

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 011650/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	CURATORES v.o.s., insolvenční správce dlužníka (Miroslav Tabaček) Uruguayská 380/17, 120 00 Praha 2
Číslo jednací:	KSPL 51 INS 17683/2019
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Lhota u Stříbra č.p. 71, Stříbro, okres Tachov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	27.12.2023
Zpracováno ke dni:	27.12.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.02.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 2/4 na pozemku parc. č. 13 v obci Stříbro, okres Tachov, katastrální území Lhota u Stříbra na listu vlastnictví č. 141.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 13
Adresa předmětu ocenění:	Lhota u Stříbra č.p. 71, Stříbro, okres Tachov
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Tachov
Obec:	Stříbro
Ulice:	Lhota u Stříbra
Katastrální území:	Lhota u Stříbra

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena s panem Tabačkou dne 19.12. 2023. Následně byla dne 27.12. 2023 provedena dodatečná obhlídka pouze předmětného pozemku.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

1/4 Mašek Josef, Lhota u Stříbra 80, 34901 Stříbro; 1/4 Mašek Miroslav, Lhota u Stříbra 75, 34901 Stříbro; 2/4 Tabaček Miroslav, Lhota u Stříbra 71, 34901 Stříbro

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 13 v obci Stříbro, okres Tachov, katastrální území Lhota u Stříbra na listu vlastnictví č. 141.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 13 o celkové výměře 113 m². Pozemek byl zaměřován na místě pomocí aplikace ipozemky. Oceňována je samostatná plocha, přístupná z místní komunikace a ohraničená v části ploty navazujících domů. Přesné umístění může být vytyčeno pouze geometrickým zaměřením.

Oceňovaný pozemek je v zastavitelném území obce a navazuje na stavební parcely. Dle územního plánu je pozemek regulován jako pozemek pro rodinné bydlení.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - okrasné dřeviny. Na pozemku se nachází žádné stavby.

Přístup je bezproblémový. Pozemek leží v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

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

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez 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 v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 13
	Celková výměra	113 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	v zastavitelném území, pozemek pro rodinné bydlení
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístupová cesta
	Stavby na pozemku	bez staveb
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	centrum obce

	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	pozemek byl zaměřován na místě pomocí aplikace ipozemky. Oceňována je samostatná plocha, přístupná z místní komunikace a ohraničená v části ploty navazujících staveb. Přesné umístění může být vytyčeno pouze geometrickým zaměřením.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 27.12.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocení majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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: Vlivy zvyšující cenu - velké množství pracovních příležitostí v průmyslových parcích v okolí	III	0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: 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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,100}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - klidné místo uprostřed obce	III	0,07

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,100}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,089}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,210}$$

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,100}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,100}$

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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,100 * 1,000 * 1,100 = \mathbf{1,210}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	699,-	1,210	0,300	253,74

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	Pozemek	13	113	253,74	28 672,62
Stavební pozemek - celkem			113		28 672,62

Pozemek - zjištěná cena celkem = **28 672,62 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek 28 673,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 28 673,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 29 000,- Kč

slovy: Dvacetdevět tisíc Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 13 v katastrálním území Lhota u Stříbra

Lhota u Stříbra č.p. 71, Stříbro, okres Tachov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lhota u Stříbra č.p. 71, Stříbro, okres Tachov	113 m ²	plocha bydlení dle ÚP obce, zastavitelné území obce bez specifikovaného omezení	v centru obce, inženýrské sítě u pozemku u vedlejšího domu, či v komunikaci	srovnaný, rovinný, travnatý pozemek, ohraničení v části plotem, vzrostlý strom	
1	Vejprnice, okres Plzeň-sever	410 m ²	plocha bydlení a individuální rekreace, zastavitelné území	elektrická energie na pozemku, užitková voda v letní sezóně	v části oplocený, rovinný pozemek,	
2	Holýšov, okres Plzeň-jih	432 m ²	v ÚP část pro individuální rekreaci a zahradní plocha	elektrická energie na pozemku, voda a kanalizace cca 500m	rovinný pozemek s postavenou dřevěnou pergolou a dřevěným domkem se sklepem	
3	Holyně, Svojšíň, okres Tachov	359 m ²	plocha bydlení a rekreace, možnost stavby pro bydlení	u řeky Mže, el. energie na pozemku, možnost vybudovat ČOV, vyjímečně jímku	rovinný pozemek u řeky a příjezdové komunikace, řeka mělká s místy pro koupání	
4	Žihle, okres Plzeň-sever	254 m ²	plocha bydlení dle ÚP obce, přístup z komunikace	elektrická energie na pozemku, kanalizace a voda v komunikaci u domu	rovinný, oplocený pozemek u domu v centru obce, dřevěná stavba na pozemku	
5	Studánka, okres Tachov	311 m ²	pozemek dle ÚP k trvalému bydlení, v zastavitelném území	elektrická energie v pilířku, voda, kanalizace i plyn v komunikaci u pozemku	rovinný, připravený pozemek, včetně stavebního projektu pro dřevostavbu	

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 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 704,63 Kč	1	2 704,63 Kč	1.1	1.07	1.04	1.01	0.98	1	1.211594384	2 232,29 Kč
2	1 733,80 Kč	1	1 733,80 Kč	0.96	1.07	0.97	0.95	1.19	1	1.126412112	1 539,22 Kč
3	2 757,66 Kč	0.9	2 481,89 Kč	0.99	1.05	1.01	0.98	1.06	1	1.090630926	2 275,65 Kč
4	1 968,50 Kč	1	1 968,50 Kč	0.95	1.05	1	0.99	1.01	1	0.99740025	1 973,63 Kč
5	1 694,53 Kč	1	1 694,53 Kč	0.96	1.06	1.01	1.04	1.07	1	1.1437091328	1 481,61 Kč
Celkem průměr										1 900,48 Kč	
Minimum										1 481,61 Kč	
Maximum										2 275,65 Kč	
Směrodatná odchylka - s										374,89 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1 525,59 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										2 275,36 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											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší lokalitou, velikostí pozemku a účelem užití než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší stavem a velikostí pozemku než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší stavem, velikostí pozemku, napojením na inž. sítě a účelem užití než oceňovaná nemovitost.

