

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 068008/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Společná kancelář insolvenčních správců, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Radka Patery Hory 88, 360 01 Hory
Číslo jednací:	KSPL 66 INS 6976/2023
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Předmět ocenění:	Pozemek parc. č. 100/3 a parc. č. 100/5, k.ú. Hory u Jenišova, obec Hory, okres Karlovy Vary
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	Nebyla provedena
Zpracováno ke dni:	06.11.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 06.11.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 834/6158 pozemků parc. č. 100/3 a parc. č. 100/5, zapsaných na listu vlastnictví č. 301, pro katastrální území Hory u Jenišova, obec Hory, okres Karlovy Vary.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužníka Radka Patery, sp. zn. KSPL 66 INS 6976/2023.

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

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace realitních kanceláří, územní plán

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc. č. 100/3 a parc. č. 100/5
Adresa předmětu ocenění: Hory u Jenišova, Hory, okres Karlovy Vary
Kraj: Karlovarský kraj
Okres: Karlovy Vary
Obec: Hory
Katastrální území: Hory u Jenišova
Počet obyvatel: 375
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 198,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{491,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření nebylo provedeno – s ohledem na charakter pozemku nebylo provedení místního šetření potřebné, jedná se o zastavěný pozemek stavbou odlišného vlastníka, užívaný částečně jako zahrada – stavby na pozemku se nezohledňují, zohledňují se pouze případné venkovní úpravy.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Patera Radek a Paterová Michaela - podíl 834/6158

- Patera Radek, č. p. 88, 36001 Hory
- Paterová Michaela, Mírová 528, 35733 Locket.

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 100/3 a parc. č. 100/5 zapsané na listu vlastnictví č. 301, pro katastrální území Hory u Jenišova, obec Hory a okres Karlovy Vary.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku:

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 100/3 zapsaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 923 m² – na pozemku se nachází stavba č.p. 100 odlišných vlastníků (neoceňuje se), a dále je předmětem ocenění pozemek ve funkčním celku parc. č. 100/5 zapsaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost o velikosti 169 m². Pozemky na sebe navazují a tvoří funkční celek - celková výměra v součtu 1092 m².

Pozemky jsou mírně svažité, neoplocené, v části pouze travina, na části pozemku zpevněné plochy betonovými panely – spíše dožitý stav.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Pozemek leží v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

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 nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou vedena omezení vlastnického práva a jiné záznamy - viz výřez z listu vlastnictví. Tyto závady se s ohledem na účel zpracování posudku nepromítají do ocenění.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Patera Radek
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Patera Radek
Zahájení exekuce - Patera Radek
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 100/3 a parc. č. 100/5
	Celková výměra	1092 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	zastavěný pozemek a funkční celek - zastavěná část obce
	Trvalé porosty	pouze traviny
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	stavba bytového domu (neoceňuje se), zpevněné plochy
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou vedena omezení vlastnického práva a jiné záznamy. Tyto závady se s ohledem na účel zpracování posudku nepromítají do ocenění.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.11.2023 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej zbytkového spoluvl. podílu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,793}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,05
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,793}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,950}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: 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	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,000 = \mathbf{0,950}$$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	491,-	0,950		466,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	100/3	923	466,45	430 533,35
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	100/5	169	466,45	78 830,05
Stavební pozemky - celkem			1 092		509 363,40

1.2. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 190,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 180,-
Polohový koeficient K _S (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	2 758,37
Plná cena: 190,00 m ² * 2 758,37 Kč/m ²	=	524 090,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100) * 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = **78 613,55 Kč**

Koeficient pp * 0,950

Cena stavby CS = **74 682,87 Kč**

Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm - zjištěná cena = **74 682,87 Kč**

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky: **509 363,40 Kč**

Oceňované nemovitosti - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **584 046,27 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 834 / 6 158

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem = **79 099,48 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **79 100,- Kč**

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Hory u Jenišova, Hory, okres Karlovy Vary						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - venkovní úpravy, porosty	K6 - jiné
Oceňovaný objekt	Hory u Jenišova, Hory, okres Karlovy Vary	1092 m ²	stavební pozemek a funkční celek	v místě dostupné nebo napojené	zpevněné plochy, traviny	součástí pozemku je stavba ve spoluvlastnictví odlišných vlastníků
1	Hory u Jenišova, Hory, okres Karlovy Vary	476 m ²	pozemky v zastavěné části obce	v místě dostupné - možnost napojení	traviny	bez staveb
2	Hory u Jenišova, Hory, okres Karlovy Vary	770 m ²	plochy bydlení	v místě dostupné s možností napojení	pouze terénní úpravy, přístup z obslužných komunikací	bez staveb
3	Hory u Jenišova, Hory, okres Karlovy Vary	903 m ²	plochy bydlení	v místě dostupné s možností napojení	traviny, přístup z obslužných komunikací	bez staveb

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 venkovní úpravy, porosty	K6 jiné	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 950,00 Kč	1	1 950,00 Kč	1	1.07	1	1	0.99	1.2	1.27116	1 534,03 Kč
2	2 500,00 Kč	1	2 500,00 Kč	1.1	1.03	1	1	0.99	1.2	1.346004	1 857,35 Kč
3	2 500,00 Kč	1	2 500,00 Kč	1.1	1.01	1	1	0.99	1.2	1.319868	1 894,13 Kč
Celkem průměr										1 761,84 Kč	
Minimum										1 534,03 Kč	
Maximum										1 894,13 Kč	
Směrodatná odchylka - s										198,14 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1 563,70 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 959,98 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – u vzorku č. 2 a č. 3 je zohledněna lepší lokalita v rámci obce, jedná se o nově vznikající žádanou lokalitu v obci určenou k výstavbě novostaveb. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje případné rozdíly v možnostech využití pozemku. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti a možnostech napojení na inženýrské sítě. K5 diferencuje rozdíly v rozsahu a provedení venkovních úprav a porostů. K6 zohledňuje další popsané vlastnosti dle textu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$1\,761,84 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} \cdot 1092 \text{ m}^2$$

$$= 1\,923\,929,28 \text{ Kč}$$

Úprava spoluvlastnickým podílem

$$\cdot 834/6158$$

$$= 260.564,63 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{261\,000 \text{ Kč}}$$

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	79.100,- Kč
Výsledek dle porovnávací metody:	261.000,- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění. Výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu je proveden z hodnoty dle porovnávací metody.

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

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukuje o 25 %.

$$261.000 * 1/2 = 130.500 - 25 \% = \underline{97.875 \text{ Kč}}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 834/6158 pozemků parc. č. 100/3 a parc. č. 100/5, zapsaných na listu vlastnictví č. 301, pro katastrální území Hory u Jenišova, obec Hory, okres Karlovy Vary.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 834/6158 oceňovaných pozemků v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

98.000,- Kč

Slovy: Devadesátosmtisíc Kč

V y p r a c o v a l:

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

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 06.11.2023



Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e:

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

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 068008/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situační mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- porovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	100/3
Obec:	Hory [551651]
Katastrální území:	Hory u Jenišova [658383]
Číslo LV:	301
Výměra [m ²]:	923
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 100



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Havlíček Zdeněk Bc., č. p. 100, 36001 Hory	917/6158
Korandová Kateřina, Luční 1286/3, 43191 Vejprty	555/6158
SJM Kružík Bohumil a Kružíková Šárka Ing., č. p. 100, 36001 Hory	1001/6158
Nezbedová Petra, č. p. 58, 36001 Hory	667/12316
Parkániová Klára, Masarykova 470, 35734 Nové Sedlo	256/3079
SJM Patera Radek a Paterová Michaela <i>Patera Radek, č. p. 88, 36001 Hory</i> <i>Paterová Michaela, Mírová 528, 35733 Loket</i>	834/6158
SJM Shatava Oleh a Šatavová Soňa, č. p. 100, 36001 Hory	917/6158
Valtýřová Dana, č. p. 101, 36001 Hory	755/6158
Zelenka Michal, Žalmanov 67, 36471 Stružná	667/12316

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Patera Radek
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Patera Radek
Zahájení exekuce - Patera Radek
Změna výměr obnovou operátu
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](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	100/5
Obec:	Hory.[551651]
Katastrální území:	Hory u Jenišova [658383]
Číslo LV:	301
Výměra [m ²]:	169
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Havlíček Zdeněk Bc., č. p. 100, 36001 Hory	917/6158
Korandová Kateřina, Luční 1286/3, 43191 Vejprty	555/6158
SJM Kružík Bohumil a Kružíková Šárka Ing., č. p. 100, 36001 Hory	1001/6158
Nezbedová Petra, č. p. 58, 36001 Hory	667/12316
Parkániová Klára, Masarykova 470, 35734 Nové Sedlo	256/3079
SJM Patera Radek a Paterová Michaela <i>Patera Radek, č. p. 88, 36001 Hory</i> <i>Paterová Michaela, Mírová 528, 35733 Loket</i>	834/6158
SJM Shatava Oleh a Šatavová Soňa, č. p. 100, 36001 Hory	917/6158
Valtýřová Dana, č. p. 101, 36001 Hory	755/6158
Zelenka Michal, Žalmanov 67, 36471 Stružná	667/12316

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54077	169

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

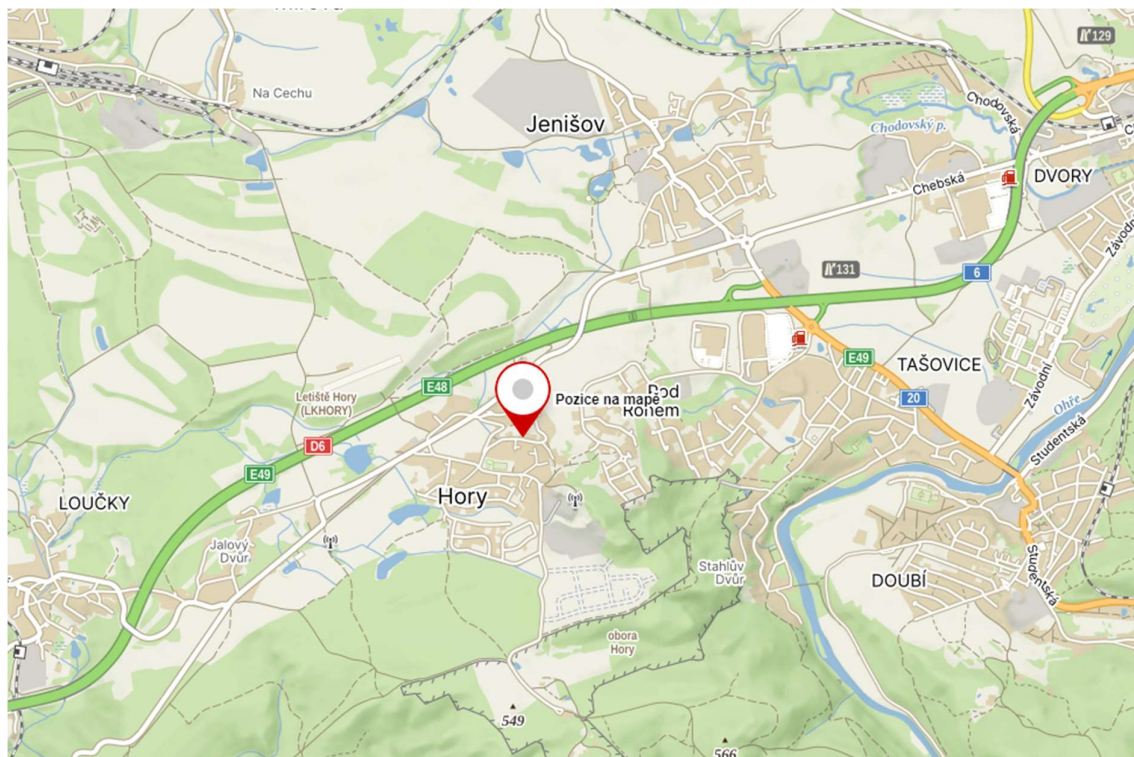
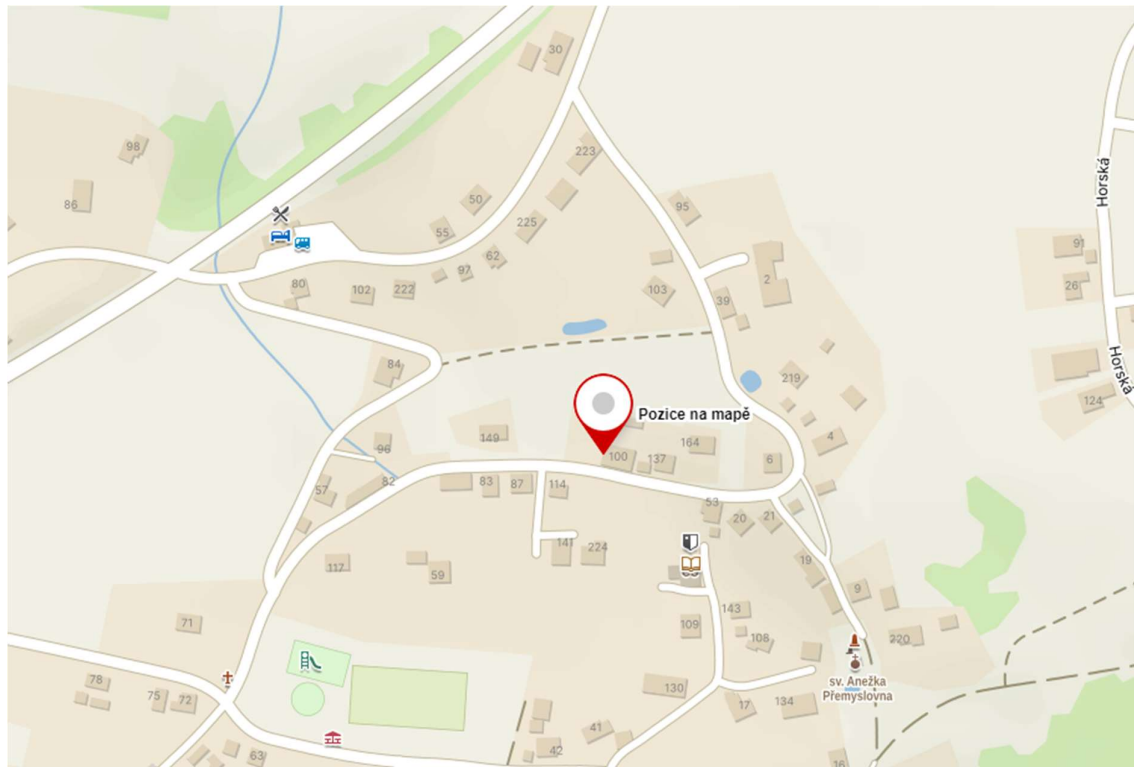
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Patera Radek
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Patera Radek
Zahájení exekuce - Patera Radek
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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](#)



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění

(zdroj: mapy.cz)



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Pozemek, 476 m², Hory u Jenišova, Hory, okres Karlovy Vary

Celková cena: 928 200 Kč

Lokalita: Hory u Jenišova, Hory, okres Karlovy Vary

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



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

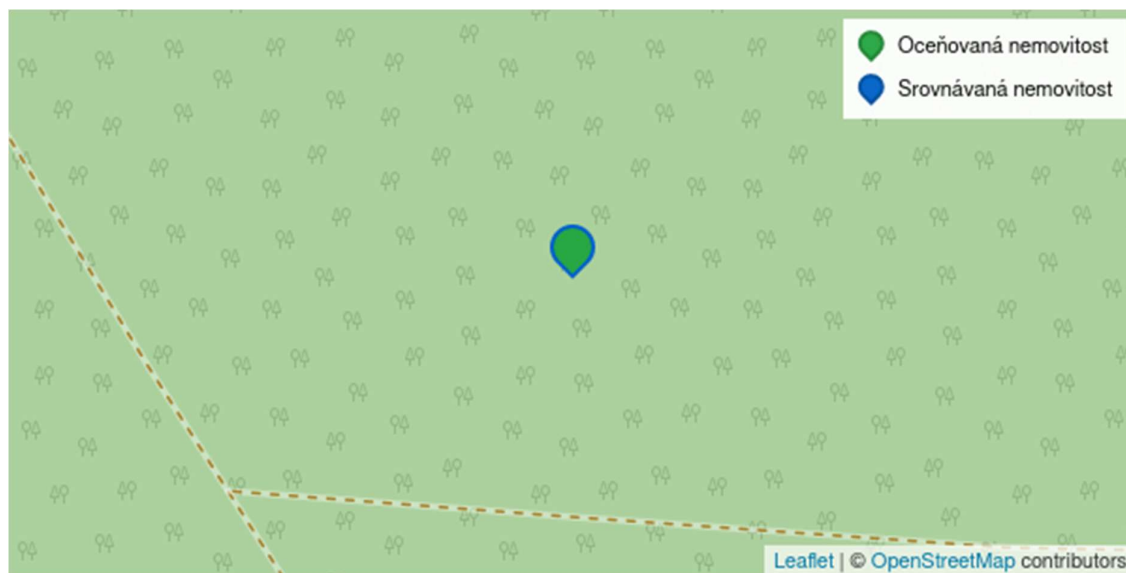
Lokalita	Hory u Jenišova, Hory, okres Karlovy Vary	Cena dle KS	928 200 Kč
Právní účinky ke dni	14.12.2022	Číslo řízení	V-10161/2022-403
Plocha pozemku	476 m ²	Elektřina	
Vytápění		Druh pozemku	Stavební pozemek
Kanalizace		Voda	

Pozemek v zastavitelné části obce Hory o velikosti 476 m². Realizovaná kupní cena 928.200 Kč, KS ze dne 13.12.2022, č. řízení: V-10161/2022-403.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

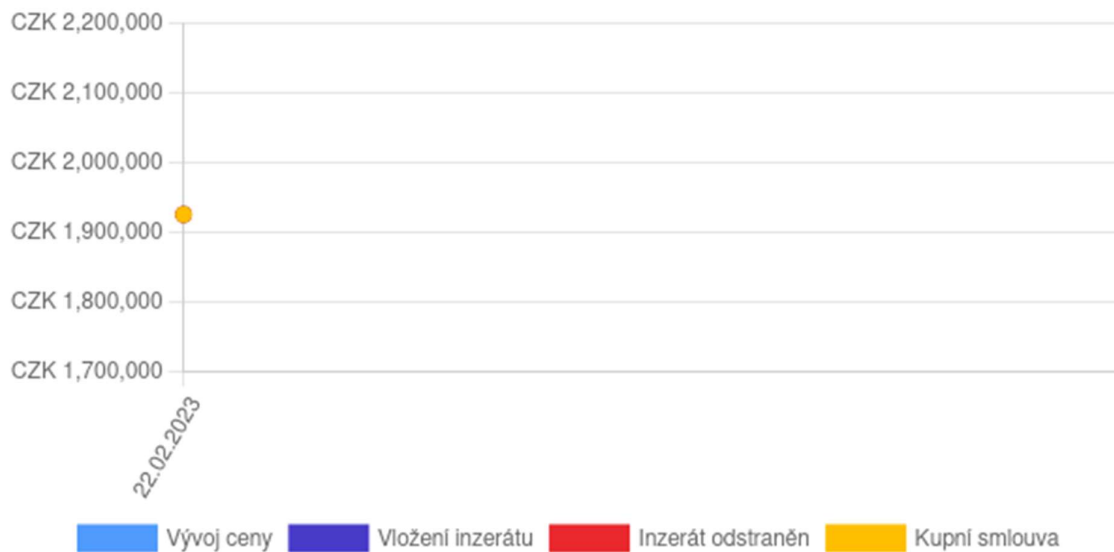


Pozemek, 770 m², Hory u Jenišova, Hory, okres Karlovy Vary

Celková cena: 1 925 000 Kč

Lokalita: Hory u Jenišova, Hory, okres Karlovy Vary

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



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

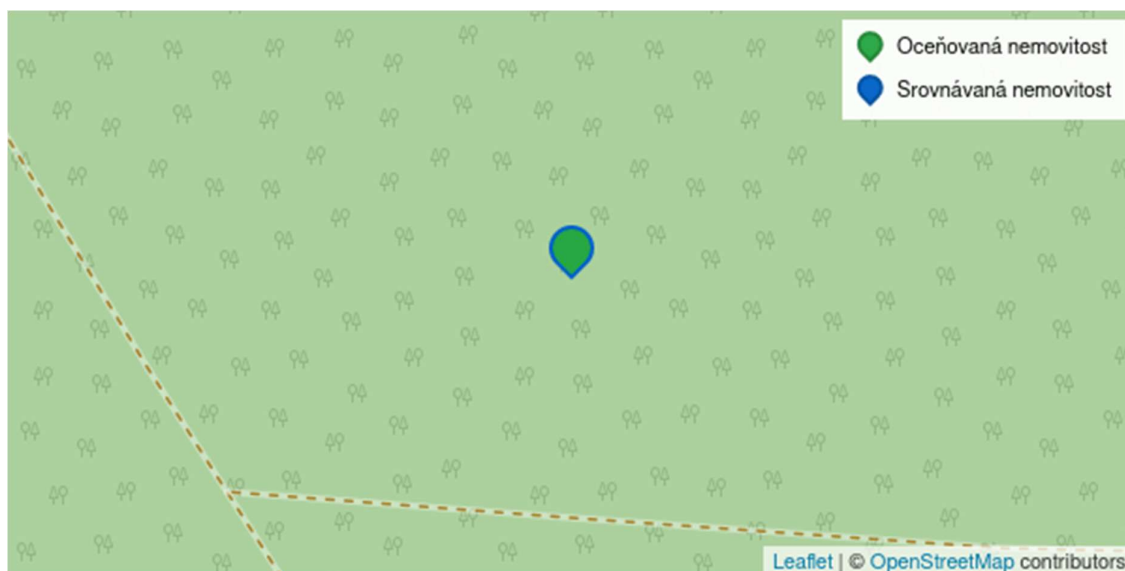
Lokalita	Hory u Jenišova, Hory, okres Karlovy Vary	Cena dle KS	1 925 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.02.2023	Číslo řízení	V-1255/2023-403
Plocha pozemku	770 m ²	Elektřina	
Vytápění		Druh pozemku	Stavební pozemek
Kanalizace		Voda	

Prodej stavebního pozemku v nově vznikající rezidenční části obce Hory. Možnost napojení na dostupné sítě. Velikost 770 m², kupní smlouva ze dne 20.2.2023, cena 1.925.000 Kč, číslo řízení: V-1255/2023-403.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Pozemek, 903 m², Hory u Jeniřova, Hory, okres Karlovy Vary

Celková cena: 2 257 500 Kč

Lokalita: Hory u Jeniřova, Hory, okres Karlovy Vary

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



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

Lokalita	Hory u Jeniřova, Hory, okres Karlovy Vary	Cena dle KS	2 257 500 Kč
Právní účinky ke dni	21.07.2023	Číslo řízení	V-5155/2023-403
Plocha pozemku	903 m ²	Elektřina	
Vytápění		Druh pozemku	Stavební pozemek
Kanalizace		Voda	

Prodej stavebního pozemku v nově vznikající rezidenční části obce Hory. Možnost napojení na dostupné sítě. Velikost 903 m², kupní smlouva ze dne 14.7.2023, cena 2.257.500 Kč, číslo řízení: V-5155/2023-403.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

