

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15594-236/2022

Zadavatel znaleckého posudku: JUDr. Miroslava Ohlídalová, insolvenční správce dlužníka Ing. Jiřího Sekáče
V Lukách 21, 353 01 Valy

Číslo jednací: KSBR 47 INS 20546/2015

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

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

Adresa předmětu ocenění: Katastrální území Závěšín, obec Zádub-Závěšín, okres Cheb

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 06.01.2022

Zpracováno ke dni: 06.01.2022

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 14 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.02.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 464/5 a pozemku parc. č. 474, nacházejících se v obci Zádub-Závišín, okres Cheb, katastrální území Závišín.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení, sp. zn. KSBR 47 INS 20546/2015.

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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace zjištěné na stavebním úřadě, 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. 464/5 a parc. č. 474
Adresa předmětu ocenění:	Závišín, Zádub-Závišín, okres Cheb
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Cheb

Obec: Zádub-Závišín
Katastrální území: Závišín
Počet obyvatel: 334
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **806,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{179,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 06.01.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Sekáč Jiří Ing. V Lukách 21, 35301 Valy.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 464/5 a parc. č. 474 nacházející se v obci Zádub-Závišín, okres Cheb, katastrální území Závišín.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc. č. 464/5 je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha-jiná plocha, rozloha pozemku činí 3.419 m². Plocha pozemku je dle územního plánu regulovaná jako „VZ.1 - výroba a skladování-zemědělská výroba“. Pozemek je svažité, na pozemku se nachází listnaté stromy - pozemek navazuje svojí západní hranicí na výrobně skladovací areál. Na pozemek je možný přístup pouze přes pozemky odlišného vlastníka.

Pozemek parc. č. 474 je v katastru nemovitostí zapsán jako trvalý travní porost, rozloha pozemku činí 306 m². Plocha pozemku je dle územního plánu regulovaná jako „NZ - plochy zemědělské-orná půda“. Pozemek jako součást louky (úzký pruh), při místním šetření bez přístupu - přístup je možný pouze sezónně přes pozemky odlišných vlastníků. Na pozemku traviny.

Pozemek je situovaný mimo sídelní část obce, charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti. Dostupnost obchodů v obci je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět. V okolí pozemku se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Zastávka hromadné dopravy je mimo zastavěné území obce. Obec náleží do obvodu s vyšším indexem kriminality.

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

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Ing. Sekáč Jiří), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Pozemek parc. č. 464/5	Rozloha	3.419 m ²
	Druh pozemku	ostatní plocha-jiná plocha
	Územní plán	VZ.1 - výroba a skladování - zemědělská výroba
	Trvalé porosty	listnaté stromy
	Venkovní stavby	---
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup pouze přes poz. odlišných vlastníků
Pozemek parc. č. 474	Rozloha	306 m ²
	Druh pozemku	trvalý travní porost
	Územní plán	NZ - plochy zemědělské - orná půda
	Trvalé porosty	traviny
	Venkovní stavby	---
	Sklon pozemku	mírně svažitý

	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup pouze přes poz. odlišných vlastníků
Popis okolí	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	mimo zastavěnou část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	bez spojení - zastávka mimo zastavěné území obce, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec náleží do obvodu s vyšším indexem kriminality
Věcná břemena	nebyla zjištěna	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Ing. Sekáč Jiří), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.	

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.01.2022 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.

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,891}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30

2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
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	-0,01
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
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

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,294}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,262}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,294}$$

1. Oceňované pozemky

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,294}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - ochranné pásmo vodního zdroje, rozsáhlé chráněné území	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } \mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,000 * 0,990 * 0,294 = \mathbf{0,291}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	179,-	0,291	0,300	15,63
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 20,- Kč / m ² .				20,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	464/5	3 419	20,00	68 380,-
Stavební pozemek - celkem			3 419		68 380,-

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	474	85011	306	2,44	60,00	3,90	1 193,40
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			306 m ²				1 193,40

1.2. Porosty

Nelesní porosty: § 44.

LTX - ostatní listnaté tvrdé (LTX - ostatní listnaté tvrdé) na pozemku p.č.: 646/5
stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 5	srovnávací bonita: 5	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34)	1 000 m ² * 16,63 Kč/m ²	= 16 630,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	1,00
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,45
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
LTX - ostatní listnaté tvrdé celkem	=	4 677,19 Kč
Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	4 677,19 Kč
Porosty - zjištěná cena celkem	=	4 677,19 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

74 250,- 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. 464/5 v katastrálním území Závíšín

Pozemek v katastrálním území Závíšín, obec Zádub-Závíšín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Závíšín, Zádub-Závíšín, okres Cheb	plocha 3419 m ²	Výroba a skladování - zemědělská výroba	Ne	Svažitý pozemek, listnaté porosty, charakter pozemku s omezeným využitím
1	Dolní Dvory, Cheb, okres Cheb	plocha 2648 m ²	Výroba a skladování	Ne	Mírně svažitý pozemek, vyčištěný, spíše bez porostů, dobrá možnost využití
2	Kšice, okres Tachov	plocha 2741 m ²	Plocha smíšená - obytná	Ne	Rovinatý pozemek s dobrým přístupem, v malé části porosty
3	Zhoř, okres Tachov	plocha 2179 m ²	Plochy bydlení	Elektrina	Spíše rovinatý pozemek s dobrým přístupem, dobré využití
4	Slavice, Horní Kozolupy, okres Tachov	plocha 1020 m ²	Bydlení	Elektrina	Spíše rovinatý pozemek s dobrým přístupem, dobré využití