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

$$1\,900,48 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 113 \text{ m}^2$$

$$= 214\,754 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

215 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Lhota u Stříbra č.p. 71, Stříbro, okres Tachov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lhota u Stříbra č.p. 71, Stříbro, okres Tachov	113 m ²	plocha bydlení dle ÚP obce, zastavitelné území obce bez specifikovaného omezení	v centru obce, inženýrské sítě u pozemku u vedlejšího domu, či v komunikaci	srovnaný, rovinatý, travnatý pozemek, ohraničení v části plotem, vzrostlý strom	
1	Vejprnice, okres Plzeň-sever	410 m ²	plocha bydlení a individuální rekreace, zastavitelné území	elektrická energie na pozemku, užitková voda v letní sezóně	v části oplocený, rovinatý pozemek,	
2	Holýšov, okres Plzeň-jih	432 m ²	v ÚP část pro individuální rekreaci a zahradní plocha	elektrická energie na pozemku, voda a kanalizace cca 500m	rovinatý pozemek s postavenou dřevěnou pergolou a dřevěným domkem se sklepem	
3	Holyně, Svojsín, okres Tachov	359 m ²	plocha bydlení a rekreace, možnost stavby pro bydlení	u řeky Mže, el. energie na pozemku, možnost vybudovat ČOV, vyjímečně jímku	rovinatý pozemek u řeky a příjezdové komunikace, řeka mělká s místy pro koupání	
4	Žihle, okres Plzeň-sever	254 m ²	plocha bydlení dle ÚP obce, přístup z komunikace	elektrická energie na pozemku, kanalizace a voda v komunikaci u domu	rovinatý, oplocený pozemek u domu v centru obce, dřevěná stavba na pozemku	
5	Studánka, okres Tachov	311 m ²	pozemek dle ÚP k trvalému bydlení, v zastavitelném území	elektrická energie v pilírku, voda, kanalizace i plyn v komunikaci u pozemku	rovinatý, připravený pozemek, včetně stavebního projektu pro dřevostavbu	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	2 704,63 Kč	1	2 704,63 Kč
2	1 733,80 Kč	1	1 733,80 Kč
3	2 757,66 Kč	0.9	2 481,89 Kč
4	1 968,50 Kč	1	1 968,50 Kč
5	1 694,53 Kč	1	1 694,53 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	1 694,53 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	2 704,63 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.6
Střední hodnota			2 116,67 Kč
Medián			2 481,89 Kč
Rozdíl max-min			1 010,10 Kč

Základní cena: 2 116,67 Kč/m²

Úprava ceny: 2 116,67 Kč * 0,9000 = 1 905,00 Kč/m²

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

1 905,00 Kč/m²

* 113 m²

= 215 265 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

215 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Lhota u Stříbra č.p. 71, Stříbro, okres Tachov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lhota u Stříbra č.p. 71, Stříbro, okres Tachov	113 m ²	plocha bydlení dle ÚP obce, zastavitelné území obce bez specifikovaného omezení	v centru obce, inženýrské sítě u pozemku u vedlejšího domu, či v komunikaci	srovnaný, rovinný, travnatý pozemek, ohraničení v části plotem, vzrostlý strom	
1	Vejprnice, okres Plzeň-sever	410 m ²	plocha bydlení a individuální rekreace, zastavitelné území	elektrická energie na pozemku, užitková voda v letní sezóně	v části oplocený, rovinný pozemek,	
2	Holýšov, okres Plzeň-jih	432 m ²	v ÚP část pro individuální rekreaci a zahradní plocha	elektrická energie na pozemku, voda a kanalizace cca 500m	rovinný pozemek s postavenou dřevěnou pergolou a dřevěným domkem se sklepem	
3	Holyně, Svojšíň, okres Tachov	359 m ²	plocha bydlení a rekreace, možnost stavby pro bydlení	u řeky Mže, el. energie na pozemku, možnost vybudovat ČOV, vyjímečně jímku	rovinný pozemek u řeky a příjezdové komunikace, řeka mělká s místy pro koupání	
4	Žihle, okres Plzeň-sever	254 m ²	plocha bydlení dle ÚP obce, přístup z komunikace	elektrická energie na pozemku, kanalizace a voda v komunikaci u domu	rovinný, oplocený pozemek u domu v centru obce, dřevěná stavba na pozemku	
5	Studánka, okres Tachov	311 m ²	pozemek dle ÚP k trvalému bydlení, v zastavitelném území	elektrická energie v pilírku, voda, kanalizace i plyn v komunikaci u pozemku	rovinný, připravený pozemek, včetně stavebního projektu pro dřevostavbu	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

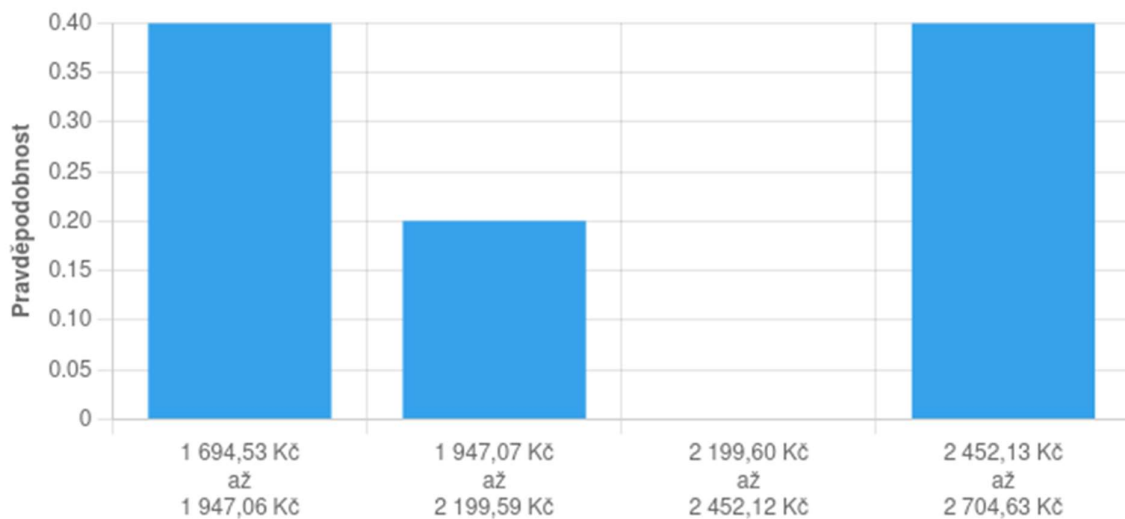
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	2 704,63 Kč	1	2 704,63 Kč
2	1 733,80 Kč	1	1 733,80 Kč
3	2 757,66 Kč	0.9	2 481,89 Kč

4	1 968,50 Kč	1	1 968,50 Kč
5	1 694,53 Kč	1	1 694,53 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	1 694,53 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	2 704,63 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.6
Aritmetický průměr			2 116,67 Kč

Rozdělení četnosti

Třída			Četnost	Pravděpodobnost
1 694,53 Kč	až	1 947,06 Kč	2	0.4
1 947,07 Kč	až	2 199,59 Kč	1	0.2
2 199,60 Kč	až	2 452,12 Kč	0	0
2 452,13 Kč	až	2 704,63 Kč	2	0.4

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 1 694,53 Kč/m² do 2 704,63 Kč/m²

* 113 m²

od 191 482,00 Kč do 305 623,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 191 000 Kč do 306 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

29 000 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

215 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

215 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 191 000 Kč do 306 000 Kč

SOUHRN podíl 1/2 na předmětné nemovitosti – pozemku p.č. 13

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na výše uvedených nemovitých věcech. V takovém případě je nutné zohlednit nižší tržní atraktivitu z důvodu ocenění pouze podílu 1/2 na nemovitostech. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení o 5%, protože se jedná o spoluvlastnictví s dalšími dvěmi osobami. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na předmětných nemovitých věcech stanovujeme v daném místě a čase po zaokrouhlení na

102.000,-- Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 2/4 na pozemku parc. č. 13 v obci Stříbro, okres Tachov, katastrální území Lhota u Stříbra na listu vlastnictví č. 141.

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

102.000,- Kč

Slovy: stodvatisícekorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Ing.

Pavel Hrouda, Martin Málek, František Kořínek

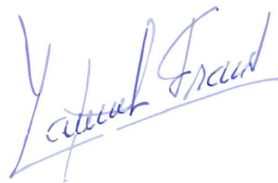
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.02.2024



Pavel Hrouda

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 011650/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	13 st
Obec:	Stříbro [561215] st
Katastrální území:	Lhota u Stříbra [761885]
Číslo LV:	141
Výměra (m ²):	113
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mašek Josef, Lhota u Stříbra 80, 34901 Stříbro	1/4
Mašek Miroslav, Lhota u Stříbra 75, 34901 Stříbro	1/4
Tabaček Miroslav, Lhota u Stříbra 71, 34901 Stříbro	2/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
42601 st	113

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Nářízení exekuce - Tabaček Miroslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Tabaček Miroslav
Zahájení exekuce - Tabaček Miroslav

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 Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachovst](#)

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	141
Katastrální území:	Lhota u Stříbra (761885)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mašek Josef, Lhota u Stříbra 80, 34901 Stříbro	1/4
Mašek Miroslav, Lhota u Stříbra 75, 34901 Stříbro	1/4
Tabaček Miroslav, Lhota u Stříbra 71, 34901 Stříbro	2/4

Pozemky

Parcelní číslo
13

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

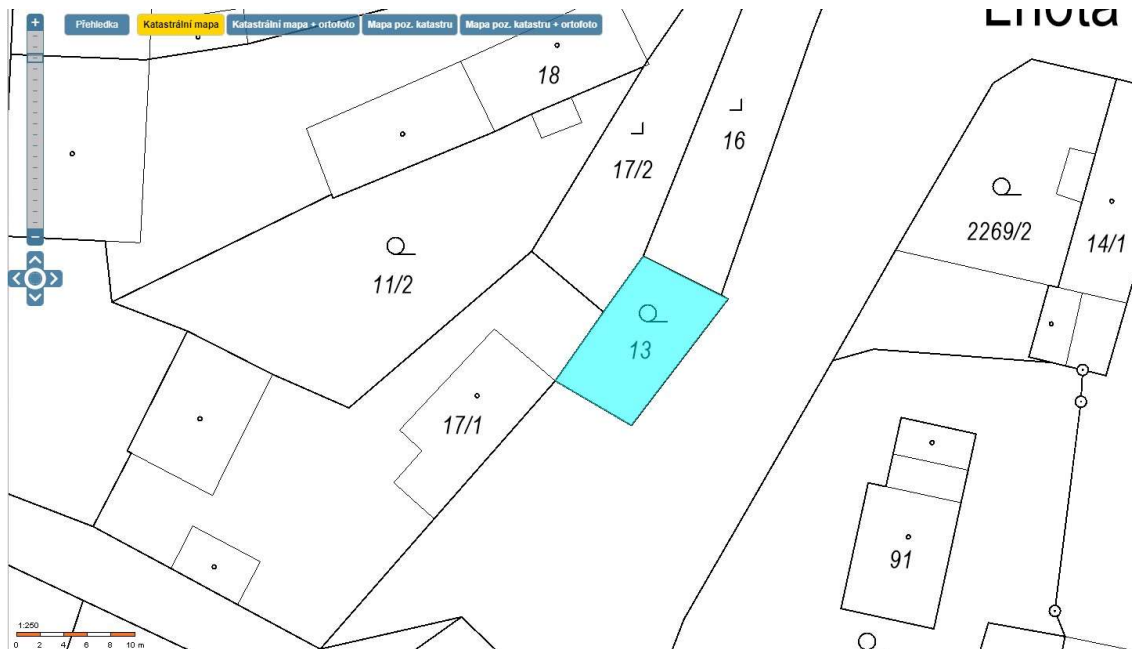
Jednotky

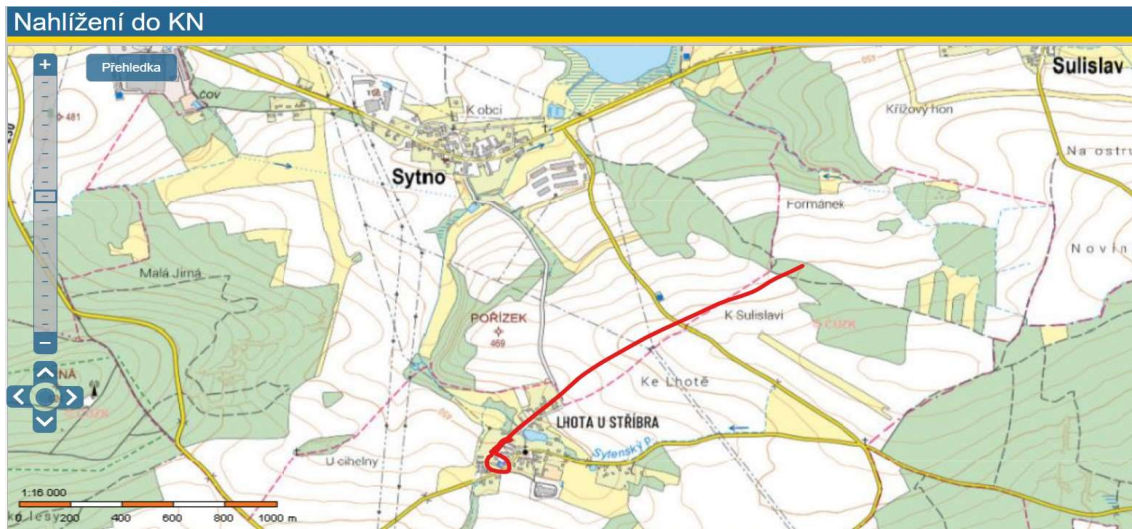
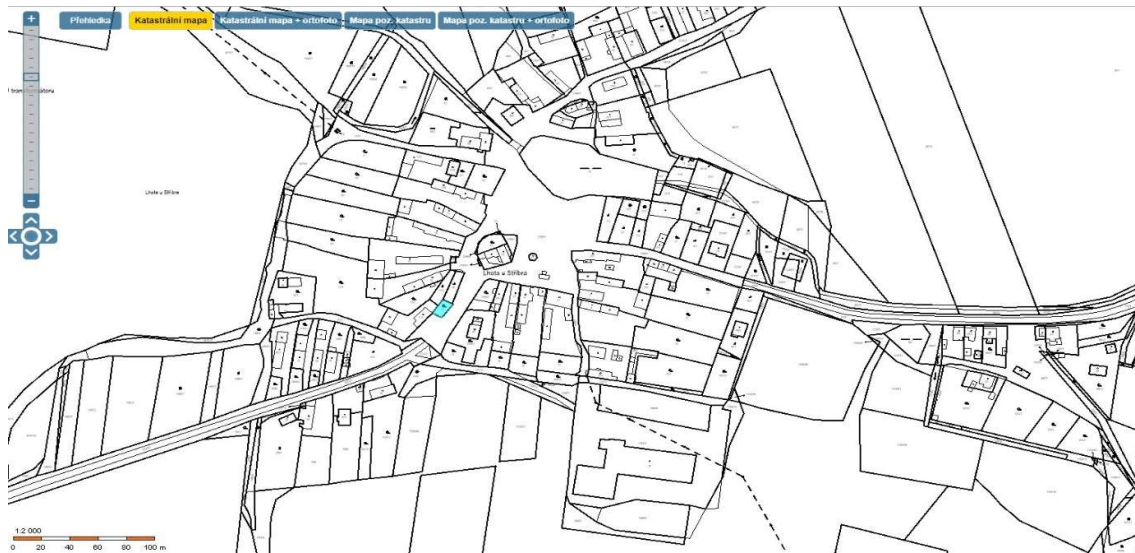
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

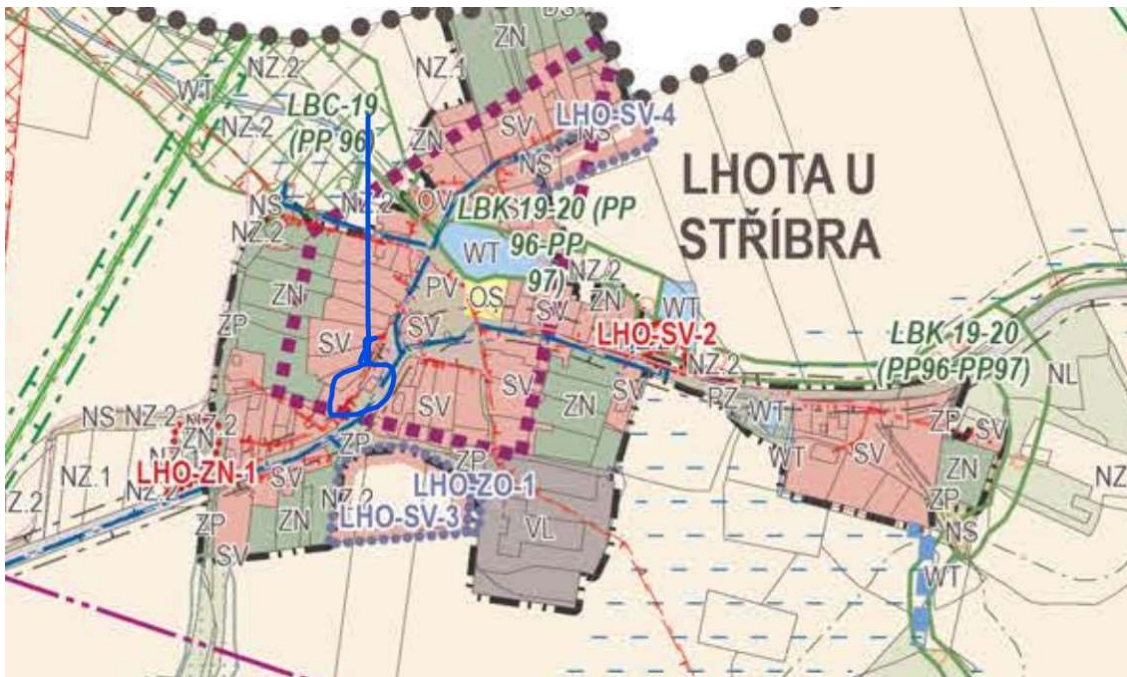
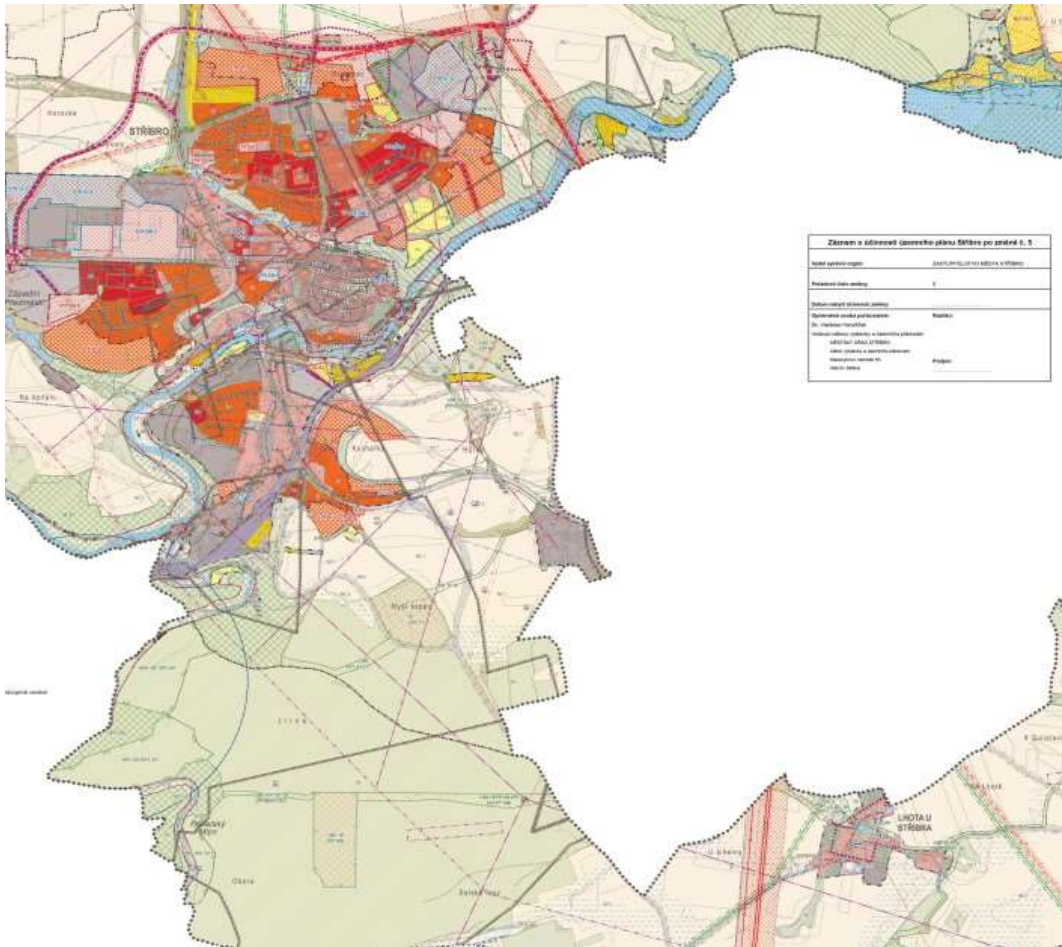
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

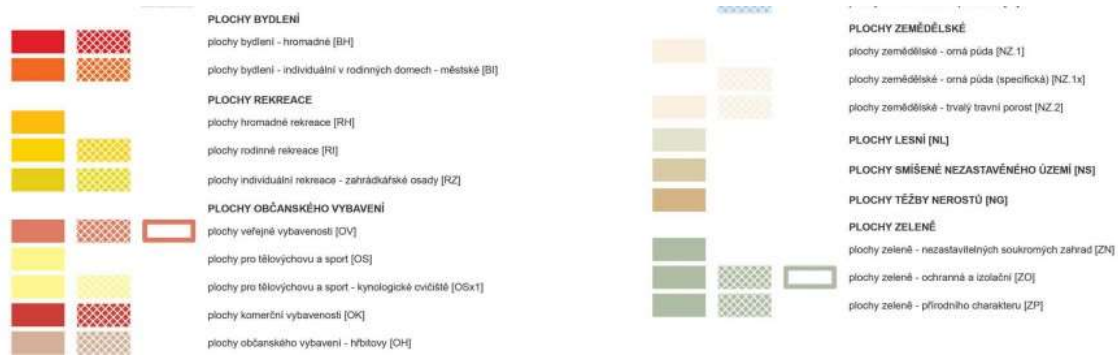
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov](#)



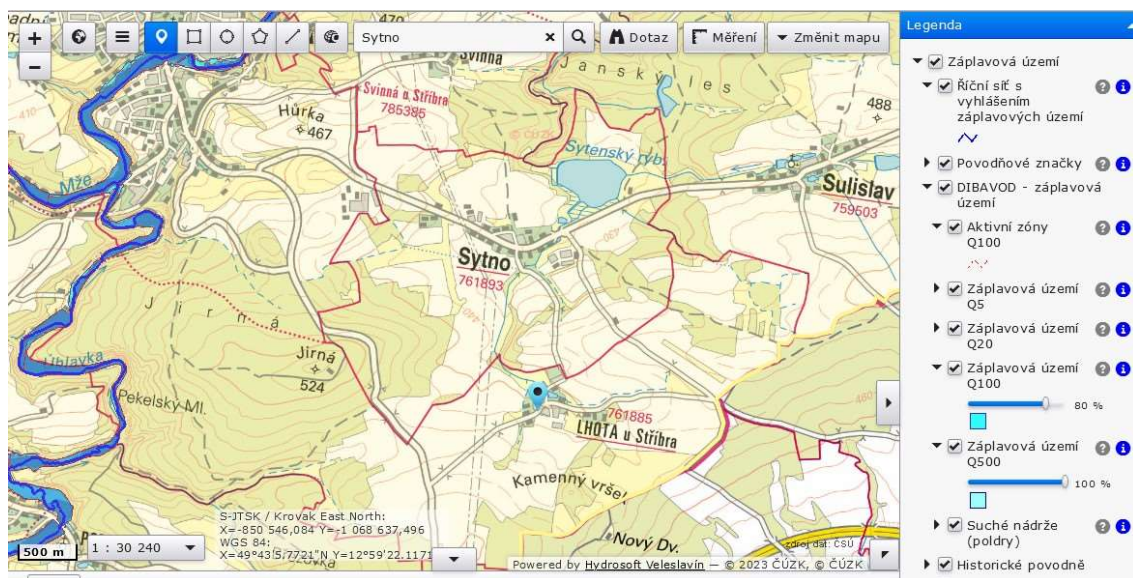


Výřez z územního plánu

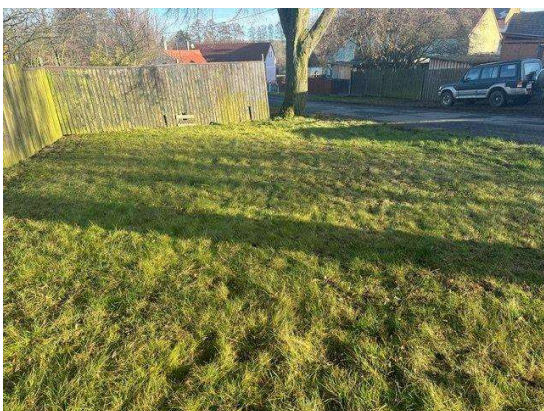




Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění

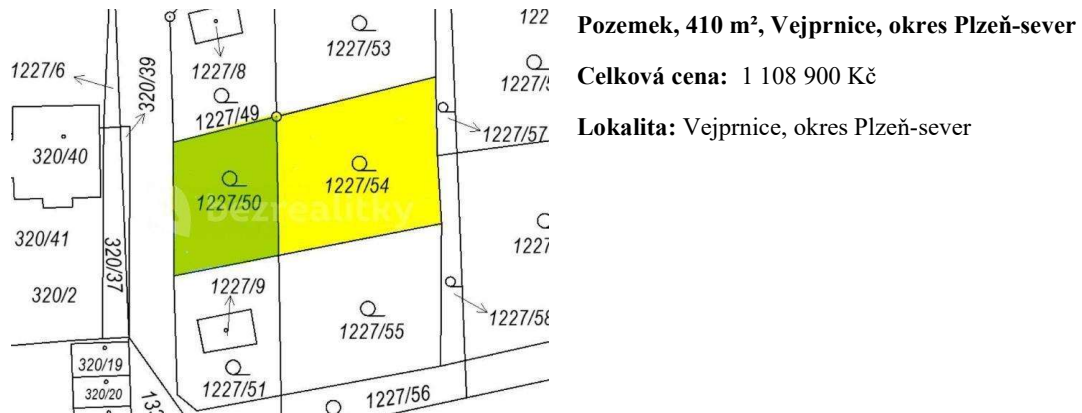




Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



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



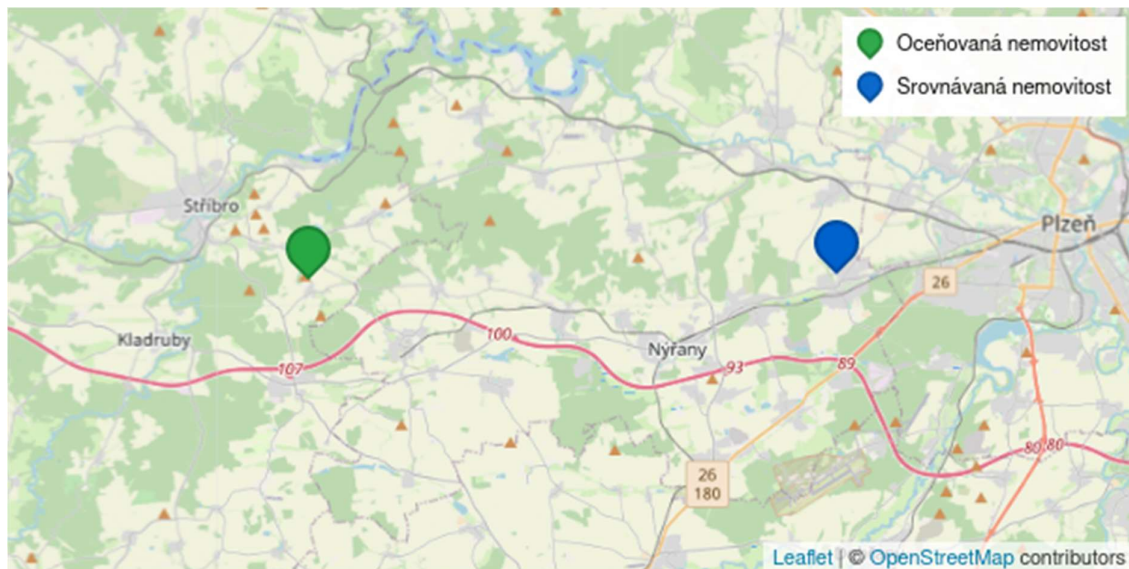
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Vejprnice, okres Plzeň-sever	Cena dle KS	1 108 900 Kč
Právní účinky ke dni	04.04.2023	Číslo řízení	V-1368/2023-407
Plocha pozemku	410 m ²	Druh pozemku	Zahrada

Nabízím k prodeji dva rovinné pozemky o celkové výměře 410 m² v rekreační oblasti Vejprnice. Na pozemku je vlastní elektřina a studna s užitkovou vodou. Převažujícím účelem využití je rekreace s možností výstavby dle regulativy (max. 10% celkové plochy, max. 1,5 NP, okapová hrana ne více než 4,5m a hřeben 8m). Přesné znění v územním plánu obce.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Pozemek, 432 m², Holýšov, okres Plzeň-jih

Celková cena: 749 000 Kč

Lokalita: Holýšov, okres Plzeň-jih

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



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

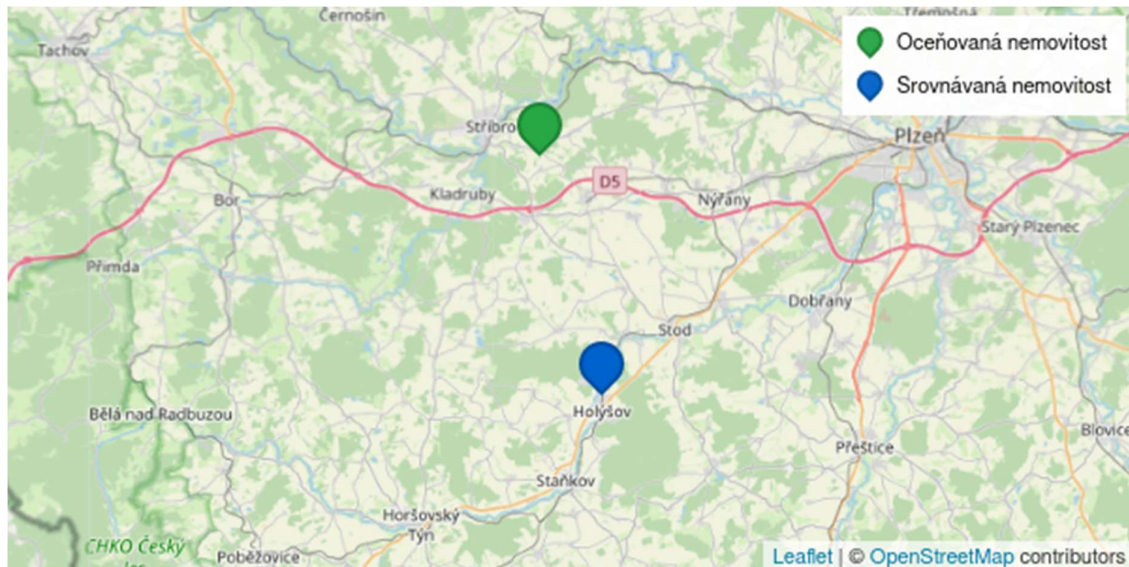
Lokalita	Holýšov, okres Plzeň-jih	Cena dle KS	749 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.12.2022	Číslo řízení	V-5149/2022-401
Plocha pozemku	432 m ²	Druh pozemku	Zahrada

Nabízíme k prodeji zahradu s pergolou a dřevěným domkem se sklepem ve městě Holýšov, okr. Plzeň-jih. Zahrada je oplocená, rozloha 432 m², k dispozici elektrina 230/400 V, užitková voda. Na pozemku je zmíněná velká pergola a menší zahradní domek se sklepem, dále jsou na zahradě plodící ovocné stromy, keře, květiny apod. K nemovitosti vede příjezdová komunikace pro osobní i nákladní automobily. Jedná se lukrativní lokalitu, u lesa, s krásným výhledem do okolí. Financování zajistíme, doporučujeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

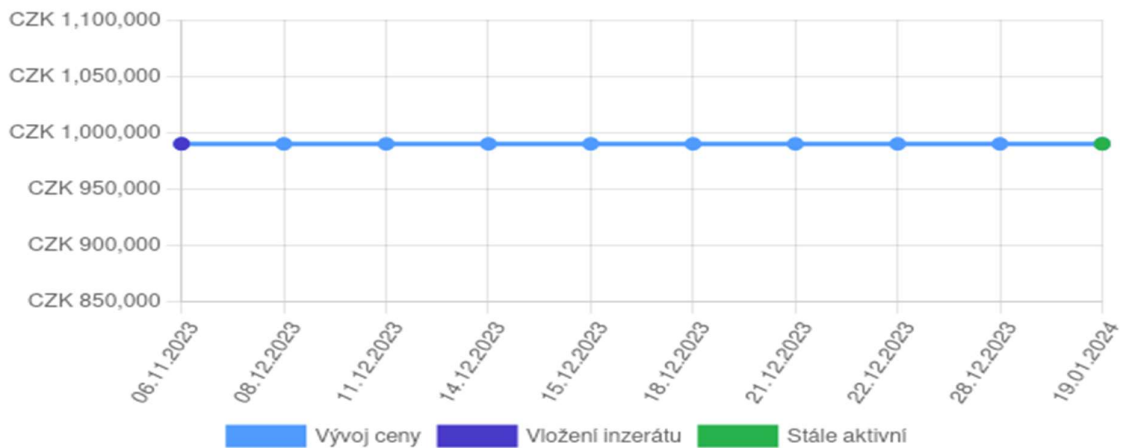


Pozemek, 359 m², Holyně, Svojsín, okres Tachov

Celková cena: 990 000 Kč

Lokalita: Holyně, Svojsín, okres Tachov

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

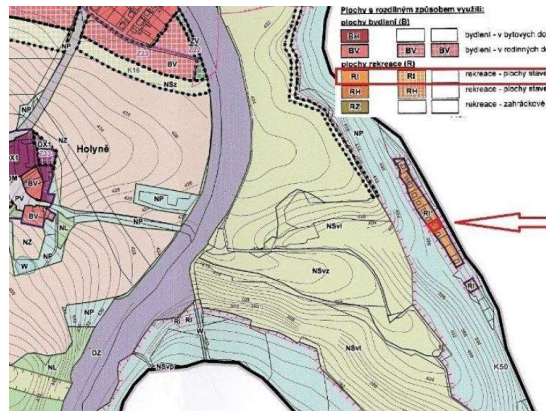


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

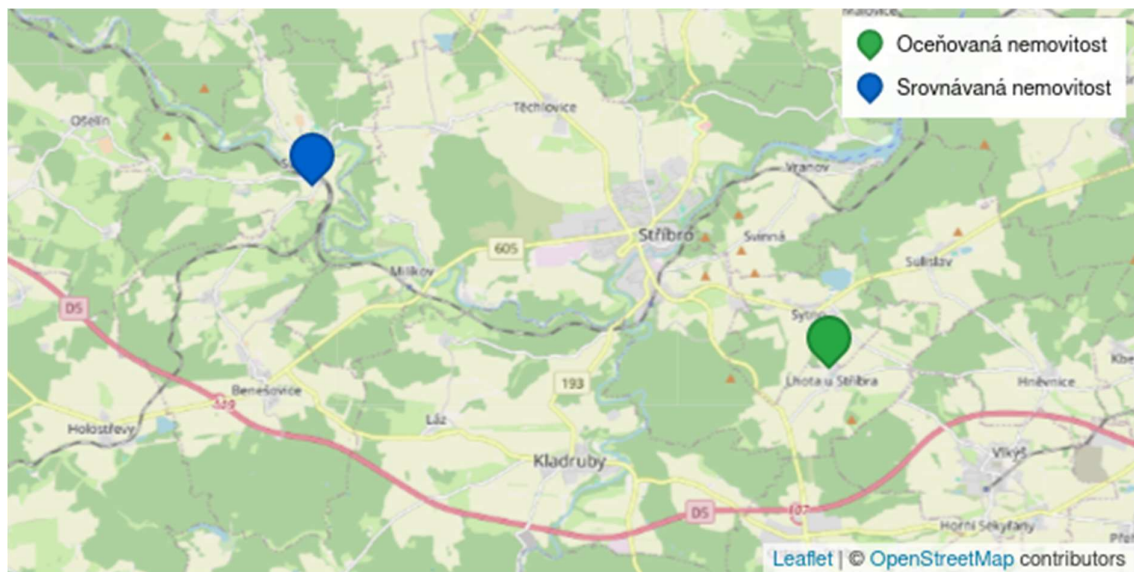
Lokalita	Holyně, Svojsín, okres Tachov	Cena	990 000 Kč
Plocha pozemku	359 m ²	Elektřina	230V
Poloha nemovitosti	Polosamota	Druh pozemku	Stavební pozemek
Voda	Místní zdroj		

Zajímavá nabídka k prodeji krásné parcely pro výstavbu rekreačního objektu u obce Svojsín na břehu řeky Mže nedaleko Stříbra u Plzně. Jedná se o velmi klidné místo s dobrými sousedy, pozemky před i za parcelou patří obci Svojsín, nehrozí tedy zamezení přístupu k vodě - což by bylo pro rybaře neštěstím. Na břehu je pouze několik parcel v řadě, kde jsou již vystavěné větší chaty s dostatečným rozestupem, další rozšiřování výstavby nehrozí. Vedení elektřiny je na hranici pozemku, vodu je možné řešit kopanou studnou / vrtem a kanalizaci můžete vybudovat domácí ČOV, popř. jímku. Vzhledem k dostatečnému průtoku a poloze ještě před hracholuskou přehradou není řeka v tomto místě napadena sinicemi. Pro zklidnění průtoku je podél chat vybudováno několik hrází s mělčinami. Pro koupání i chlazení piva ideální. Příjezd po obecních a lesních pozemcích z obce Svojsín. Kdo hledá pozemek pro výstavbu přímo u řeky uprostřed klidné přírody, tak volejte. V této lokalitě není žádná takova parcela na prodej.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

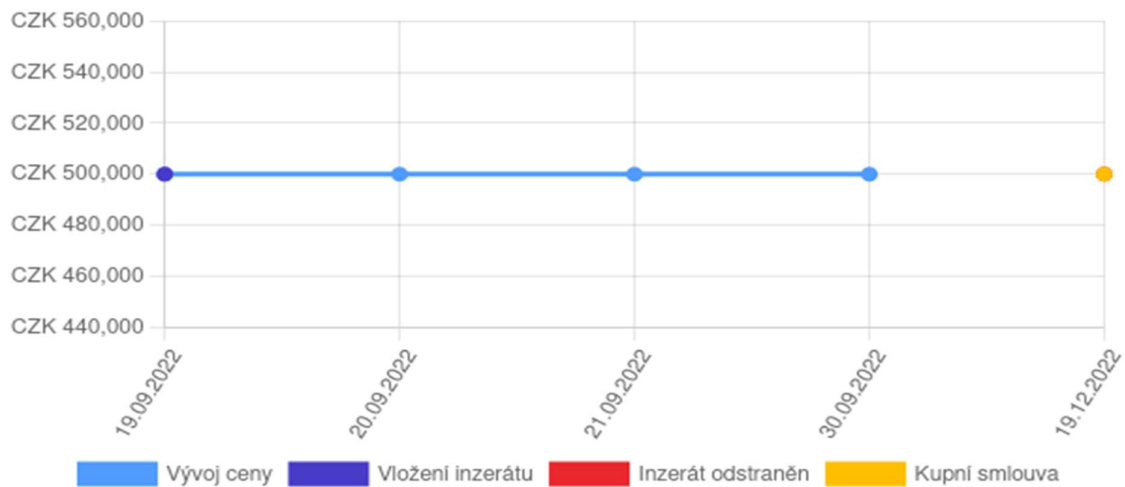


Pozemek, 254 m², Žihle, okres Plzeň-sever

Celková cena: 500 000 Kč

Lokalita: Žihle, okres Plzeň-sever

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



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

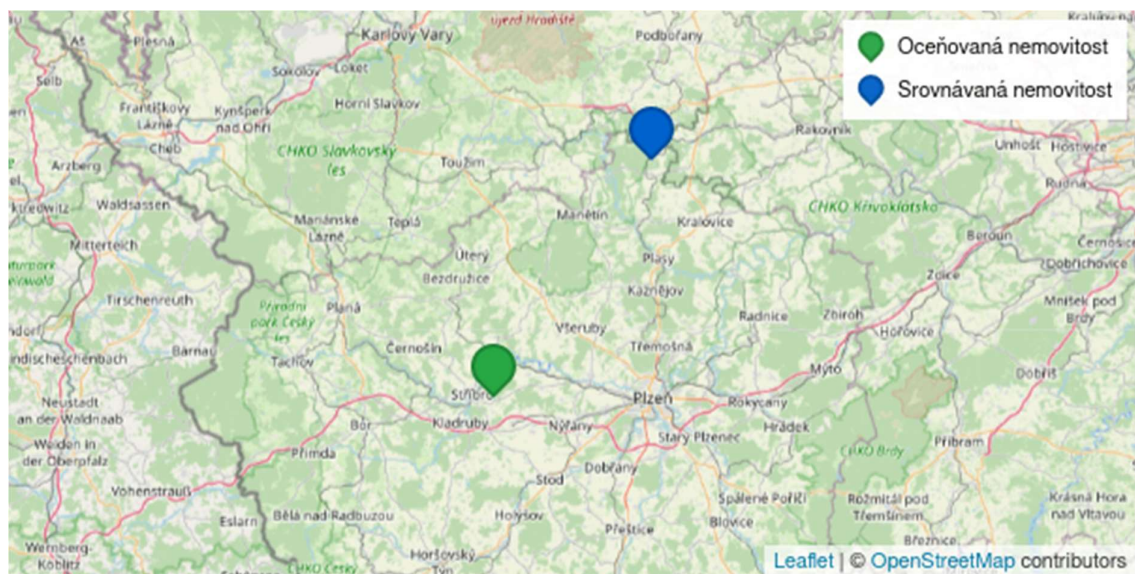
Lokalita	Žihle, okres Plzeň-sever	Cena dle KS	500 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.12.2022	Číslo řízení	V-2566/2022-435
Plocha pozemku	254 m ²	Elektřina	230V a 400V, 120V, 230V
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Stavební pozemek
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod

Nabízíme Vám pozemek o rozloze 254 m² ve velmi žádané lokalitě obce Žihle. Na pozemku je možnost vybudovat menší rodinný dům. Elektřina na pozemku. Kanalizace a vodovod v komunikaci. Nemovitost se nachází v centru obce. V obci je veškerá občanská vybavenost. Pro více informací kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

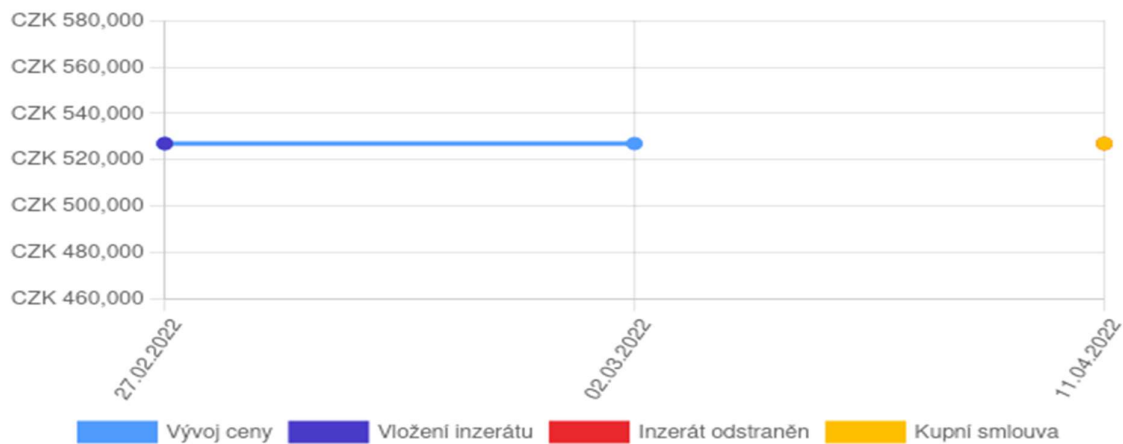


Pozemek, 311 m², Studánka, okres Tachov

Celková cena: 527 000 Kč

Lokalita: Studánka, okres Tachov

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



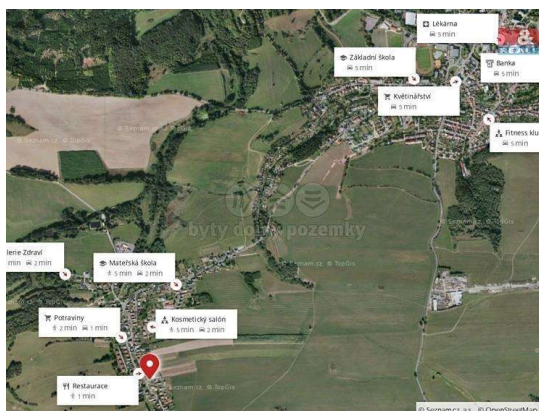
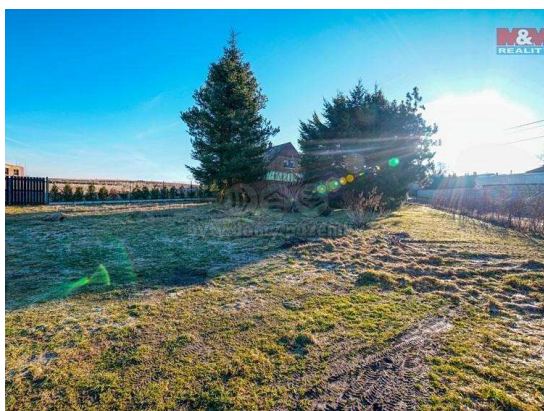
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Studánka, okres Tachov	Cena dle KS	527 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.04.2022	Číslo řízení	V-1475/2022-410
Poznámka k ceně	Více informací u makléře. V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Plocha pozemku	311 m ²
Elektřina	120V	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Plyn	Ano		

Prodej dvou na sebe navazujících pozemků ve Studánce u Tachova určených k bydlení (č. parcely 1827/46 - 244m² a 1827/81 - 67 m²) o celkové rozloze 311 m². Územním plánem jsou oba tyto pozemky v území určeném k výstavbě domu rodinného typu. Na hranici pozemku možnost napojení na obecní vodovod, kanalizaci, plynovod. Elektrickou přípojku k pozdější stavbě je možné řešit přímo z piliře na okraji pozemku. K nemovitosti je zajištěná cesta přímo z obecní komunikace. Součástí prodeje je již zhotovený projekt k realizaci dřevostavby o dispozici 3+1, který se dá použít pro případnou budoucí realizaci nemovitosti. Pro další

informace a Váš termín prohlídky na prohlídkovém dni, který se bude konat dne 03.03.2022 kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

