

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 039668/2024**

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Okresní soud v Chomutově, pozůstalost po Radku Reitingerovi, Na Příkopech 663, 430 01 Chomutov
<b>Číslo jednací:</b>	35 D 636/2022-174
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Ocenění nemovitých věcí pro účely likvidace pozůstalosti po Radku Reitingerovi
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
<b>Předmět ocenění:</b>	Pozemek parc. č. 354/12, k.ú. Mířetice u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	13.06.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	13.06.2024
<b>Zhotovitel:</b>	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 14 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 25.06.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Usnesením Okresního soudu v Chomutově ze dne 26.03.2024, č.j. 35 D 636/2022-174 byl prostřednictvím pověřené notářky Mgr. Marty Bláhové ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k provedení ocenění pozemku parc. č. 354/12 včetně příslušenství a součástí, zapsáno na listu vlastnictví č. 5484 pro katastrální území Miřetice u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Radku Reitingerovi, sp. zn. 35 D 636/2022.

### **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: výpis z katastru nemovitostí, 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, 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. 354/12  
Adresa předmětu ocenění: Měřetice u Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov  
Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Chomutov  
Obec: Klášterec nad Ohří  
Ulice:  
Katastrální území: Měřetice u Klášterce nad Ohří  
Počet obyvatel: 14 324  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 497,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	0,85
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 624,00\ Kč/m^2}$

### 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 13.06.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

Reitinger Radek, Lípová 564, 43151 Klášterec nad Ohří.

#### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 354/12 zapsaný na listu vlastnictví č. 5484, pro katastrální území Měřetice u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří a okres Chomutov.

#### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

#### **5. Celkový popis nemovitosti**

##### Popis pozemku:

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 354/12 zapsaný v katastru nemovitostí jako zahrada o celkové výměře 21 m<sup>2</sup>.

Pozemek je rovinný, v části oplocený, na pozemku jednotky ks okrasných keřů a ovocný strom.

##### Využití podle územně plánovací dokumentace obce:

Dle územního plánu je pozemek zahrnut v plochách BM - plochy pro bydlení v rodinných domech. Reálně pozemek stavebně nevyužitelný, v oploceném funkčním celku se stavbou bytového domu.

##### Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Pozemek leží v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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 povodně.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

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

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Reitinger Radek, zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis pozemku</b>	Parcelní číslo	parc. č. 354/12
	Celková výměra	21 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	zahrada
	Územní plán	BM - plochy pro bydlení v rodinných domech
	Trvalé porosty	okrasné keře, ovocný strom

	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	ano v části
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	- - -
<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; 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 docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	nebyla zjištěna
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Reitinger Radek, zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.06.2024 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 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,097}$$

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

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

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02

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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,141}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,988}$$

## **1. Pozemek parc. č. 354/12**

### **1.1. pozemky**

#### **Ocenění**

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,040}$

#### **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
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: Vlivy snižující cenu - pozemek samostatně s omezeným využitím	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,670 * 1,040 = \mathbf{0,662}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 624,-	0,662		1 075,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	354/12	21	1 075,09	22 576,89
Stavební pozemek - celkem			21		<b>22 576,89</b>

### 1.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$9,70 \times 1,40 = 13,58 \text{ m}^2$  pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	450,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 386,90</b>
<b>Plná cena:</b> 13,58 m <sup>2</sup> * 1 386,90 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>18 834,10 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 60 / 60 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>2 825,12 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,988
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>2 791,22 Kč</b>

**Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek - zjištěná cena = 2 791,22 Kč**

### 1.3. Porosty

#### Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
ostatní ovocné druhy	80	1 Ks	70,-	- 50 %	min. 70,-	70,-
Součet:					=	70,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	70,- Kč

#### Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
Typ			25 roků	3,00 ks		
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 930,-				1 930,-	5 790,-
Součet:						5 790,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*			0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*			1,000
Celkem - okrasné rostliny					=	4 342,50 Kč

**Porosty - zjištěná cena celkem = 4 412,50 Kč**

#### Pozemek parc. č. 354/12 - rekapitulace

**1.1. Pozemky: 22 576,89 Kč**

##### Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek 2 791,22 Kč

1.3. Porosty 4 412,50 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **7 203,72 Kč**

**Pozemek parc. č. 354/12 - zjištěná cena celkem = 29 780,61 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 29 780,- 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.

### Tabulka porovnávaných vzorků

Mířetice u Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - ostatní
Oceňovaný objekt	Mířetice u Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	21 m <sup>2</sup>	zahrada - funkční celek se stavbou a dalšími pozemky	neuvažuje se - bez vlivu	drobné porosty, v části oplocení, velikost a tvar nevhodný k samostatnému využití
1	Mířetice u Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	287 m <sup>2</sup>	zahrada - funkční celek se stavbou a dalšími pozemky	neuvažuje se - bez vlivu	drobné porosty, v části oplocení, velikost a tvar nevhodný k samostatnému využití
2	Mířetice u Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	41 m <sup>2</sup>	dvůr - funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem	neuvažuje se - bez vlivu	zpevněné plochy, bez porostů, k samostatnému využití nevhodný tvar a velikost
3	Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	287 m <sup>2</sup>	zahrada za domem, funkční celek se stavbou a st. pozemkem	neuvažuje se - bez vlivu	drobné porosty, předpoklad oplocení, tvar nevhodný k samostatnému využití

## Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 ostatní	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	592,33 Kč	1	592,33 Kč	1	0.97	1	1	1.05	1.0185	581,57 Kč
2	200,00 Kč	1	200,00 Kč	1	1	1	1	1	1	200,00 Kč
3	200,00 Kč	1	200,00 Kč	1	0.97	1	1	1.01	0.9797	204,14 Kč
Celkem průměr										328,57 Kč
Minimum										200,00 Kč
Maximum										581,57 Kč
Směrodatná odchylka - s										219,11 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										109,46 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										547,68 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										

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. 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 zohledňuje další vlastnosti dle popisu.

### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$328,57 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} \cdot 21 \text{ m}^2$$

$$= 6\,900 \text{ Kč}$$

### Celková cena po zaokrouhlení:

**6 900 Kč**

## E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	29.780,- Kč
Výsledek dle porovnávací metody:	6.900,- 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. Do porovnání byly použity dva vzorky jejichž realizace byla provedena z majetku obce, nejednalo se tedy o typický tržní prodej. S ohledem na charakter oceňovaného pozemku se však nepodařilo dohledat vhodnější vzorky, které by měly lepší vypovídací charakter, jelikož obdobné pozemky se na volném trhu prakticky neobchodují. Výsledek porovnávací metody z toho důvodu není exaktní.

Z tohoto důvodu bylo v rámci výroku znaleckého posudku přistoupeno k vyjádření o tržní hodnotě, nikoliv o obvyklé ceně, jelikož tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se zpravidla určuje na základě výběru z více způsobů oceňování. Při určení tržní hodnoty se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět ocenění obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Veškeré atributy a širší souvislosti byly znalcem na základě místní znalosti a odbornosti řádně zkoumány a výsledky má znalec za prokázané. Jednotková cena byla znalcem určena ve výši  $500 \text{ Kč/m}^2 * 21 \text{ m}^2 = 10.500 \text{ Kč}$ .

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

## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Chomutově ze dne 26.03.2024, č.j. 35 D 636/2022-174 byl prostřednictvím pověřené notářky Mgr. Marty Bláhové ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k provedení ocenění pozemku parc. č. 354/12 včetně příslušenství a součástí, zapsáno na listu vlastnictví č. 5484 pro katastrální území Měretice u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se tržní hodnota oceňovaného pozemku ke dni ocenění odhaduje po zaokrouhlení částkou ve výši**

**10.500,- Kč**

Slovy: Desettisícpětset Kč

## Vypřacoval:

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 25.06.2024



Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

## Ostatní údaje

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

## 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 039668/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,  
Výřez z územního plánu,  
Situační mapa,  
Katastrální mapa,  
Fotodokumentace předmětu ocenění,  
Srovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">354/12</a>
Obec:	<a href="#">Klášteřec nad Ohří [563129]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Mířetice u Klášteřce nad Ohří [665657]</a>
Číslo LV:	<a href="#">5484</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	21
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Reitinger Radek, Lipová 564, 43151 Klášteřec nad Ohří	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">52212</a>	21

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

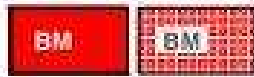
#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Reitinger Radek
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

 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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov](#)

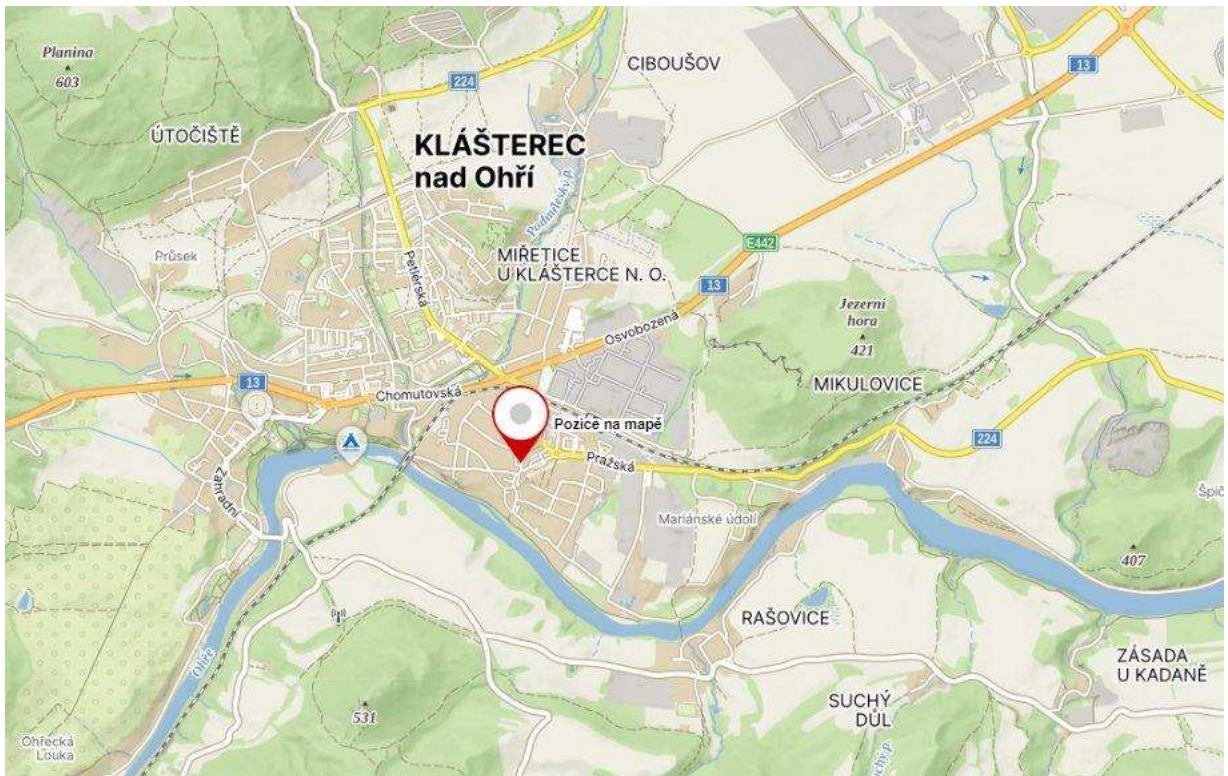
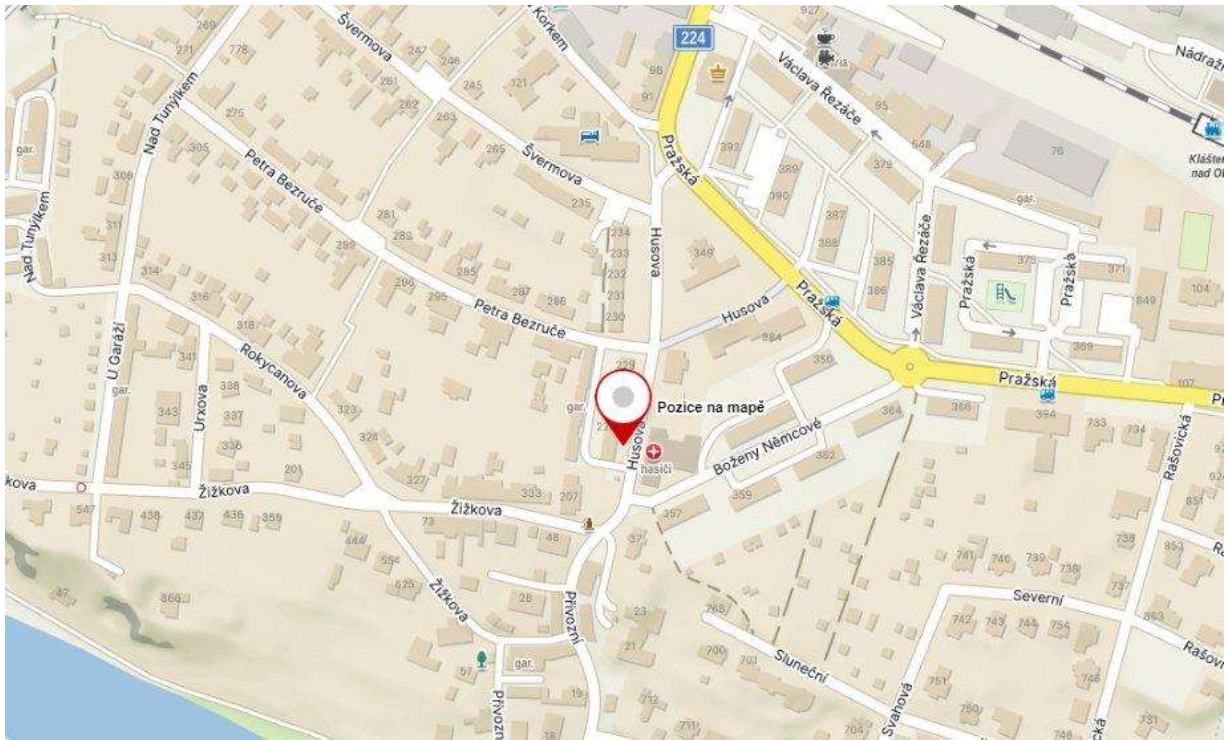
## Výřez z územního plánu



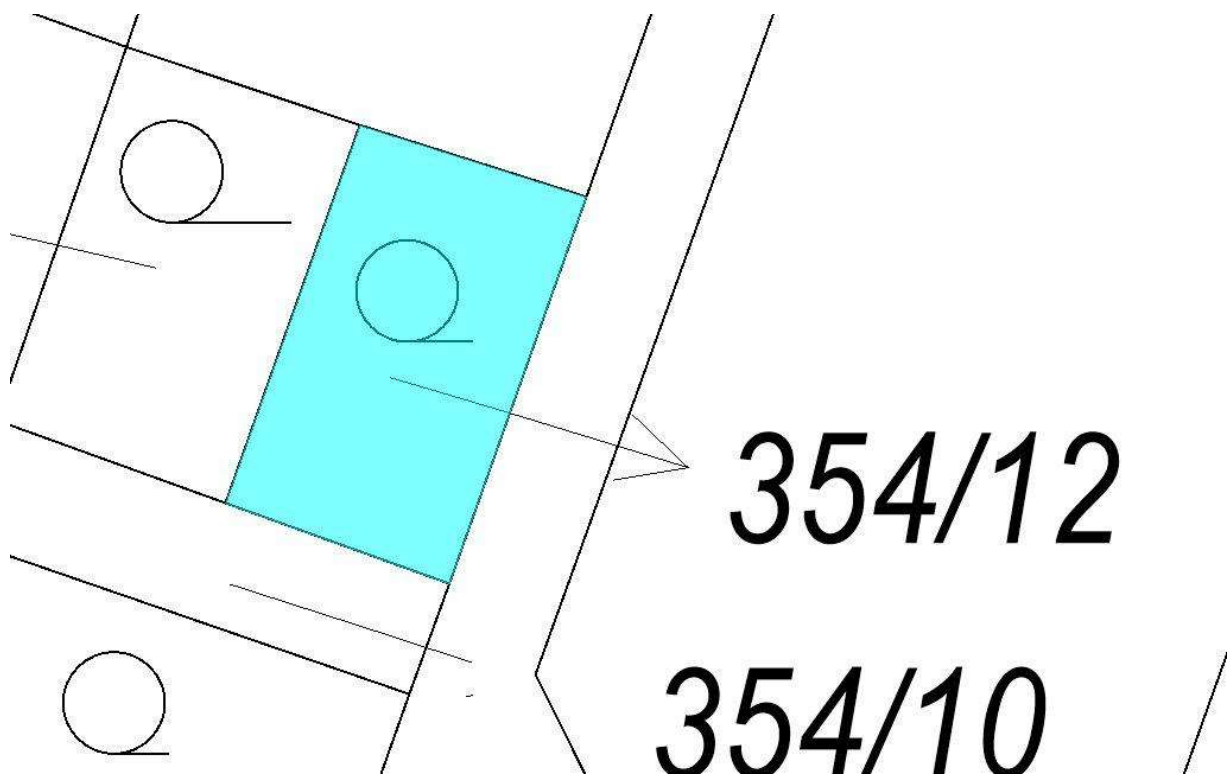
PLOCHY PRO BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH  
MĚSTSKÉ A PŘIMĚSTSKÉ



## Situační mapa



**Katastrální mapa**



## 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)

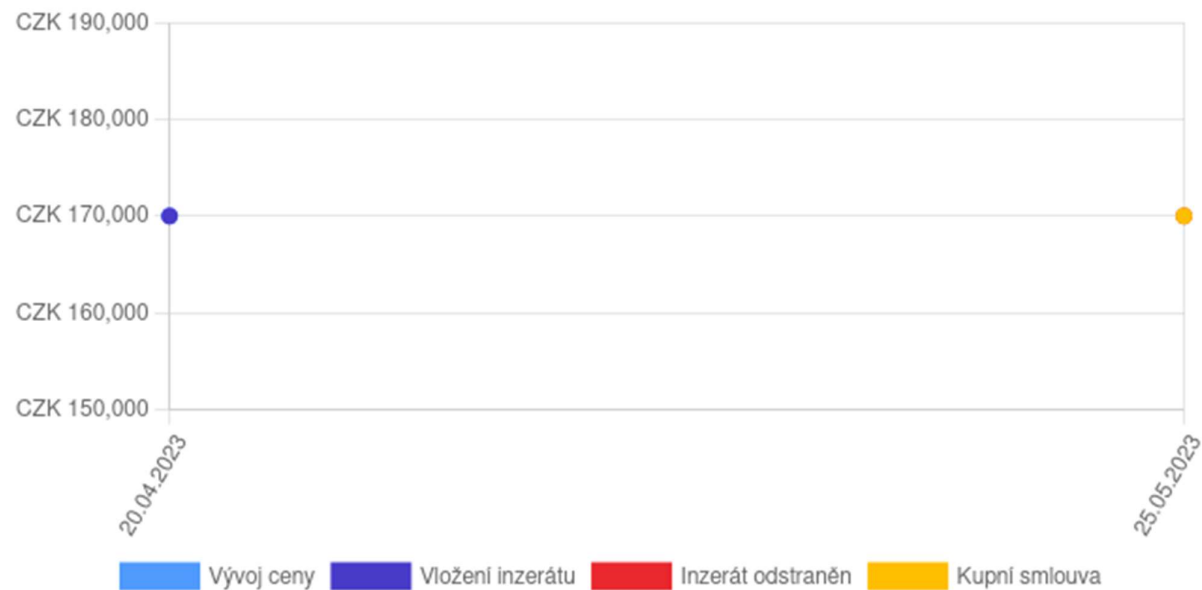
<b>Lokalita</b>	Miřetice u Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	<b>Cena dle KS</b>	170 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	25.05.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-3017/2023-503
<b>Plocha pozemku</b>	287 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zahrada

Prodej pozemku parc. č. 640, k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří, druh pozemku: zahrada. Kupní smlouva ze dne 20.04.2023, cena 170.000 Kč, č. vkladu: V-3017/2023-503. Prodávající ÚZSVM (ČR).

#### 2. Fotodokumentace



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



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

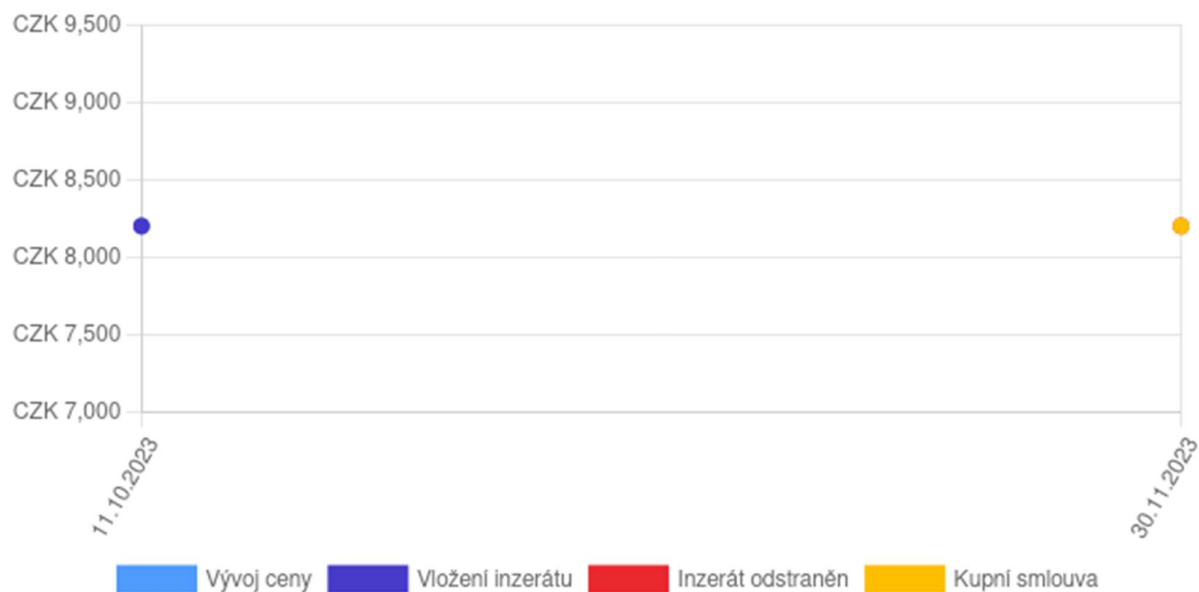
<b>Lokalita</b>	Miřetice u Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	<b>Cena dle KS</b>	8 200 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	30.11.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-7217/2023-503
<b>Plocha pozemku</b>	41 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek

Realizovaný prodej pozemku parc. č. 785/3 - zastavěná plocha a nádvoří-společný dvůr, k.ú. Miřetice u Klášterce n/O. Realizováno smlouvou ze dne 11.10.2023, cena 8 200 Kč, č. vkladu V-7217/2023-503. Prodej z majetku obce.

### 2. Fotodokumentace



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



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

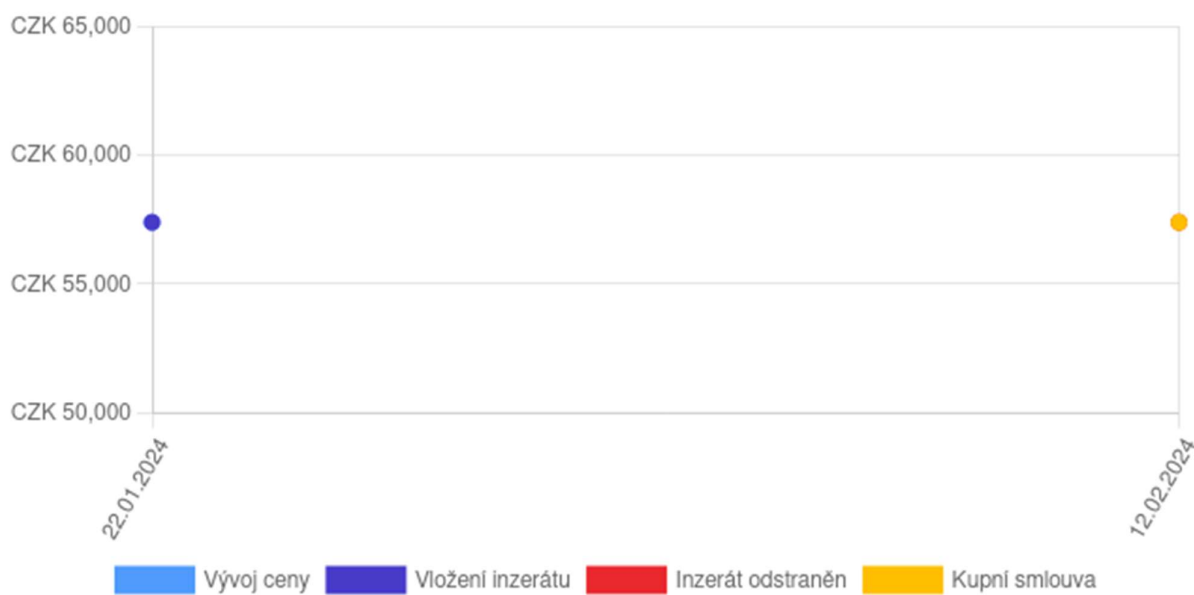
Lokalita	Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	Cena dle KS	57 400 Kč
Právní účinky ke dni	12.02.2024	Číslo řízení	V-902/2024-503
Plocha pozemku	287 m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Zahrada

Prodej pozemku v k.ú. Klášterec n/O. parc. č. 760 o výměře 287 m<sup>2</sup>. Realizováno smlouvou dne 22.01.2024, cena 57 400 Kč, č. řízení: V-902/2024-503. Prodej z majetku obce.

### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení

