

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065692/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Indra - Šebesta v.o.s. insolvenční správce dlužníka Ing. Dagmar Schwarzová, trvale bytem Nábř. Kpt. Jaroše 1000/7, 170 00 Praha
Číslo jednací:	KSPH 71 INS 18174/2015
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Dřevohryzy, Toužim, okres Karlovy Vary
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	19.08.2024
Zpracováno ke dni:	19.08.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.09.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 786 v obci Toužim, okres Karlovy Vary, katastrální území Dřevohryzy na listu vlastnictví č. 59.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitosti.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek 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

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc. č. 786
Adresa předmětu ocenění: Dřevohryzy, Toužim, okres Karlovy Vary
Kraj: Karlovarský kraj
Okres: Karlovy Vary
Obec: Toužim
Ulice: Dřevohryzy
Katastrální území: Dřevohryzy
Počet obyvatel: 3 559
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 538,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - pozemek o samotě, mimo zastavěné území	VI	0,61
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 a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{886,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 19.08.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.- znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, zastoupena Ing. Pavel Hrouda. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná další osoba prohlídce - nikdo.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Ing. Schwarzová Dagmar, náměstí starosty Pavla 44, Kladno

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 786 v obci Toužim, okres Karlovy Vary, katastrální území Dřevohryzy na listu vlastnictví č. 59.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 786 o celkové výměře 791 m².

Oceňovaný pozemek byl historicky užívaný jako vodní plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován také jako vodní plocha. V blízkosti pozemku jsou patrné zbytky stavby mlýna a hrází rybníku. V místě vodní plochy jsou nyní náletové vzrostlé stromy a křoviska.

Sklon pozemku je v místě rovinný. Pozemek není oplocený, ale je špatně přístupný. Trvalé porosty - náletové dřeviny.

Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není dle informací zpracovatele zřízeno. V místě je patrná stará cesta, která však viditelně není napojena na současné zpevněné cesty. Zpracovatel se k místu ocenění dostal pěšky přes vedlejší pole.

Pozemek leží na samotě a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita nyní se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy zjištěnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 786
	Celková výměra	791 m ²
	Druh pozemku	vodní plocha – nyní spíše mokřad, bez souvislé vodní plochy
	Územní plán	vodní plocha
	Trvalé porosty	náletové dřeviny
	Sklon pozemku	rovinný
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno

	Stavby na pozemku	žádné zjištěné stavby. V místě pozemku náletové dřeviny
Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	na samotě
	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; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci 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
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	v blízkosti pozemku jsou patrné zbytky stavby mlýna a hrází rybníku. V místě vodní plochy jsou nyní náletové vzrostlé stromy a křoviska.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 19.08.2024 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:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíby. 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 oblíbou 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.“

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky vodní plochy

Ocenění

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný 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	886,-	0,06	1,00				53,16
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	786	791		53,16	42 049,56	
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 791 m ²							42 049,56

Pozemky vodní plochy - cena zjištěná celkem = **42 049,56 Kč**

2. Porosty - náletové

Nelesní porosty: § 44

OLZ - olše zelená (OLZ - olše zelená) na pozemku p.č.: 786

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 1

srovnávací bonita: 1

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 120 m ² * 18,75 Kč/m ²	=	2 250,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,60
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	25,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	1,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,80
OLZ - olše zelená celkem	=	60,75 Kč

ostatní břízy a jeřáby (ostatní břízy a jeřáby) na pozemku p.č.: 786

stáří S = 25 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $160 \text{ m}^2 * 16,- \text{ Kč/m}^2$	=	2 560,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	25,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	1,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,80
ostatní břízy a jeřáby celkem	=	28,80 Kč

AK - trnovník akát (AK - trnovník akát) na pozemku p.č.: 786

stáří S = 25 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $200 \text{ m}^2 * 16,- \text{ Kč/m}^2$	=	3 200,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,70
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	1,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,80
AK - trnovník akát celkem	=	40,32 Kč

OS - topol osika (OS - topol osika) na pozemku p.č.: 786

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 1

srovnávací bonita: 1

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $50 \text{ m}^2 * 18,75 \text{ Kč/m}^2$	=	937,50
součinitel srovnávací bonity	*	0,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	1,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,80
OS - topol osika celkem	=	3,38 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	133,25 Kč
-----------------------------------	---	-----------

Porosty - náletové	=	133,25 Kč
---------------------------	---	------------------

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky vodní plochy	42 050,- Kč
2. Porosty - náletové	133,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 42 183,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 42 180,- Kč

slovy: čtyřicet dva tisíc jedno sto osmdesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 786 v katastrálním území Dřevohryzy

Dřevohryzy, Toužim, okres Karlovy Vary					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Dřevohryzy, Toužim, okres Karlovy Vary	791 m ²	vodní plocha, pravděpodobně rybník pod mlýnem, nyní zarostlá náletovými dřevinami	inž. sítě nejsou k dispozici	vzrostlé náletové dřeviny v celé vodní ploše, nyní spíše mokřad, patrné zbytky bývalé hráze a mlýna
1	Luhov, Toužim, okres Karlovy Vary	2917 m ²	vodní plocha, částečně zarostlá náletovými dřevinami	inž. sítě nejsou k dispozici	součást honitby, v současnosti nepřístupné
2	Benešovice, okres Tachov	4317 m ²	vodní plocha v lesním porostu, částečně zarostlá náletovými dřevinami	inž. sítě nejsou k dispozici, vedení el. energie v dosahu	v blízkosti sjezd z dálnice, příjezd z obecní komunikace, část ploch i na břehu
3	Otročin, okres Karlovy Vary	5395 m ²	vodní plocha-rybník, funkční s hliněným dnem	inž. sítě nejsou k dispozici	přístup z jedné strany, náletové dřeviny okolo rybníka