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii 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	850,00 Kč	Nepoužit	850,00 Kč	1.30	1.00	1.00	1.00	1.30	1.30	2.1970	386,89 Kč
2	394,02 Kč	Nepoužit	394,02 Kč	1.00	1.00	1.15	1.00	1.30	1.30	1.9435	202,74 Kč
3	504,82 Kč	Nepoužit	504,82 Kč	1.00	1.00	1.15	1.05	1.30	1.30	2.0407	247,38 Kč
4	734,31 Kč	Nepoužit	734,31 Kč	0.99	1.00	1.15	1.05	1.30	1.30	2.0203	363,47 Kč
Celkem průměr											300,12 Kč
Minimum											202,74 Kč
Maximum											386,89 Kč
Směrodatná odchylka - s											89,08 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											211,04 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											389,20 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 bez korekce. 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 popsané vlastnosti, zejména kvalitu pozemku, tvar a svažitost, rozsah provedených venkovních úprav, příslušenství, kvalitu přístupu k pozemku apod. K6 pozemek bez přístupu - přístup přes pozemky odlišných vlastníků.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$\begin{aligned}
 & 300,12 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad * \\
 & \underline{\quad \quad \quad 3.419 \text{ m}^2} \\
 & = \mathbf{1.026.110,28 \text{ Kč}}
 \end{aligned}$$

Celková hodnota po zaokrouhlení:

1.026.000,-- Kč

Pozemek parc. č. 474 v katastrálním území Závíšín

Pozemek v katastrálním území Závíšín, obec Zádub-Závíšín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Závíšín, Zádub-Závíšín, okres Cheb	plocha 306 m ²	Zemědělské TTP	Nezohledňuje se	Řemenovitý tvar
1	Zadní Chodov, okres Tachov	plocha 36065 m ²	Zemědělské	Nezohledňuje se	
2	Horní Kozolupy, okres Tachov	plocha 2489 m ²	Zemědělské	Nezohledňuje se	
3	Chlum Svaté Maří, okres Sokolov	plocha 28471 m ²	Zemědělské	Nezohledňuje se	

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	36,05 Kč	Nepoužit	36,05 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.1000	32,77 Kč
2	50,22 Kč	Nepoužit	50,22 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.1000	45,66 Kč
3	50,00 Kč	Nepoužit	50,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.1000	45,45 Kč
Celkem průměr											41,29 Kč
Minimum											32,77 Kč
Maximum											45,66 Kč
Směrodatná odchylka - s											7,38 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											33,91 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											48,67 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: K5 zohledňuje tvar pozemku.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$\begin{aligned}
 & 41,29 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad * \\
 & \quad \quad \quad \underline{306 \text{ m}^2} \\
 & = 12.634,74 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková hodnota po zaokrouhlení:

13.000,-- Kč

E. REKAPITULACE

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu	74.250,-- Kč
II) Ocenění porovnávací metodou	
- pozemek parc. č. 464/5	1.026.000,-- Kč
- pozemek parc. č. 474	13.000,-- 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.

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol: Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 464/5 a pozemku parc. č. 474, nacházejících se v obci Zádub-Závišín, okres Cheb, katastrální území Závišín.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám se obvyklá cena předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje částkou ve výši

1.039.000 Kč

Slovy: jedenmiliontřicetdevěttisíc 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
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.02.2022



Martin Svoboda



Martin Málek



Ing. Zdeněk Mazáček

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 15594-236/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- územní plán obce - výřez
- 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:	464/5
Obec:	Zádub-Závišín [539431]
Katastrální území:	Zádub [789691]
Číslo LV:	254
Výměra [m ²]:	3419
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Sekáč Jiří Ing., V Lukách 21, 35301 Valy	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast
ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

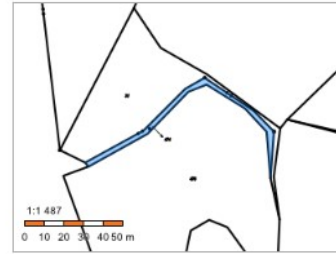
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Ing. Sekáč Jiří

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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	474
Obec:	Žádub-Závišín [539431]
Katastrální území:	Žádub [789691]
Číslo LV:	254
Výměra [m ²]:	306
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Sekáč Jiří Ing., V Lukách 21, 35301 Valy	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
chráněná krajinná oblast

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
85011	306

Omezení vlastnického práva

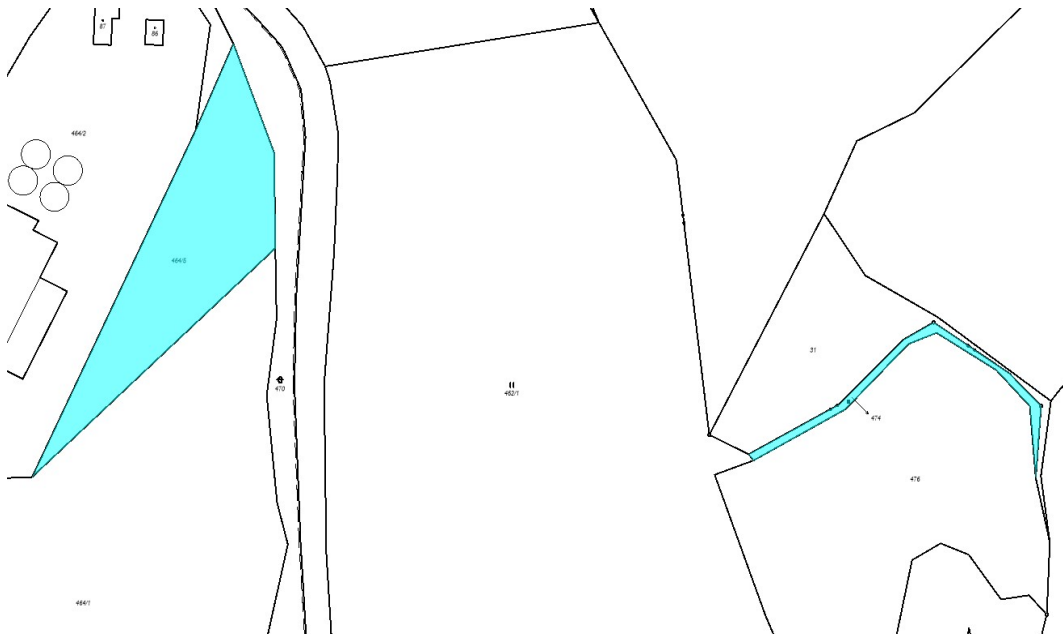
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

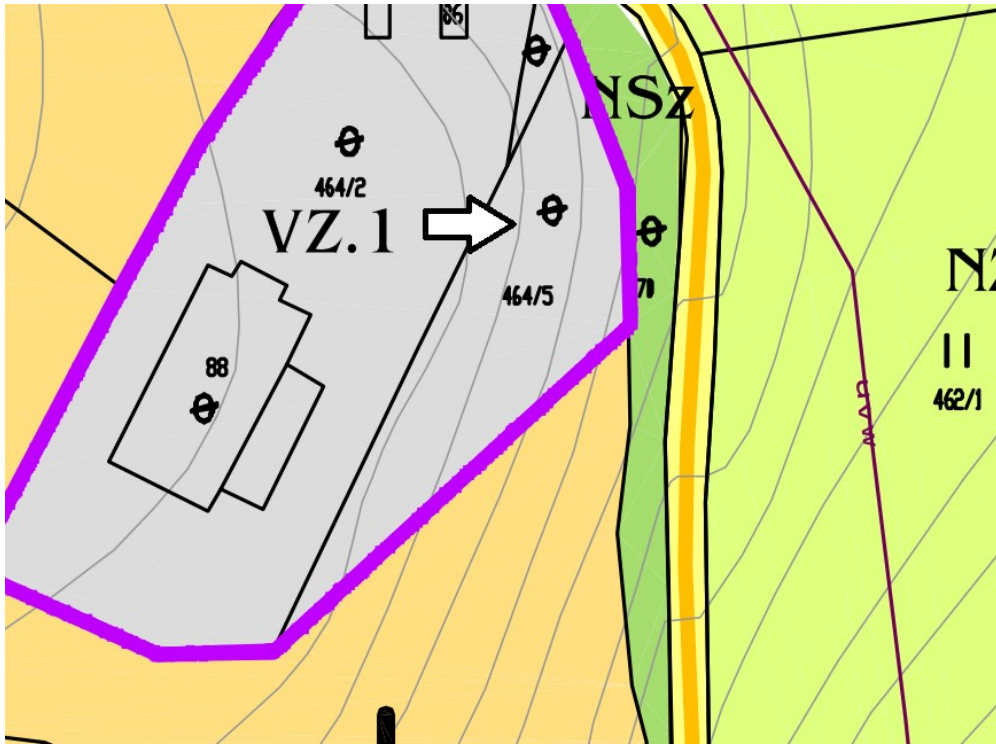
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Ing. Sekáč Jiří

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán nový údaj

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

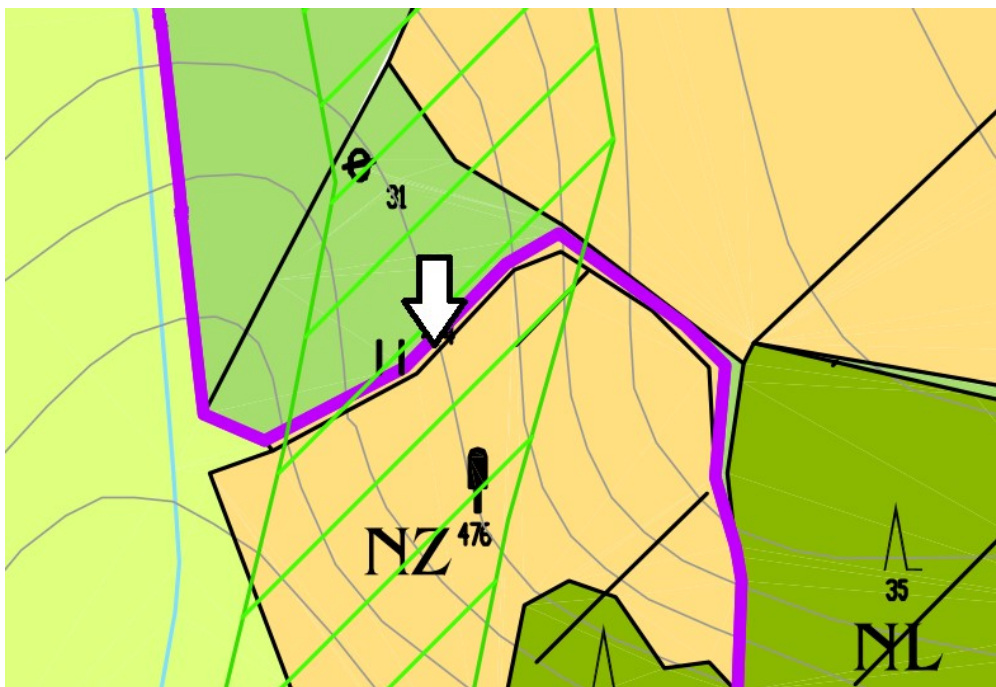


Územní plán (výřez)



VZ.1

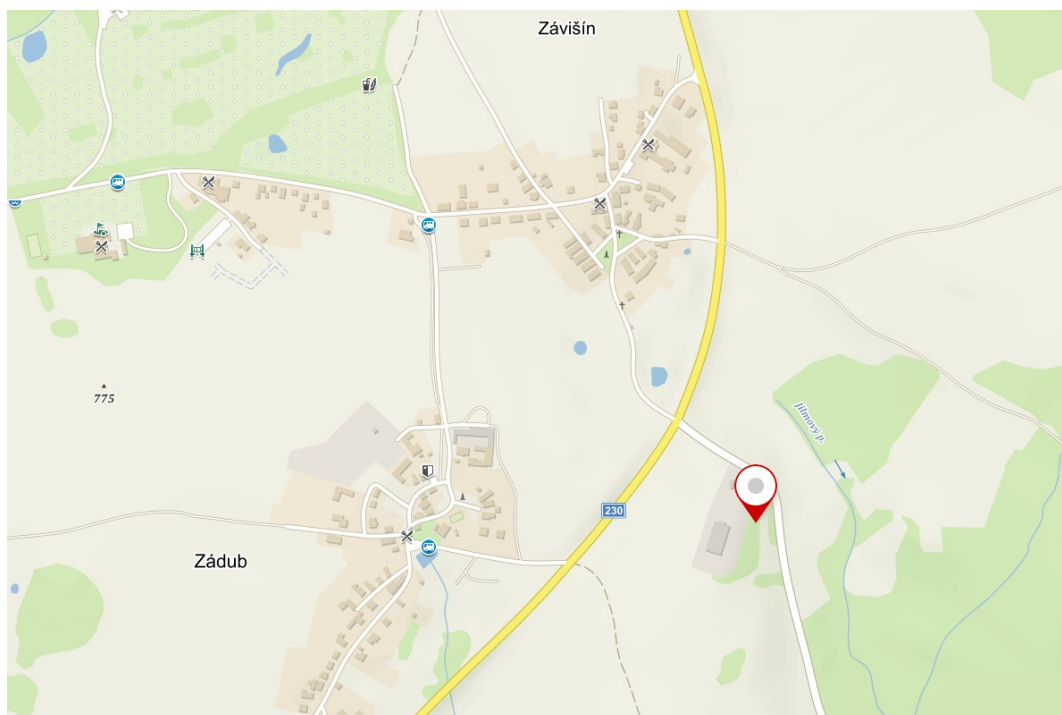
VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA



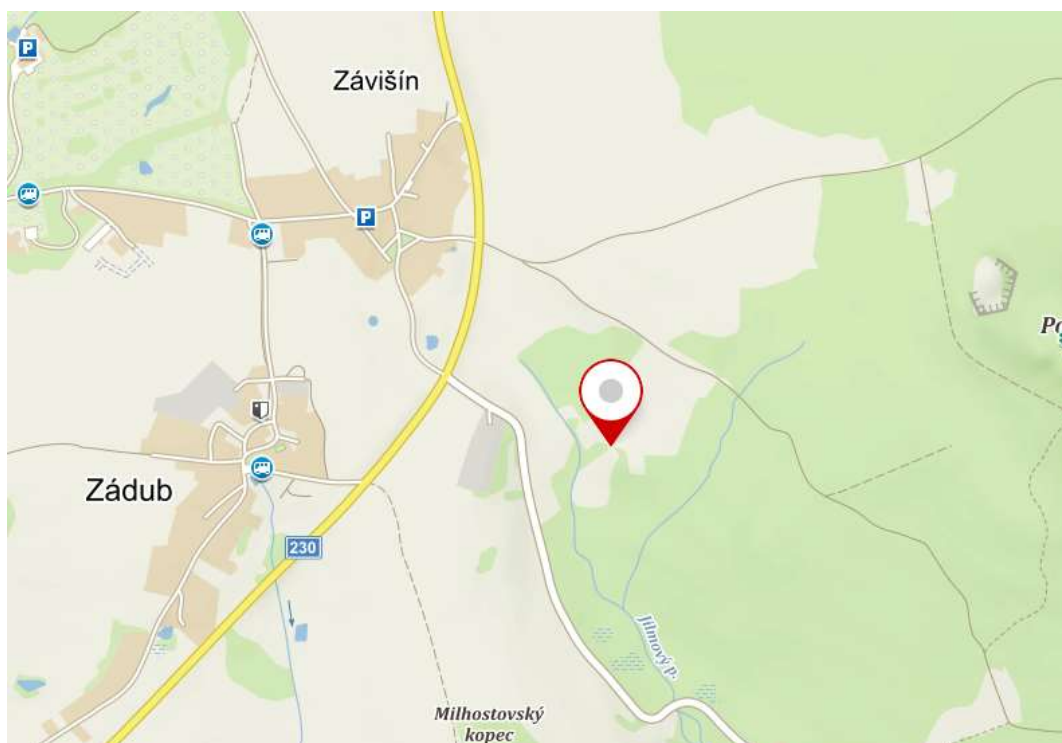
NZ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA

Situace nemovitosti v mapě



parc. č. 464/5



parc. č. 474

Pořízená fotodokumentace

Parc. č. 464/5





Parc. č. 474



Srovnávané nemovitosti - p.č. 464/5

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

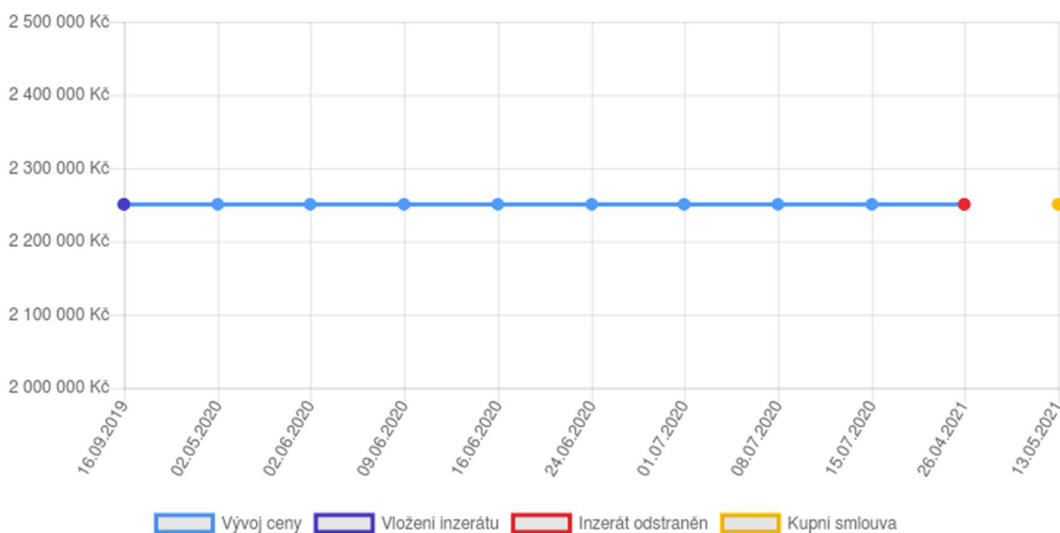


Prodej, Pozemek, 2648 m², Dolní Dvory, Cheb, okres Cheb

Celková cena: 2.250.800 Kč

Adresa: Dolní Dvory, Cheb, okres Cheb

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	Dolní Dvory, Cheb, okres Cheb	Číslo řízení	V-2916/2021-402
Cena dle kupní smlouvy	2 250 800 Kč	Plocha pozemku (m²)	2648
Kupní smlouva podepsaná dne	12.05.2021	Současné využití	pro komerční výstavbu

Slovní popis

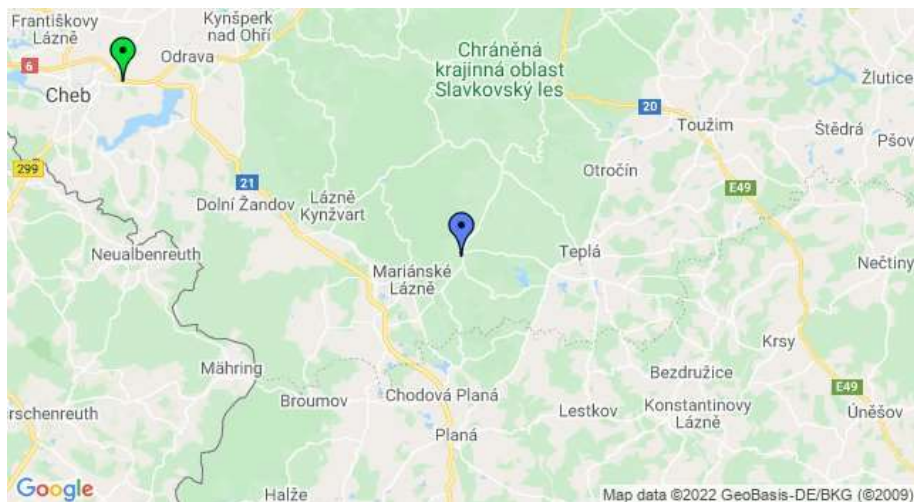
Nabízíme na prodej komerční pozemky o celkové velikosti 2 648 m² v k.ú. Dolní Dvory, v lokalitě určené dle územního plánu k výstavbě pro výrobu a skladování

(drobná a řemeslná výroba). Na webu RK u zakázky je ke stažení územní plán města. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

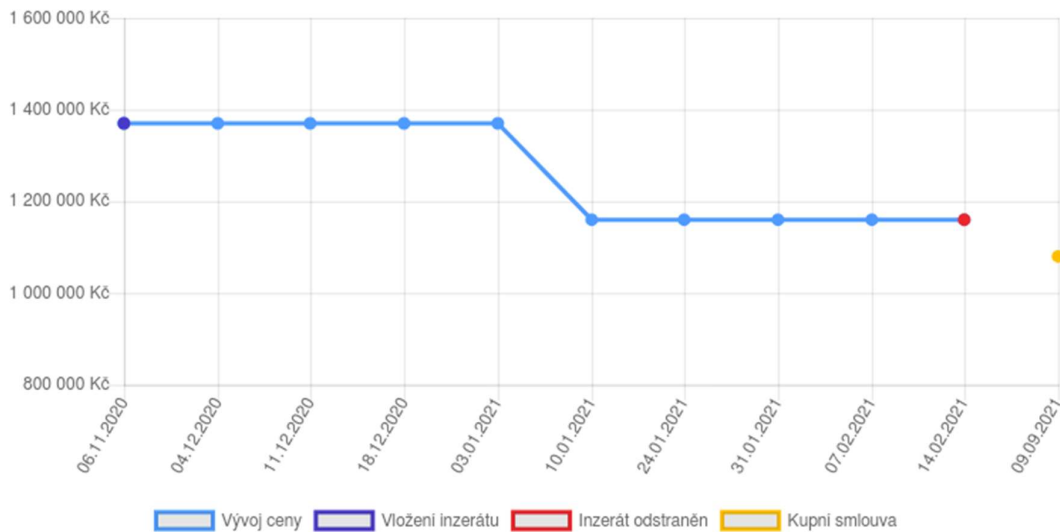


Prodej, Pozemek, 2741 m², Kšice, okres Tachov

Celková cena: 1.080.000 Kč

Adresa: Kšice, okres Tachov

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	Kšice, okres Tachov	Plocha pozemku (m²)	2741
Cena dle kupní smlouvy	1 080 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	09.09.2021	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-4196/2021-410		

Slovní popis

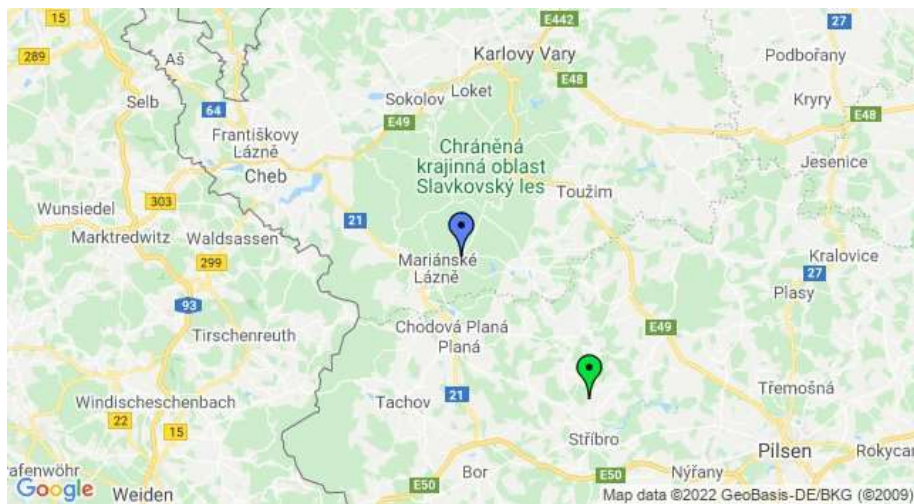
Nabízíme k prodeji stavební pozemek v obci Kšice o celkové výměře 2741 m². Obec Kšice leží 8km severně od města Stříbro, kde se nachází veškerá občanská vybavenost. Přímo v obci pak je k dispozici obchod se smíšeným zbožím. V současné době je

pozemek veden podle územního plánu obce jako plocha smíšená obytná a zatím nejsou zřízeny přípojky sítí. V zadní části pozemku vede drobný tok - Malovický potok. Více informací Vám sdělí makléř na prohlídce. S financováním Vám rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

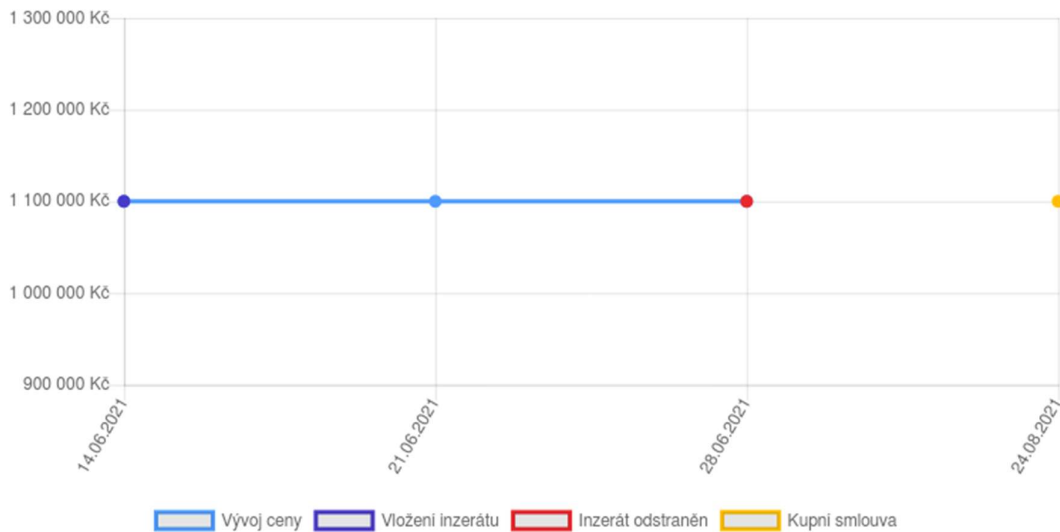


Prodej, Pozemek, 2179 m², Zhoř, okres Tachov

Celková cena: 1.100.000 Kč

Adresa: Zhoř, okres Tachov

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	Zhoř, okres Tachov	Plocha pozemku (m²)	2179
Cena dle kupní smlouvy	1 100 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	24.08.2021	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-3905/2021-410		

Slovní popis

Předmětem prodeje je stavební parcela o výměře 2179 m² v obci Zhoř, která se nachází v okrese Tachov, kraj Plzeňský. Pozemek je dle ÚP vhodný k výstavbě rodinného domu. Elektřina je na hranici pozemku s dostatečnou kapacitou připojení a v obci se

nachází veřejný vodovod vzdálený 20 m od pozemku, dešťová kanalizace je vzdálená 60 m. V obci je prodejna smíšeného zboží a kulturní dům, který plní také funkci malé hospůdky. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

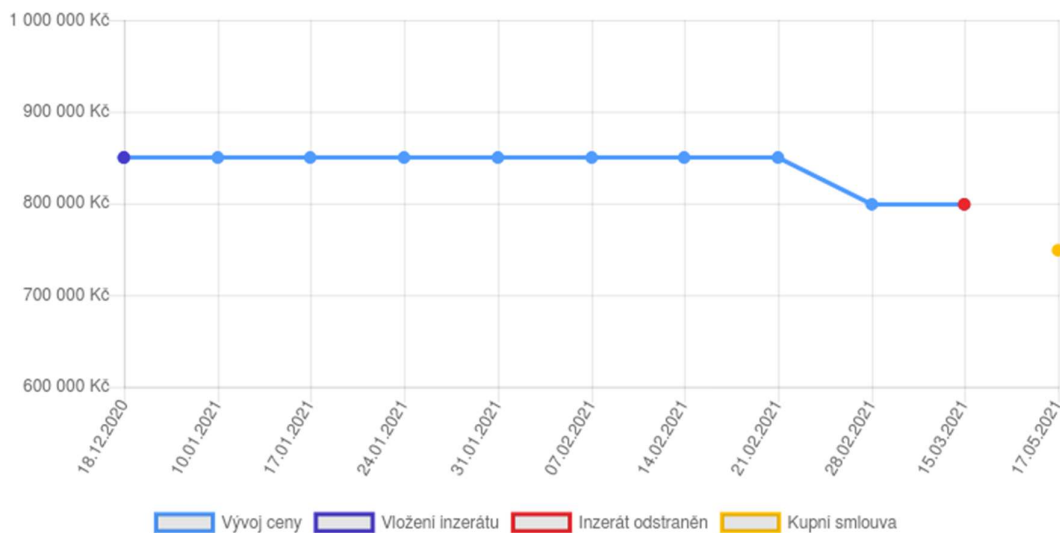


Prodej, Pozemek, 1020 m², Slavice, Horní Kozolupy, okres Tachov

Celková cena: 749.000 Kč

Adresa: Slavice, Horní Kozolupy, okres Tachov

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	Slavice, Horní Kozolupy, okres Tachov	Plocha pozemku (m²)	1020
Cena dle kupní smlouvy	749 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	17.05.2021	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-2080/2021-410		

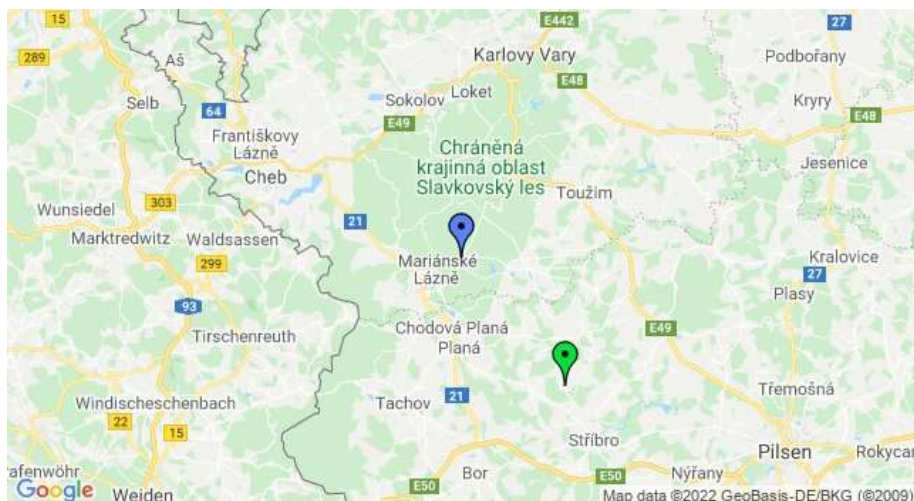
Slovní popis

V exkluzivním zastoupení si Vám dovoluujeme nabídnout pěkný pozemek vhodný k zástavbě rodinným domem o výměře 1020 m² v obci Slavice. Pozemek je na pěkném klidném místě. Na pozemku je umístěn elektrický sloupek. Nutno vidět! Doporučuji prohlídku! Lze financovat Hypoúvěrem např. s použitím vlastních zdrojů 159 800,- Kč a měsíční splátkou 2 359,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nemovitosti - p.č. 474

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

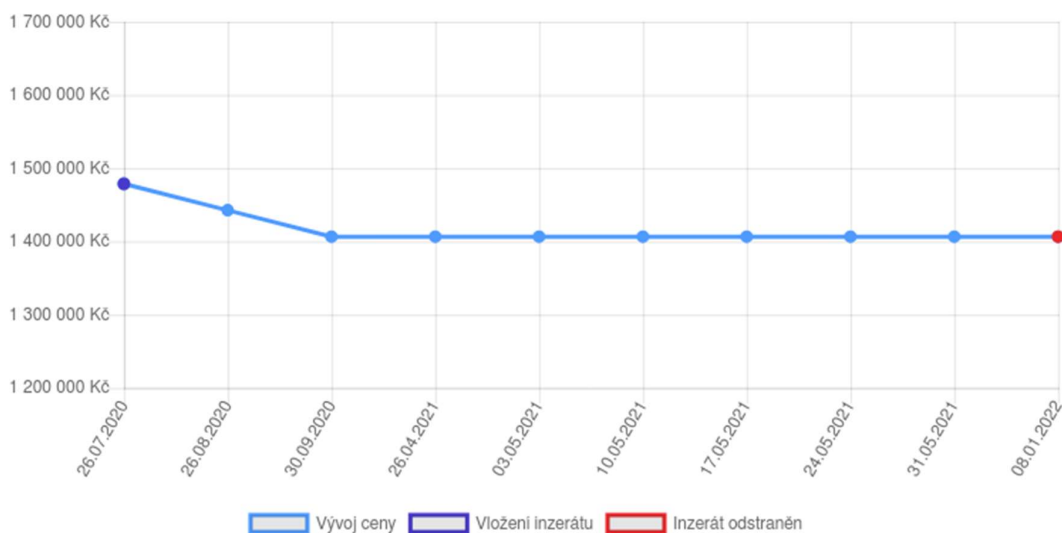


Prodej, Pozemek, 36065 m², Zadní Chodov, okres Tachov

Celková cena: 1.300.000 Kč

Adresa: Zadní Chodov, okres Tachov

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	Zadní Chodov, okres Tachov	Číslo řízení	V-3202/2021-410
Cena dle kupní smlouvy	1 300 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	36065
Kupní smlouva podepsaná dne	07.07.2021	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

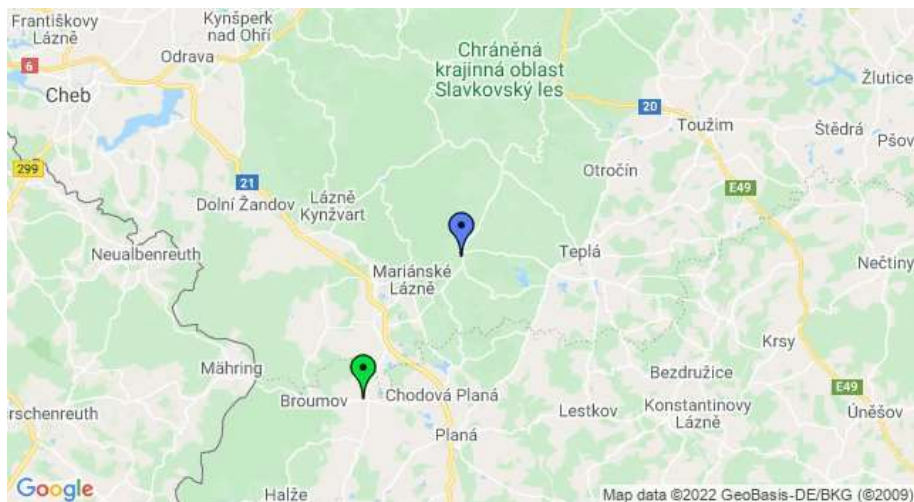
S výhradním svolením majitele si Vám dovoluujeme nabídnout rozlehlý zemědělský pozemek o výměře 36 065 m², nacházející se kousek za obcí Zadní Chodov. Pozemek, k němuž vede obecní, zpevněná asfaltová příjezdová cesta, není vázán žádnou nájemní

ani pachtovní smlouvou. Pro více info mne kdykoli kontaktujte na níže uvedeném tel. čísle.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 2489 m², Horní Kozolupy, okres Tachov

Celková cena: 125.000 Kč

Adresa: Horní Kozolupy, okres Tachov

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



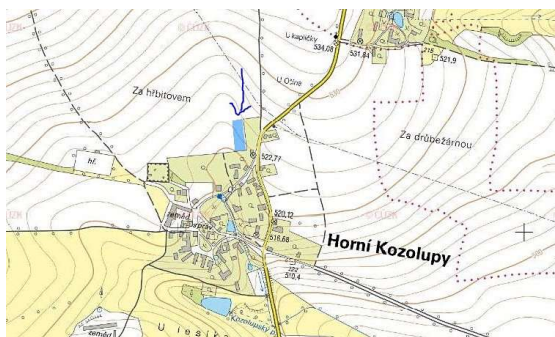
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Horní Kozolupy, okres Tachov	Číslo řízení	V-5738/2021-410
Cena dle kupní smlouvy	125 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	2489
Kupní smlouva podepsaná dne	07.12.2021	Současné využití	zemědělská půda

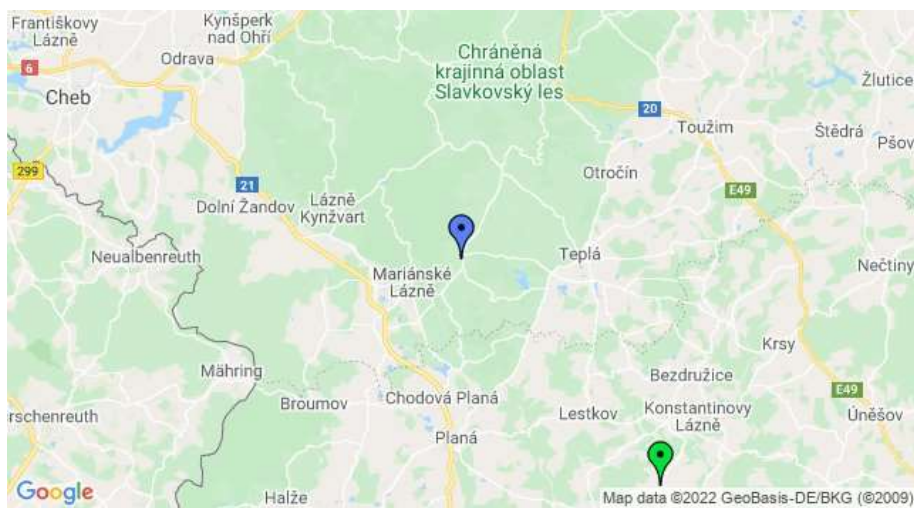
Slovní popis

Hledáte pozemek na zajímavou investici? Zemědělské pozemky jsou v dnešní době výhodně uložené finance, které nepodléhají inflaci a z dlouhodobého hlediska jsou velmi výhodné. Pozemek se nachází v těsné blízkosti zástavby obce Horní Kozolupy. Jedná se o ornou půdu. Dle územního plánu je pozemek zařazen do zemědělských ploch. Parcela č.: 526/1 - orná půda

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

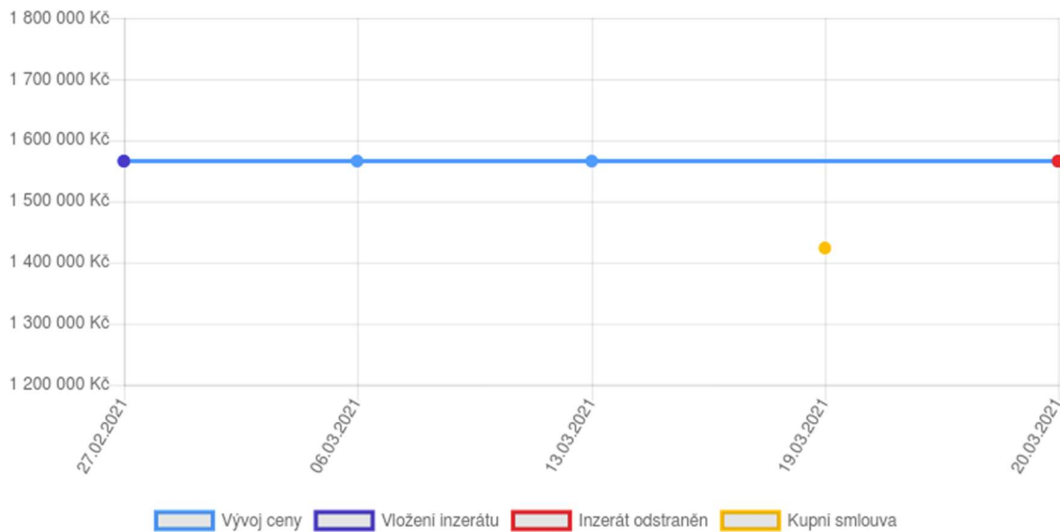


Prodej, Pozemek, 28471 m², Chlum Svaté Maří, okres Sokolov

Celková cena: 1.423.550 Kč

Adresa: Chlum Svaté Maří, okres Sokolov

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	Chlum Svaté Maří, okres Sokolov	Plocha pozemku (m²)	28471
Cena dle kupní smlouvy	1 423 550 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Kupní smlouva podepsaná dne	12.03.2021	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-1404/2021-409		

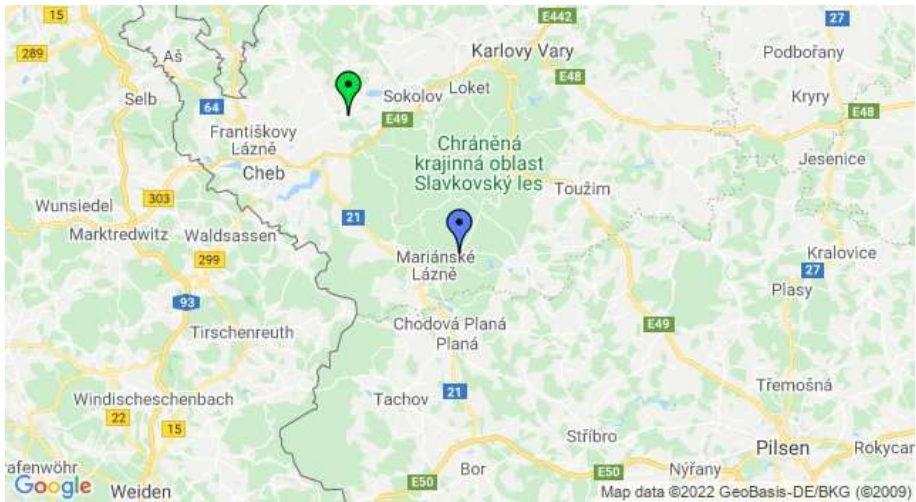
Slovní popis

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky, vedené v katastru nemovitostí jako orná půda o celkové ploše 28471 m². Voda, elektrika, kanalizace jsou cca 70 m od hranice pozemku. Více info v RK. Nutno vidět. S financováním Vám rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost