

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5449/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 3/1, 278, 371, 508/5, 522/2, 522/3, 566, 592/1, 592/2, 592/3, 638/4, 672/10, 843/12, 860/1, zapsaných na LV číslo 18, katastrální území Háj u Duchcova, obec Háj u Duchcova, okres Teplice

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171

Zadavatel: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, IČ: 00016918
Třanovského 622/11
163 00 Praha 6 Řepy

Počet stran: 23, z toho 4 strany příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 06.05.2022

Vyhotoveno: V Hranicích 27.05.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 3/1, 278, 371, 508/5, 522/2, 522/3, 566, 592/1, 592/2, 592/3, 638/4, 672/10, 843/12, 860/1, zapsaných na LV číslo 18, katastrální území Háj u Duchcova, obec Háj u Duchcova, okres Teplice

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé - tržní ceny nemovitých věcí

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 06.05.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis do KN ze dne 26.04.2022, LV číslo 18, k.ú. Háj u Duchcova
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z územního plánu

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze

spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v 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.”

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu

porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Teplice, obec Háj u Duchcova, k.ú. Háj u Duchcova
Adresa nemovité věci: Háj u Duchcova, 417 22 Háj u Duchcova

Vlastnické a evidenční údaje

Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, pozemky se nacházejí na různých místech katastru obce - viz přiložená mapka.

Pozemek p.č. 3/1 se nachází v ulici Duchcovská. Územním plánem je určen jako B - plocha bydlení. Na pozemku se nenachází žádná stavba. V posudku označeno jako část A.

Pozemky p.č. 278, 371, 508/5, 522/3, 566, 592/1, 592/2, 592/3, 638/4, 860/1 jsou územním plánem určeny jako NS - plochy smíšené nezastavěného území. Na pozemcích se nenachází žádné stavby. V posudku označeno jako část B.

Pozemek p.č. 522/2 je územním plánem určen jako NL - plochy lesní. Na pozemku se nenachází žádné stavby. V posudku označeno jako část B.

Pozemek p.č. 672/10 je územním plánem určen jako W - plochy vodní. Na pozemku se nenachází žádné stavby. V posudku označeno jako část B.

Pozemek p.č. 843/12 se nachází v ulici Kubátova u domu č.p. 192. Územním plánem je určen jako B - plocha bydlení. Na pozemku se nenachází žádná stavba. V posudku označeno jako část A.

Předmětem ocenění jsou pouze pozemky. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Část A

1. Pozemky

Část B

1. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

Část A

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky

Část B

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Háj u Duchcova 417 22 Háj u Duchcova
LV:	18
Kraj:	Ústecký
Okres:	Teplice
Obec:	Háj u Duchcova
Katastrální území:	Háj u Duchcova
Počet obyvatel:	1 318
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 237,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 472,00 \text{ Kč/m}^2$

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 spoluvl. 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,826}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,919}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,759$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,919$

Část A

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,919$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Pozemky jsou úzké o malé výměře.	I	-0,01
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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,919 = 0,910$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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)	472,-	0,910	0,300	128,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	3/1	136	128,86	17 524,96
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	843/12	13	128,86	1 675,18
Stavební pozemky - celkem				149	19 200,14

Pozemky - zjištěná cena celkem = 19 200,14 Kč

Část B

1. Pozemky

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	5,-	0,25			40 %	1,75
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	472,-	0,04				18,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	278	1 645	1,75		2 878,75
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	371	318	1,75		556,50
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	508/5	1 579	1,75		2 763,25
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	566	60	1,75		105,-
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	592/1	368	1,75		644,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	592/2	442	18,88		8 344,96
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	592/3	200	18,88		3 776,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	638/4	35	18,88		660,80
Jiné pozemky - celkem			4 647			19 729,26

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	472,-	0,06	1,00			28,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	522/2	270		28,32	7 646,40
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	522/3	840		28,32	23 788,80
§ 8 odstavec 4	ostatní plocha	672/10	17		28,32	481,44
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	860/1	2 842		28,32	80 485,44
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 3 969 m ²						112 402,08

Pozemky - zjištěná cena celkem = 132 131,34 Kč

Tržní ocenění majetku

Část A

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pole 478 m²

Lokalita: Osek, okres Teplice

Popis: Nabízíme k prodeji 4 pozemky v podílovém spoluvlastnictví ve výši id. 1/2 v k. ú. Osek u Duchcova, okres Teplice. Jedná se o ostatní plochu, ornou půdu, trvalý travní porost a zahradu, parcelní čísla 543/48, 543/50, 895/2 a 924/2. Celková podílová výměra je 478 m². Pozemky se nacházejí na východním okraji obce Osek. Pro více informací kontaktujte makléře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
107 168	478	224,20	0,86	192,81

Název:	Prodej pozemku 18 138 m²				
Lokalita:	Lom - Loučná, okres Most				
Popis:	Nabízíme vám pozemek vedený v územním plánu jako plocha vysoké zeleně, v KN pak jako plocha ostatní. Na pozemku se nachází malá dřevěná chata a náletový porost, jako bříza, jasan a ostatní křoviny. K parcele je přiveden elektrický proud. Přes okraj pozemku je vedeno vodovodní potrubí. Vodní pramen na závlahu se nachází těsně nad hranicí této parcely. V případě zájmu si domluvte prohlídku. S financováním vám rádi pomůžeme.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			0,95		
velikost pozemku -			0,60		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			0,80		
intenzita využití poz. -			0,80		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
9 600 000	18 138	529,28	0,35	185,25	



Název:	Prodej pozemku 8 734 m²				
Lokalita:	Osek, okres Teplice				
Popis:	Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji pozemek 8734 m ² vedený v katastru nemovitostí jako manipulační plocha. Nachází se v obci Osek z jedné strany je Loučenský potok a z druhé strany vede veřejná komunikace Duchcov - Lom. Příjezd je zpevněný z veřejné komunikace je oddělený závorou. V současné době se jedná s úřady o změně územního plánu obce. V případě dotazů nás neváhejte kontaktovat.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			0,95		
velikost pozemku -			0,50		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			0,80		
intenzita využití poz. -			0,70		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
6 607 000	8 734	756,47	0,24	181,55	



Minimální jednotková porovnávací cena	182 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	187 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	193 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Proběhla úprava ceny, protože kupující může kupovat maximálně za zjištěné ceny.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	3/1	136	186,54		25 369
ostatní plocha	843/12	13	186,54		2 425
Celková výměra pozemků		149	Hodnota pozemků celkem		27 794

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej pole 37 800 m²
Lokalita:	Zabrušany, okres Teplice
Popis:	Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji lukrativní zemědělské pozemky ležící v blízkosti Teplic - KÚ Všechlapy u Zabrušan, okres Teplice v Ústeckém kraji. K prodeji jsou pozemky o celkové výměře 37 800 m ² , které jsou prodávány jako celek bez spoluvlastníků. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 148/5, 305/4, zapsané na LV

598. Jak je zmíněno výše, pozemky leží v KÚ Všechlapy u Zabuřan v okrese Teplice. Všechlapy jsou vesnice, část obce Zabuřany. Obec se nachází 8 km jižně od obce Teplice a asi 27km od Ústí nad Labem. Při západním okraji vesnice je na potoce Bouřlivec situována vodní nádrž Všechlapy. Na pozemcích v současné chvíli hospodaří zemědělec na pachtovní smlouvu, která je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 měsíc. Tato jedinečná investiční příležitost je vhodná nejen na hospodaření, ale i na zhodnocení finančních prostředků. Půda růstem své ceny dlouhodobě poráží inflaci a je reálnou investicí, která patří do každého správně diverzifikovaného portfolia. Pozemek je prodáván v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Blíže informace k této nabídce je možné získat na telefonním čísle nebo e-mailové adrese.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 247 400	37 800	33,00	0,95	31,35

Název: Prodej pole 31 545 m²

Lokalita: Hostomice, okres Teplice

Popis: Nabízíme k prodeji soubor čtyř pozemků o celkové výměře 31 545 m² v obci Hostomice v okrese Teplice, Ústecký kraj. Městys Hostomice se nachází na rozhraní Krušných hor a Husova vrchu, které je branou do Českého středohoří. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako ostatní plocha. Dle platného územního plánu se pozemky nachází v nezastavěném území. Pozemky nejsou obhospodařovány. Název katastrálního území Hostomice nad Bílinou. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 104 000	31 545	35,00	0,95	33,25

Název: Prodej pole 21 129 m²

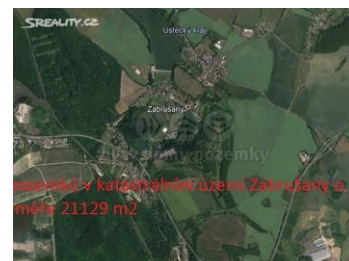
Lokalita: Zabuřany, okres Teplice

Popis: Nabízíme prodej soubor pozemků v katastrálním území Zabuřany, okres Teplice.

Jeden celek o výměře 10463 m², BPEJ 12651, 11100, 12601, 14077, 12611 a druhý celek o výměře 10666 m², BPEJ 12651, 11110, 12601, 14077, 12611, 11010, 10850, 14099. Příjezd k pozemkům jiného vlastníka. Na pozemku není pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
887 418	21 129	42,00	0,86	36,12

Minimální jednotková porovnávací cena	31 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	36 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Proběhla úprava ceny, protože kupující může kupovat maximálně za zjištěné ceny.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	278	1 645	33,57		55 223
ostatní plocha	371	318	33,57		10 675
ostatní plocha	508/5	1 579	33,57		53 007
ostatní plocha	566	60	33,57		2 014
ostatní plocha	592/1	368	33,57		12 354
ostatní plocha	592/2	442	33,57		14 838
ostatní plocha	592/3	200	33,57		6 714
ostatní plocha	638/4	35	33,57		1 175
vodní plocha	522/2	270	33,57		9 064
vodní plocha	522/3	840	33,57		28 199
ostatní plocha	672/10	17	33,57		571
vodní plocha	860/1	2 842	33,57		95 406
Celková výměra pozemků		8 616	Hodnota pozemků celkem		289 240

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Část A

1. Pozemky

19 200,10 Kč

Část A - celkem: **19 200,10 Kč**

Část B

1. Pozemky 132 131,30 Kč

Část B - celkem: **132 131,30 Kč**

Výsledná cena - celkem: 151 331,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 151 330,- Kč

slovy: Jednostopadesátjednatisíctřistatřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

151 330 Kč

slovy: Jednostopadesátjednatisíctřistatřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Část A

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 27 794,- Kč

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 289 240,- Kč

Hodnota pozemku 317 034 Kč

Obvyklá cena

317 034 Kč

slovy: Třístasedmnácttisíctřicetčtyři Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kancelářemi, nahlížením na realitní servery - srealty.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	317 034 Kč
slovy: Třístasedmnácttisíctřicetčtyři Kč	

Zdůvodnění rozdílu mezi zjištěnou cenou a tržní hodnotou - obvyklou cenou:

Zjištěná cena vychází ze statistik a tržní hodnota - obvyklá cena nemovitých věcí se blíží ceně na trhu. Na realitním trhu s nemovitými věcmi se běžně s podobnými pozemky moc neobchoduje a z tohoto důvodu bylo při stanovení tržní hodnoty - obvyklé ceny přihlédnuto k zjištěné ceně a k ceně zjištěné porovnáním, a to podobných pozemků v oblasti.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5449/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5449/2022 evidence posudků.

V Hranicích 27.05.2022

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5449/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2022 11:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 00016918 pro Ministerstvo zemědělství ČR
sekce informační

Okres: CZ0426 Teplice Obec: 567523 Háj u Duchcova
at.území: 636525 Háj u Duchcova List vlastnictví: 18
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6	00016918	

Nemovitosti

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3/1	136	ostatní plocha	nepločná půda	
278	1645	ostatní plocha	nepločná půda	
371	318	ostatní plocha	nepločná půda	
508/5	1579	ostatní plocha	nepločná půda	
522/2	270	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
522/3	840	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
566	60	ostatní plocha	nepločná půda	
592/1	368	ostatní plocha	nepločná půda	
592/2	442	ostatní plocha	jiná plocha	
592/3	200	ostatní plocha	jiná plocha	
638/4	35	ostatní plocha	jiná plocha	
669/2	8138	ostatní plocha	nepločná půda	
672/10	17	ostatní plocha	jiná plocha	
678/3	1213	ostatní plocha	nepločná půda	
843/12	13	ostatní plocha	silnice	
844/14	654	ostatní plocha	silnice	
860/1	2842	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

› Rozhodnutí o sloučení organizace č.j.-28918/2005 -13020 Ministerstva zemědělství ze dne 17.08.2005.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2022 11:15:02

Okres: CZ0426 Teplice Obec: 567523 Háj u Duchcova
k.území: 636525 Háj u Duchcova List vlastnictví: 18
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

istina

Pro: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského RČ/IČO: 00016918
622/11, Řepy, 16300 Praha 6 Z-11171/2005-509

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

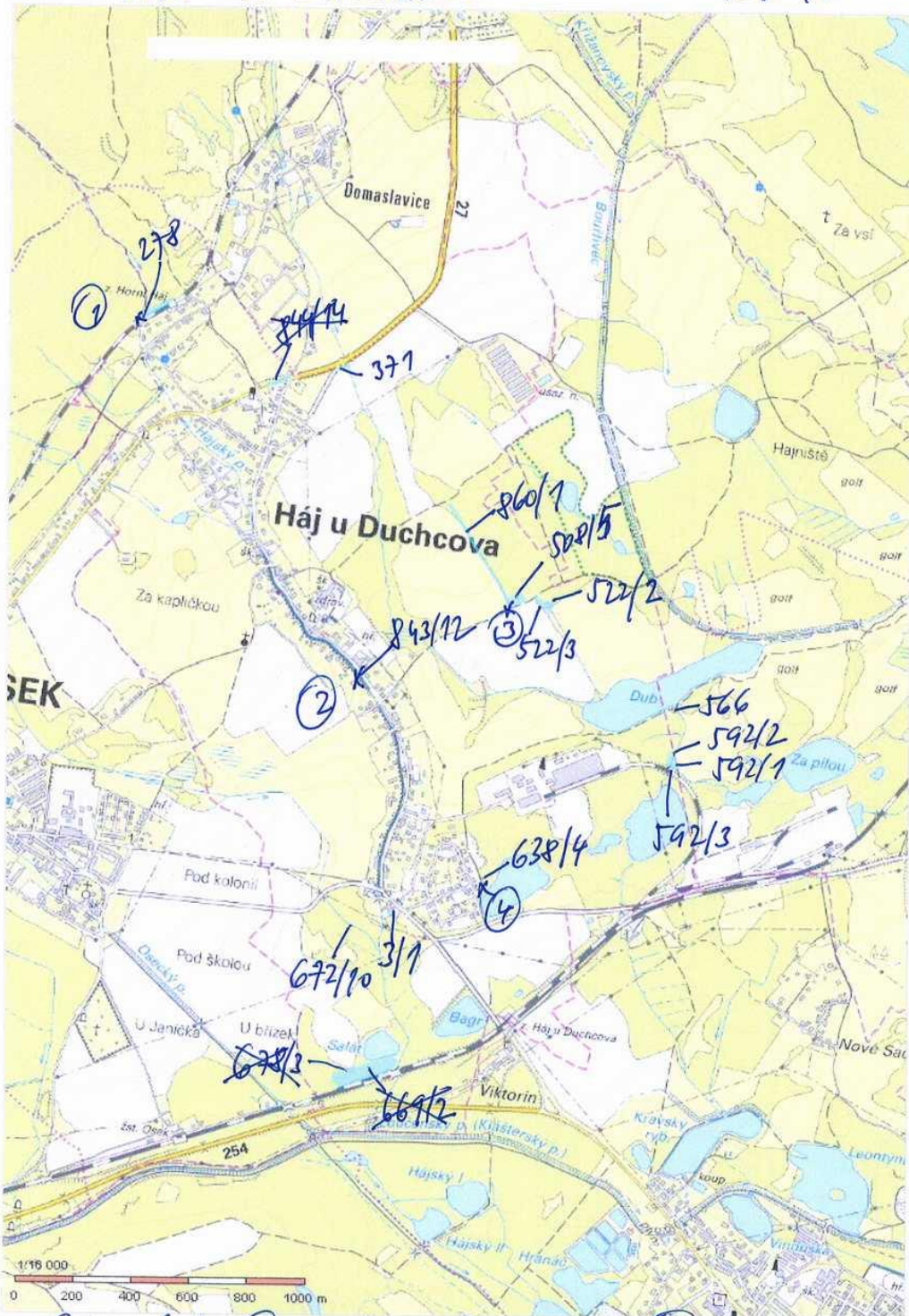
vyhotovil:
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.04.2022 11:31:36

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.
strana 2

HÁJ U DUCHCOVA

LU 18



GPS ① $50^{\circ}38'27''N$ $13^{\circ}42'08''E$
 ② $50^{\circ}37'48''N$ $13^{\circ}42'57''E$
 ③ $50^{\circ}37'55''N$ $13^{\circ}43'20''E$
 ④ $50^{\circ}37'55''N$ $13^{\circ}43'20''E$

