

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 023695/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Chomutově, pozůstalost po Bedřichu Kutilovi zemřelém dne 14.10.2018 Na Příkopech 663, 430 01 Chomutov
Číslo jednací:	35 D 1131/2018-1361
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely dražby v rámci likvidace pozůstalosti po Bedřichu Kutilovi
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Předmět ocenění:	Pozemek parc. č. st. 53/2, parc. č. 53/3, parc. č. 700, parc. č. 73, k.ú. Lestkov u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	04.04.2025
Zpracováno ke dni:	04.04.2025
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 24 stran textu včetně titulního listu a 26 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.04.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 pozemku parc. č. st. 53/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 747 m² jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, pozemku parc. č. 53/3 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 450 m² jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, pozemku parc. č. 700 ostatní plocha-manipulační plocha o výměře 2277 m² a pozemku parc. č. 73 ostatní plocha-manipulační plocha o výměře 5889 m², který je zapsaný na listu vlastnictví č. 710, pro katastrální území Lestkov u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely dražby v rámci likvidace pozůstalosti po Bedřichu Kutilovi, sp. zn. 35 D 1131/2018.

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, povodňová mapa, 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: Zemědělské stavby bez čp/če s pozemky
Adresa předmětu ocenění: Lestkov u Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Chomutov
Obec: Klášterec nad Ohří
Katastrální území: Lestkov u Klášterce nad Ohří
Počet obyvatel: 14 175
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 654,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 726,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 04.04.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti. Zpřístupnění objektu znalci nebylo zajištěno. Obhlídka nemovitých věcí byla provedena z vně objektu, stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, výměry se dovozují dle plochy zastavěné a podlažnosti stavby. Další informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů dat, včetně katastru nemovitostí a informací RÚIAN.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Fenkl Tomáš, Moskevská 945/8, 36001 Karlovy Vary – podíl 1/2

Kutil Bedřich, Lestkov 11, 43151 Klášterec nad Ohří – podíl 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 53/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 747 m² jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, pozemku parc. č. 53/3 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 450 m² jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, pozemku parc. č. 700 ostatní plocha-manipulační plocha o výměře 2277 m² a pozemku parc. č. 73 ostatní plocha-manipulační plocha o výměře 5889 m² zapsaný na listu vlastnictví č. 710, pro katastrální území Lestkov u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří a okres Chomutov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta. Skutečný stav pravděpodobně odpovídá údajům v katastru nemovitostí.

5. Celkový popis nemovitosti

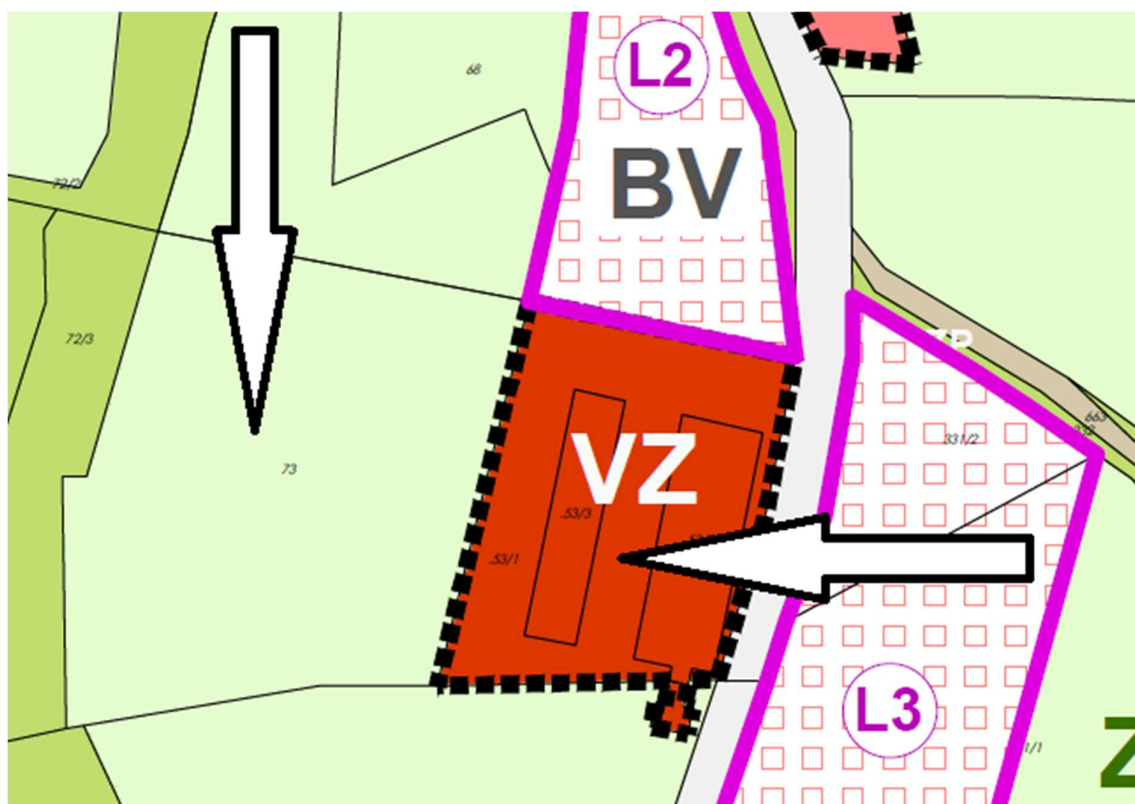
Pozemek parc. č. st. 53/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 747 m² jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če. Jedná se o jednopodlažní zděnou stavbu, která dříve pravděpodobně sloužila k ustájení dobytka. Založení stavby pravděpodobně na betonových pasech, svislé nosné konstrukce zděné klasickým způsobem z cihelného zdiva. Zastřešení v části pultovou střechou, v části sedlovou střechou. Stavebně technický stav zcela dožitý – havarijní, propadají se konstrukce střechy, chybí výplně otvorů apod.

Pozemek parc. č. 53/3 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 450 m² jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če. Jedná se o jednopodlažní zděnou stavbu, která dříve pravděpodobně sloužila ke skladování krmiva (sena), případně k ustájení dobytka. Založení stavby pravděpodobně na betonových pasech, svislé nosné konstrukce zděné klasickým způsobem z cihelného zdiva. Zastřešení sedlovou střechou. Stavebně technický stav zcela dožitý – havarijní.

Pozemek parc. č. 700 ostatní plocha-manipulační plocha o výměře 2277 m², jedná se o obslužné plochy kolem zemědělských staveb užívané ve funkčním celku.

Výše uvedené pozemky se stavbami tvoří funkční celek a dle územního plánu jsou plochy regulovány jako plochy "VZ Plochy výroby a skladování-zemědělská výroba".

Pozemek parc. č. 73 ostatní plocha-manipulační plocha o výměře 5889 m², jedná se o pozemek situovaný za zemědělskými stavbami, pozemek je svažitý, reálně se jedná o louku s pár rostlými stromy. Pozemek je situován mimo zastavěnou a zastavitelnou plochu.



**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
- ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA**



PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÝ TRAVNÍ POROST

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V hlavní obci je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, 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 je zde kompletní soustava úřadů. 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 záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Menší vesnice náležející k hlavní obci – kriminalita obce bez vlivu na ocenění.

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

Věcné břemeno - Na listu vlastnictví je zapsáno věcné břemeno užívání pro oprávněného (zemřelého) Bedřicha Kutila, které zaniklo smrtí oprávněného a nijak se nepromítá do ocenění nemovitých věcí..

Na listu vlastnictví jsou zapsána další omezení vlastnického práva a jiné zápisy (viz obr. níže), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění:

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kutil Bedřich
Probíhá řízení o pozůstalosti
Zahájení exekuce - Kutil Bedřich

Tabulkový popis

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. st. 53/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 747 m ² jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, pozemku parc. č. 53/3 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 450 m ² jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, pozemku parc. č. 700 ostatní plocha-manipulační plocha o výměře 2277 m ² a pozemku parc. č. 73 ostatní plocha-manipulační plocha o výměře 5889 m ²
	Celková výměra	3474 m ² – zastavěné plochy a funkční celek 5889 m ² – nezastavitelná plocha (louka)
	Druh pozemku	plochy zastavitelné zeměd. stavbami, TTP
	Územní plán	pozemku parc. č. st. 53/2, parc. č. st. 53/3, parc. č. 700 jsou situovány v zastavěném území obce v plochách regulovaných jako "VZ Plochy výroby a skladování-zemědělská výroba", ve funkčním celku pak navazuje pozemek parc. č. 73 regulovaný jako plochy "ZT Plochy zemědělské-trvalý travní porost".
	Trvalé porosty	pouze jednotky ks listnatých stromů - bez výrazného vlivu na ocenění
	Sklon pozemku	svažitý

	Oplocení	neoploceno (při silnici je patrné torzo dřevěného plotu)
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	2x zemědělská stavba
Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i 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; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; 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	pro danou lokalitu v obci bez vlivu na ocenění
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	Na listu vlastnictví je zapsáno věcné břemeno užívání pro oprávněného (zemřelého) Bedřicha Kutila, které zaniklo smrtí oprávněného a nijak se nepromítá do ocenění nemovitých věcí.
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána další omezení vlastnického práva a jiné zápisy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.04.2025 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 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., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: Vlivy snižující cenu - prodej podílu	I	-0,25
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,843}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,730}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,300}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,253}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,219}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,730}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,300}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,730 * 1,000 * 0,300 = \mathbf{0,219}$$

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	1 726,-	0,219		377,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 53/2	747	377,99	282 358,53
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 53/3	450	377,99	170 095,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	700	2 277	377,99	860 683,23
Stavební pozemky - celkem			3 474		1 313 137,26

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 726,-	0,04				69,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - manipulační plocha	73	5 889	69,04	-50 %	203 288,28
Jiný pozemek - celkem			5 889			203 288,28

1.2. Zemědělská stavba bez čp/če na parc. č. st. 53/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	K. skladování a úprava zemědělských produktů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Vrchní stavba	747,00 m ²	3,50 m	2 614,50
Součet	747,00 m²		2 614,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 614,50 / 747,00	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	747,00 / 1	= 747,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(747)*(3,50)	=	2 614,50 m ³
Zastřešení	(7,20*45,50)*1,00/2	=	163,80 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	2 614,50 m ³
Zastřešení	Z	163,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 778,30 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100	1,00	12,30
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100	1,00	29,80
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,10	100	1,00	2,10
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S	4,40	100	1,00	4,40
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,80	100	1,00	4,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9370

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100,00	1,00	12,30	13,13	60	70	85,71	11,2537
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100,00	1,00	29,80	31,80	60	70	85,71	27,2558
3. Stropy	S	9,10	100,00	1,00	9,10	9,71	60	60	100,00	9,7100
4. Krov, střecha	S	11,20	100,00	1,00	11,20	11,95	60	60	100,00	11,9500
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,99	60	60	100,00	2,9900
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,75	60	60	100,00	0,7500
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,40	60	60	100,00	6,4000
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,42	60	60	100,00	3,4200
11. Dveře	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,24	60	60	100,00	2,2400
12. Vrata	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,56	60	60	100,00	2,5600
13. Okna	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,70	60	60	100,00	4,7000
14. Povrchy podlah	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,23	60	60	100,00	5,2300
16. Elektroinstalace	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,12	60	60	100,00	5,1200

Opotřebení: **93,6 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9288
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9370
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 740,69
Plná cena: 2 778,30 m ³ * 4 740,69 Kč/m ³	=	13 171 059,03 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 93,6 % /100)	*	0,064
Nákladová cena stavby CS_N	=	842 947,78 Kč
Koeficient pp	*	0,219
Cena stavby CS	=	184 605,56 Kč

Zemědělská stavba bez čp/če na parc. č. st. 53/2 - cena zjištěná = **184 605,56 Kč**

1.3. Zemědělská stavba bez čp/če na parc. č. st. 53/3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	K. skladování a úprava zemědělských produktů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Vrchní stavba	450,00 m ²	3,50 m	1 575,00
Součet	450,00 m²		1 575,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,575,00 / 450,00 = 3,50\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $450,00 / 1 = 450,00\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(450)*(3,50)	=	1 575,00 m ³
Zastřešení	(450)*1,00/2	=	225,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	1 575,00 m ³
Zastřešení	Z	225,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 800,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100	1,00	12,30
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100	1,00	29,80
3. Stropy	C	9,10	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,10	100	1,00	2,10
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S	4,40	100	1,00	4,40
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,80	100	1,00	4,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00

23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8460

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100,00	1,00	12,30	14,54	60	75	80,00	11,6320
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100,00	1,00	29,80	35,23	60	75	80,00	28,1840
4. Krov, střecha	S	11,20	100,00	1,00	11,20	13,24	60	70	85,71	11,3480
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,31	60	60	100,00	3,3100
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,83	60	60	100,00	0,8300
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,00	100,00	1,00	6,00	7,09	60	60	100,00	7,0900
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,78	60	60	100,00	3,7800
11. Dveře	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,48	60	60	100,00	2,4800
12. Vrata	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,84	60	60	100,00	2,8400
13. Okna	S	4,40	100,00	1,00	4,40	5,20	60	60	100,00	5,2000
14. Povrchy podlah	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,79	60	60	100,00	5,7900
16. Elektroinstalace	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,67	60	60	100,00	5,6700

Opotřebení: **88,2 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9347
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8460
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 307,47
Plná cena: 1 800,00 m ³ * 4 307,47 Kč/m ³	=	7 753 446,- Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 88,2 % /100)	*	0,118
Nákladová cena stavby CS_N	=	914 906,63 Kč
Koeficient pp	*	0,219
Cena stavby CS	=	200 364,55 Kč
Zemědělská stavba bez čp/če na parc. č. st. 53/3 - cena zjištěná	=	200 364,55 Kč

1.4. Přípojka vodovodu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4810
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 183,54
Plná cena: 20,00 m * 1 183,54 Kč/m	=	23 670,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	3 550,62 Kč
*	0,219
=	777,59 Kč

Přípojka vodovodu - cena zjištěná

= **777,59 Kč**

1.5. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	623,22
Plná cena: 20,00 m * 623,22 Kč/m	=	12 464,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 869,66 Kč
*	0,219
=	409,46 Kč

Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel - cena zjištěná

= **409,46 Kč**

1.6. Porosty

Nelesní porosty: § 44

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $170 \text{ m}^2 * 16,63 \text{ Kč/m}^2$	=	2 827,10
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	1,00
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,50
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	1 219,18

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	1 219,18
---	---	----------

Porosty	=	1 219,18 Kč
----------------	---	--------------------

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky:	1 516 425,54 Kč
----------------------	------------------------

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Zemědělská stavba bez čp/če na parc. č. st. 53/2	184 605,56 Kč
1.3. Zemědělská stavba bez čp/če na parc. č. st. 53/3	200 364,55 Kč
1.4. Přípojka vodovodu	777,59 Kč
1.5. Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² zemní kabel	409,46 Kč
1.6. Porosty	1 219,18 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+ 387 376,34 Kč

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem	= 1 903 801,88 Kč
---	--------------------------

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	1 903 800,- 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 – komerční pozemky (stavby)

st. 53/2, parc. č. 53/3, parc. č. 700 - Lestkov u Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov							
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - stavby na pozemku	K6 - stavby velikost	K7 - stavby stav
Oceňovaný objekt	Lestkov u Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	3474 m ²	plochy výroby a skladování (zemědělské), v části funkční celek TTP	pravděpodobně pouze elektrina a vodovod	2x zemědělská stavba	960 m ²	k demolici nebo rozsáhlé rekonstrukci
1	Mory, Podbořany, okres Louny	2353 m ²	bydlení nebo komerční zástavba	bez popisu, předpoklad elektrina, vodovod	zemědělská stavba - stodola, torza budov	300 m ² (odhad dle zast. ploch)	k demolici nebo rozsáhlé rekonstrukci
2	Vilémov, okres Chomutov	3987 m ²	komerční plochy	bez popisu, předpoklad srovnatelné	hala	1596 m ²	před rekonstrukcí
3	Buškovice, Podbořany, okres Louny	2204 m ²	bydlení nebo komerční zástavba	elektrina, vodovod	2x stavba zemědělská nebo srovnatelná	310 m ²	k demolici nebo rozsáhlé rekonstrukci
4	Skytaly, Vroutek, okres Louny	2208 m ²	bydlení nebo komerční zástavba	neuvedeno, předpoklad srovnatelné	nejsou	bez vlivu	bez vlivu

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 stavby na pozemku	K6 stavby velikost	K7 stavby stav	K1 x ... x K7	Cena oceňovanáho objektu odvozená ze srovnání
1	488,74 Kč	1	488,74 Kč	1	1.05	1.2	1	0.95	0.9	1	1.0773	453,67 Kč
2	733,63 Kč	1	733,63 Kč	1	0.99	1	1	1	1.1	1.1	1.1979	612,43 Kč
3	839,38 Kč	1	839,38 Kč	1	1.05	1.2	1	1	0.9	1.03	1.16802	718,63 Kč
4	339,67 Kč	1	339,67 Kč	1	1.05	1.2	1	0.8	1	1	1.008	336,97 Kč
Celkem průměr												530,43 Kč
Minimum												336,97 Kč
Maximum												718,63 Kč
Směrodatná odchylka - s												168,78 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												361,65 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												699,21 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší												
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší												
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).												

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 diferencuje rozdíly v rozsahu a provedení staveb. K6 zohledňuje velikost staveb. K7 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu staveb.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$530,43 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 3474 \text{ m}^2$$

$$= 1\,842\,714 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1\,843\,000 \text{ Kč}$$

Soubor vybraných vzorků pro porovnání – zemědělské pozemky

parc. č. 73 - Lestkov u Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lestkov u Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	5889 m ²	zemědělské pozemky (smíšená využití - les, TTP, louky, nebo ostatní plochy zem. využitelné)	bez vlivu	-
1	Suchý Důl, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	7584 m ²	srovnatelné	bez vlivu	-
2	Úhošťany, Kadaň, okres Chomutov	419118 m ²	srovnatelné	bez vlivu	-
3	Dolejší Hůrky, Postoloprty, okres Louny	25904 m ²	zemědělské pozemky - orná půda - mírně lepší	bez vlivu	-
4	Veletice, Holedeč, okres Louny	29862 m ²	zemědělské pozemky - orná půda, mírně lepší	bez vlivu	-

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 jiné	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	30,33 Kč	1	30,33 Kč	1	1	1	1	1	1	30,33 Kč
2	29,82 Kč	1	29,82 Kč	1	1	1	1	1	1	29,82 Kč
3	35,08 Kč	1	35,08 Kč	1	1	1.02	1	1	1.02	34,39 Kč
4	28,46 Kč	1.1	31,31 Kč	1	1	1.02	1	1	1.02	30,70 Kč
Celkem průměr							31,31 Kč			
Minimum							29,82 Kč			
Maximum							34,39 Kč			
Směrodatná odchylka - s							2,09 Kč			
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s							29,22 Kč			
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s							33,40 Kč			
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

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

Komentář: Koeficient redukce – vz. č. 4 přírážka (starší vzorek v porovnání) – odpovídá koef. růstu cen. K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků – u zemědělských pozemků bez výrazného vlivu na ocenění. K3 diferencuje případné rozdíly v možnostech využití pozemku. K4 bez vlivu. K5 bez vlivu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

31,31 Kč/m²

* 5889 m²

= 184 385 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

184 000 Kč

Rekapitulace cen dle porovnávací metody

Pozemky	Ocenění
parc. č. st. 53/2, parc. č. 53/3, parc. č. 700 (vč. staveb)	1 843 000 Kč
parc. č. 73	184 000 Kč
Celkem	2 027 000 Kč
Celkem zaokrouhleno	2 030 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **1.903.800,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **2.030.000,- 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.

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

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu, nedochází-li ke zcelování vlastnictví nemovitého majetku, je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 25 %. Odůvodnění použité výše srážky: jiný - prodej podílu

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 spolu s aplikací srážky ve výši 25 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(2\,030\,000\text{ Kč} * 1/2) - 25\% = 761\,000,00\text{ Kč}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 pozemku parc. č. st. 53/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 747 m² jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, pozemku parc. č. 53/3 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 450 m² jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, pozemku parc. č. 700 ostatní plocha-manipulační plocha o výměře 2277 m² a pozemku parc. č. 73 ostatní plocha-manipulační plocha o výměře 5889 m², který je zapsaný na listu vlastnictví č. 710, pro katastrální území Lestkov 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 obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

760.000,- Kč

Slovy: Sedmsetšedesáttisíc 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 10.04.2025



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 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 023695/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 53/2
Obec:	Klášteřec nad Ohří [563129]
Katastrální území:	Lestkov u Klášteřce nad Ohří [665649]
Číslo LV:	710
Výměra [m ²]:	747
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 53/2
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fenkl Tomáš, Moskevská 945/8, 36001 Karlovy Vary	1/2
Kutil Bedřich, Lestkov 11, 43151 Klášteřec nad Ohří	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

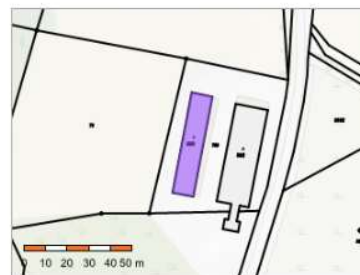
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kutil Bedřich
Probíhá řízení o pozůstalosti
Zahájení exekuce - Kutil Bedřich

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 53/3
Obec:	Klášteřec nad Ohří [563129]
Katastrální území:	Lestkov u Klášteřce nad Ohří [665649]
Číslo LV:	710
Výměra [m ²]:	450
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 53/3
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fenkl Tomáš, Moskevská 945/8, 36001 Karlovy Vary	1/2
Kutil Bedřich, Lestkov 11, 43151 Klášteřec nad Ohří	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Kutil Bedřich
Probíhá řízení o pozůstalosti
Zahájení exekuce - Kutil Bedřich

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	700
Obec:	Klášteřec nad Ohří (563129)
Katastrální území:	Lestkov u Klášterce nad Ohří (665649)
Číslo LV:	710
Výměra [m ²]:	2277
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fenkl Tomáš, Moskevská 945/8, 36001 Karlovy Vary	1/2
Kutil Bedřich, Lestkov 11, 43151 Kláššteřec nad Ohří	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narizení exekuce - Kutil Bedřich
Probíhá řízení o pozůstalosti
Zahájení exekuce - Kutil Bedřich

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	73
Obec:	Klášteřec nad Ohří [563129]
Katastrální území:	Lestkov u Klášterce nad Ohří [665649]
Číslo LV:	710
Výměra [m ²]:	5889
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fenkl Tomáš, Moskevská 945/8, 36001 Karlovy Vary	1/2
Kutil Bedřich, Lestkov 11, 43151 Kláššteřec nad Ohří	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo zákonné

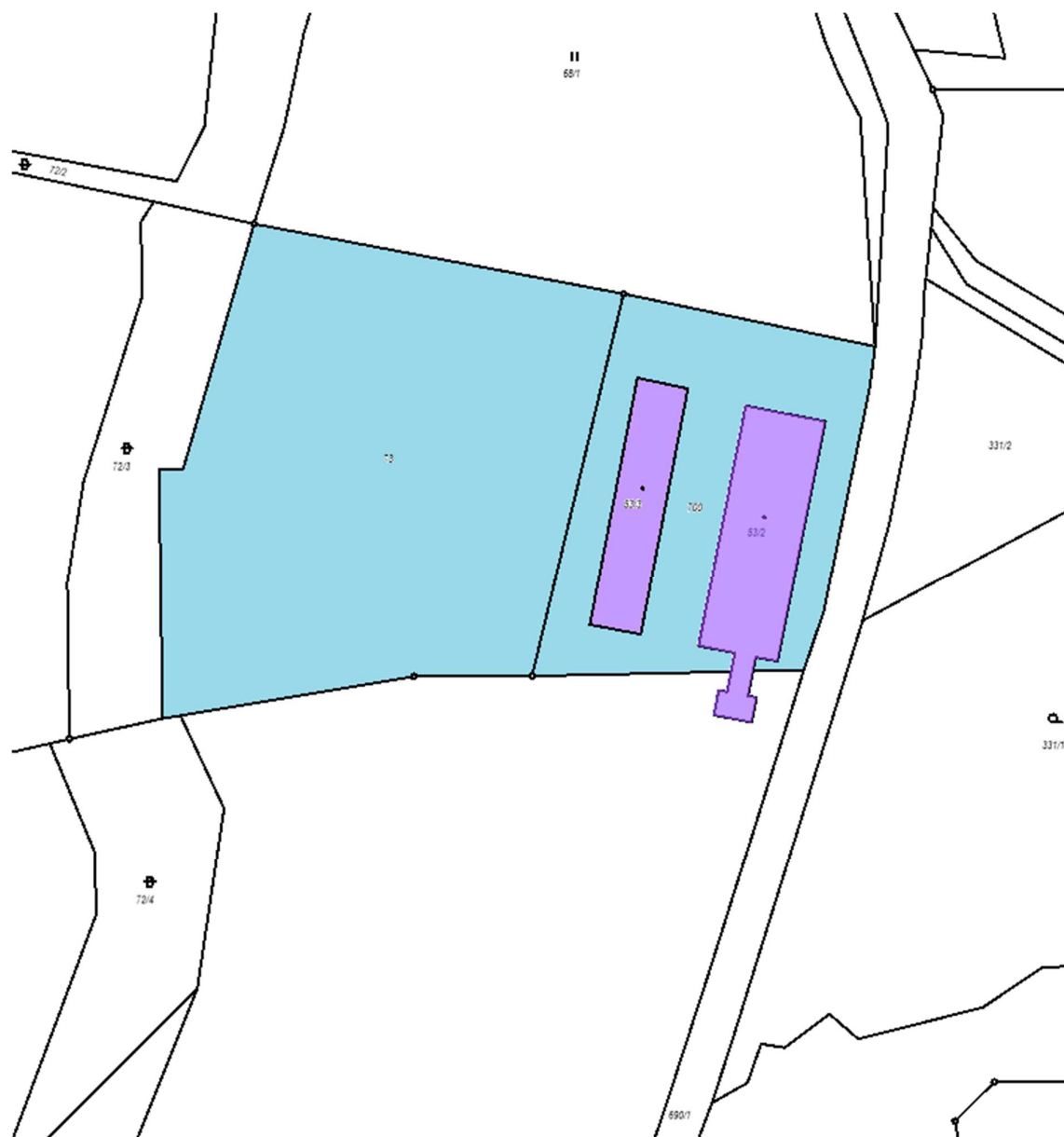
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Kutil Bedřich
Probíhá řízení o pozůstalosti
Zahájení exekuce - Kutil Bedřich

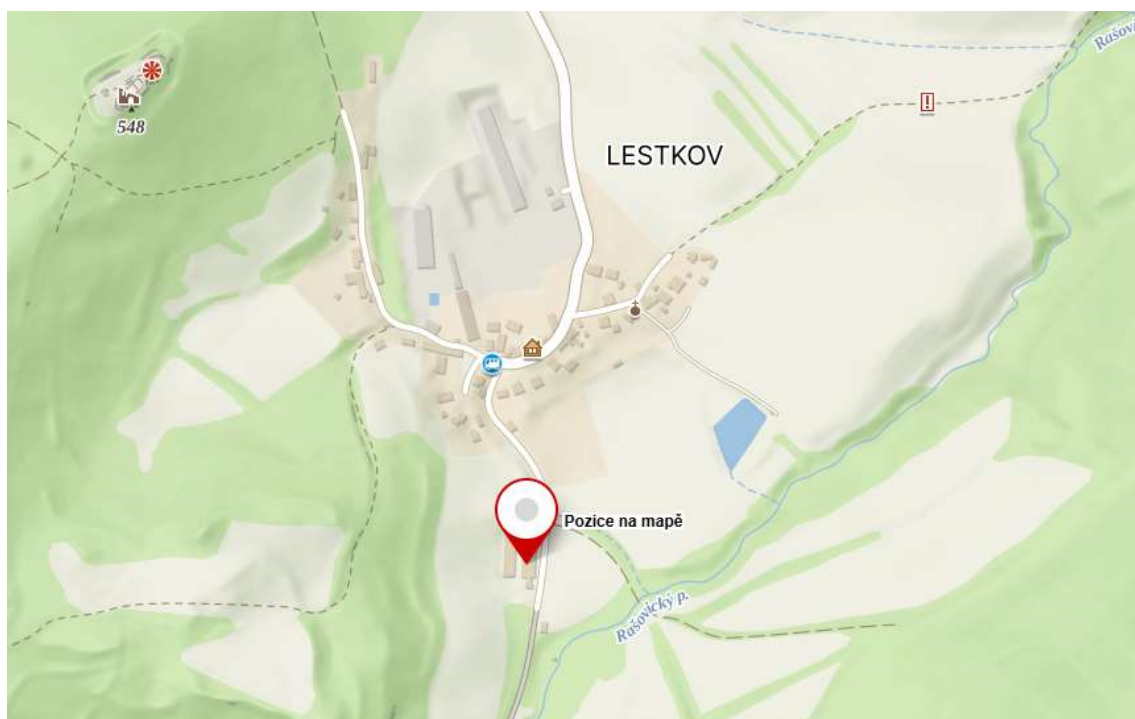
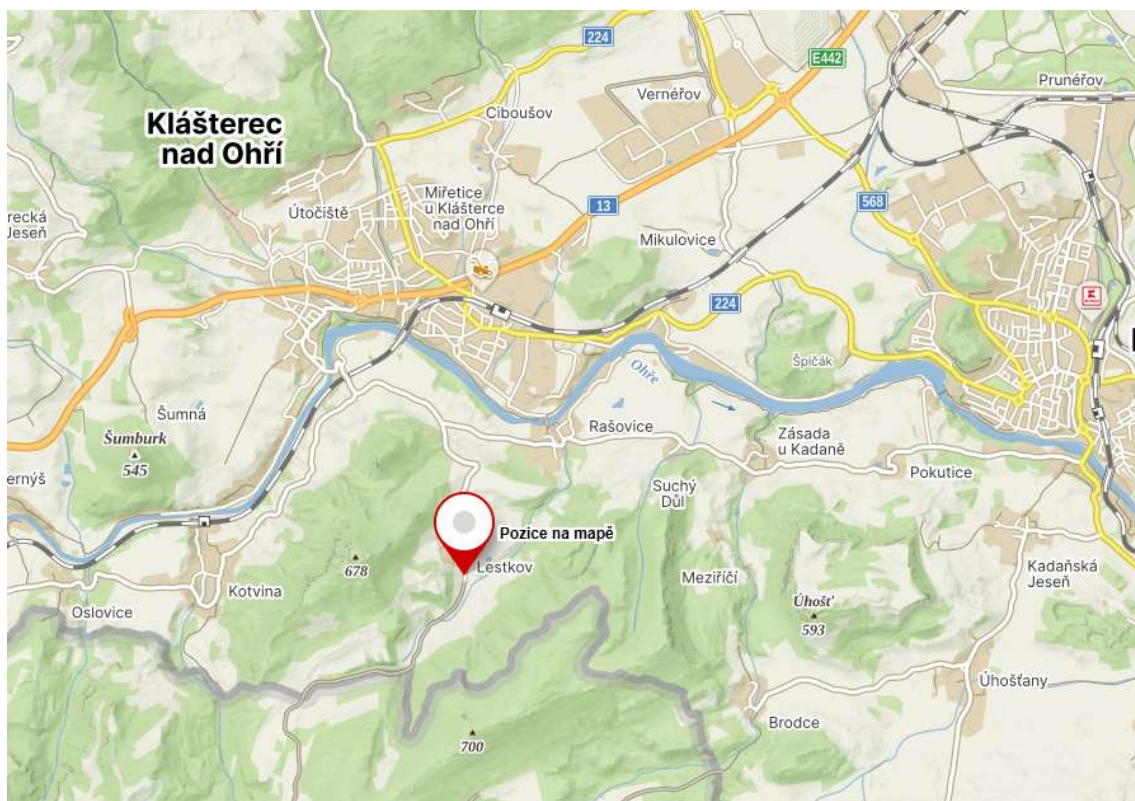
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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

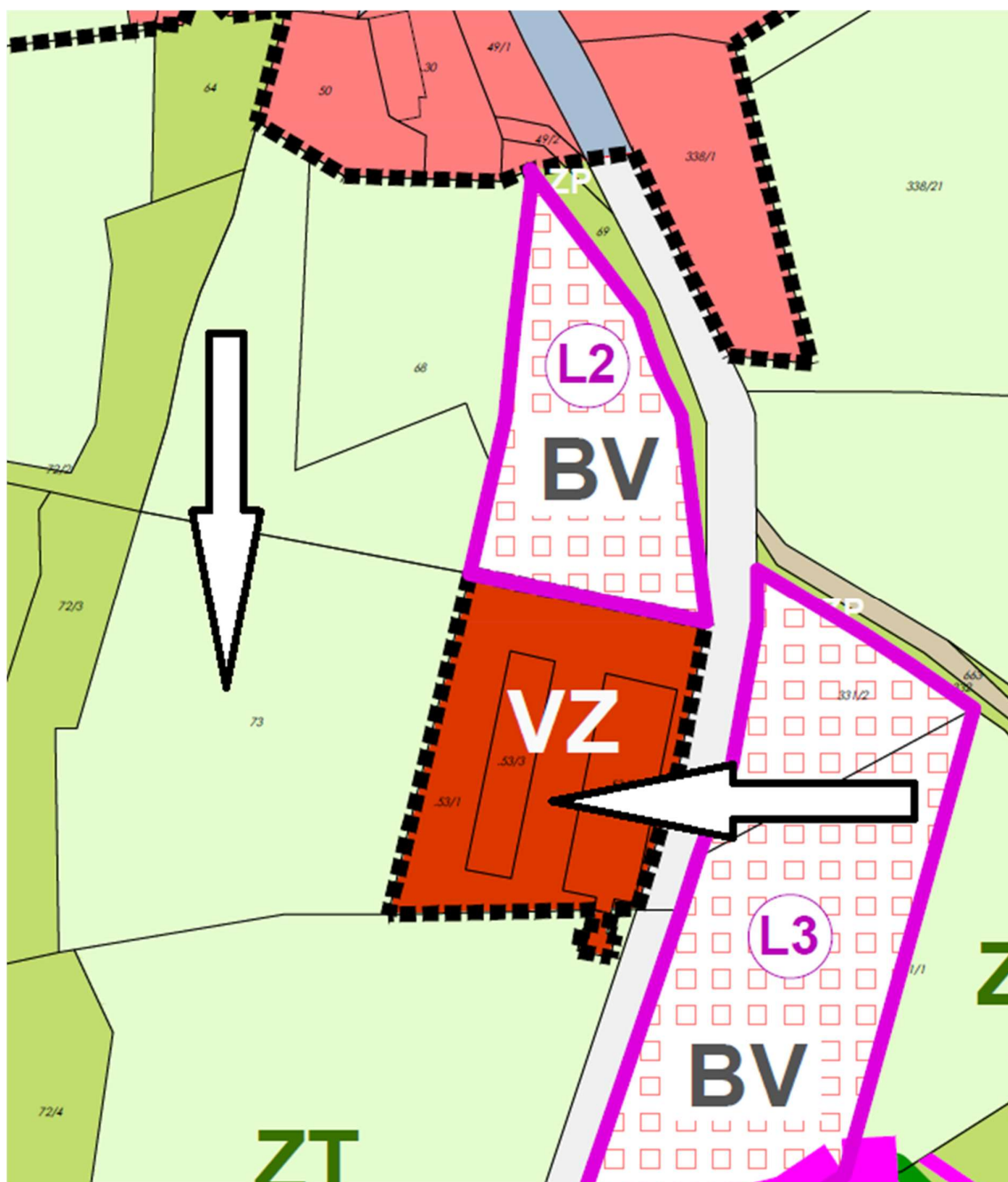
Katastrální mapa



Situační mapa



Výřez z územního plánu



**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
- ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA**



PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÝ TRAVNÍ POROST

Přípustné využití:

- pozemky zemědělských staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (např. stavby pro chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiva a steliva apod.),
- pozemky staveb pro lesnickou výrobu, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, **fotovoltaické panely a související technologie**, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- stavby pro administrativu a provoz,
- stavby pro skladování, autodopravu, výrobu a opravárenské služby, - plochy odstavných a parkovacích stání,
- plochy veřejných prostranství.

Nepřípustné využití:

- další stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro bydlení

Podmínka:

Bydlení je určeno pro správce nebo majitele stavby hlavního a přípustného využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanoveny.

Plochy zemědělské

Hlavní využití:

Pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky sloužící k hospodaření na zemědělské půdě.

V řešeném území jsou plochy zemědělské členěny takto:

- ZT plochy zemědělské – trvalý travní porost
- ZS plochy zemědělské - sady

- ZO plochy zemědělské – orná půda

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny v rozsahu odpovídajícím velikosti a potenciálu území, ke kterému jsou určeny
- stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra)

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny v rozsahu přesahujícím velikost a potenciál území, ke kterému jsou určeny
- komplexní areály pro zemědělství (farmy),
- stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nespojující.

Podmíněně přípustné využití:

- sezónní ubytování

Podmínka:

Pouze možnost sezónního ubytování v souvislosti s chovem hospodářských zvířat.

- doplňkové stavby ke stavbám pro bydlení – skleníky, altány, bazény

Podmínka:

Stavby jsou umístěny na plochách ZT a ZS, které jsou součástí zastavěného území a navazují na plochy pro bydlení téhož vlastníka

- objekty a stavby ostatní technické infrastruktury

Podmínka:

Technická infrastruktura může být umístěna způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

- rozhledna

Podmínka:

Stavbu lze umístit do území včetně ploch NATURA či ÚSES za podmínky souhlasu dotčeného orgánu, který posoudí okolnosti stavby podle lokalizace a technického řešení.

- zalesnění pozemků do výměry 1 ha

Podmínka:

- plochy k zalesnění, které bezprostředně navazují na plochy lesní vymezené územním plánem,
- které jsou současně umístěny na IV. a V. třídách ochrany zemědělského půdního fondu a na plochách, které nejsou bonitovány,
- které současně nejsou umístěny ve vzdálenosti menší než 50 m od hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch,
- zalesnění musí být projednáno dle platných právních předpisů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanoveny.

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti – stavby, plochy zastavitelné

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Mory, Podbořany, okres Louny	Cena dle KS	1 150 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.01.2025	Číslo řízení	V-53/2025-533
Voda	Vodovod, Připojení ke studni	Elektřina	230V, 230V a 400V
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	2 353 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus		

Stavební pozemek č.377 v obci Mory u Podbořan, katastr Kněžice. Pozemek se nachází uprostřed obce na velmi klidném místě. Na pozemku se nachází stodola a dvě torza budov. Stodola je vhodná k rekonstrukci, torza budov budou odstraněna. Pozemek je velmi rozlehlý a dle územního plánu určen pro výstavbu rodinného domu vesnického typu a k nerušícím formám podnikání.

2. Fotodokumentace



Hlavní využití:
Bydlení doplněné nerušícími funkcemi s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

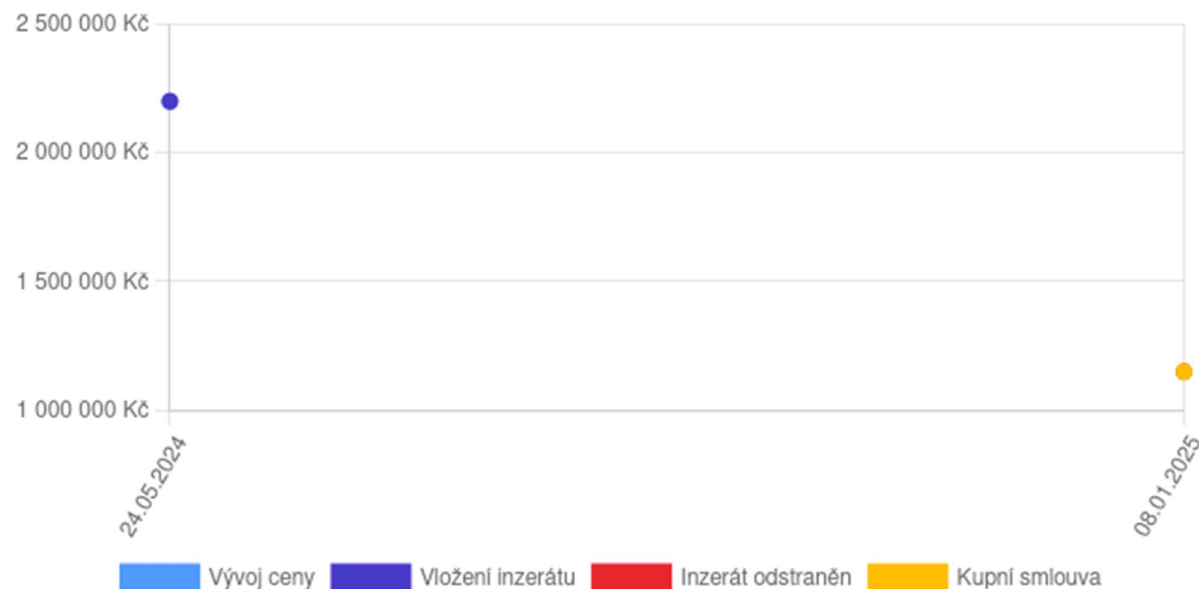
- bydlení v rodinných domech
- bydlení v bytových domech
- individuální rekreace (chaty, rekreační domky)
- levnostátní rekreace
- stavby školství, zdravotnické, sociální a církevní
- administrativní (veřejná správa, pošta, apod.)
- objekty integrovaného záchraného systému (hasičský záchraný sbor, policie)
- sportovní stavby
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro nautolební
- odstavění a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- silniční, stavby a zařízení technické infrastruktury
- železniční (veřejná, ochranná, ostatní apod.)
- zahrady

Podmíněná přípustná využití území, činnosti a stavby:

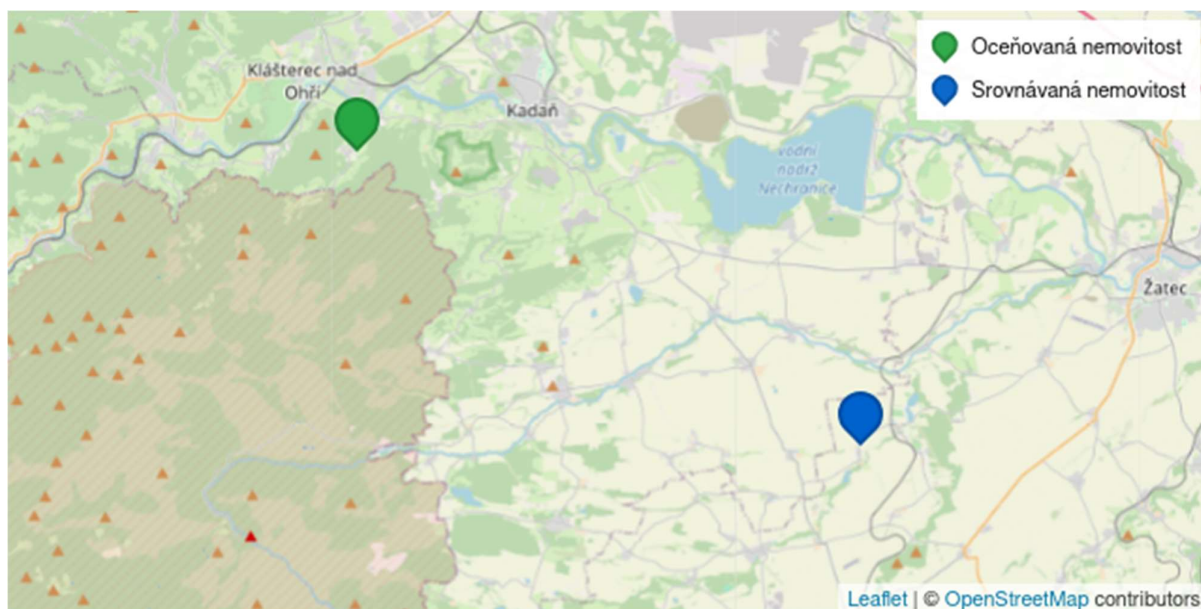
Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy.



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

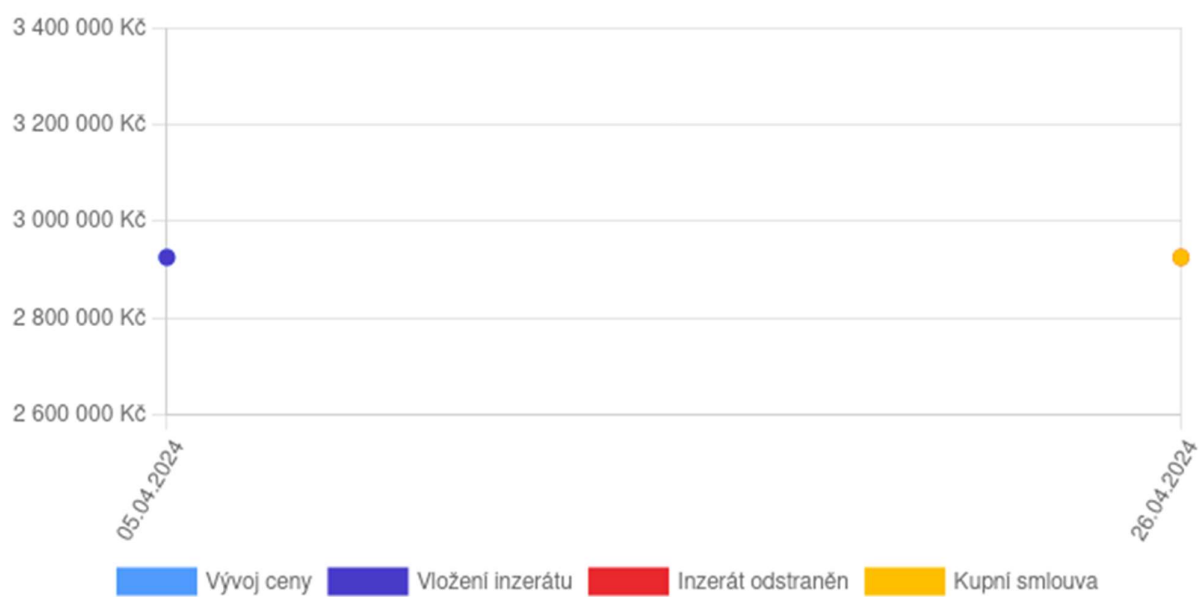
Lokalita	Vilémov, okres Chomutov	Cena dle KS	2 925 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.04.2024	Číslo řízení	V-2734/2024-503
Druh komerční nemovitosti	Zemědělský objekt	Poznámka k ceně	S provizí RK a právním servisem. K jednání, včetně provize RK
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Výtah	Ne
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Ne	Druh pozemku	Stavební pozemek
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	3 987 m ²
Užitná plocha	1 596 m ²	Vytápění	Jiné
Podlaží bytu	2	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Dostupnost dopravy	Silnice	Typ objektu	Prizemní

Hledáte místo k podnikání, nebo jen třeba potřebujete skladovací prostor? Pak tu právě pro Vás máme zajímavou nabídku. Objekt se skladovou halou o zastavěné ploše 1596 m² a okolními pozemky. Celková plocha pozemků činí 3987 m². Poloha na okraji obce vybízí k různorodému podnikání. Hala je v původním stavu s nutnou rekonstrukcí. Klidná obec Vilémov se nachází mezi městy Kadaň, Žatec, Podbořany a také nedaleko Nechranické přehrady, kterou ocení zejména rybáři a milovníci vodních sportů. Financování zajistíme přes naše hypocentrum. Pro více informací volejte makléře, případně si domluvíte nezávaznou prohlídku.

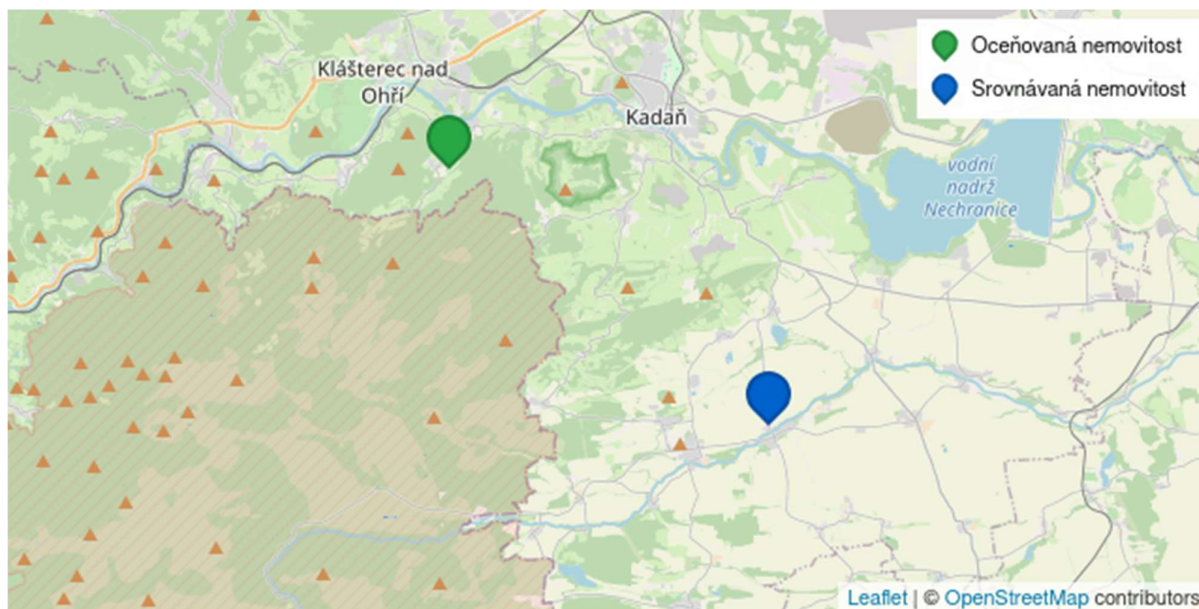
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Buškovice, Podbořany, okres Louny	Cena	1 850 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Zemědělský objekt	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	1	Výtah	Ne
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Druh pozemku	Stavební pozemek	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	2 204 m ²	Užitná plocha	310 m ²
Podlaží bytu	2	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k prodeji zajímavý pozemek v klidné obci Buškovice nedaleko Podbořan, okres Louny. Pozemek spadá do územního plánu smíšené zóny, můžete si zde postavit dům k bydlení, zřídit služby či výrobu. Pozemek je celý oplocený, v zadní části s velkou stodolou. Elektřina i voda zavedena. Zemědělské stavby k demolici nebo rekonstrukci.

Dvěma vkladovými řízeními: V-3218/2024-533 za 400.000 Kč; a V-3217/2024-533 za 1.450.000 Kč = cena celkem 1.850.000 Kč

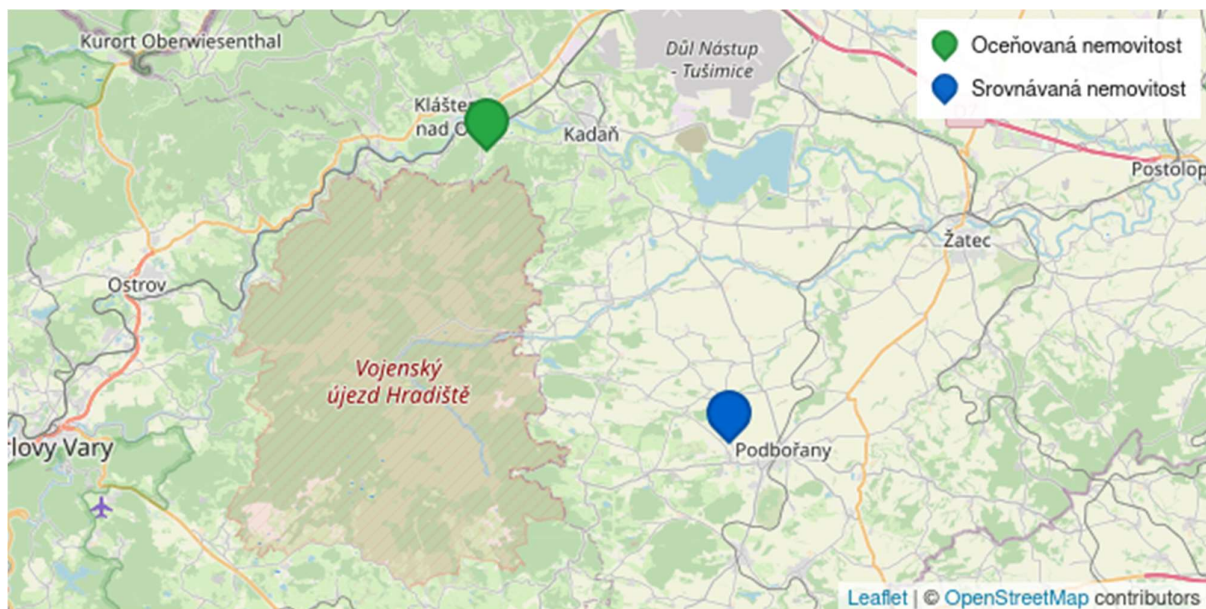
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

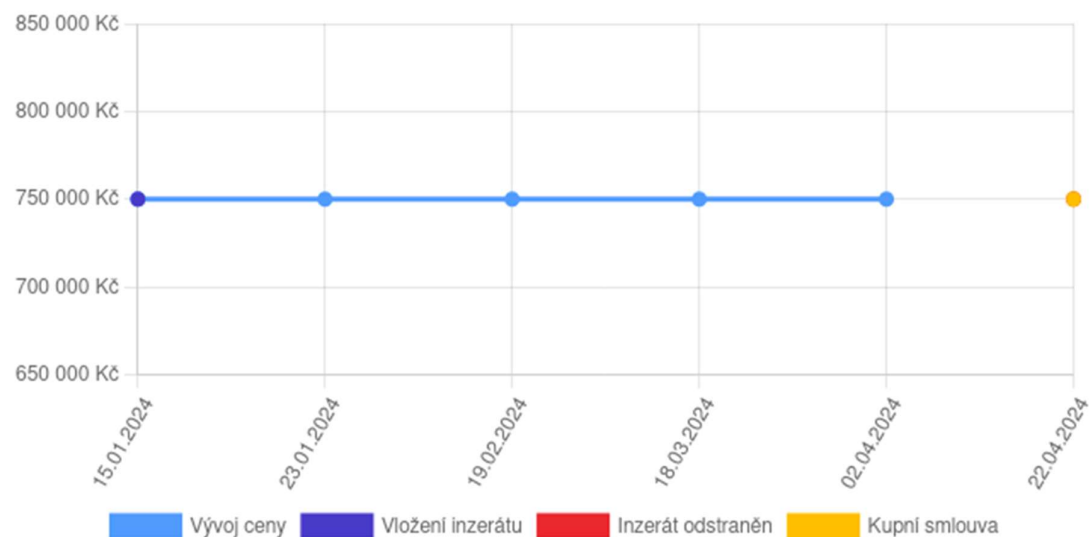
Lokalita	Skytaly, Vroutek, okres Louny	Cena dle KS	750 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.04.2024	Číslo řízení	V-1113/2024-533
Elektrina	120V	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	2 208 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Vlakov, Autobus	Svažitost pozemku	Rovinatý

Nabízíme pozemek o výměře 2208 m² v katastrálním území Skytaly - část obce Vroutek, okr. Louny. Jedná se o rovinatý pozemek, v klidném a příjemném prostředí, příjezd z obecní komunikace. Financování zajistíme.

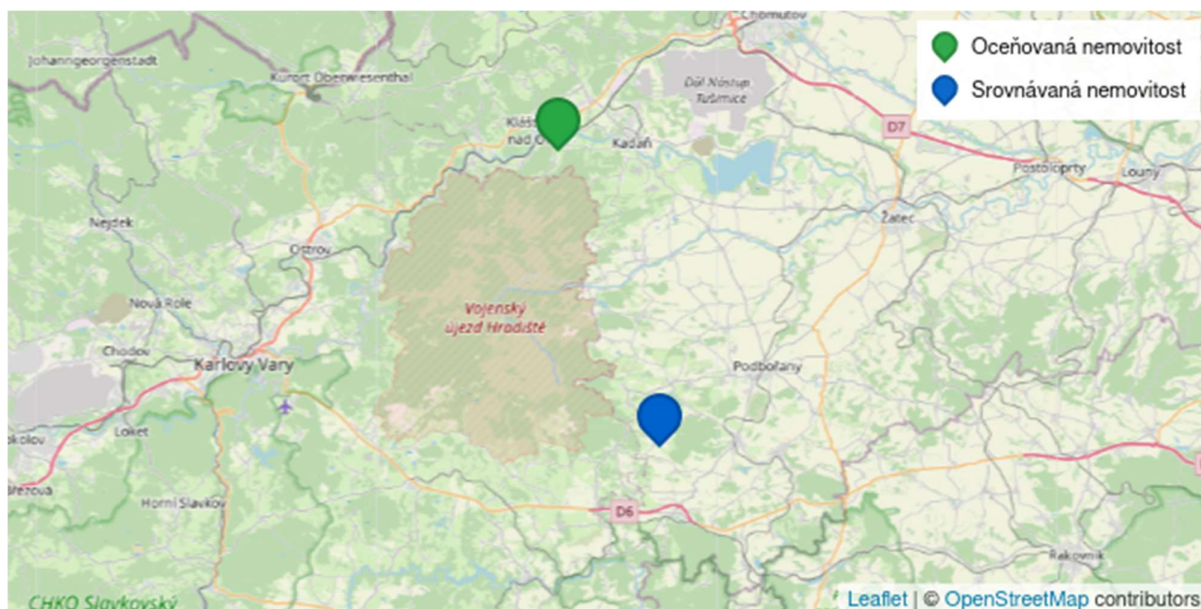
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – zemědělské pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

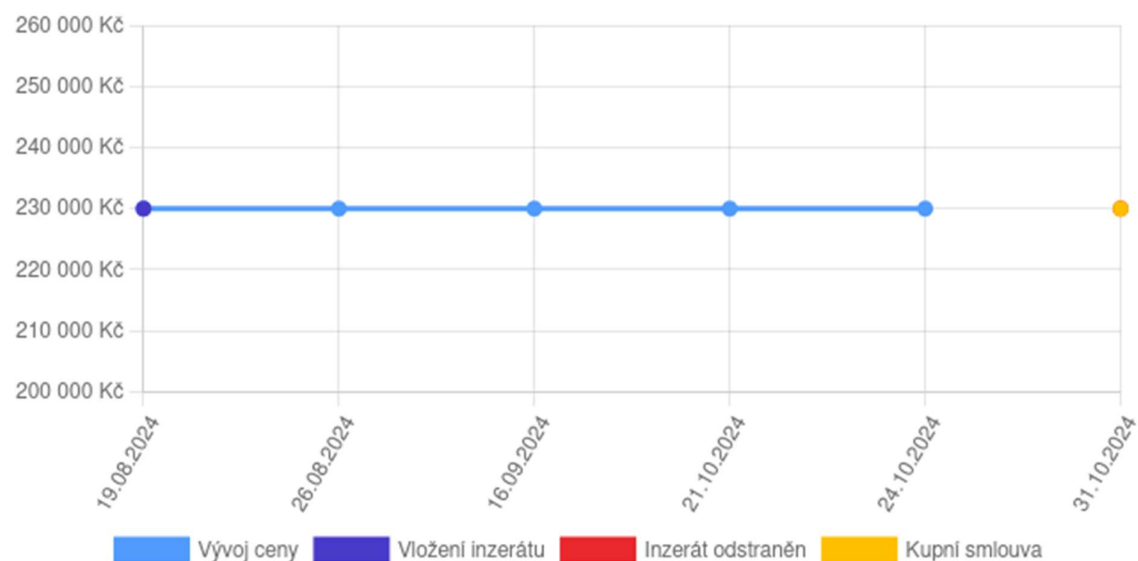
Lokalita	Suchý Důl, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	Cena dle KS	230 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.10.2024	Číslo řízení	V-7091/2024-503
Druh pozemku	Lesní pozemek	Plocha pozemku	7 584 m ²
Využití pozemku	Les		

Nabízíme Vám ke koupi pozemky o celkové rozloze 7.772 m v katastrálním území Suchý Důl u Klášterce nad Ohří, v okrese Chomutov. Jeden z pozemků (parcelní číslo 6/2) o rozloze 1976 m se nachází samostatně na východním okraji obce Suchý Důl a je přístupný ze silnice, v katastru je vedený jako orná půda (mez), ale reálně se jedná o les ve stráni s listnatými stromy. Jihozápadním směrem za obcí Suchý Důl se nachází ostatní pozemky (parc. číslo 106/2, 107/5, 126) o celkové rozloze 5796 m, které jsou přístupné z veřejné polní cesty a i v tomto případě jde reálně o les s převážně listnatými stromy. Tyto pozemky jsou v katastru vedeny jako lesní pozemek, ostatní plocha a trvalý travní porost. Pokud Vás tato nabídka zaujala, neváhejte nás kontaktovat.

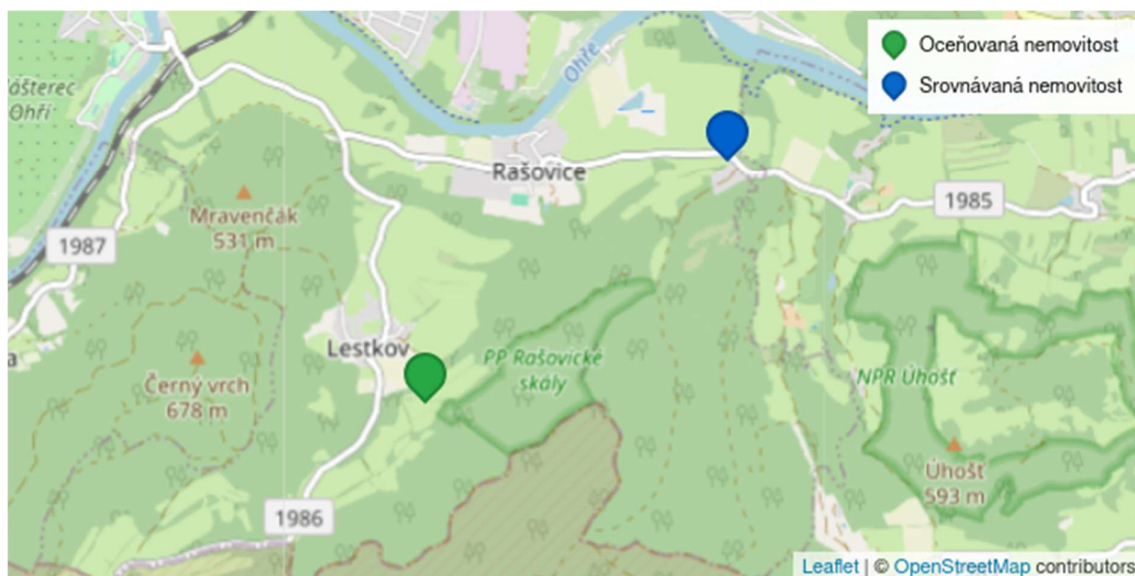
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

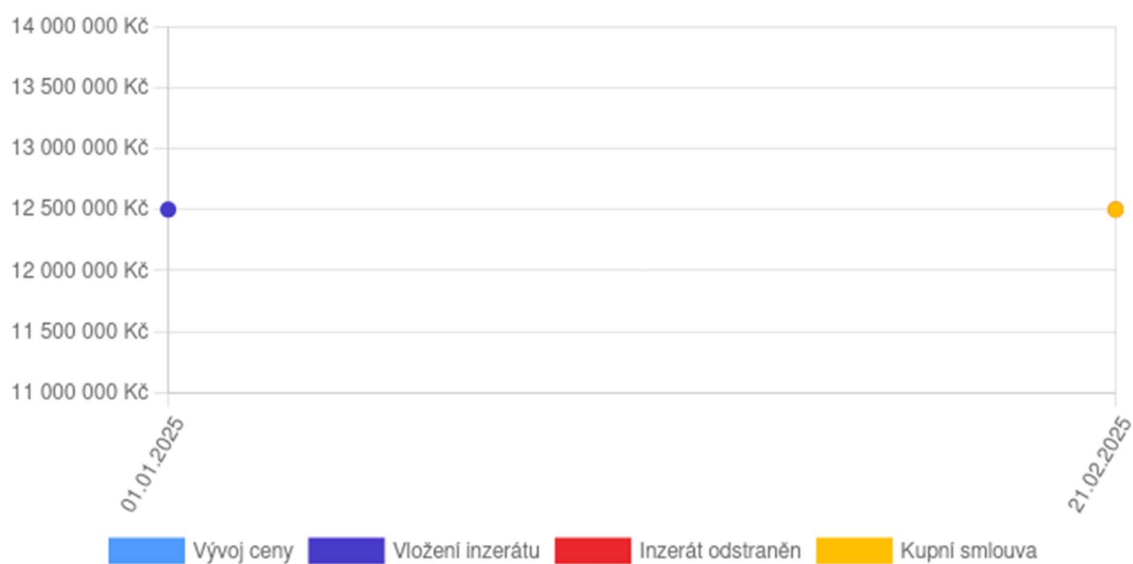
Lokalita	Úhošťany, Kadaň, okres Chomutov	Cena dle KS	12 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.02.2025	Číslo řízení	V-1146/2025-503
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	419 118 m ²

Prodej zemědělských pozemků v k.ú. Úhošťany, jedná se o plochy TTP a ostatní plochy (neplodná půda apod.), částečně některé pozemky s porosty listnatými stromy, částečně jen traviny. Celková výměra všech pozemků v součtu 419118 m². Realizováno 2/2025 za částku 12.500.000 Kč, číslo vkladu V-1146/2025-503

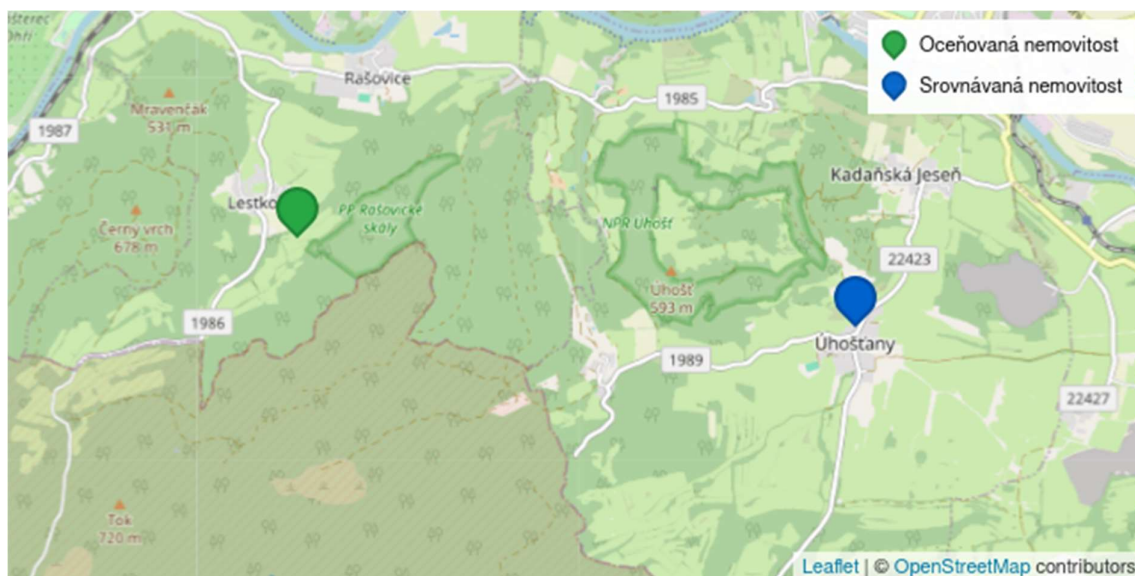
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

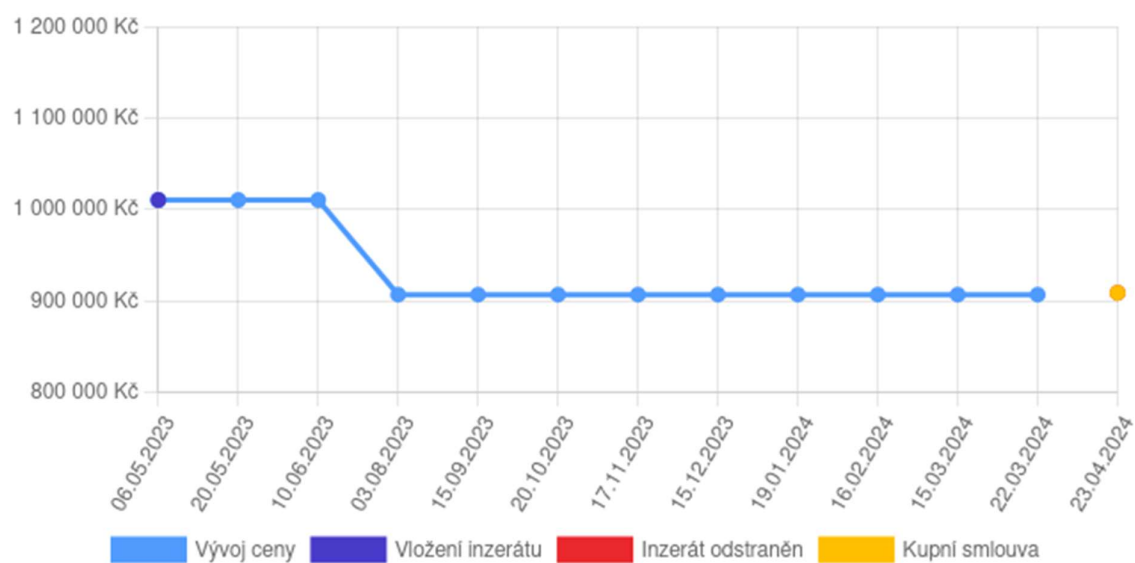
Lokalita	Dolejší Hůrky, Postoloprty, okres Louny	Cena dle KS	908 640 Kč
Právní účinky ke dni	23.04.2024	Číslo řízení	V-1171/2024-507
Vlastnictví	Osobní	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	25 904 m ²		

Nabízím k prodeji pozemky do výlučného vlastnictví v blízkosti Žatce - katastrální území Dolejší Hůrky v okrese Louny v Ústeckém kraji. Pozemky jsou tak vhodné pro přímé hospodaření nebo jako lukrativní investiční příležitost. K prodeji je 100% vlastnictví na pozemcích parc. č. 415/1 a 570/3 zapsaných na LV 233 v KÚ Dolejší Hůrky. Pozemky se nachází mezi obcemi Žatec a Postoloprty a mají společnou výměru 25 904 m². Parcela č. 570/3 je orná půda vysoké kvality. Její naměřená bonita je 13,11 Kč. Výměra parcely je 22 545 m². Přístupná je po nezpevněné cestě nedaleko od zastavěného území obce. Druhý pozemek s parcelním číslem 415/1 je na katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha s výměrou 3 359 m². Na pozemcích hospodáři Zemědělské družstvo Lišany, které má uzavřenou pachtovní smlouvu na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let. Dolejší Hůrky jsou malá vesnice, část města Postoloprty v okrese Louny. Obec se nachází 9 km západně od města Louny. Střední Poohří, v němž město Postoloprty leží, přitahovalo odedávna lidskou pozornost svým mírným klimatem a bohatstvím úrodné půdy. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy do výlučného vlastnictví. Zmíněné pozemky jsou proto unikátní příležitostí pro investici. Cena zemědělské půdy navíc stále roste. Díky tomu je možné zabránit znehodnocení volných financí inflací. Cena je včetně provize. Zahrnuje také zpracování administrativy a návrh kupní smlouvy. V případě dotazů nebo zájmu o koupi mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailem.

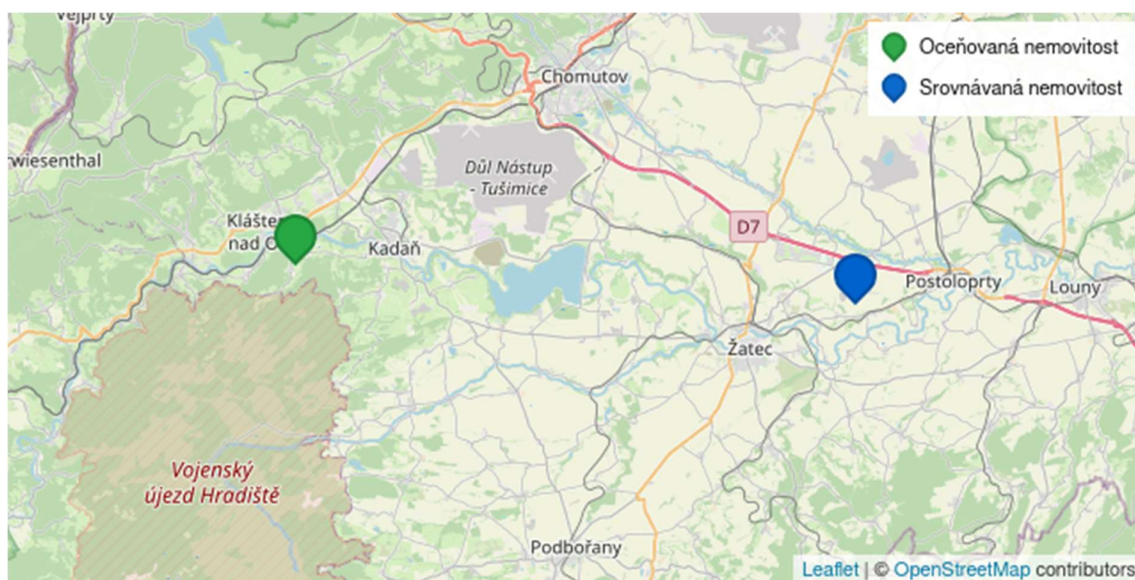
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



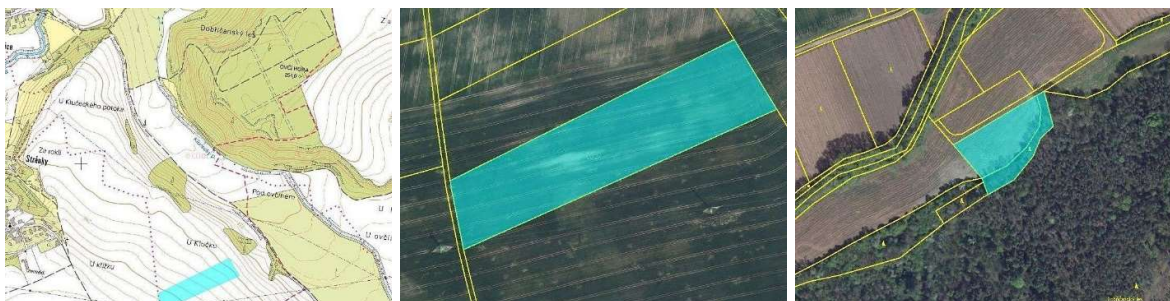
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

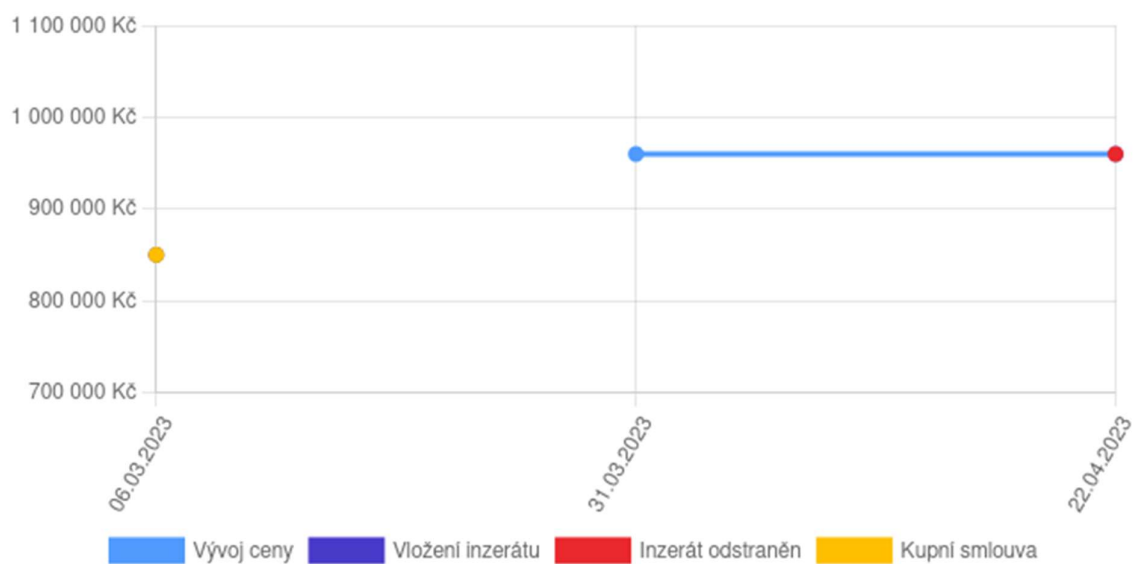
Lokalita	Veletice, Holedeč, okres Louny	Cena dle KS	850 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.03.2023	Číslo řízení	V-600/2023-533
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	29 862 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky o celkové výměře 29.862m². Pozemky se nachází v katastrálním území Veletice na listu vlastnictví č. 183. Na pozemcích nevázne žádná pachtovní smlouva.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