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	31,00 Kč	1	31,00 Kč	0.97	0.96	1.02	1	0.95	0.9023328	34,36 Kč
2	115,82 Kč	1	115,82 Kč	1.14	0.94	1.12	1.05	1.16	1.461833856	79,23 Kč
3	67,66 Kč	1	67,66 Kč	1.03	0.92	1.18	1	1.11	1.24116648	54,51 Kč
Celkem průměr										56,03 Kč
Minimum										34,36 Kč
Maximum										79,23 Kč
Směrodatná odchylka - s										22,48 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										33,56 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										78,51 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší polohou, účelem užití i stavem než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší polohou, účelem užití i stavem než oceňovaná nemovitost.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

56,03 Kč/m²

* 791 m²

= 44 322 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

44 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Dřevohryzy, Toužim, okres Karlovy Vary					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Dřevohryzy, Toužim, okres Karlovy Vary	791 m ²	vodní plocha, pravděpodobně rybník pod mlýnem, nyní zarostlá náletovými dřevinami	inž. sítě nejsou k dispozici	vzrostlé náletové dřeviny v celé vodní ploše, nyní spíše mokřad, patrné zbytky bývalé hráze a mlýna
1	Luhov, Toužim, okres Karlovy Vary	2917 m ²	vodní plocha, částečně zarostlá náletovými dřevinami	inž. sítě nejsou k dispozici	součást honitby, v současnosti nepřístupné
2	Benešovice, okres Tachov	4317 m ²	vodní plocha v lesním porostu, částečně zarostlá náletovými dřevinami	inž. sítě nejsou k dispozici, vedení el. energie v dosahu	v blízkosti sjezd z dálnice, příjezd z obecní komunikace, část ploch i na břehu
3	Otročin, okres Karlovy Vary	5395 m ²	vodní plocha-rybník, funkční s hliněným dnem	inž. sítě nejsou k dispozici	přístup z jedné strany, náletové dřeviny okolo rybníka

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	31,00 Kč	1	31,00 Kč
2	115,82 Kč	1	115,82 Kč
3	67,66 Kč	1	67,66 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	31,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	115,82 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	3.74
Střední hodnota			71,49 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			44,33 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			40,49 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.2)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	31,00 Kč	1	31,00 Kč
3	67,66 Kč	1	67,66 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	31,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	67,66 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	2.18
Střední hodnota			49,33 Kč
Medián			49,33 Kč
Rozdíl max-min			36,66 Kč

Základní cena: 49,33 Kč/m²

Úprava ceny: 49,33 Kč * 1,1000 = 54,26 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

54,26 Kč/m²

* 791 m²

= 42 920 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

43 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Dřevohryzy, Toužim, okres Karlovy Vary					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Dřevohryzy, Toužim, okres Karlovy Vary	791 m ²	vodní plocha, pravděpodobně rybník pod mlýnem, nyní zarostlá náletovými dřevinami	inž. sítě nejsou k dispozici	vzrostlé náletové dřeviny v celé vodní ploše, nyní spíše mokřad, patrné zbytky bývalé hráze a mlýna
1	Luhov, Toužim, okres Karlovy Vary	2917 m ²	vodní plocha, částečně zarostlá náletovými dřevinami	inž. sítě nejsou k dispozici	součást honitby, v současnosti nepřístupné
2	Benešovice, okres Tachov	4317 m ²	vodní plocha v lesním porostu, částečně zarostlá náletovými dřevinami	inž. sítě nejsou k dispozici, vedení el. energie v dosahu	v blízkosti sjezd z dálnice, příjezd z obecní komunikace, část ploch i na břehu
3	Otročin, okres Karlovy Vary	5395 m ²	vodní plocha-rybník, funkční s hliněným dnem	inž. sítě nejsou k dispozici	přístup z jedné strany, náletové dřeviny okolo rybníka

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	31,00 Kč	1	31,00 Kč
2	115,82 Kč	1	115,82 Kč
3	67,66 Kč	1	67,66 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	31,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	115,82 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	3.74
Aritmetický průměr			71,49 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			44,33 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			40,49 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.2)			

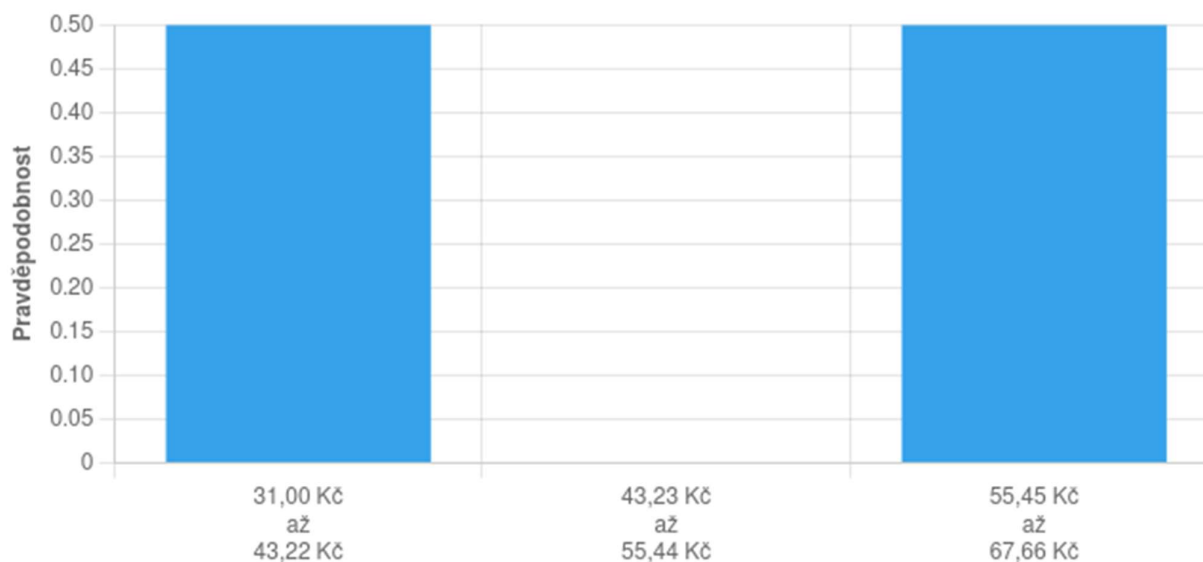
Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	31,00 Kč	1	31,00 Kč
3	67,66 Kč	1	67,66 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	31,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	67,66 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	2.18
Aritmetický průměr			49,33 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
31,00 Kč	až	43,22 Kč	1	0.5
43,23 Kč	až	55,44 Kč	0	0
55,45 Kč	až	67,66 Kč	1	0.5

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 31,00 Kč/m² do 67,66 Kč/m²

* 791 m²

od 24 521,00 Kč do 53 519,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 25 000 Kč do 54 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

42 180 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

44 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

43 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 25 000 Kč do 54 000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 786 v obci Toužim, okres Karlovy Vary, katastrální území Dřevohryzy na listu vlastnictví č. 59.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

44.000,- Kč

Slovy: čtyřicetčtyřitisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Ing. Pavel Hrouda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.09.2024

.....
Pavel Hrouda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

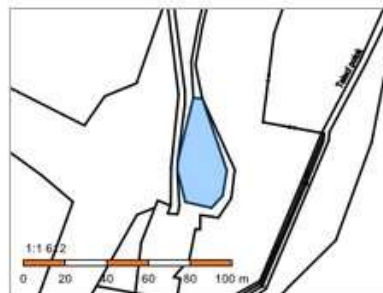
Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění 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 065692/2024 znaleckého deníku.

H. PŘÍLOHY

Mapové a katastrální podklady

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	786
Obec:	Toužim (555657)
Katastrální území:	Dřevohyzy (627046)
Číslo LV:	59
Výměra [m ²]:	791
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	vodní nádrž umělá
Druh pozemku:	vodní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Schwarzová Dagmar Ing., náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ing. Schwarzová Dagmar
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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 Karlovy Vary](#)

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	59
Katastrální území:	Dřevohyzy (627046)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Schwarzová Dagmar Ing., náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	

Pozemky

Parcelní číslo
786

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

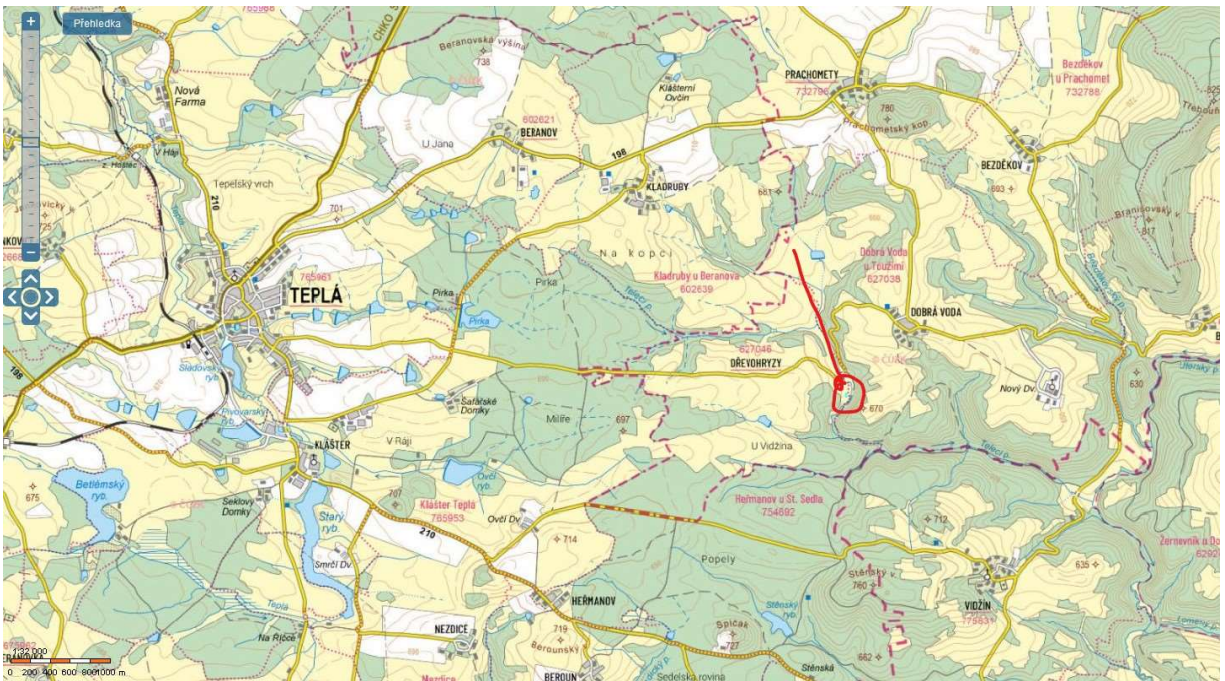
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

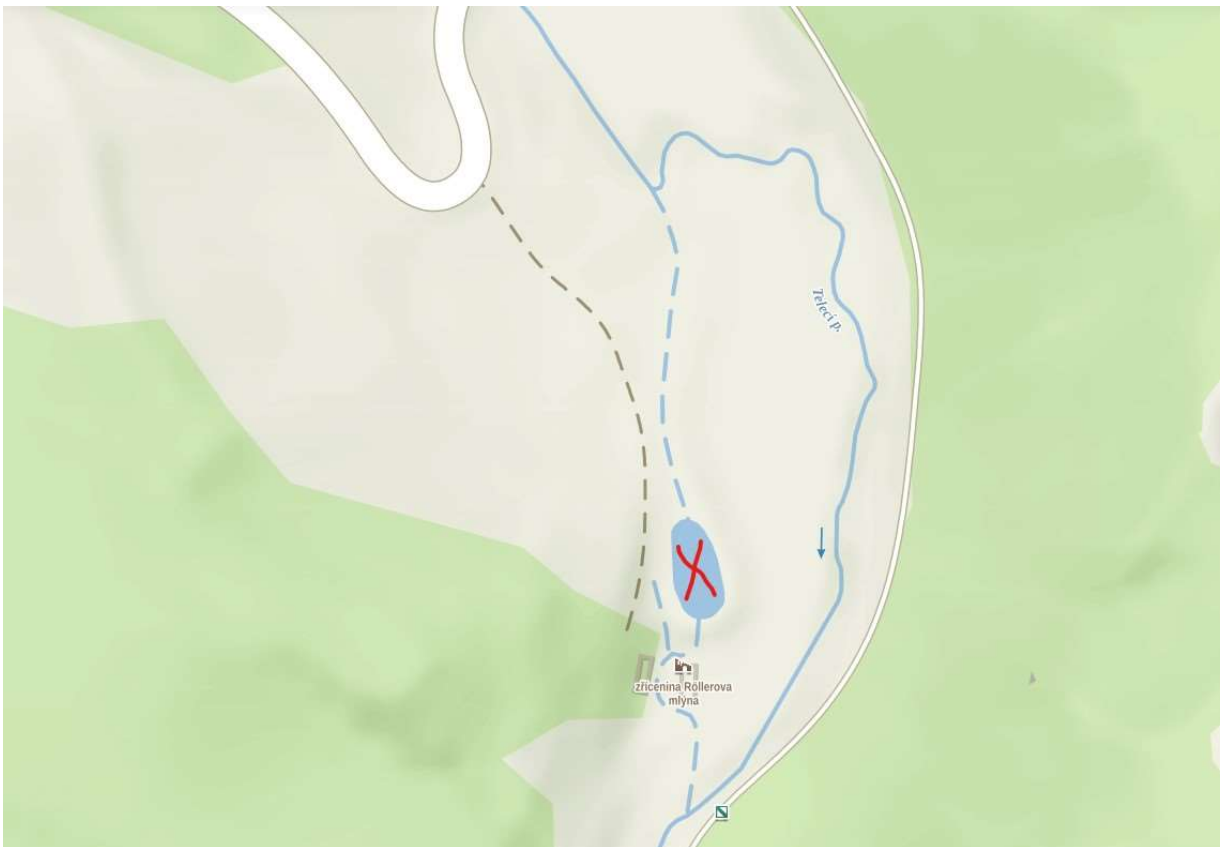
Práva stavby

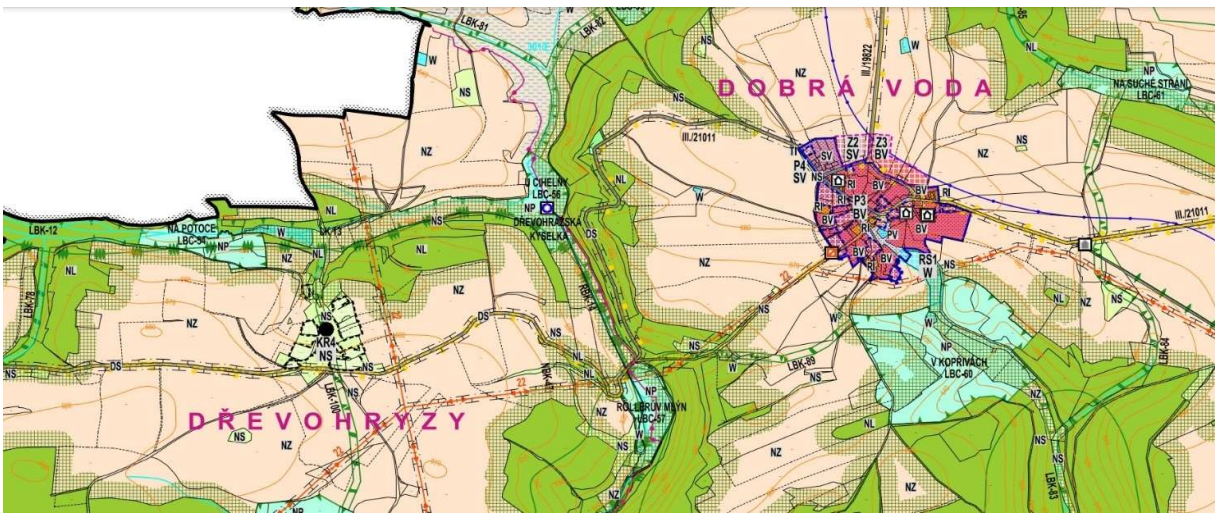
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

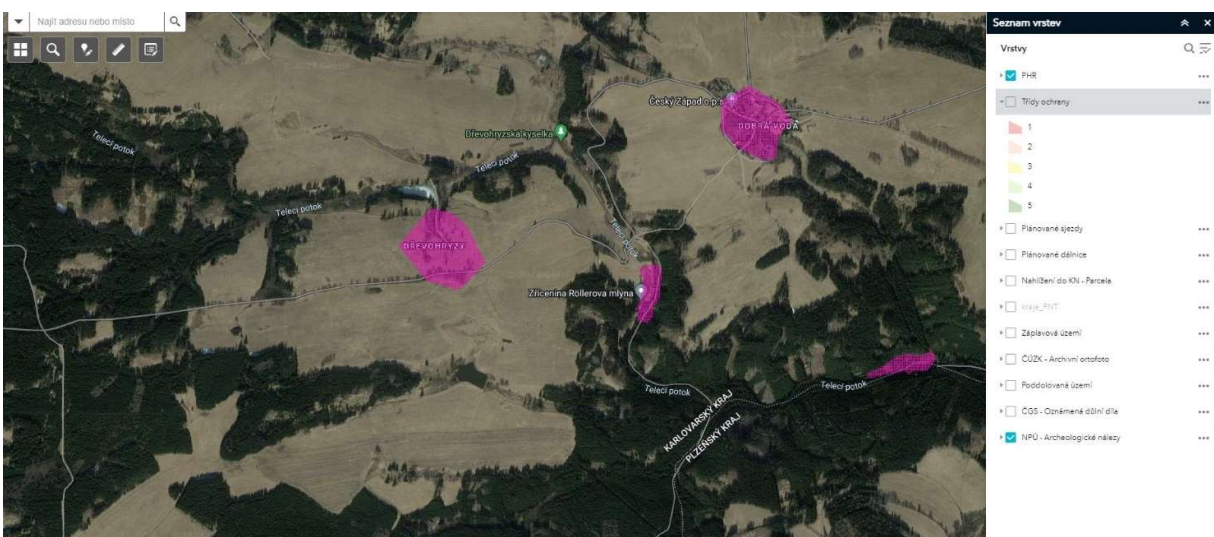
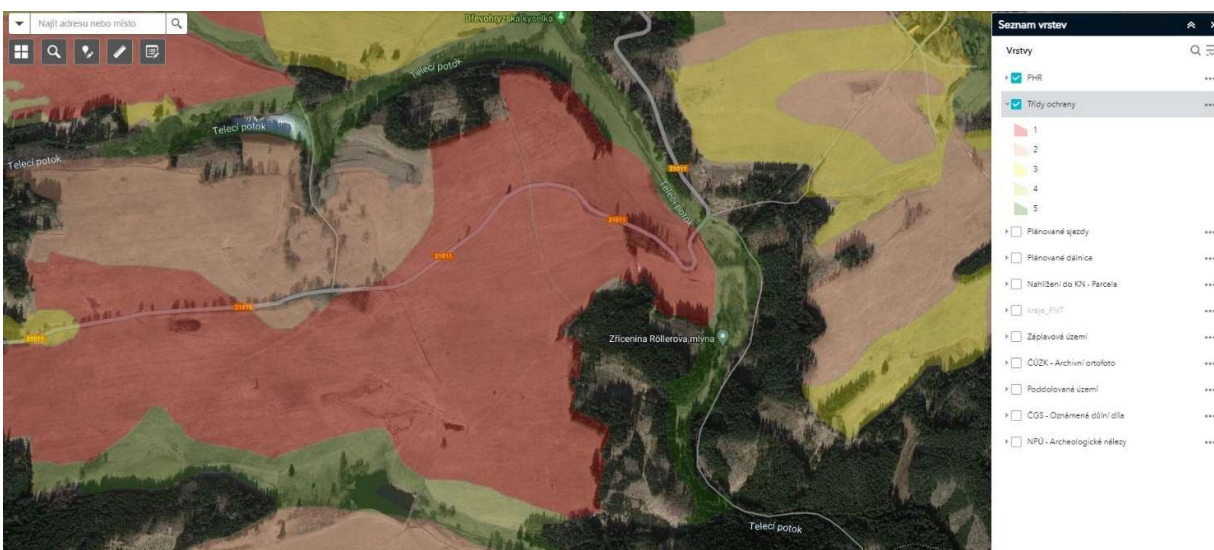
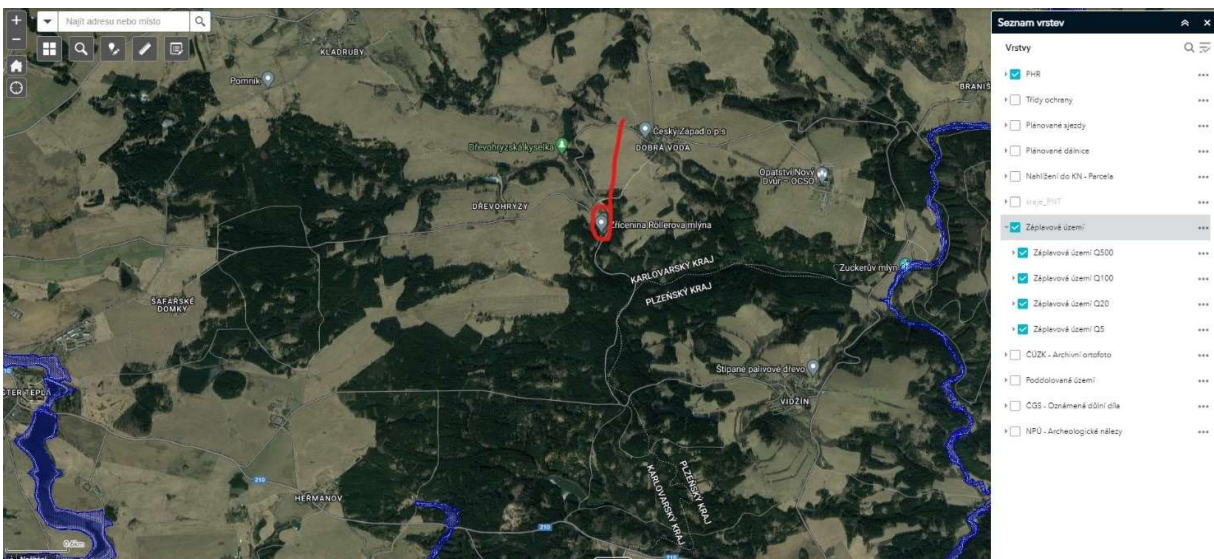
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj](#) [Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)







21



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

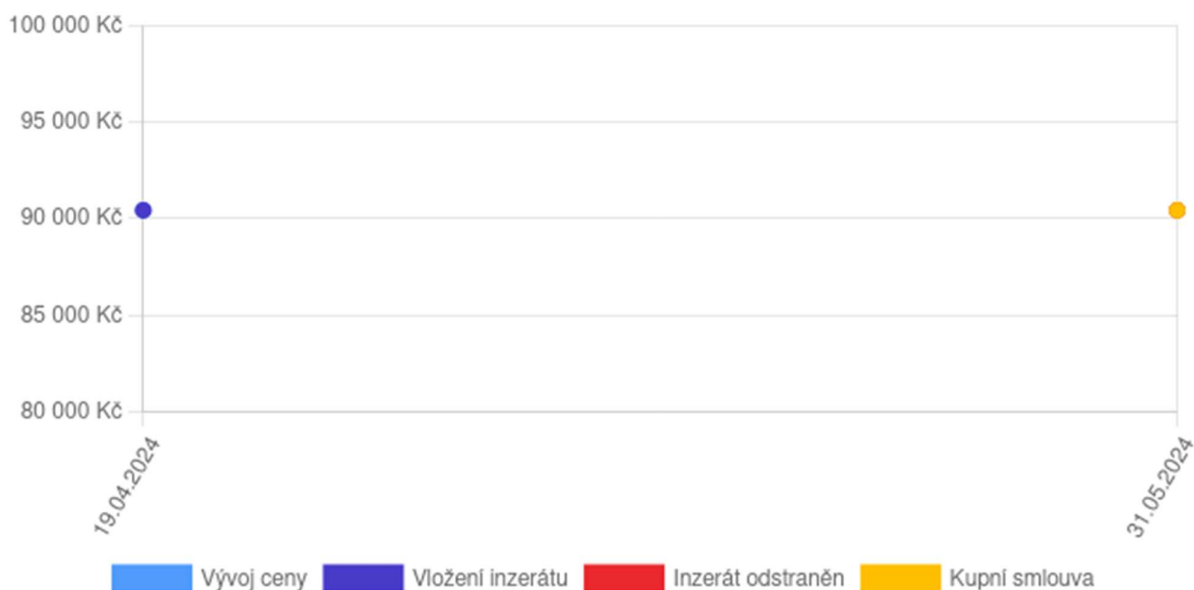
Lokalita	Luhov, Toužim, okres Karlovy Vary	Cena dle KS	90 427 Kč
Právní účinky ke dni	31.05.2024	Číslo řízení	V-3884/2024-403
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Plocha pozemku	2917 m ²
Druh pozemku	Ostatní		

Prodej pozemku/vodní plochy/rybníku v katastrálním území Luhov u Toužimi o výměře 2917 m². Rybník je součástí honitby.

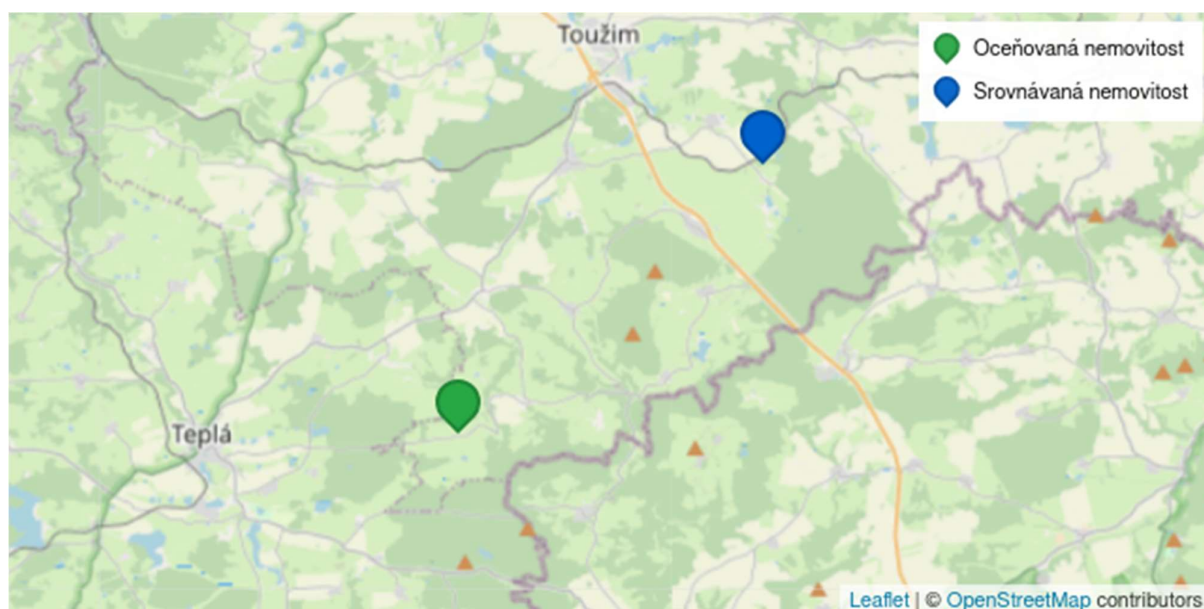
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



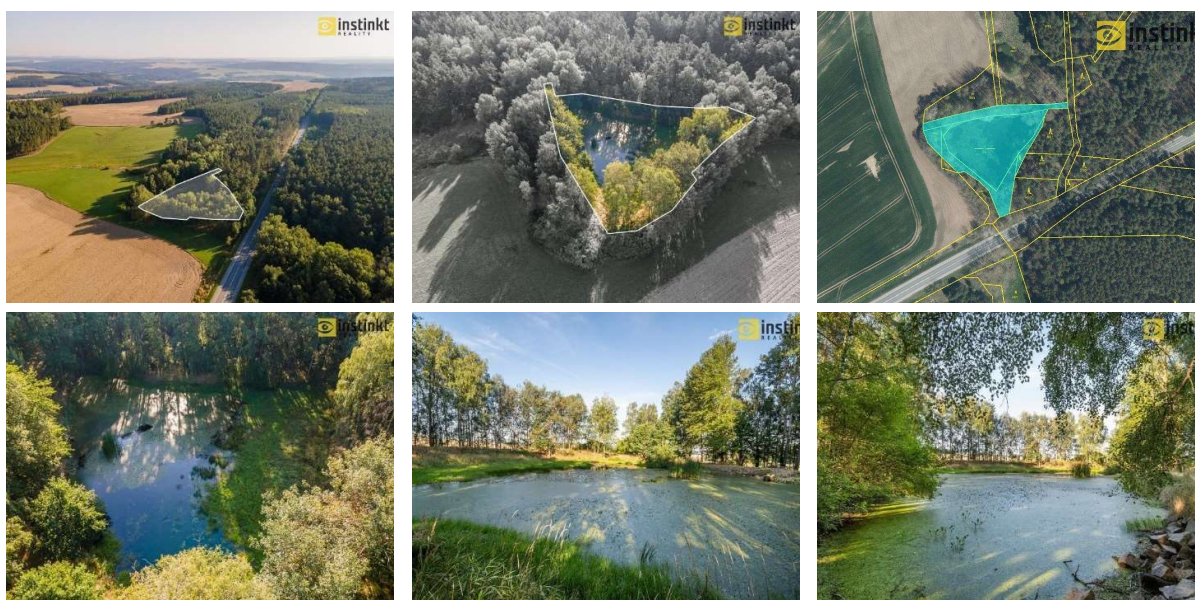
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

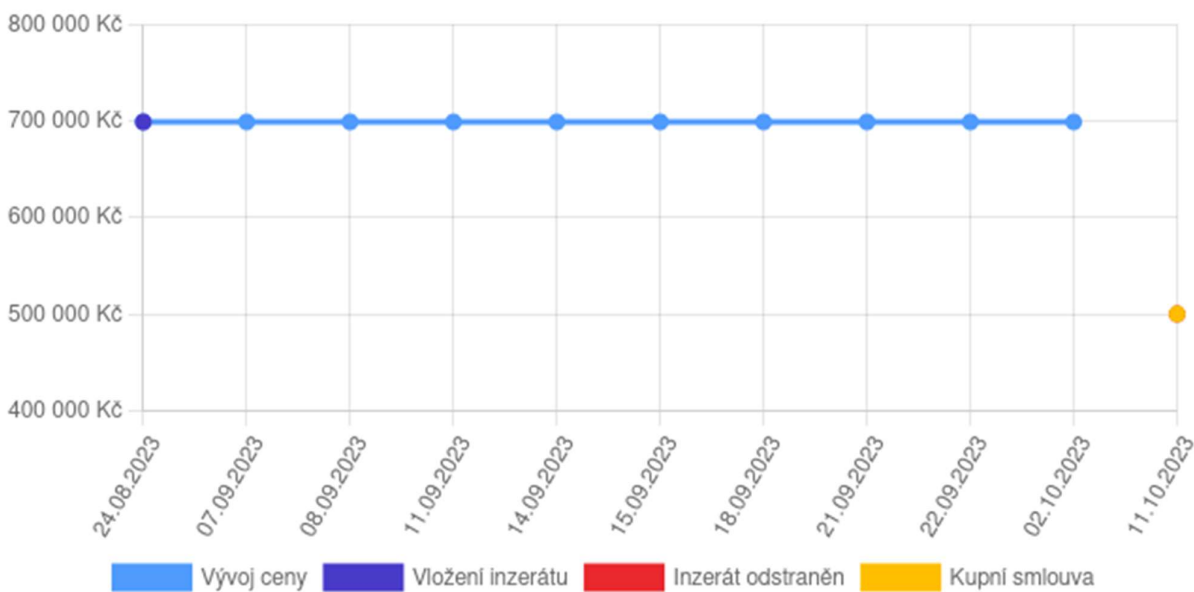
Lokalita	Benešovice, okres Tachov	Cena dle KS	500 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.10.2023	Číslo řízení	V-3366/2023-410
Plocha pozemku	4317 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Druh pozemku	Ostatní		

Nabízíme k prodeji rybník s okolními pozemky v blízkosti obce Benešovice, okr. Tachov. Čistá plocha rybníka je 2.591m². V okolí rybníka se nachází lesní pozemek a další malé ucelené pozemky o celkové ploše 1.726m. Tyto pozemky přímo navazují na obecní komunikace, tudíž je zajištěn bezproblémový příjezd k rybníku. Velmi zajímavá nemovitost k soukromým účel či komerčnímu využití, neboť v blízkosti Benešovic je sjezd dálnice D5. Doporučujeme osobní prohlídku.

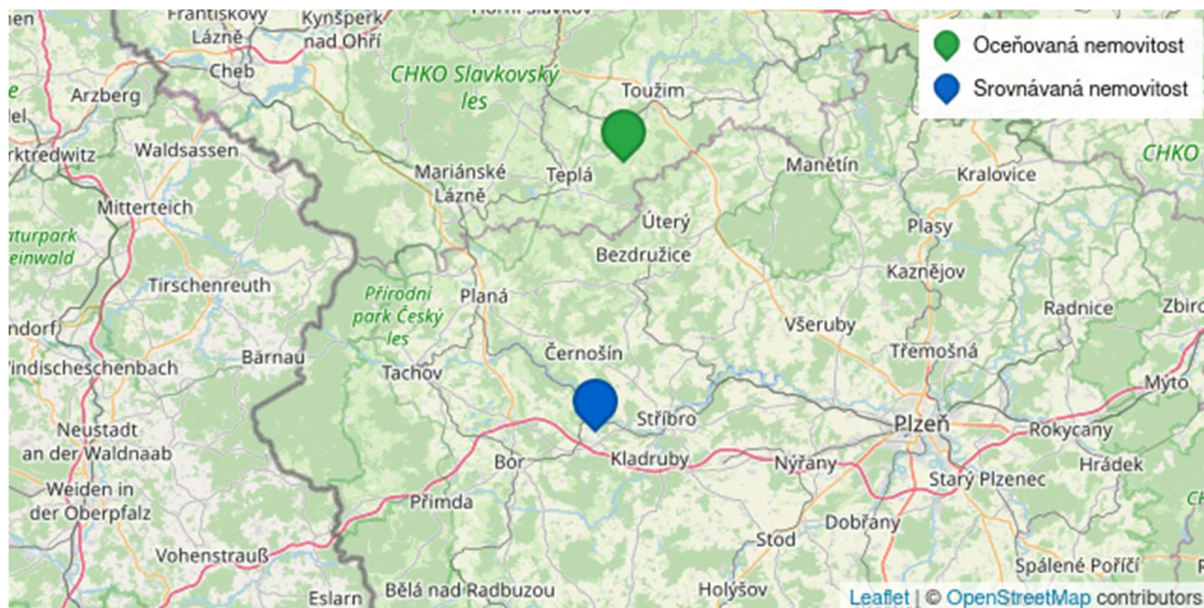
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



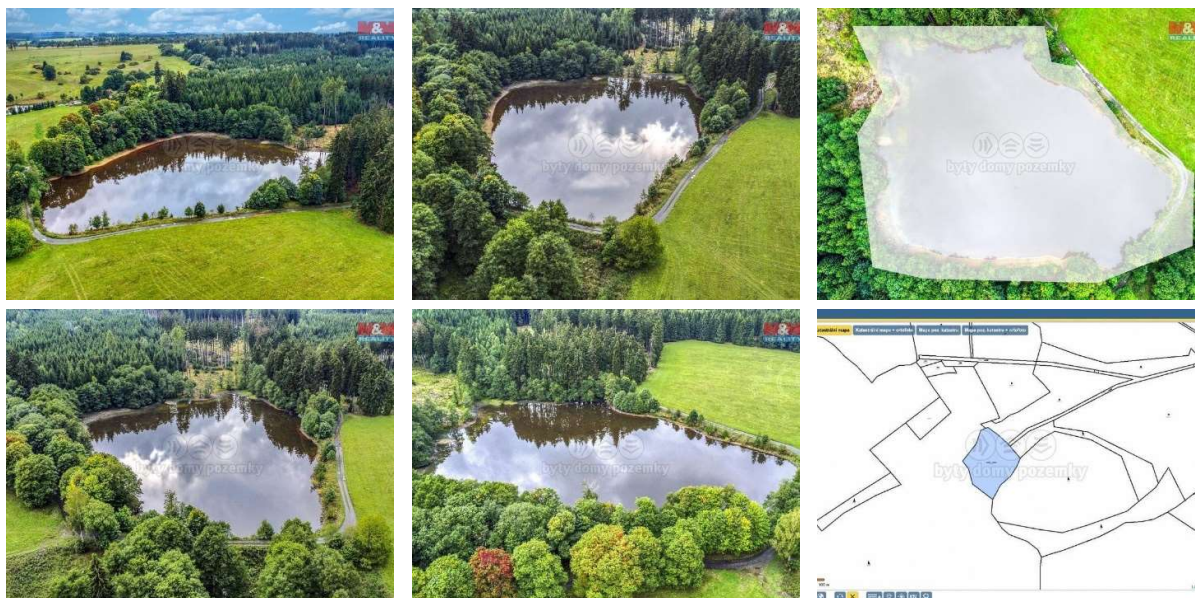
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

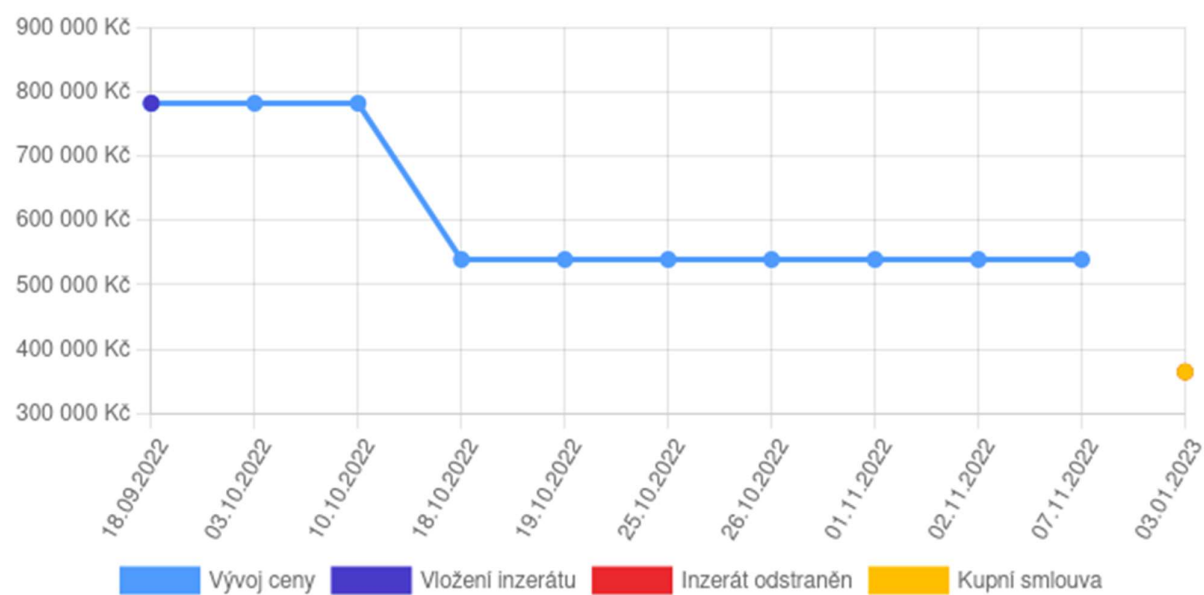
Lokalita	Otročin, okres Karlovy Vary	Cena dle KS	365 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.01.2023	Číslo řízení	V-21/2023-403
Poznámka k ceně	+ Provize RK. V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Plocha pozemku	5395 m ²
Poloha nemovitosti	Samota	Druh pozemku	Ostatní
Zasít'ovaný pozemek	Ne		

Nabízíme Vám ke koupi rybník o rozloze 5395 m² v KÚ: Otročin. Prodávaná nemovitost se nachází na okraji lesa a sousedí s ještě jedním, menším rybníkem. Dno je tvořeno hlínou a maximální hloubka je okolo 1,5 m. V ceně je zohledněna nutnost rekonstrukce výpustního zařízení a špatný přístup k rybníku. Pro domluvení prohlídky kontaktujte makléře. S financováním Vám pomohou naši specialisté.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

