

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15298-2520/2021

Zadavatel znaleckého posudku: Beneš - insolvenční správce v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Tomáše Chramosty
K trati 583, 190 00 Praha 9 - Vysočany

Číslo jednací: MSPH 96 INS 2186/2014

Účel znaleckého posudku: Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely
insolvenčního řízení

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Katastrální území Žatec, obec Žatec, okres Louny

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 25.11.2021

Zpracováno ke dni: 25.11.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru
ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.12.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 pozemku parc. č. 1869/4 nacházejícího se v obci Žatec, okres Louny, katastrální území Žatec.

2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení ke sp. zn. MSPH 96 INS 2186/2014.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1869/4 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění:	Žatec, okres Louny
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Louny

Obec: Žatec
 Katastrální území: Žatec
 Počet obyvatel: 19 047
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **953,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickým středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{729,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 25.11.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Tomáš Chramosta, K trati 583, 190 00 Praha 9 - Vysočany - podíl 1/6

Chramostová Anna, Boženy Němcové 1705, 43801 Žatec - podíl 2/3

Měkynová Pavla, Boženy Němcové 1705, 43801 Žatec - podíl 1/6

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1869/4 nacházející se v obci Žatec, okres Louny, katastrální území Žatec.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek je v katastru nemovitostí zapsán a shodně užíván jako zahrada, s plochou 407 m². Dle územního plánu je pozemek regulován jako: "RZ - rekreace - zahrádkové kolonie".

Na pozemku se nachází menší ovocné stromky (jednotky ks), z přední a zadní části je pozemek oplocen plotem z ocelových plotových rámců na ocel. sloupky. Samotný pozemek je rovinatý. Na pozemku se nachází fóliovník, stáří odhadem 10 let. Přístup k pozemku je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě.

Pozemek je umístěn v severní části obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V dosahu je zastávka MHD, zastávka dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a je zde omezená možnost parkování přímo u objektu.

Obvod obce s nižším indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

- Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.
- Na listu vlastnictví je zapsáno předkupní právo - oprávnění pro: Česká republika.
- Na listu vlastnictví je zapsáno omezení dispozičních práv k zřizování dalších zástavních práv - povinnost k: Chramostová Anna.

S ohledem na účel zpracování znaleckého posudku jsou výše uvedené zápisy a omezení bez vlivu na výsledek ocenění.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	407 m ²
	Druh pozemku	zahrada
	Územní plán	"RZ - rekreace - zahrádkové kolonie"
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	fóliovník (nezapisovaná stavba)
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků

	Přístupová cesta	přístup po nezpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	obvod obce s nižším indexem kriminality
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na listu vlastnictví je zapsáno předkupní právo - oprávnění pro: Česká republika. Na listu vlastnictví je zapsáno omezení dispozičních práv k zřizování dalších zástavních práv - povinnost k: Chramostová Anna. S ohledem na účel zpracování znaleckého posudku jsou výše uvedené zápisy a omezení bez vlivu na výsledek ocenění.	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.11.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného oceňovacího předpisu a dle porovnávací metody. Základní metodika, která je v rámci porovnávací metody použita, je klasická metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je jako pomocná metoda použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

D. POSUDEK

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,143}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,686}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,594}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,600}$

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	729,-	0,50	0,600	1,000		218,70
Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	zahrada	1869/4	407	218,70		89 010,90
Jiný pozemek - celkem			407			89 010,90

1.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky
do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$(9,70+10,40)*1,50 = 30,15 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 450,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,5520

Základní cena upravená [Kč/m²]

= 1 148,40

Plná cena: 30,15 m² * 1 148,40 Kč/m²

= 34 624,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 40 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 5 193,64 Kč

Koeficient pp

* 0,594

Cena stavby CS

= 3 085,02 Kč

Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek - zjištěná cena = 3 085,02 Kč

1.3. Fóliovníky skružové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

19.4. Fóliovníky skružové

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$3,00*2,00 = 6,00 \text{ m}^2 \text{ zastavěné plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 910,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3420

Základní cena upravená [Kč/m²]

= 2 131,22

Plná cena: 6,00 m² * 2 131,22 Kč/m²

= 12 787,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 10 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 10 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 918,10 Kč
*	0,594
=	1 139,35 Kč

Fóliovníky skružové - zjištěná cena**= 1 139,35 Kč****1.4. Porosty****Ovocné dřeviny: příloha č. 36.**

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
ostatní ovocné druhy					
60	4 Ks	70,-		70,-	280,-
Součet:				=	280,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	280,- Kč

Porosty - zjištěná cena celkem**= 280,- Kč****Oceňované nemovitosti - rekapitulace****1.1. Pozemky:****89 010,90 Kč****Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

3 085,02 Kč

1.3. Fóliovníky skružové

1 139,35 Kč

1.4. Porosty

280,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ 4 504,37 Kč**Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem****= 93 515,27 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****93 520,- Kč**

II) Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi prodanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 1869/4 v katastrálním území Žatec

Pozemek v katastrálním území Žatec, obec Žatec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Žatec, Žatec, okres Louny	plocha 407 m ²	rekreace - zahrádkové kolonie	ne	rovinatý pozemek, z části oplocený, s přístupem po nezpevněné obecní cestě
1	Domoušice, okres Louny	plocha 474 m ²	zóna rodinné rekreace	v dosahu pozemku	svažitý pozemek, z části oplocený, s přístupem po nezpevněné obecní cestě
2	Braňany, okres Most	plocha 892 m ²	krajinná zeleň - zahrady	na hranici pozemku	rovinatý pozemek bez oplocení s přístupem po nezpevněné obecní cestě
3	Ročov, okres Louny	plocha 1182 m ²	rekreace - chaty	v dosahu pozemku	svažitý pozemek bez oplocení s přístupem po nezpevněné obecní cestě

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	474,68 Kč	Nepoužit	474,68 Kč	0.95	0.99	1.00	1.10	0.97	1.00	1.0035	473,03 Kč
2	616,59 Kč	Nepoužit	616,59 Kč	0.98	0.97	1.00	1.20	0.98	1.00	1.1179	551,56 Kč
3	329,95 Kč	Nepoužit	329,95 Kč	0.92	0.94	1.00	1.10	0.94	1.00	0.8942	368,99 Kč
Celkem průměr											464,53 Kč
Minimum											368,99 Kč
Maximum											551,56 Kč
Směrodatná odchylka - s											91,58 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											372,95 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											556,11 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti inženýrských sítí, jejich rozsah a možnosti napojení. K5 zohledňuje další popsání vlastností, zejména kvalitu pozemku, tvar a svažitost, rozsah provedených venkovních úprav, příslušenství, kvalitu přístupu k pozemku apod. K6 bez korekce.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme porovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$464,53 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{407 \text{ m}^2}$$

$$= 189.063,71 \text{ Kč}$$

Celková hodnota po zaokrouhlení:

$$189.000,-- \text{ Kč}$$

Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Žatec, obec Žatec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Žatec, Žatec, okres Louny	plocha 407 m ²	rekreace - zahrádkové kolonie	ne	rovinatý pozemek, z části oplocený, s přístupem po nezpevněné obecní cestě
1	Domoušice, okres Louny	plocha 474 m ²	zóna rodinné rekreace	v dosahu pozemku	svažitý pozemek, z části oplocený, s přístupem po nezpevněné obecní cestě
2	Braňany, okres Most	plocha 892 m ²	krajinná zeleň - zahrady	na hranici pozemku	rovinatý pozemek bez oplocení s přístupem po nezpevněné obecní cestě
3	Ročov, okres Louny	plocha 1182 m ²	rekreace - chaty	v dosahu pozemku	svažitý pozemek bez oplocení s přístupem po nezpevněné obecní cestě

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	474,68	-	474,68
2	616,59	-	616,59
3	329,95	-	329,95
Maximální hodnota		616,59	(případ č.2)
Minimální hodnota		329,95	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,8687	OK
Aritmetický průměr		473,74	

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Žatec, obec Žatec						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Žatec, Žatec, okres Louny	plocha 407 m ²	rekreace - zahrádkové kolonie	ne	rovinatý pozemek, z části oplocený, s přístupem po nezpevněné obecní cestě	X
1	Domoušice, okres Louny	plocha 474 m ²	zóna rodinné rekreace	v dosahu pozemku	svažitý pozemek, z části oplocený, s přístupem po nezpevněné obecní cestě	1
2	Braňany, okres Most	plocha 892 m ²	krajinná zeleň - zahrady	na hranici pozemku	rovinatý pozemek bez oplocení s přístupem po nezpevněné obecní cestě	3
3	Ročov, okres Louny	plocha 1182 m ²	rekreace - chaty	v dosahu pozemku	svažitý pozemek bez oplocení s přístupem po nezpevněné obecní cestě	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	474,68	-	474,68	1	474,68
2	616,59	-	616,59	3	1.849,77
3	329,95	-	329,95	2	659,90
Mezisoučet				6	2.984,35
<u>Celkem</u>					<u>497,39</u>

Základní cena: 497,39 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$497,39 * 1,0000 = \mathbf{497,39 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná hodnota dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\mathbf{497,39 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\hspace{10em}} * 407 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{= 202.437,73 \text{ Kč}}$$

Celková hodnota po zaokrouhlení:

$$\mathbf{202.000,-- \text{ Kč}}$$

E. REKAPITULACE

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu 93.520,-- Kč

II) Ocenění porovnávací metodou

- Výsledek dle přímého porovnání 189.000,-- Kč
- Výsledek dle metodiky ÚZSVM 202.000,-- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je prisuzována metodice dle přímého porovnání.

Obvyklou cenu pro následný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu určujeme částkou ve výši 190.000,- Kč

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu, nedochází-li ke zcelování vlastnictví majetku, je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukuje o 20 %.

$$190.000 * 1/6 = 31.666,67 - 20 \% = 25.333.34 \text{ Kč}$$

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu, dochází-li ke zcelování vlastnictví majetku stávajícími spoluvlastníky, se srážka za nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje nepoužije.

$$190.000 * 1/6 = 31.666,67 \text{ Kč}$$

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol: Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 pozemku parc. č. 1869/4 nacházejícího se v obci Žatec, okres Louny, katastrální území Žatec.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 předmětných nemovitých věcí, při jejichž případném prodeji nedochází ke zcelování vlastnictví určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

25.300 Kč

Slovy: dvacetpěttisícetřista korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 7/32 předmětných nemovitých věcí, při jejichž případném prodeji dochází ke zcelování vlastnictví určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

31.700 Kč

Slovy: třicetjednatisícset korun

Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.12.2021



Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 15298-2520/2021 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- územní plán obce
- ortofoto mapa
- situace nemovitosti v mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1869/4
Obec:	Žatec [566985]
Katastrální území:	Žatec [794732]
Číslo LV:	4053
Výměra [m ²]:	407
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
Chramosta Tomáš, K trati 563, Vysočany, 19000 Praha 9	1/6
Chramostová Anna, Boženy Němcové 1705, 43801 Žatec	2/3
Měkyňová Pavla, Boženy Němcové 1705, 43801 Žatec	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
15600	407

Omezení vlastnického práva

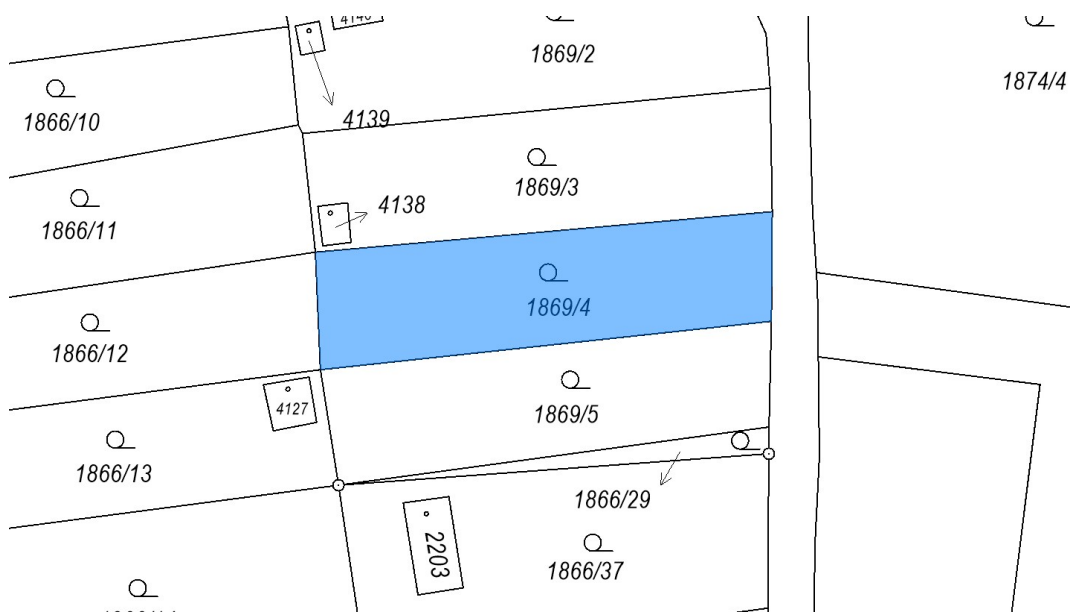
TYP
Předkupní právo

Jiné zápisy

TYP
Omezení dispozičních práv

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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec](#)



Územní plán obce (výřez)

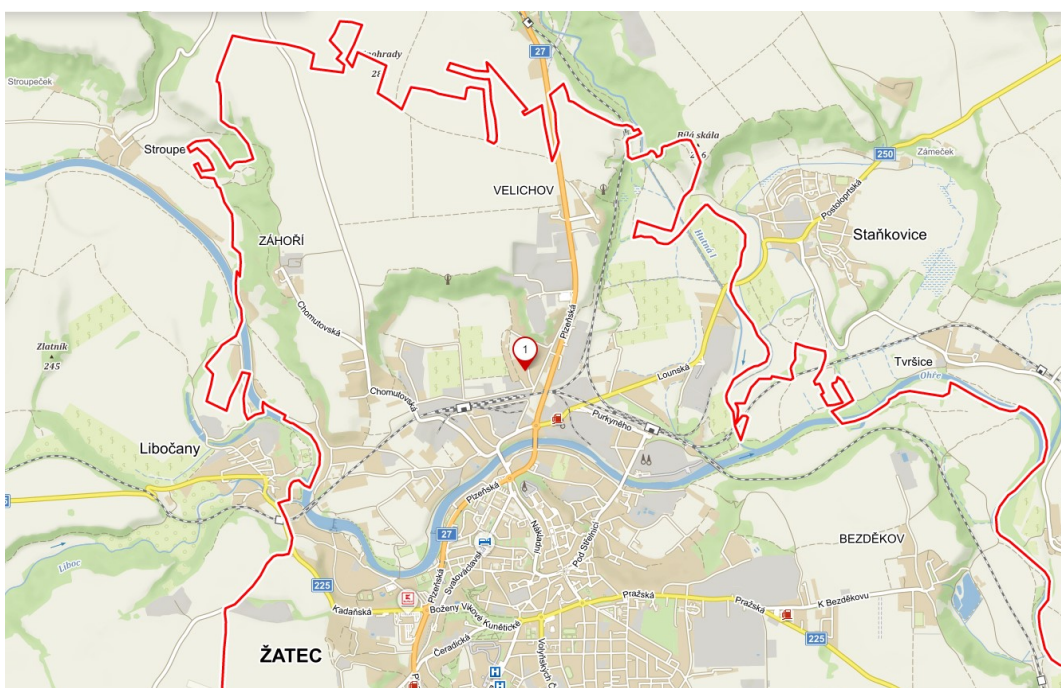
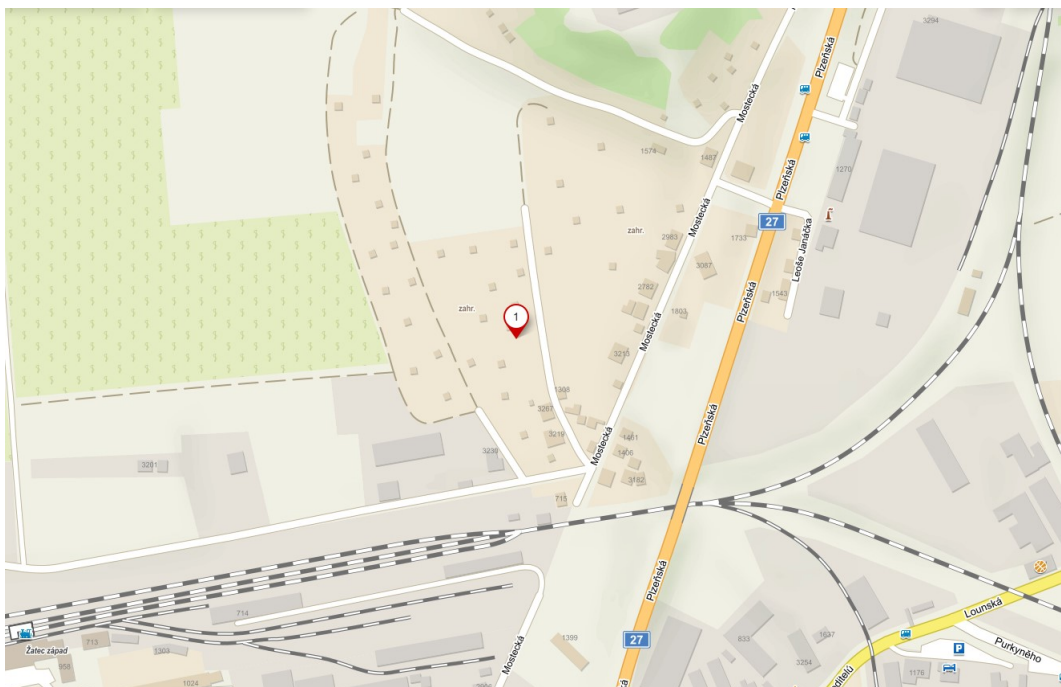


rekreace - zahrádkové kolonie (RZ)

Ortofoto mapa



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

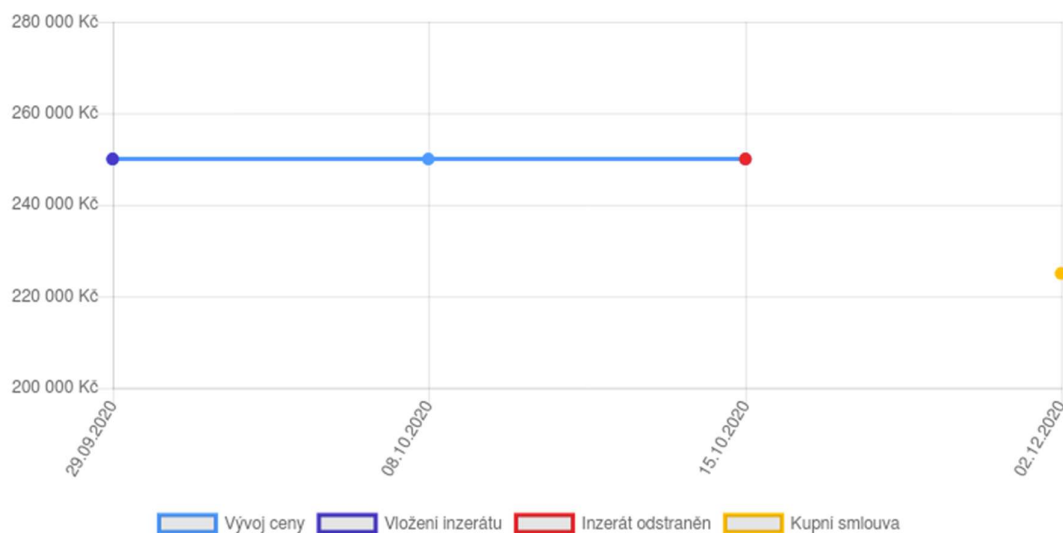


Prodej, Pozemek, 474 m², Domoušice, okres Louny

Celková cena: 225.000 Kč

Adresa: Domoušice, okres Louny

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Domoušice, okres Louny	Číslo řízení	V-3717/2020-507
Cena dle kupní smlouvy	225 000 Kč	Plocha pozemku (m ²)	474
Kupní smlouva podepsaná dne	02.12.2020	Současné využití	zahrada

Slovní popis

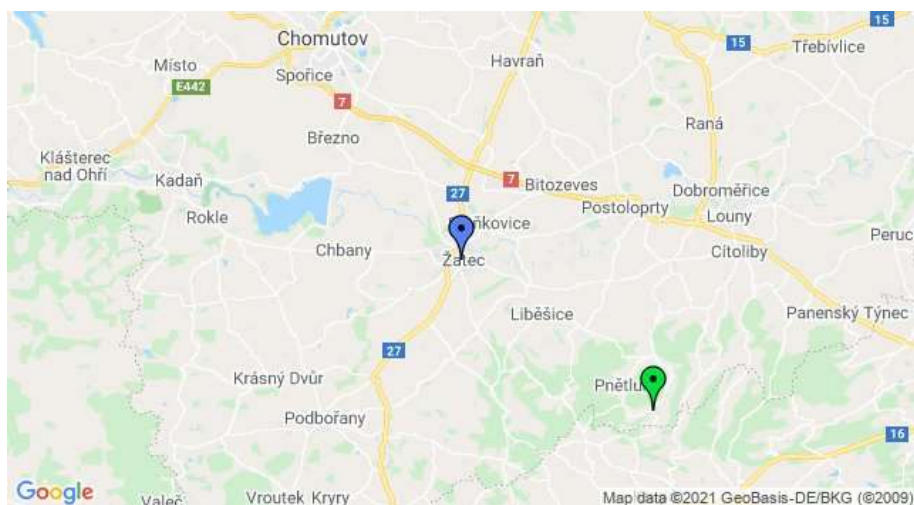
Plánujete si postavit chatičku s vlastní zahrádkou, kam zavítáte o víkendu? Nabízíme prodej pozemku o výměře 474 m², nacházející se v obci Domoušice. Pozemek je mírně svažitý a je vhodný k rekreaci. Připojení na vodní řád není, ale na pozemku se nachází

elektrina. Klidné místo, vlakové nádraží 900 m od pozemku. Silnice 1.třídy se nachází ve vzdálenosti 10 km a 19 Km je vzdálena dálnice.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



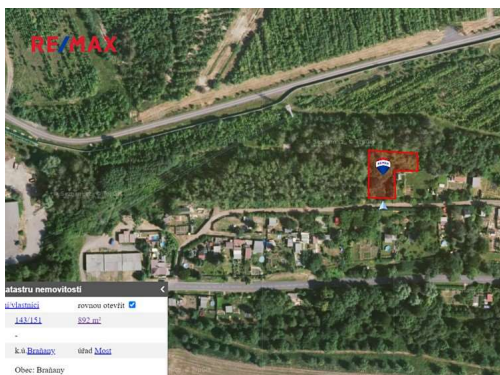
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

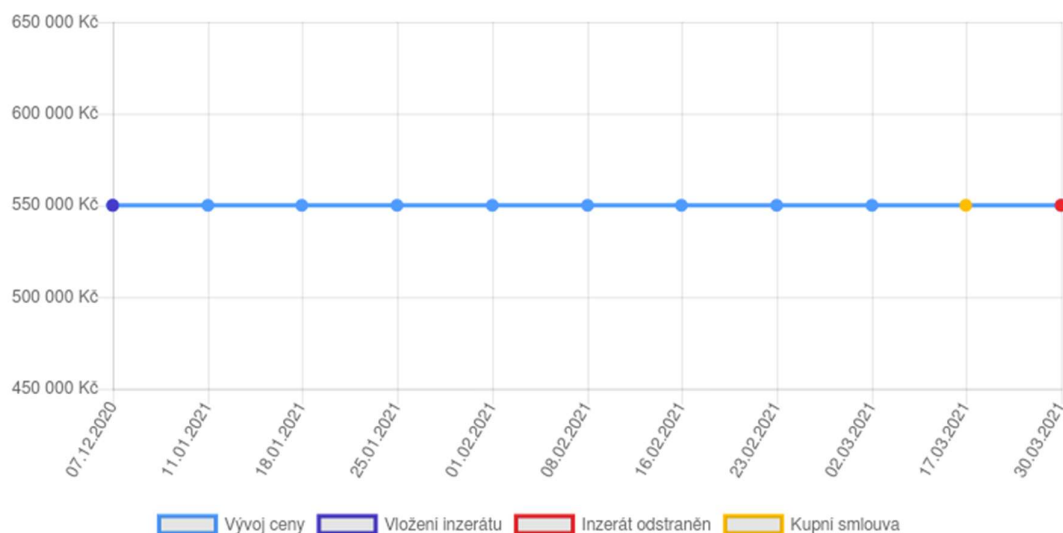


Prodej, Pozemek, 892 m², Braňany, okres Most

Celková cena: 550.000 Kč

Adresa: Braňany, okres Most

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

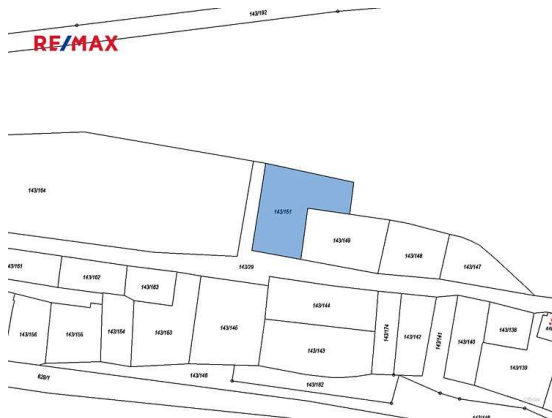
Adresa	Braňany, okres Most	Plocha pozemku (m ²)	892
Cena dle kupní smlouvy	550 000 Kč	Současné využití	zahrada
Kupní smlouva podepsaná dne	17.03.2021	Umístění objektu	Centrum obce
Číslo řízení	V-1659/2021-508		

Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji pozemek - zahradu o výměře 892 m² v zahrádkářské kolonii v Braňanech. Pozemek je rovinatý a vede k němu příjezdová cesta. Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha. Na hranici pozemku je elektrická

přípojka. Jedná se o klidnou lokalitu mimo centrum města, vhodnou k rekreaci. Braňany je obec v okrese Most v Ústeckém kraji. Obec je vzdálena přibližně 6 km severovýchodně od okresního města Most a 5 km východně od města Bílina. Při osobní prohlídce se přesvědčíte, zda je poloha tohoto pozemku vhodná právě pro Vás. Naším klientům zajistíme optimální variantu financování pro koupi této nemovitosti. V případě zájmu o bližší informace či osobní prohlídku této nemovitosti, mě neváhejte kontaktovat. Jsem pro Vás k dispozici po celý týden.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 1182 m², Ročov, okres Louny

Celková cena: 390.000 Kč

Adresa: Ročov, okres Louny

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Ročov, okres Louny	Plocha pozemku (m²)	1182
Cena dle kupní smlouvy	390 000 Kč	Současné využití	zahrada
Kupní smlouva podepsaná dne	05.10.2021	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-3627/2021-507		

Slovní popis

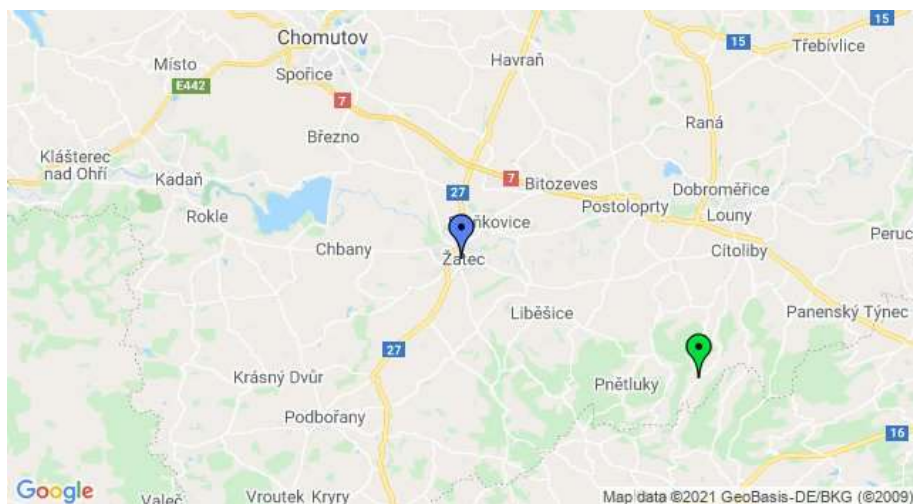
Nabízíme k prodeji zahradu v obci Ročov o celkové výměře 1.182 m². Zahrada se rozprostírá na úbočí údolí směřujícího k Dolnímu Ročovu, je přístupná z místní nepevněné komunikace, ke které přiléhá, má přibližně obdélníkový půdorys s délkou

kratší strany cca 25 – 32 m a s délkou delší strany cca 40 m. Zahrada je zpočátku mírně svažité a následně velmi svažité s převážujícím sklonem k jihu. Zahrada je delší dobu neudržovaná, vyskytují se zde převážně náletové dřeviny a zbytky původního sadu. Dle územního plánu obce Ročov je pozemek zahrnut do návrhu ploch pro výstavbu pro individuální rekreaci s možností stavět rozptýlenou formou rekreační či zahradní chatky omezené velikosti (maximální zastavěná plocha činí dle návrhu ÚP 50 m²). Ze zahrady je nádherný výhled na ročovské údolí a klášter v Dolním Ročově, v okolí se nachází lesy a přírodní park Džbán.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost