

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11210-988/2020

Objednatel znaleckého posudku: Indra - Šebesta v.o.s., insolvenční správce
dlužníka Ing. Dagmar Schwarzové
Dvorská 126, 271 00 Kladno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Pozemky v k.ú. Sedčice, obec Nové Sedlo, okres
Louny

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 07.04.2020

Zpracováno ke dni: 07.04.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.05.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 1, 356, 357/1, 360/3, 392 nacházejících se v obci Nové Sedlo, okres Louny, katastrální území Sedčice pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. st. 1, 356, 357/1, 360/3, 392, katastrální území Sedčice
Adresa předmětu ocenění:	Sedčice, Nové Sedlo, okres Louny
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Louny
Obec:	Nové Sedlo
Katastrální území:	Sedčice

3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 07.04.2020. Místnímu šetření nebyl vlastník či jiné osoby přítomny, vzhledem k tomu, že se jedná o volně dostupné pozemky, nebyla součinnost potřebná. Dále byly pro potřeby znaleckého posudky využity veřejně dostupné zdroje dat.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Schwarzová Dagmar Ing., Dvorská 126, Vrapice, 27203 Kladno.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 1, 356, 357/1, 360/3, 392 nacházející se v obci Nové Sedlo, okres Louny, katastrální území Sedčice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

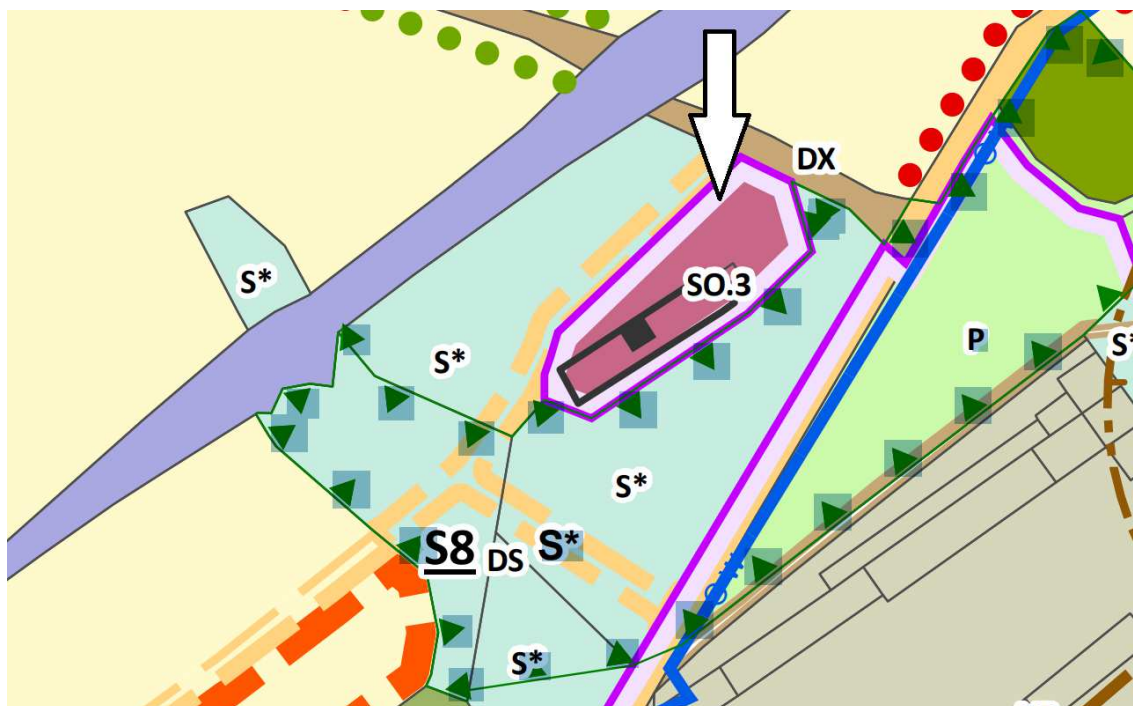
7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění jsou pozemky situované v obci Nové Sedlo, katastrální území Sedčice, jedná se o pozemky parc. č. st. 1, 356, 357/1, 360/3, 392, které na sebe svými hranicemi navazují. Pozemky jsou však podle územního plánu obce s rozdílným využitím, proto byly pro účely ocenění pozemky rozděleny do dvou skupin a oceněny separátně.

Plochy pozemků zastavitelných

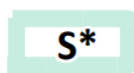
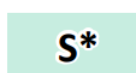
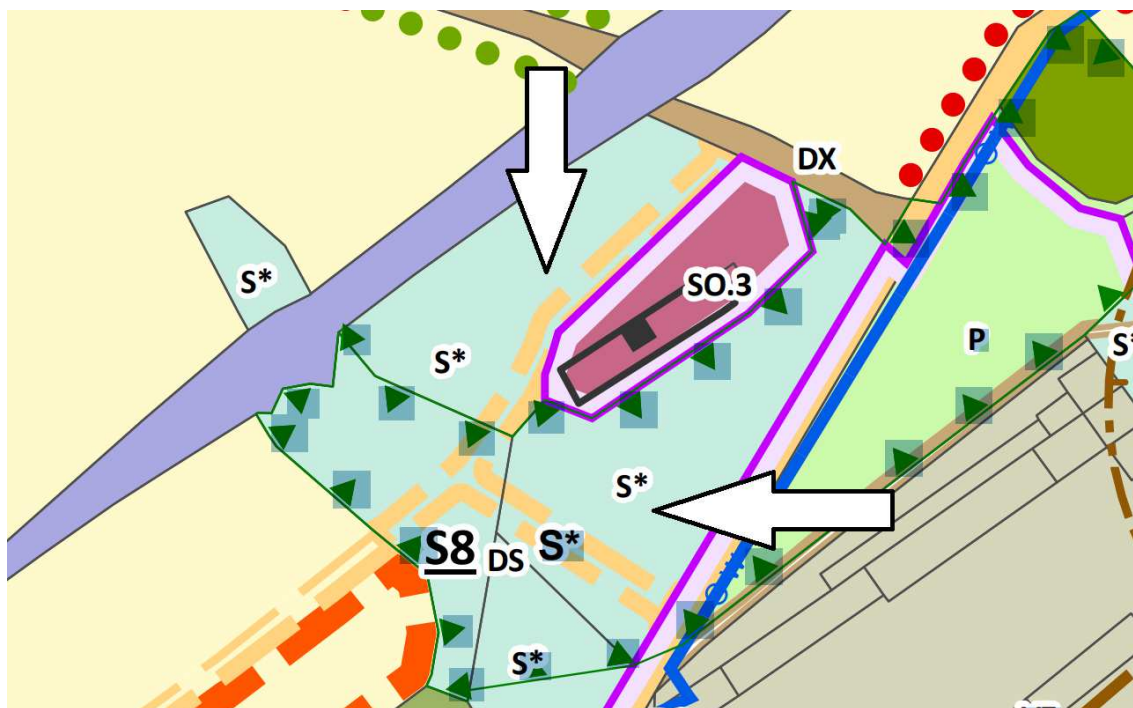
Pozemek parc. č. st. 1 je v KN evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 356 a parc. č. 392 jsou v KN evidovány jako ostatní plocha. Celková výměra pozemků je v součtu 2.795 m². Tyto pozemky jsou dle územního plánu regulovány jako - SO.3 plocha smíšená vesnická obytná.

Součástí pozemku parc. č. st. 1 je torzo bývalé zemědělské stavby bez čp/če, stavebně technický stav budovy je velmi špatný s chybějícími a poškozenými konstrukčními prvky, a proto se pro účely ocenění uvažuje k demolici. V rámci porovnávací metody mohou být zohledněny náklady na případnou demolici této stavby.



Plochy pozemků nezastavitelných

Dále jsou předmětem ocenění pozemky parc. č. 357/1 a parc. č. 360/3 které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha o celkové výměře 10.255 m². Pozemky obklopují výše popsané pozemky určené k zástavbě, reálně se v současné době však jedná o pozemky bez využití, pozemky mají charakter trvalého travního porostu.



plocha smíšená nezastavěného území

Oceňované pozemky jsou v části rovinaté, v části svažité, bez oplocení, na pozemcích jsou převážně neudržované tráviny a náletové porosty. K pozemku je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Pozemky jsou situovány v severní části vesnice Sedčice, která náleží jako sídelní část k obci Nové Sedlo, od které je vzdálena cca 3,5 km jihozápadně. Charakter okolí odpovídá obydlené oblasti rodinnými domy. Dostupnost obchodů v obci malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět 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 obci je pobočka České pošty.

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.

V místě je zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

V okolí pozemku je zvýšena kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Ing. Schwarzová Dagmar, rozhodnutí o úpadku - Ing. Schwarzová Dagmar, zahájení exekuce - Ing. Schwarzová Dagmar), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	parc.č. st. 1, 356, 392 - 2.795 m ² parc.č. 357/1, 360/3 - 10,255 m ²
	Druh pozemku	parc.č. st. 1, 356, 392 – dle ÚP bydlení parc.č. 357/1, 360/3 – dle ÚP nezastavitelné
	Územní plán	parc.č. st. 1, 356, 392 - SO.3 plocha smíšená vesnická obytná parc.č. 357/1, 360/3 – S* plocha smíšená nezastavěného území
	Trvalé porosty	pouze traviny a náletové porosty
	Venkovní stavby	torzo bývalé zemědělské stavby
	Sklon pozemku	v části rovinatý, v části svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	řídce obydlená oblast
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, 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 obci je pobočka České pošty
	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	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním

		pozemku
	Sousedé a kriminalita	v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Ing. Schwarzová Dagmar, rozhodnutí o úpadku - Ing. Schwarzová Dagmar, zahájení exekuce - Ing. Schwarzová Dagmar), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 07.04.2020 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. 1:

„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 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 věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I. a) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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. st. 1, 356, 392, katastrální území Sedčice

Pozemek v katastrálním území Sedčice, obec Nové Sedlo					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Sedčice, Nové Sedlo, okres Louny	plocha ² 2795 m ²	Zastavěný pozemek - dle ÚP plochy bydlení.	Ne.	Na pozemcích stavba k demolici – uvažované náklady na demolici, rovinaté - mírný svah.
1	Žatec, okres Louny	plocha ² 3035 m ²	Bydlení.	Ne.	Rovinatý pozemek.
2	Stroupečská, Žatec, okres Louny	plocha ² 1864 m ²	Bydlení.	Na hranici pozemku.	Rovinatý pozemek.
3	Libědice, okres Chomutov	plocha ² 4019 m ²	Bydlení.	Možnost napojení.	Rovinatý pozemek.
4	Chbany, okres Chomutov	plocha ² 1350 m ²	Dle ÚP plochy bydlení.	Ne.	Na pozemcích se nachází bývalé zemědělské stavby, uvažované k demolici, rovinaté.

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	449,75 Kč	0.9	404,78 Kč	1.05	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.2600	321,25 Kč
2	500,00 Kč	0.9	450,00 Kč	1.05	1.00	1.00	1.10	1.20	1.00	1.3860	324,68 Kč
3	310,00 Kč	0.9	279,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.10	1.20	1.00	1.3200	211,36 Kč
4	407,41 Kč	0.9	366,67 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.1000	333,33 Kč
Celkem průměr											297,66 Kč
Minimum											211,36 Kč
Maximum											333,33 Kč
Směrodatná odchylka - s											57,75 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											239,91 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											355,41 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 inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$297,66 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$2.795 \text{ m}^2$$

$$= 831.949 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$832.000,-- \text{ Kč}$$

I. b) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Sedčice, obec Nové Sedlo					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Sedčice, Nové Sedlo, okres Louny	plocha 2795 m ²	Zastavěný pozemek - dle ÚP plochy bydlení.	Ne.	Na pozemcích stavba k demolici – uvažované náklady na demolici, rovinaté - mírný svah.
1	Žatec, okres Louny	plocha 3035 m ²	Bydlení.	Ne.	Rovinatý pozemek.
2	Stroupečská, Žatec, okres Louny	plocha 1864 m ²	Bydlení.	Na hranici pozemku.	Rovinatý pozemek.
3	Libědice, okres Chomutov	plocha 4019 m ²	Bydlení.	Možnost napojení.	Rovinatý pozemek.
4	Chbany, okres Chomutov	plocha 1350 m ²	Dle ÚP plochy bydlení.	Ne.	Na pozemcích se nachází bývalé zemědělské stavby, uvažované k demolici, rovinaté.

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	449,75	0,90	404,78
2	500,00	0,90	450,00
3	310,00	0,90	279,00
4	407,41	0,90	366,67
Maximální hodnota		450,00	(případ č.2)
Minimální hodnota		279,00	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,6129	OK
Aritmetický průměr		375,11	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Sedčice, obec Nové Sedlo						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Sedčice, Nové Sedlo, okres Louny	plocha 2795 m ²	Zastavěný pozemek - dle ÚP plochy bydlení.	Ne.	Na pozemcích stavba k demolici – uvažované náklady na demolici, rovinaté - mírný svah.	X
1	Žatec, okres Louny	plocha 3035 m ²	Bydlení.	Ne.	Rovinatý pozemek.	1
2	Stroupečská, Žatec, okres Louny	plocha 1864 m ²	Bydlení.	Na hranici pozemku.	Rovinatý pozemek.	1
3	Libědice, okres Chomutov	plocha 4019 m ²	Bydlení.	Možnost napojení.	Rovinatý pozemek.	1
4	Chbany, okres Chomutov	plocha 1350 m ²	Dle ÚP plochy bydlení.	Ne.	Na pozemcích se nachází bývalé zemědělské stavby, uvažované k demolici, rovinaté.	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	449,75	0,90	404,78	1	404,78
2	500,00	0,90	450,00	1	450,00
3	310,00	0,90	279,00	1	279,00
4	407,41	0,90	366,67	2	733,34
Mezisoučet				5	1.867,12
<u>Celkem</u>					<u>373,42</u>

Základní cena: 373,42 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$373,42 * 0,8000 = \mathbf{298,74 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{298,74 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 2.795 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$\mathbf{= 834.978,3 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{835.000,-- \text{ Kč}}$$

II. a) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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. 357/1, 360/3, katastrální území Sedčice

Pozemek v katastrálním území Sedčice, obec Nové Sedlo					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Sedčice, Nové Sedlo, okres Louny	plocha 10255 m ²	Mimo zastavitelnou část obce, reálně trvalý travnatý porost.	Ne.	V části rovinatý, v části svažité, pouze traviny.
1	Nové Sedlo, okres Louny	plocha 3369 m ²	Louka s několika stromy.	Ne.	Předpoklad rovinatý, traviny v části stromy.
2	Čeradice, okres Louny	plocha 20824 m ²	Trvalý travní porost.	Ne.	Předpoklad rovinatý, traviny.
3	Nové Sedlo, okres Louny	plocha 1426 m ²	Louka s několika stromy.	Ne.	Předpoklad rovinatý, traviny, v části stromy.
4	Staňkovice, okres Louny	plocha 2339 m ²	Zemědělské využití - předpoklad trvalý travnatý porost.	Ne.	Předpoklad rovinatý, traviny.

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 oceňované o objektu odvozená ze srovnání
1	32,00 Kč	0.9	28,80 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	28,80 Kč
2	32,00 Kč	0.9	28,80 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	28,80 Kč
3	32,00 Kč	0.9	28,80 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	28,80 Kč
4	36,34 Kč	0.9	32,71 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	32,71 Kč
Celkem průměr											29,78 Kč
Minimum											28,80 Kč
Maximum											32,71 Kč
Směrodatná odchylka - s											1,96 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											27,82 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											31,74 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 inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$29,78 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$10.255 \text{ m}^2$$

$$= 305.359 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$305.000,-- \text{ Kč}$$

II. b) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Sedčice, obec Nové Sedlo					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Sedčice, Nové Sedlo, okres Louny	plocha 10255 m ²	Mimo zastavitelnou část obce, reálně trvalý travnatý porost.	Ne.	V části rovinatý, v části svažité, pouze traviny.
1	Nové Sedlo, okres Louny	plocha 3369 m ²	Louka s několika stromy.	Ne.	Předpoklad rovinatý, traviny v části stromy.
2	Čeradice, okres Louny	plocha 20824 m ²	Trvalý travní porost.	Ne.	Předpoklad rovinatý, traviny.
3	Nové Sedlo, okres Louny	plocha 1426 m ²	Louka s několika stromy.	Ne.	Předpoklad rovinatý, traviny, v části stromy.
4	Staňkovice, okres Louny	plocha 2339 m ²	Zemědělské využití - předpoklad trvalý travnatý porost.	Ne.	Předpoklad rovinatý, traviny.

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	32,00	0,90	28,80
2	32,00	0,90	28,80
3	32,00	0,90	28,80
4	36,34	0,90	32,71
Maximální hodnota		32,71	(případ č.4)
Minimální hodnota		28,80	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,1358	OK
Aritmetický průměr		29,78	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Sedčice, obec Nové Sedlo						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Sedčice, Nové Sedlo, okres Louny	plocha 10255 m ²	Mimo zastavitelnou část obce, reálně trvalý travnatý porost.	Ne.	V části rovinatý, v části svažité, pouze traviny.	X
1	Nové Sedlo, okres Louny	plocha 3369 m ²	Louka s několika stromy.	Ne.	Předpoklad rovinatý, traviny v části stromy.	3
2	Čeradice, okres Louny	plocha 20824 m ²	Trvalý travní porost.	Ne.	Předpoklad rovinatý, traviny.	3
3	Nové Sedlo, okres Louny	plocha 1426 m ²	Louka s několika stromy.	Ne.	Předpoklad rovinatý, traviny, v části stromy.	3
4	Staňkovice, okres Louny	plocha 2339 m ²	Zemědělské využití - předpoklad trvalý travnatý porost.	Ne.	Předpoklad rovinatý, traviny.	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	32,00	0,90	28,80	3	86,40
2	32,00	0,90	28,80	3	86,40
3	32,00	0,90	28,80	3	86,40
4	36,34	0,90	32,71	3	98,13
Mezisoučet				12	357,33
<u>Celkem</u>					<u>29,78</u>

Základní cena: 29,78 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$29,78 * 1,0000 = \mathbf{29,78 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{29,78 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 10.255 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$\mathbf{= 305.393,90 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{305.000,-- \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE:

I. a) Výsledek dle srovnávací metody	832.000,-- Kč
I. b) Výsledek dle metodiky ÚZSVM	835.000,-- Kč
II. a) Výsledek dle srovnávací metody	305.000,-- Kč
II. b) Výsledek dle metodiky ÚZSVM	305.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

1.140.000 Kč

Slovy: jedenmilionjednostočtyřicettisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.05.2020

D. Znalecká doložka

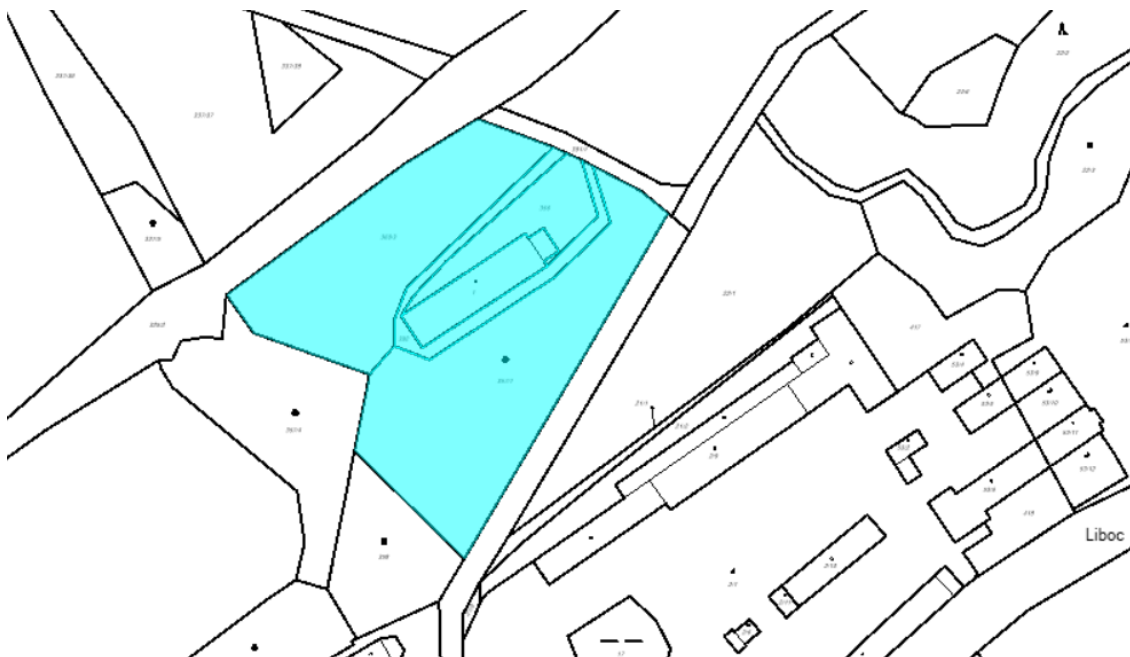
Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění 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 11210-988/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

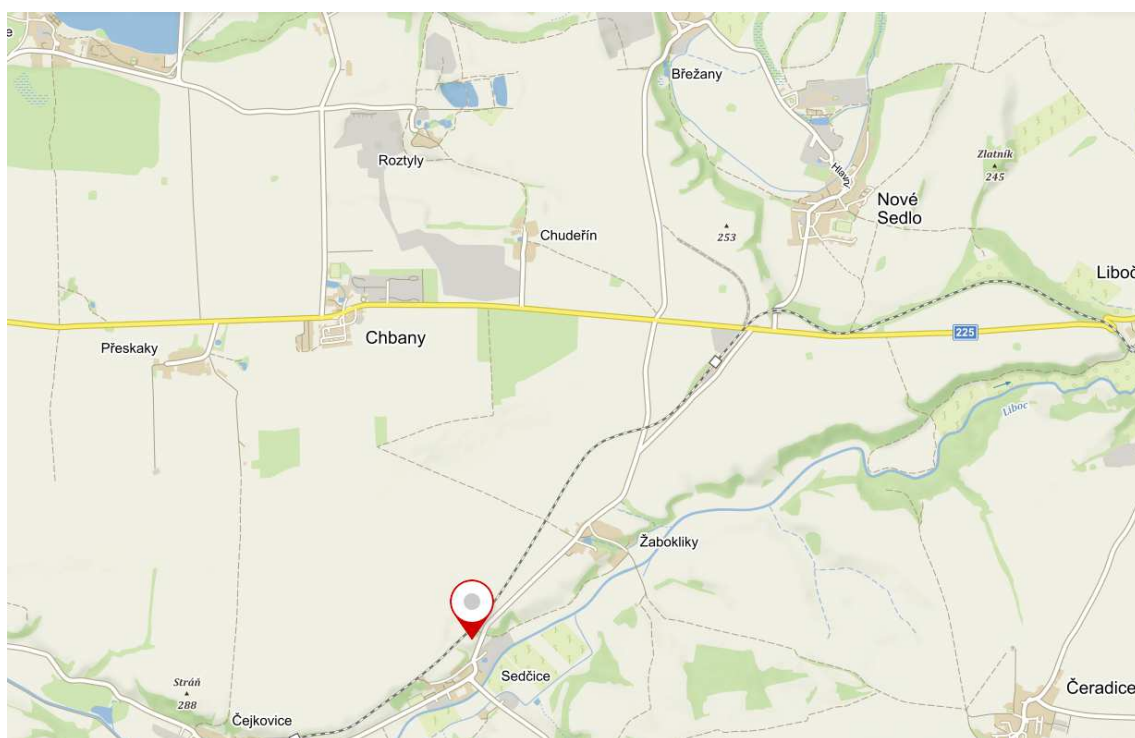
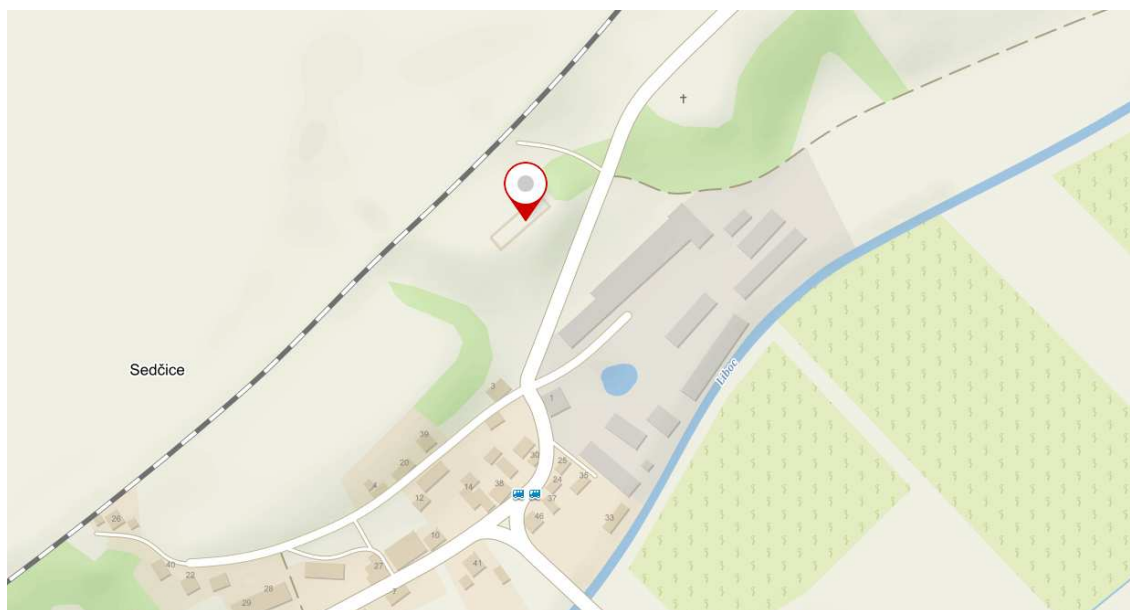
Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Okres: CZ0424 Louny	Obec: 566519 Nové Sedlo	
Kat.území: 746495 Sedčice	List vlastnictví: 100	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Schwarzová Dagmar Ing., Dvorská 126, Vrapice, 27203 Kladno	535723/116	

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1	850	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 97				
356	1067	ostatní plocha	manipulační plocha	
357/1	5918	ostatní plocha	neplodná půda	
360/3	4337	ostatní plocha	manipulační plocha	
392	878	ostatní plocha	ostatní komunikace	



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti - bydlení

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

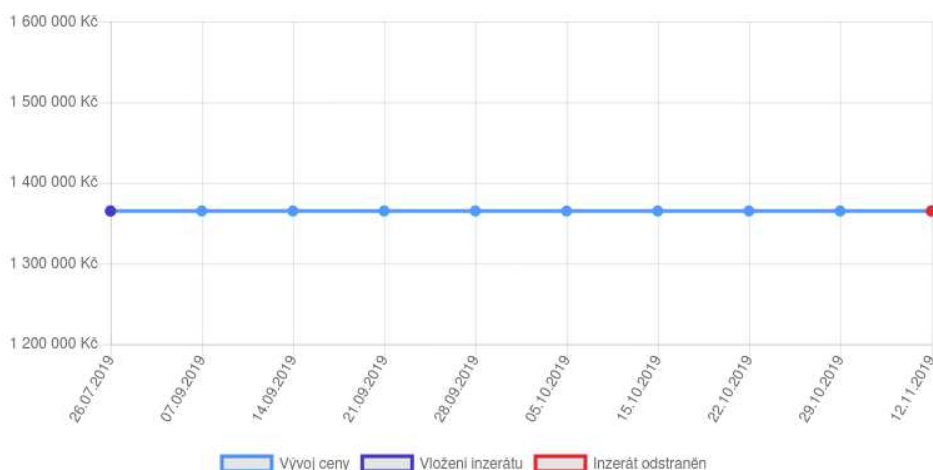


Prodej, Pozemek, 3035 m², Žatec, okres Louny

Celková cena: 1.365.000 Kč

Adresa: Žatec, okres Louny

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



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

Adresa	Žatec, okres Louny	Současné využití	pro bydlení
Cena	1 365 000 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m²)	3035		

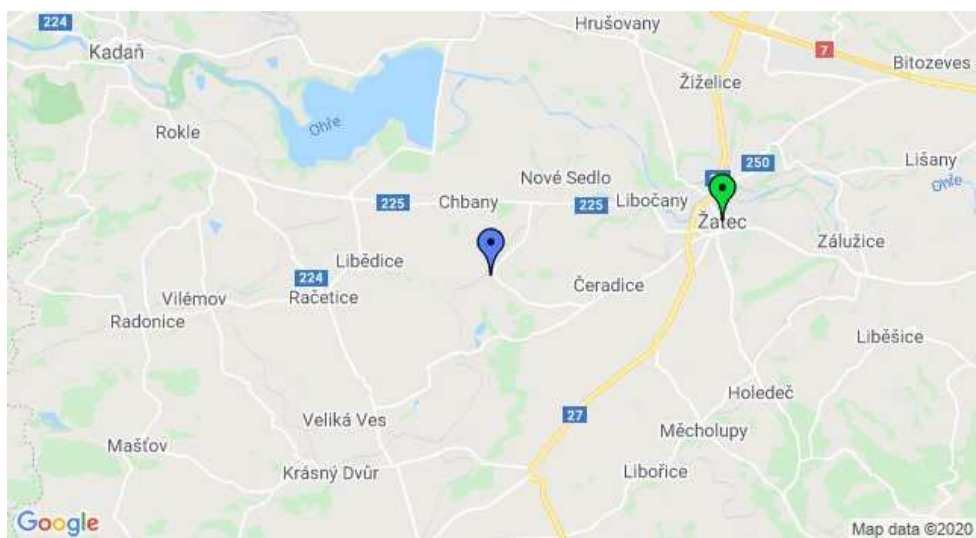
Slovní popis

V exklusivním zastoupení klienta Vám nabízíme prodej pozemku o velikosti 3035 m² v Žatci. Pozemek se nachází ve Stroupečské ulici. Jedná se o klidnou lokalitu v blízkosti je řeka s cyklostezkou, vybudovaným posezením. Do centra pouze 3 minuty autem. Pozemek z jedné strany sousedí se soukromým pozemkem. (u tohoto pozemku je zřízené věcné břemeno chůze a jízdy.) a z druhé strany sousedí s pozemky města Žatec, které jsou v územním plánu také určeny k zastavění jako pozemky kategorie bydlení individuální (BI 4) a smíšené obytné plochy městské (SOM 7).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

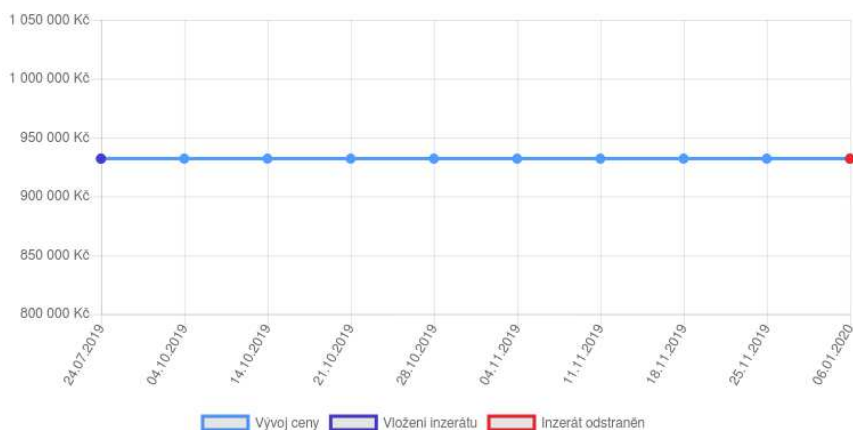


Prodej, Pozemek, 1864 m², Stroupečská, Žatec, okres Louny

Celková cena: 932.000 Kč

Adresa: Stroupečská, Žatec, okres Louny

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



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

Adresa	Stroupečská, Žatec, okres Louny	Plocha pozemku (m²)	1864
Cena	932 000 Kč	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

Nemovitosti SEVER vám zprostředkují prodej stavebního pozemku v osobním vlastnictví, Žatec, okr. Louny, ul. Stroupečská. Rovinatý travnatý pozemek, o výměře 1864 m², se nachází na okraji obce. Příjezdová cesta je po šterkové cestě až k pozemku. Je zde připravená přípojka na elektřinu, kanalizaci a pitnou vodu. Je zde povolena stavba rodinného domu 6m od cesty. Na sousedních parcelách jsou již postavené domy. V příštím roce obec plánuje novou asfaltovou cestu. Do centra města 5 minut. V případě zájmu zajistíme optimální financování našimi poradci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 4019 m², Libědice, okres Chomutov

Celková cena: 1.245.890 Kč

Adresa: Libědice, okres Chomutov

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



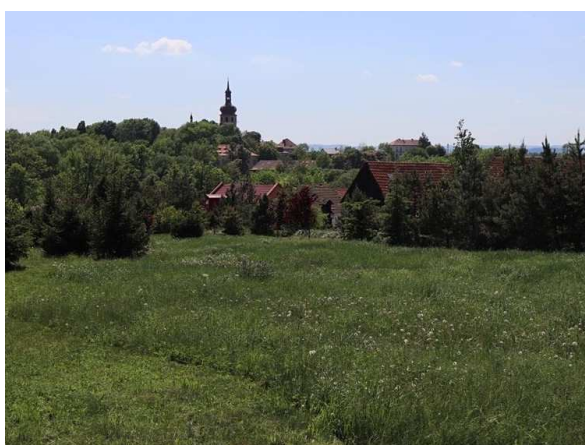
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	1 245 890 Kč	Současné využití	pro bydlení
Plocha pozemku (m2)	4019		

Slovní popis

Nabízíme pozemek v zastavitelném území obce Libědice o celkové rozloze 4019m². Pozemek je udržovaný, má vlastní studnu s víkem z nerez oceli. Pozemek lze napojit na elektřinu, vodu a kanalizaci. Pozemek je umístěn v klidné části obce Libědice. Libědice mají obecní úřad s rozšířenou působností a spadají pod správu města Kadaně. Dojezdová vzdálenost do Kadaně je cca. 13km, do Žatce cca .16 km, do Chomutova cca.20 km. Cena za 1m² / 310,-Kč. Cena celkem je 1.246.000,-Kč.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

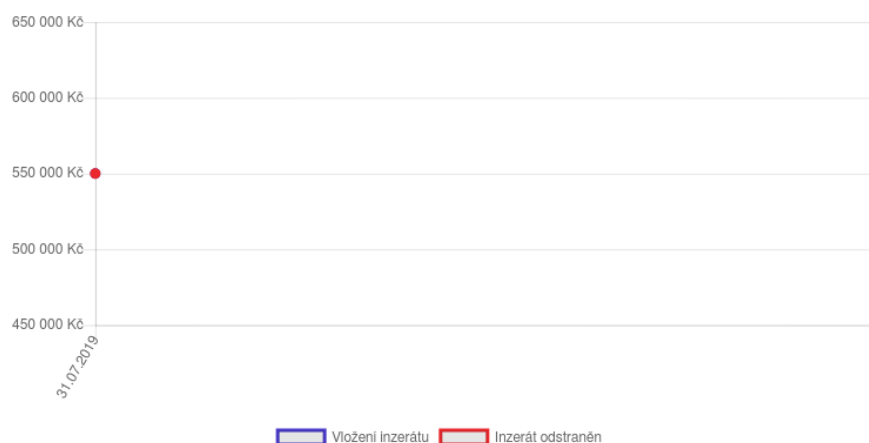


Prodej, Pozemek, 1350 m², Chbany, okres Chomutov

Celková cena: 550.000 Kč

Adresa: Chbany, okres Chomutov

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



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

Adresa	Chbany, okres Chomutov	Plocha pozemku (m2)	1350
Cena	550 000 Kč	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

Prodej 15 stavebních parcel se zemědělskou stavbou 90 m², obec Chbany u Nechranic. Nabízíme k prodeji 15 stavebních parcel se zemědělskou stavbou o zastavěné ploše 90 m² v obci Chbany u Nechranic. Zemědělské stavby se nacházejí na západním okraji zastavěného území obce Chbany, cca 200 m od centra obce. Jedná se o řadové, zděné, nepodsklepené, jednopodlažní stavby s pultovou střechou. Půdorys objektů je obdélníkový. Základy jsou izolované, betonové, bez podezdívky. Zdivo je z cihel. Podlaha je z hrubého betonu. Stropy jsou trámkové, s podhledem. Střešní krytina je z vlnitých osinkocementových desek. Nacházejí se zde chlívky a kůlny. Objekty nejsou vytápěny a nejsou napojeny na žádné inženýrské sítě, jsou vhodné k rekonstrukci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

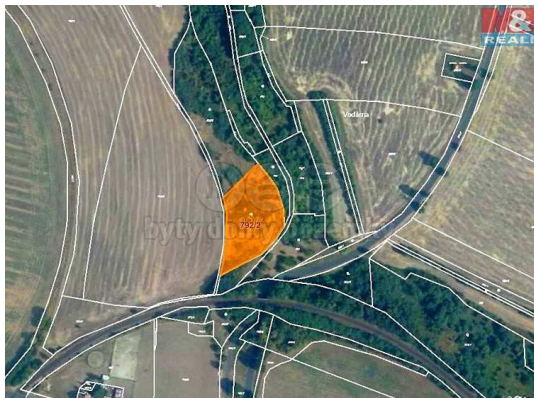


Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nemovitosti – ostatní nezastavitelné

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

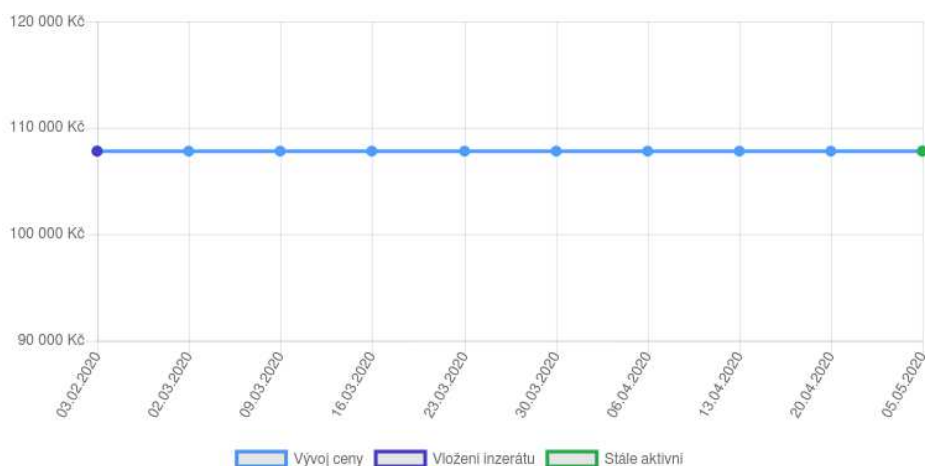


Prodej, Pozemek, 3369 m², Nové Sedlo, okres Louny

Celková cena: 107.808 Kč

Adresa: Nové Sedlo, okres Louny

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



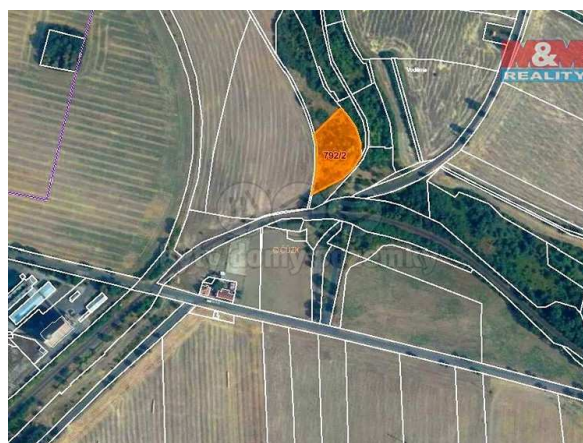
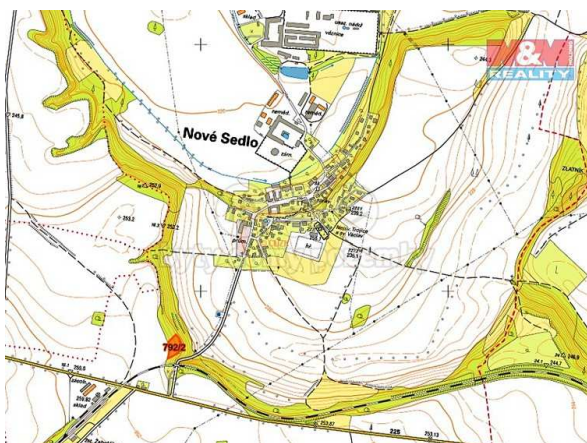
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Nové Sedlo, okres Louny	Současné využití	trvalý travní porost
Cena	107 808 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m²)	3369		

Slovní popis

Prodej pozemku o výměře 3369 m² v katastru obce Nové Sedlo u Žatce. Jedná se o louku s několika stromy, která jednou stranou přiléhá k železniční trati, podél druhé strany vede obecní cesta. Pozemek je vhodný na chov či pěstování. Kupující je povinen uhradit daň nad rámec kupní ceny.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



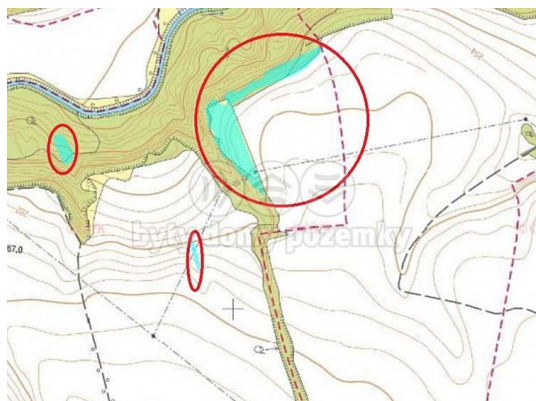
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

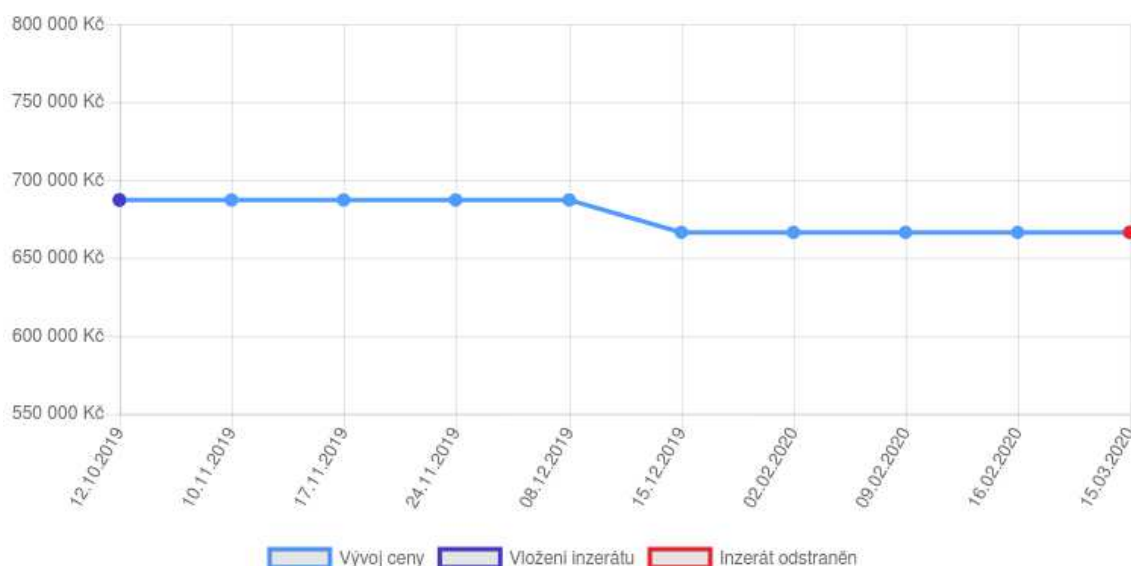


Prodej, Pozemek, 20824 m², Čeradice, okres Louny

Celková cena: 666.368 Kč

Adresa: Čeradice, okres Louny

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



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

Adresa	Čeradice, okres Louny	Současné využití	trvalý travní porost
Cena	666 368 Kč	Umístění objektu	Samota
Plocha pozemku (m²)	20824		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji soubor pozemků vedených jako trvalý travní porost, orná půda, ostatní plocha o celkové výměře 20824 m² v katastrálním území Čeradice u Žatce, okres Louny. BPEJ 12133, 12353. Trvalý travní porost 20046 m². Vlastníkem příjezdové cesty je obecní úřad a Státní pozemkový úřad. Propachtovaná orná půda na

dobu určitou do 31.12.2022. Daň z nabytí nemovitých věcí hradí kupující. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

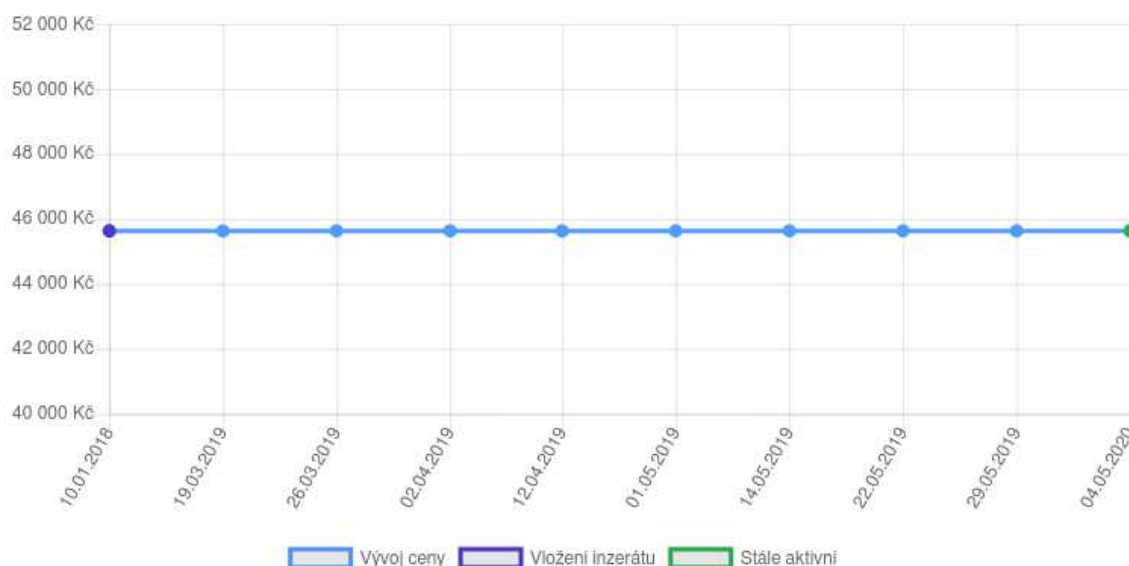


Prodej, Pozemek, 1426 m², Nové Sedlo, okres Louny

Celková cena: 45.632 Kč

Adresa: Nové Sedlo, okres Louny

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



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

Adresa	Nové Sedlo, okres Louny	Plocha pozemku (m²)	1426
Cena	45 632 Kč	Současné využití	trvalý travní porost

Slovní popis

Prodáme louku s několika stromy v k.ú. Nové Sedlo u Žatce parc. č. 346/2 Prodej od přímého majitele, nejsme RK, nebudete platit žádnou provizi. Prosím, podívejte se i na další nabídku naší společnosti. Máme pozemky po celé republice za velmi zajímavé ceny! Na této stránce dole klikněte na červený nápis Více o společnosti a potom na políčko Inzeráty. Těšíme se na Váš zájem, pokud máte jinou představu o ceně, napište, každou rozumnou nabídkou se budeme seriózně zabývat!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

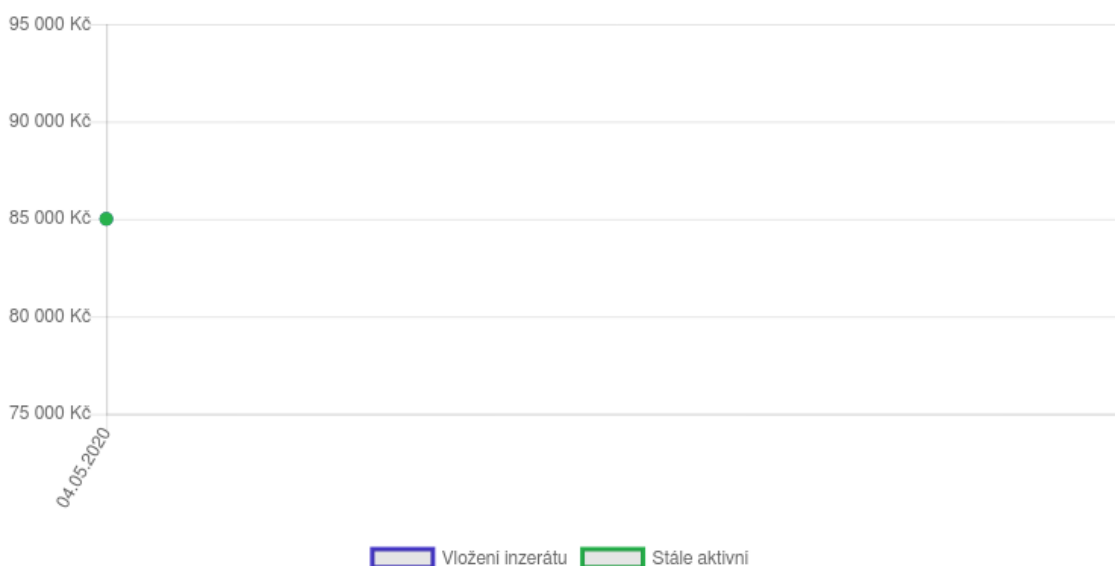


Prodej, Pozemek, 2339 m², Staňkovice, okres Louny

Celková cena: 85.000 Kč

Adresa: Staňkovice, okres Louny

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



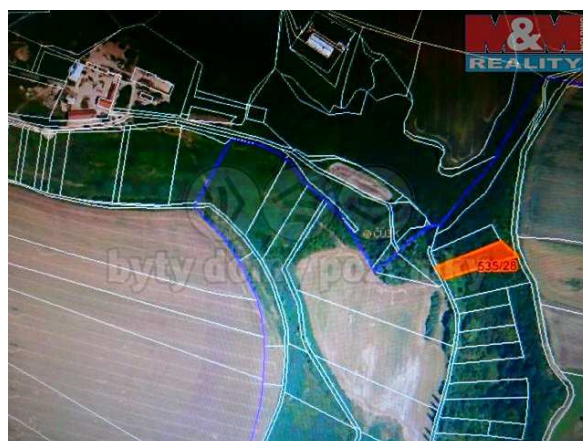
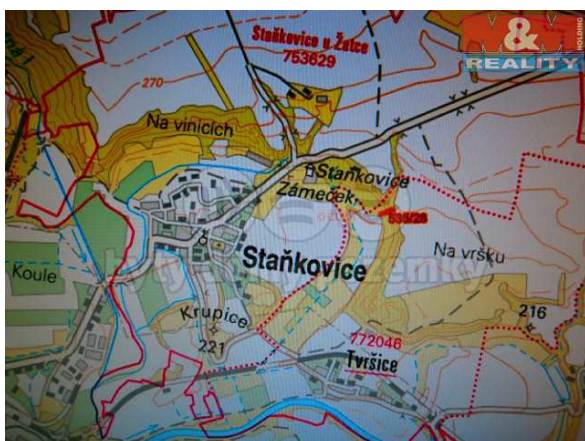
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Staňkovice, okres Louny	Současné využití	trvalý travní porost
Cena	85 000 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m²)	2339		

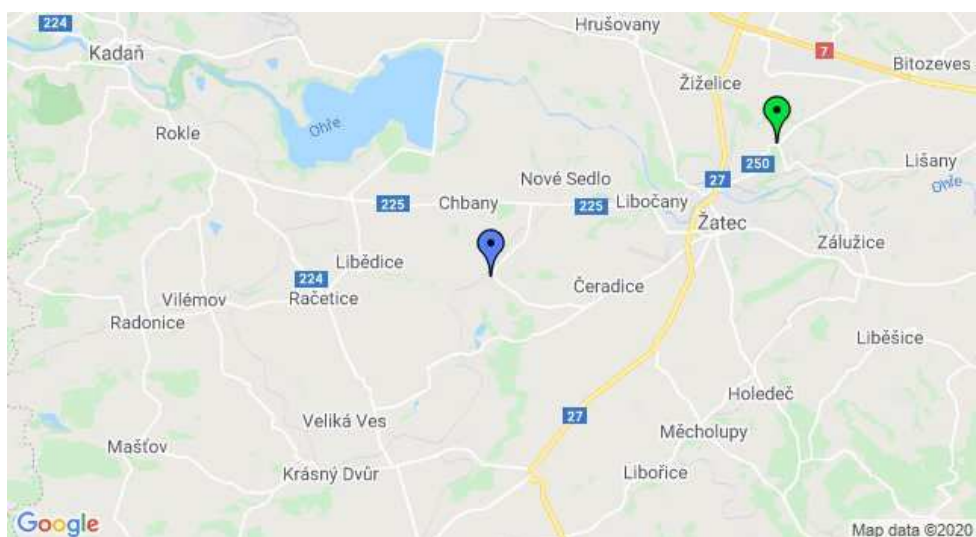
Slovní popis

Prodej pozemku o výměře 2339 m² v katastru obce Tvršice. Pozemek je vhodný k chovu koní, ovcí, jako zahrada apod. Klidná lokalita. Kupující je povinen uhradit daň nad rámec kupní ceny.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost