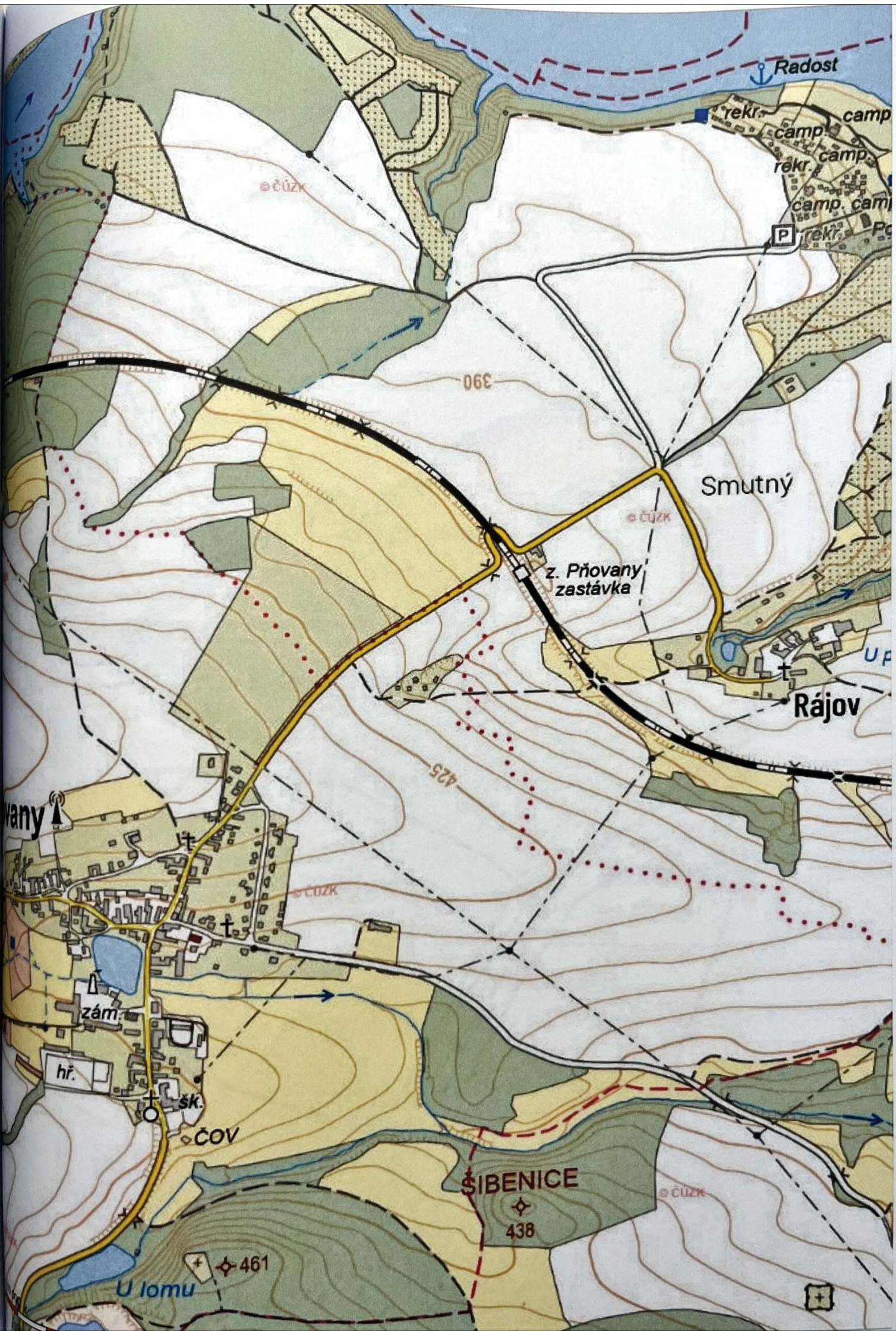
1188/14

1175/22

1175/22

1175/9







PROSTOROVÉ ÚPRAVY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (RZV)

návrh

RI

bydlení venkovské

rekreace individuální

rekreace hromadná

občanské vybavení veřejné

občanské vybavení komerční

občanské vybavení - sport

občanské vybavení jiné - sport s převažující zelení

občanské vybavení - hřbitov

vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně

zeleně ochranná a izolační

smíšené obytné venkovské

doprava silniční

doprava drážní

technická infrastruktura - vodní hospodářství

technická infrastruktura - nakládání s odpady

technická infrastruktura jiná (hospodářský dvůr obce)

výroba lehká

výroba zemědělská a lesnická

výroba energie z obnovitelných zdrojů

vodní a vodohospodářské - vodní plochy a toky

zemědělské

zemědělské - protierozní opatření

lesní

přírodní

smíšené nezastavěné území

těžby nerostů - stavby a zařízení

PZ

ZO

SV

DS

TO

VL

VE

AX

NP

