

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 054618/2024**

|                                                                           |                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>                                      | Tomko a partneři v.o.s.<br>Řipská 1676/25<br>130 00 Praha                                                                                                                                 |
| <b>Číslo jednací:</b>                                                     | 82 Cm 1450/2016                                                                                                                                                                           |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                                           | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.                                                                                        |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>                                       | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti                                                                                                                                                     |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                                           | Březanec, Jirkov, okres Chomutov                                                                                                                                                          |
| <b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b> | Nebyla provedena                                                                                                                                                                          |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                                                 | 18.02.2025                                                                                                                                                                                |
| <b>Zhotovitel:</b>                                                        | XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru<br>Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>IČO: 28462572<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 20.02.2025

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 5/41 na pozemku parc. č. 346/1, spoluvlastnického podílu ve výši id. 3/35 na pozemku 346/16 a obvyklé ceny pozemků parc. č. 633/14, 633/15 v obci Jirkov, okres Chomutov, katastrální území Březeneč na listu vlastnictví č. 2671, 2674 a 2678.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

## **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**

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace realitních kanceláří, územní plán, původní posudek č. 7429-1972/2018 vypracovaný dne 26.11.2018 znaleckým ústavem XP invest, s.r.o.

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky parc. č. 346/1, 346/11, 633/14, 633/15  
Adresa předmětu ocenění: Březeneč, Jirkov, okres Chomutov  
Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Chomutov  
Obec: Jirkov  
Katastrální území: Březeneč  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 654,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                        | č.  | Pi   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel                                                                                                                                     | I   | 0,85 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D      | III | 0,85 |
| O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)                                         | II  | 1,03 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, 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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$  **1 975,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## 2. Prohlídka a zaměření

Nové místní šetření nebylo provedeno. Původní místní šetření bylo provedeno pracovníkem znalecké kanceláře XP invest, s.r.o. dne 26.11.2018 na místě samém.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

IDEACON s.r.o. v likvidaci, Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1

### Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 346/1, 346/16, 633/14, 633/15 v obci Jirkov, okres Chomutov, katastrální území Březeneč na listu vlastnictví č. 2671, 2674, 2678.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis pozemku a lokality**

Oceňovaný pozemek parc. č. 346/1 je zapsán katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, rozloha pozemku činí 1.108 m<sup>2</sup>. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy RI – plochy individuální rekreace – chatové lokality.

Oceňovaný pozemek parc. č. 346/16 je zapsán katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, rozloha pozemku činí 689 m<sup>2</sup>. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy RI – plochy individuální rekreace – chatové lokality.

Oceňované pozemky parc. č. 633/14, trvalý travní porost o výměře 25 m<sup>2</sup> a parc. č. 633/15, trvalý travní porost o výměře 11 m<sup>2</sup>, jsou v územním plánu regulovány jako DS<sub>m</sub>- plochy dopravní infrastruktury – pro silniční dopravu – místní síť.

Rozhodujícím faktorem pro ocenění pozemků je jejich budoucí využití regulované územním plánem obce, s přihlédnutím k rozparcelování pozemků. Pozemky jsou svým tvarem, velikostí, formou vlastnictví a situací v zamýšleném území předurčeny jako pozemky k reálnému využití jako obslužná (příjezdová) cesta. Pozemky jsou situovány v lokalitě, která nebyla doposud zasíťována, bez zbudovaných obslužných cest – prakticky se jedná pouze o louku.

Na pozemcích se nachází pouze náletové traviny a nejsou oplocené. Samotný pozemek je mírně svažité. Pozemek parc. č. 346/1 navazuje na zpevněný městský pozemek.

Pozemky leží v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní 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 zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

| Tabulkový popis |                            |                                                                                                                                     |
|-----------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Popis pozemku   | Parcelní číslo             | parc. č. 346/1, 346/11, 633/14, 633/15                                                                                              |
|                 | Celková výměra             | 1108 m <sup>2</sup> /689 m <sup>2</sup> /25 m <sup>2</sup> /11 m <sup>2</sup>                                                       |
|                 | Druh pozemku               | trvalý travní porost                                                                                                                |
|                 | Územní plán                | RI – plochy individuální rekreace – chatové lokality, DSm-<br>plochy dopravní infrastruktury – pro silniční dopravu – místní<br>síť |
|                 | Trvalé porosty             | bez porostů                                                                                                                         |
|                 | Sklon pozemku              | rovinatý                                                                                                                            |
|                 | Oplocení                   | neoploceno                                                                                                                          |
|                 | Přístupová cesta k pozemku | Pozemek parc. č. 346/1 navazuje na zpevněný městský pozemek.                                                                        |
|                 | Stavby na pozemku          | /                                                                                                                                   |

|                      |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Širší vztahy         | Popis okolí                  | zástavba rodinnými domy se zahradami                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                      | Poloha v obci                | západní část obce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                      | Vybavenost                   | úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými<br>obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně<br>specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z<br>hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z<br>hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém<br>okolí; v obci je pobočka České pošty |
|                      | Životní prostředí            | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě<br>lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným<br>nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                                                                                             |
|                      | Spojení a parkovací možnosti | zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové<br>vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                      | Sousedé a kriminalita        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Věcná práva,<br>jiné | Věcná břemena                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                      | Další informace              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 18.02.2025 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

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.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Ocenění cenou zjištěnou

##### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Pozemek parc. č. 346/1

##### Ocenění

##### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

##### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak                                                                                                                                                   | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah                                                                          |                |
| III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | -0,25          |
| P2. Charakter a zastavěnost území                                                                                                                      |                |
| I V kat. území sídelní části obce                                                                                                                      | 0,05           |
| P3. Povrchy                                                                                                                                            |                |
| II Komunikace s nezpevněným povrchem                                                                                                                   | -0,03          |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené                                                                                                                            |                |
| II Bez dalších vlivů                                                                                                                                   | 0,00           |
| P5. Komerční využití                                                                                                                                   |                |
| I Bez možnosti komerčního využití                                                                                                                      | 0,30           |

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,231}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                                         | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b> |                                    |             |                                   |
| § 4 odst. 3                                                                                       | 1 975,-                            | 0,231 1,000 | 456,23                            |

| Typ                                                                          | Název                | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]         |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------|
| § 4 odst. 3                                                                  | trvalý travní porost | 346/1             | 1 108                       | 456,23                             | 505 502,84           |
| Ostatní stavební pozemek - celkem                                            |                      |                   |                             |                                    | <b>505 502,84</b>    |
| <b>Pozemek parc. č. 346/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b> |                      |                   |                             | =                                  | <b>505 502,84 Kč</b> |
| Úprava ceny vlastnickým podílem                                              |                      |                   |                             | *                                  | 5 / 41               |
| <b>Pozemek parc. č. 346/1 - cena zjištěná celkem</b>                         |                      |                   |                             | =                                  | <b>61 646,69 Kč</b>  |

## 2. Pozemek parc. č. 346/16

### Ocenění

#### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak                                                                                                                                                                                                                                    | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah<br>III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | -0,25          |
| P2. Charakter a zastavěnost území<br>I V kat. území sídelní části obce                                                                                                                                                                  | 0,05           |
| P3. Povrchy<br>II Dráhy s nezpevněným povrchem                                                                                                                                                                                          | -0,03          |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené<br>II Bez dalších vlivů                                                                                                                                                                                     | 0,00           |
| P5. Komerční využití<br>I Bez možnosti komerčního využití                                                                                                                                                                               | 0,30           |

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,231}$$

#### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                                  | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koefficienty |       | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství |                                    |              |       |                                   |
| § 4 odst. 3                                                                                | 1 975,-                            | 0,231        | 1,000 | 456,23                            |

| Typ                                                                    | Název                | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]  |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------|
| § 4 odst. 3                                                            | trvalý travní porost | 346/16            | 689                         | 456,23                             | 314 342,47    |
| Ostatní stavební pozemek - celkem                                      |                      |                   |                             | 689                                | 314 342,47    |
| Pozemek parc. č. 346/16 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu |                      |                   |                             | =                                  | 314 342,47 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem                                        |                      |                   |                             | *                                  | 3 / 35        |
| Pozemek parc. č. 346/16 - cena zjištěná celkem                         |                      |                   |                             | =                                  | 26 943,64 Kč  |

### 3. Pozemek parc. č. 633/14, 633/15

#### Ocenění

#### Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak                                                                                                                                                                                                                                    | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah<br>III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | -0,25          |
| P2. Charakter a zastavěnost území<br>I V kat. území sídelní části obce                                                                                                                                                                  | 0,05           |
| P3. Povrchy<br>II Komunikace s nezpevněným povrchem                                                                                                                                                                                     | -0,03          |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené<br>II Bez dalších vlivů                                                                                                                                                                                     | 0,00           |
| P5. Komerční využití<br>I Bez možnosti komerčního využití                                                                                                                                                                               | 0,30           |

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,231}$$

#### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                                  | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty |       | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství |                                    |             |       |                                   |
| § 4 odst. 3                                                                                | 1 975,-                            | 0,231       | 1,000 | 456,23                            |

| Typ                               | Název                | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]     |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| § 4 odst. 3                       | trvalý travní porost | 633/14            | 25                          | 456,23                             | 11 405,75        |
| § 4 odst. 3                       | trvalý travní porost | 633/15            | 11                          | 456,23                             | 5 018,53         |
| Ostatní stavební pozemky - celkem |                      |                   | 36                          |                                    | <b>16 424,28</b> |

**Pozemek parc. č. 633/14, 633/15 - cena zjištěná celkem** = **16 424,28 Kč**

#### Výsledky analýzy dat

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| 1. Pozemek parc. č. 346/1          | 61 647,- Kč |
| 2. Pozemek parc. č. 346/16         | 26 944,- Kč |
| 3. Pozemek parc. č. 633/14, 633/15 | 16 424,- 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. 346/1 v katastrálním území Březanec**

| Březanec, Jirkov, okres Chomutov |                                   |                      |                                                                                                             |                                         |                       |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| č.                               | K1 - lokalita                     | K2 - plocha pozemku  | K3 - účel užití                                                                                             | K4 - jiné                               | K5 - úvaha odhadce    |
| Oceňovaný objekt                 | Březanec, Jirkov, okres Chomutov  | 1108 m <sup>2</sup>  | komunikace                                                                                                  | přístup po zpevněné obecní komunikaci   | spoluvlastnický podíl |
| 1                                | Spořice, okres Chomutov           | 338 m <sup>2</sup>   | ostatní plocha, úsek podél komunikace                                                                       | přístup po zpevněné obecní komunikaci   |                       |
| 2                                | Žatec, okres Louny                | 6196 m <sup>2</sup>  | ostatní plocha, ostatní komunikace, součást orné půdy                                                       | přístup po zpevněné obecní komunikaci   |                       |
| 3                                | Žatec, okres Louny                | 542 m <sup>2</sup>   | ostatní plocha, ostatní komunikace, polní cesta                                                             | přístup po nezpevněné obecní komunikaci | spoluvlastnický podíl |
| 4                                | Želénky, Zabrušany, okres Teplice | 3069 m <sup>2</sup>  | ostatní plocha                                                                                              | přístup po obecní komunikaci            |                       |
| 5                                | Jirkov, okres Chomutov            | 14373 m <sup>2</sup> | ostatní plocha, ostatní komunikace, trvalý travní porost, lesní pozemek, ostatní plocha, mez, neplodná půda | přístup po zpevněné obecní komunikaci   |                       |

| č.                                                                                                                                                            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 lokalita | K2 plocha pozemku | K3 účel užití | K4 jiné | K5 úvaha odhadce | K1 x ... x K5 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|-------------------|---------------|---------|------------------|---------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                             | 150,00 Kč                                                  | 0.9                     | 135,00 Kč                 | 0.9         | 1.06              | 1             | 1       | 1.05             | 1.0017        | 134,77 Kč                                     |
| 2                                                                                                                                                             | 91,35 Kč                                                   | 1                       | 91,35 Kč                  | 1           | 0.75              | 1             | 1       | 1.05             | 0.7875        | 116,00 Kč                                     |
| 3                                                                                                                                                             | 160,66 Kč                                                  | 0.9                     | 144,60 Kč                 | 1           | 1.05              | 1             | 1       | 1                | 1.05          | 137,71 Kč                                     |
| 4                                                                                                                                                             | 65,17 Kč                                                   | 0.9                     | 58,65 Kč                  | 0.9         | 0.85              | 1             | 1       | 1.05             | 0.80325       | 73,02 Kč                                      |
| 5                                                                                                                                                             | 333,96 Kč                                                  | 0.9                     | 300,56 Kč                 | 1           | 0.7               | 1             | 1       | 1.05             | 0.735         | 408,93 Kč                                     |
| Celkem průměr                                                                                                                                                 |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               | 174,08 Kč                                     |
| Minimum                                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               | 73,02 Kč                                      |
| Maximum                                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               | 408,93 Kč                                     |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               | 133,80 Kč                                     |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                     |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               | 40,29 Kč                                      |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                      |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               | 307,88 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). |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               |                                               |

Komentář: Jedná se o srovnatelné pozemky z blízké lokality. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, u velikosti pozemku a v úvaze odhadce byla zohledněna skutečnost, že se u oceňované nemovitosti jedná o spoluvlastnický podíl.

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

174,08 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1108 m<sup>2</sup>

= 192 886 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**193 000 Kč**

**Cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 5/41**

**23 537 Kč**

**Pozemek parc. č. 346/16 v katastrálním území Březeneč**

| Březeneč, Jirkov, okres Chomutov |                                   |                      |                                                                                                             |                                         |                       |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| č.                               | K1 - lokalita                     | K2 - plocha pozemku  | K3 - účel užití                                                                                             | K4 - jiné                               | K5 - úvaha odhadce    |
| Oceňovaný objekt                 | Březeneč, Jirkov, okres Chomutov  | 689 m <sup>2</sup>   | komunikace                                                                                                  | přístup po zpevněné obecní komunikaci   | spoluvlastnický podíl |
| 1                                | Spořice, okres Chomutov           | 338 m <sup>2</sup>   | ostatní plocha, úsek podél komunikace                                                                       | přístup po zpevněné obecní komunikaci   |                       |
| 2                                | Žatec, okres Louny                | 6196 m <sup>2</sup>  | ostatní plocha, ostatní komunikace, součást orné půdy                                                       | přístup po zpevněné obecní komunikaci   |                       |
| 3                                | Žatec, okres Louny                | 542 m <sup>2</sup>   | ostatní plocha, ostatní komunikace, polní cesta                                                             | přístup po nezpevněné obecní komunikaci | spoluvlastnický podíl |
| 4                                | Želénky, Zabrušany, okres Teplice | 3069 m <sup>2</sup>  | ostatní plocha                                                                                              | přístup po obecní komunikaci            |                       |
| 5                                | Jirkov, okres Chomutov            | 14373 m <sup>2</sup> | ostatní plocha, ostatní komunikace, trvalý travní porost, lesní pozemek, ostatní plocha, mez, neplodná půda | přístup po zpevněné obecní komunikaci   |                       |

| č.                                                                                                                                                            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 lokalita | K2 plocha pozemku | K3 účel užití | K4 jiné | K5 úvaha odhadce | K1 x ... x K5 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|-------------------|---------------|---------|------------------|---------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                             | 150,00 Kč                                                  | 0.9                     | 135,00 Kč                 | 0.9         | 1.03              | 1             | 1       | 1.05             | 0.97335       | 138,70 Kč                                     |
| 2                                                                                                                                                             | 91,35 Kč                                                   | 1                       | 91,35 Kč                  | 1           | 0.75              | 1             | 1       | 1.05             | 0.7875        | 116,00 Kč                                     |
| 3                                                                                                                                                             | 160,66 Kč                                                  | 0.9                     | 144,60 Kč                 | 1           | 1.01              | 1             | 1       | 1                | 1.01          | 143,17 Kč                                     |
| 4                                                                                                                                                             | 65,17 Kč                                                   | 0.9                     | 58,65 Kč                  | 0.9         | 0.85              | 1             | 1       | 1.05             | 0.80325       | 73,02 Kč                                      |
| 5                                                                                                                                                             | 333,96 Kč                                                  | 0.9                     | 300,56 Kč                 | 1           | 0.7               | 1             | 1       | 1.05             | 0.735         | 408,93 Kč                                     |
| Celkem průměr                                                                                                                                                 |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               | 175,96 Kč                                     |
| Minimum                                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               | 73,02 Kč                                      |
| Maximum                                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               | 408,93 Kč                                     |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               | 133,16 Kč                                     |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                     |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               | 42,80 Kč                                      |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                      |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               | 309,12 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). |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               |                                               |

Komentář: Jedná se o srovnatelné pozemky z blízké lokality. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, u velikosti pozemku a v úvaze odhadce byla zohledněna skutečnost, že se u oceňované nemovitosti jedná o spoluvlastnický podíl.

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

$$175,96 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 689 \text{ m}^2$$

$$= 121\,237 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**121 000 Kč**

**Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 3/35**

**10 371 Kč**

**Pozemky parc. č. 346/1, 346/11 v katastrálním území Březeneč**

| Březeneč, Jirkov, okres Chomutov |                                  |                      |                                                                                                             |                                         |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| č.                               | K1 - lokalita                    | K2 - plocha pozemku  | K3 - účel užití                                                                                             | K4 - jiné                               |
| Oceňovaný objekt                 | Březeneč, Jirkov, okres Chomutov | 36 m <sup>2</sup>    | komunikace                                                                                                  | přístup po zpevněné obecní komunikaci   |
| 1                                | Spořice, okres Chomutov          | 338 m <sup>2</sup>   | ostatní plocha, úsek podél komunikace                                                                       | přístup po zpevněné obecní komunikaci   |
| 2                                | Žatec, okres Louny               | 6196 m <sup>2</sup>  | ostatní plocha, ostatní komunikace, součást orné půdy                                                       | přístup po zpevněné obecní komunikaci   |
| 3                                | Žatec, okres Louny               | 542 m <sup>2</sup>   | ostatní plocha, ostatní komunikace, polní cesta                                                             | přístup po nezpevněné obecní komunikaci |
| 4                                | Želénky, Zabušany, okres Teplice | 3069 m <sup>2</sup>  | ostatní plocha                                                                                              | přístup po obecní komunikaci            |
| 5                                | Jirkov, okres Chomutov           | 14373 m <sup>2</sup> | ostatní plocha, ostatní komunikace, trvalý travní porost, lesní pozemek, ostatní plocha, mez, neplodná půda | přístup po zpevněné obecní komunikaci   |

| č.                                                                                                                                                            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 lokalita | K2 plocha pozemku | K3 účel užití | K4 jiné | K1 x ... x K4 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|-------------------|---------------|---------|---------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                             | 150,00 Kč                                                  | 0.9                     | 135,00 Kč                 | 0.9         | 0.99              | 1             | 1       | 0.891         | 151,52 Kč                                     |
| 2                                                                                                                                                             | 91,35 Kč                                                   | 1                       | 91,35 Kč                  | 1           | 0.76              | 1             | 1       | 0.76          | 120,20 Kč                                     |
| 3                                                                                                                                                             | 160,66 Kč                                                  | 0.9                     | 144,60 Kč                 | 1           | 0.99              | 1             | 1       | 0.99          | 146,06 Kč                                     |
| 4                                                                                                                                                             | 65,17 Kč                                                   | 0.9                     | 58,65 Kč                  | 0.9         | 0.86              | 1             | 1       | 0.774         | 75,78 Kč                                      |
| 5                                                                                                                                                             | 333,96 Kč                                                  | 0.9                     | 300,56 Kč                 | 1           | 0.7               | 1             | 1       | 0.7           | 429,37 Kč                                     |
| Celkem průměr                                                                                                                                                 |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |               | 184,58 Kč                                     |
| Minimum                                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |               | 75,78 Kč                                      |
| Maximum                                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |               | 429,37 Kč                                     |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |               | 140,07 Kč                                     |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                     |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |               | 44,51 Kč                                      |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                      |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |               | 324,66 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). |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |               |                                               |

Komentář: Jedná se o srovnatelné pozemky z blízké lokality. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality a u velikosti pozemku.

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

184,58 Kč/m<sup>2</sup>

\* 36 m<sup>2</sup>

= 6 645 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**7 000 Kč**

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

### **Výsledek dle cenového předpisu**

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| LV 2671 - pozemek parc. č. 346/1 – podíl ve výši id. 5/41  | 61 647 Kč |
| LV 2674 – pozemek parc. č. 346/16 – podíl ve výši id. 3/35 | 26 944 Kč |
| LV 2678 – pozemky parc. č. 633/14, 633/15                  | 16 424 Kč |

### **Výsledek dle tržního porovnání:**

#### **Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| LV 2671 - pozemek parc. č. 346/1 – podíl ve výši id. 5/41  | 23 537 Kč |
| LV 2674 – pozemek parc. č. 346/16 – podíl ve výši id. 3/35 | 10 371 Kč |
| LV 2678 – pozemky parc. č. 633/14, 633/15                  | 7 000 Kč  |

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 5/41 na pozemku parc. č. 346/1, spoluvlastnického podílu ve výši id. 3/35 na pozemku 346/16 a obvyklé ceny pozemků parc. č. 633/14, 633/15 v obci Jirkov, okres Chomutov, katastrální území Březeneč na listu vlastnictví č. 2671, 2674 a 2678.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

**Na základě požadavku zadavatele byly výsledné ceny upraveny dle aktuálního listu vlastnictví o věcné práva a závady.**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětných nemovitostí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

**LV 2671 - pozemek parc. č. 346/1 – podíl ve výši id. 5/41**

**24 000 Kč**

Slovy: dvacetčtyřtisíc korun českých

Předmětem znaleckého posudku je ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 5/41 k pozemku parc. č. 346/1, se zohledněním věcných práv a závad – zapsaná omezení vlastnického práva mají zásadní vliv na výslednou hodnotu oceňovaných nemovitých věcí, a to z důvodu výše pohledávky, pro kterou bylo omezení ve formě zástavního exekutorského práva k jednotlivým pozemkům zřízeno. V tomto ohledu předpokládáme uplatnění zástavního práva. Tržní hodnotu pak určujeme po zaokrouhlení ve výši

**0 Kč**

Slovy: nula korun českých

**LV 2674 – pozemek parc. č. 346/16 – podíl ve výši id. 3/35**

**10 000 Kč**

Slovy: desettisíc korun českých

Předmětem znaleckého posudku je ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 3/35 k pozemku parc. č. 346/16, se zohledněním věcných práv a závad – zapsaná omezení vlastnického práva mají zásadní vliv na výslednou hodnotu oceňovaných nemovitých věcí, a to z důvodu výše pohledávky, pro kterou bylo omezení ve formě zástavního exekutorského práva k jednotlivým pozemkům zřízeno. V tomto ohledu předpokládáme uplatnění zástavního práva. Tržní hodnotu pak určujeme po zaokrouhlení ve výši

**0 Kč**

Slovy: nula korun českých

**LV 2678 – pozemky parc. č. 633/14, 633/15**

**7 000 Kč**

Slovy: sedmtisíc korun českých

Předmětem znaleckého posudku je ocenění pozemku parc. č. 633/14 a 633/15 se zohledněním věcných práv a závad – zapsaná omezení vlastnického práva mají zásadní vliv na výslednou hodnotu oceňovaných nemovitých věcí, a to z důvodu výše pohledávky, pro kterou bylo omezení ve formě zástavního exekutorského práva k jednotlivým pozemkům zřízeno. V tomto ohledu předpokládáme uplatnění zástavního práva. Tržní hodnotu pak určujeme po zaokrouhlení ve výši

**0 Kč**

Slovy: nula korun českých

## Vypracoval:

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

Ing. Eva Hurtíková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 20.02.2025



Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 054618/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z katastru nemovitostí
- ortofotomapa
- výřez z územního plánu
- výřez z povodňové mapy
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2025 14:55:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 82 Cm 1450/2016 pro Tomko a partneři, v.o.s.

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563099 Jirkov

Kat.území: 660809 Březeneč

List vlastnictví: 2671

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                                                                 | Identifikátor | Podíl                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|
| Vlastnické právo                                                                                           |               |                       |
| Beláková Hedvika Mgr., Školní 3644/18, 43001 Chomutov                                                      | 745720/1884   | 1/41                  |
| Budkovský Michal, Březeneč 229, 43111 Jirkov                                                               | 830327/2450   | 1/41                  |
| Buleca Martin, Patočkova 3866, 43001 Chomutov                                                              | 711221/2261   | 1/82                  |
| Bulecová Věra, Krušnohorská 1674, 43111 Jirkov                                                             | 745105/2026   | 1/82                  |
| Černý Petr, Sluneční 295, 43111 Otvice                                                                     | 660615/0837   | 1/41                  |
| Empirical s.r.o., Otradovická 733/15, Kamýk, 14200 Praha 4                                                 | 28487966      | 4/41                  |
| Fojtik David Bc., Březeneč 286, 43111 Jirkov                                                               | 760221/2772   | 1/123                 |
| SJ Fojtik Zdeněk a Fojtiková Jaroslava, Březeneč 286, 43111 Jirkov                                         | 510710/205    | 1/123                 |
| Fojtiková Miroslava, Březeneč 286, 43111 Jirkov                                                            | 556105/0484   | 1/123                 |
| Forces CZ s.r.o. v likvidaci, Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1                          | 755331/2635   | 5/41                  |
| IDEACON s.r.o. v likvidaci, Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1                            | 28499697      | 5/41                  |
| Jandová Gabriela, Na Plovárně č.ev. 181, 26718 Hlásná Třebaň                                               | 28470982      | 1/41                  |
| Jeníkovská Kateřina, Kyjická 4652, 43004 Chomutov                                                          | 895129/1712   | 1/41                  |
| SJ Jeníkovský Jan a Vyskočilová Marija, Kosmonautů 4682, 43001 Chomutov, Modřejovice 46, 27041 Slabce      | 945712/2587   | 1/82                  |
| Kaiser Petr, Březeneč 184, 43111 Jirkov                                                                    | 801119/2475   | 1/82                  |
| Pospíšil Tomáš, Zahradní 5196, 43004 Chomutov                                                              | 806109/1918   | 2/41                  |
| Solventis s.r.o. v likvidaci, Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1                          | 840528/2490   | 5/41                  |
| SUNENERGY GROUP s.r.o. v likvidaci, Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1                    | 760104/1921   | 2/41                  |
| Svoboda Ludvík Ing., Zelená 194, 43102 Málkov                                                              | 28487974      | 5/41                  |
| SJ Tichý Jakub a Tichá Karolína Mgr., Zadní Vinohrady 4665, 43001 Chomutov                                 | 601016/0915   | 3/41                  |
| Weberová Romana, Větrná 363, Březeneč, 43111 Jirkov                                                        | 841006/2463   | 1/41                  |
| SJ Zdražil Otto a Zdražilová Michala, Hlavní 14, 25101 Březi, Jana Karafiáta 195, Běchovice, 19011 Praha 9 | 815327/2446   | 1/41                  |
|                                                                                                            | 735520/2459   | 1/41                  |
|                                                                                                            | 760615/0013   | 1/41                  |
|                                                                                                            | 805519/0781   |                       |
| SJ = společné jmění manželů nebo partnerů                                                                  |               |                       |
| B Nemovitosti                                                                                              |               |                       |
| Pozemky                                                                                                    |               |                       |
| Parcela                                                                                                    | Výměra[m2]    | Druh pozemku          |
| 346/1                                                                                                      | 1108          | trvalý travní porost  |
|                                                                                                            |               | Způsob využití        |
|                                                                                                            |               | zemědělský půdní fond |
|                                                                                                            |               | Způsob ochrany        |
|                                                                                                            |               |                       |
| B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu                                     |               |                       |
| C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů                                  |               |                       |
| Typ vztahu                                                                                                 |               |                       |
| o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu                                                             |               |                       |
| pohledávka ve výši 429,-Kč, k podílu 2/41                                                                  |               |                       |
| Oprávnění pro                                                                                              |               |                       |
| Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:                                                           |               |                       |
| Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR                |               |                       |
| Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.                              |               |                       |
| strana 1                                                                                                   |               |                       |



*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 82 Cm 1450/2016 pro Tomko a partneři, v.o.s.*

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

## Pozemky

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku         | Způsob využití | Způsob ochrany        |
|---------|------------|----------------------|----------------|-----------------------|
| 346/16  | 689        | trvalý travní porost |                | zemědělský půdní fond |

## B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

## Typ vztahu

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 429,-Kč, k podílu 1/35

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,  
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.



*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení. č.j.: 82 Cm 1450/2016 pro Tomko a partneři, v.o.s.*

| A Vlastník, jiný oprávněný                                                         | Identifikátor | Podíl |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                                   |               |       |
| IDEACON s.r.o. v likvidaci, Václavské náměstí 808/66,<br>Nové Město, 11000 Praha 1 | 28470982      |       |

| Pozemky<br>Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku         | Způsob využití | Způsob ochrany        |
|--------------------|-------------|----------------------|----------------|-----------------------|
| 633/14             | 25          | trvalý travní porost |                | zemědělský půdní fond |
| 633/15             | 11          | trvalý travní porost |                | zemědělský půdní fond |

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pohledávka ve výši 2.271.303,-Kč s příslušenstvím  
Oprávnění pro  
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782  
Povinnost k  
Parcela: 633/14, Parcela: 633/15  
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 9, č.j. 085 EX-9532/2014 -26 ze dne 08.09.2014. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 11.09.2014 18:33:38. Zápis proveden dne 03.10.2014.  
V-7417/2014-503  
Pořadí k 11.09.2014 18:33

## Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10  
190 00 Praha 9  
Povinnost k  
IDEACON s.r.o. v likvidaci, Václavské náměstí 808/66,  
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 28470982  
Listina Vyrozměření soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 9532/14-14 k 48 EXE-  
1860/2014 15 ze dne 05.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2014  
18:54:28. Zápis proveden dne 11.09.2014; uloženo na prac. Praha  
Z-56342/2014-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k č.j. 48 EXE 1860/2014-15

Povinnost k

Parcela: 633/14, Parcela: 633/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9,č.j. 085

Nemovitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

kraj, Kat.  
strona 1



## Věcná práva zatěžující pozemek parc. č. 346/1

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
k podílu 5/41

pohledávka ve výši 2.271.303,- Kč s příslušenstvím

*Oprávnění pro*

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

*Povinnost k*

IDEACON s.r.o. v likvidaci, Václavské náměstí 808/66,  
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 28470982  
Parcela: 346/1

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 9, č.j. 085 EX-9532/2014 -22 ze dne 08.09.2014. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 11.09.2014 18:34:11. Zápis proveden dne 03.10.2014.  
V-7419/2014-503

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10  
190 00 Praha 9

*Povinnost k*

IDEACON s.r.o. v likvidaci, Václavské náměstí 808/66,  
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 28470982

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 9532/14-14 k 48 EXE-  
1860/2014 15 ze dne 05.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2014  
18:54:28. Zápis proveden dne 11.09.2014; uloženo na prac. Praha  
Z-56342/2014-101

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k č.j. 48 EXE 1860/2014-15, k podílu 5/41

*Povinnost k*

IDEACON s.r.o. v likvidaci, Václavské náměstí  
808/66, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 28470982  
Parcela: 346/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9, č.j. 085  
EX-9532/2014 -21 ze dne 08.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku  
11.09.2014 18:34:11. Zápis proveden dne 15.09.2014; uloženo na prac. Chomutov  
Z-8112/2014-503

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

## Věcná práva zatěžující pozemek parc. č. 346/16

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
k podílu 3/35  
pohledávka ve výši 2.271.303,-Kč s příslušenstvím  
*Oprávnění pro*  
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782  
*Povinnost k*  
IDEACON s.r.o. v likvidaci, Václavské náměstí 808/66,  
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 28470982  
Parcela: 346/16  
*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 9, č.j. 085 EX-9532/2014 -24 ze dne 08.09.2014. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 11.09.2014 18:34:11. Zápis proveden dne 03.10.2014.  
V-7418/2014-503  
*Pořadí k* 11.09.2014 18:34
- o Zahájení exekuce  
pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10  
190 00 Praha 9  
*Povinnost k*  
IDEACON s.r.o. v likvidaci, Václavské náměstí 808/66,  
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 28470982  
*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 9532/14-14 k 48 EXE-  
1860/2014 15 ze dne 05.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2014  
18:54:28. Zápis proveden dne 11.09.2014; uloženo na prac. Praha  
Z-56342/2014-101  
*Související zápisy*  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k č.j. 48 EXE 1860/2014-15, k podílu 3/35  
*Povinnost k*  
IDEACON s.r.o. v likvidaci, Václavské náměstí  
808/66, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 28470982  
Parcela: 346/16  
*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9, č.j. 085  
EX-9532/2014 -23 ze dne 08.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku  
11.09.2014 18:34:11. Zápis proveden dne 15.09.2014; uloženo na prac. Chomutov  
Z-8111/2014-503

## Věcná práva zatěžující pozemky parc. č. 633/14 a 633/15

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pohledávka ve výši 2.271.303,-Kč s příslušenstvím  
*Oprávnění pro*  
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782  
*Povinnost k*  
Parcela: 633/14, Parcela: 633/15  
*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 9, č.j. 085 EX-9532/2014 -26 ze dne 08.09.2014. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 11.09.2014 18:33:38. Zápis proveden dne 03.10.2014.  
V-7417/2014-503  
*Pořadí k* 11.09.2014 18:33

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10  
190 00 Praha 9

Povinnost k

IDEACON s.r.o. v likvidaci, Václavské náměstí 808/66,  
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 28470982

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 9532/14-14 k 48 EXE-  
1860/2014 15 ze dne 05.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2014  
18:54:28. Zápis proveden dne 11.09.2014; uloženo na prac. Praha  
Z-56342/2014-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k č.j. 48 EXE 1860/2014-15

Povinnost k

Parcela: 633/14, Parcela: 633/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9, č.j. 085

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2025 14:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563099 Jirkov

Kat.území: 660809 Březeneč

List vlastnictví: 2678

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

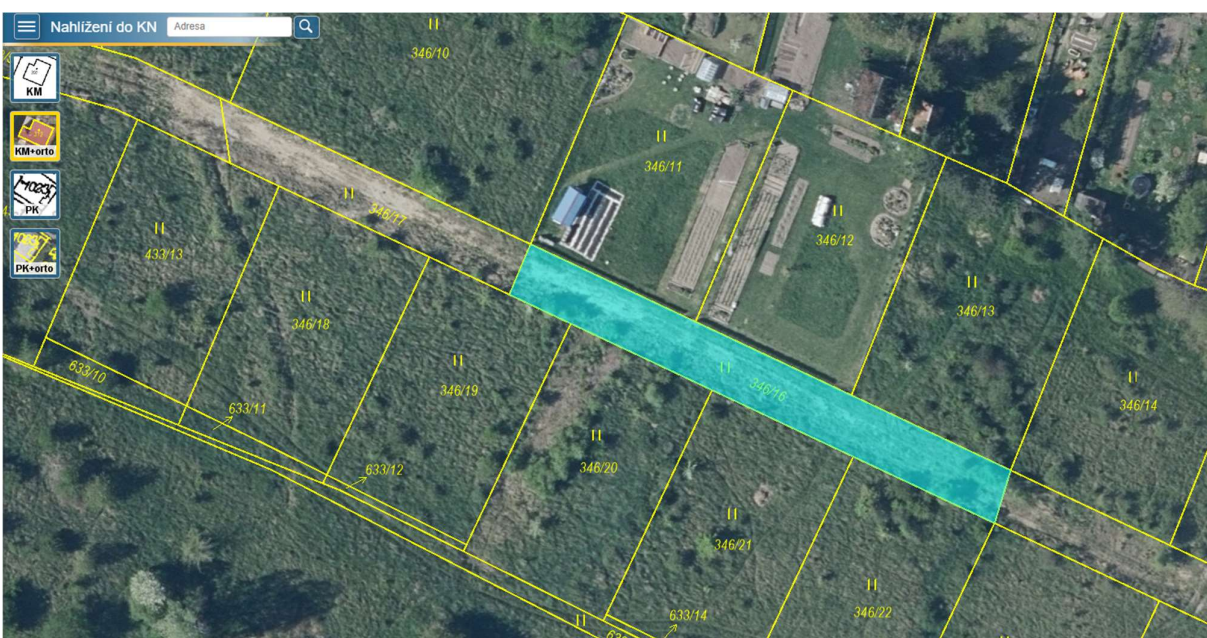
EX-9532/2014 -25 ze dne 08.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku  
11.09.2014 18:34:11. Zápis proveden dne 15.09.2014; uloženo na prac. Chomutov  
Z-8113/2014-503

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad  
Praha 9, č.j. 085 EX-9532/2014 -25 ze dne 08.09.2014. Právní moc ke dni  
22.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2015 18:26:41. Zápis  
proveden dne 01.09.2015; uloženo na prac. Chomutov

Z-7119/2015-503

## Ortofotomapa





## Výřez z územního plánu

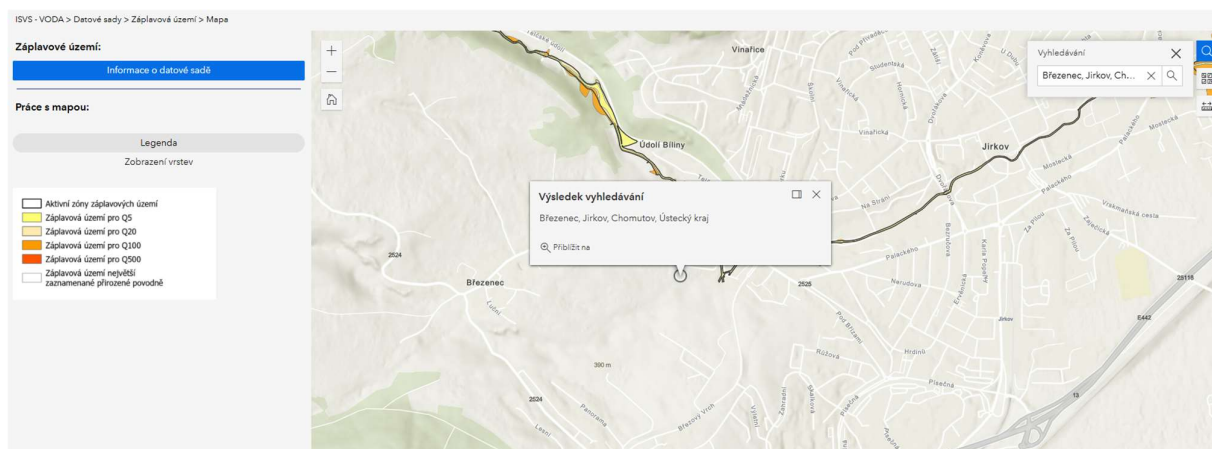


PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE - CHATOVÉ LOKALITY



PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - PRO SILNIČNÍ DOPRAVU - MÍSTNÍ SÍŤ

## Výřez z povodňové mapy



## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

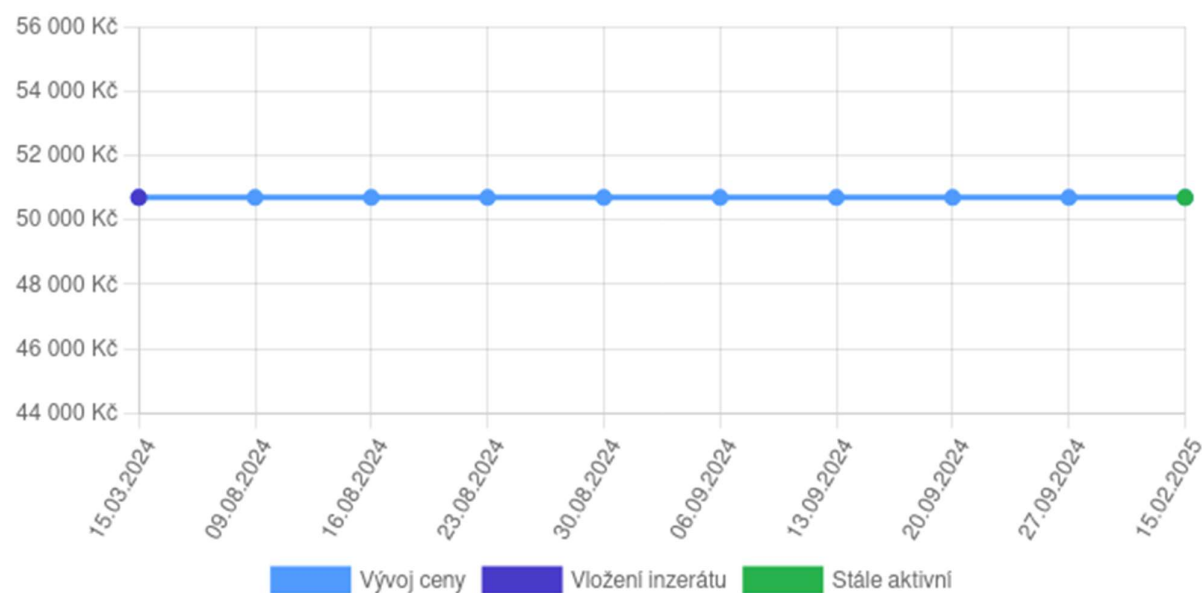
|                           |                         |                       |                    |
|---------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>           | Spořice, okres Chomutov | <b>Cena</b>           | 50 700 Kč          |
| <b>Poznámka k ceně</b>    | včetně provize RK       | <b>Plocha pozemku</b> | 338 m <sup>2</sup> |
| <b>Poloha nemovitosti</b> | Klidná část obce        | <b>Druh pozemku</b>   | Ostatní            |

Nabízíme k prodeji do výlučného vlastnictví ostatní plochu v k. ú. Spořice, okres Chomutov. Jedná se o parcelu č. 771/5 o výměře 338 m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází na severozápadě obce. Pro více informací kontaktujte realitního makléře.

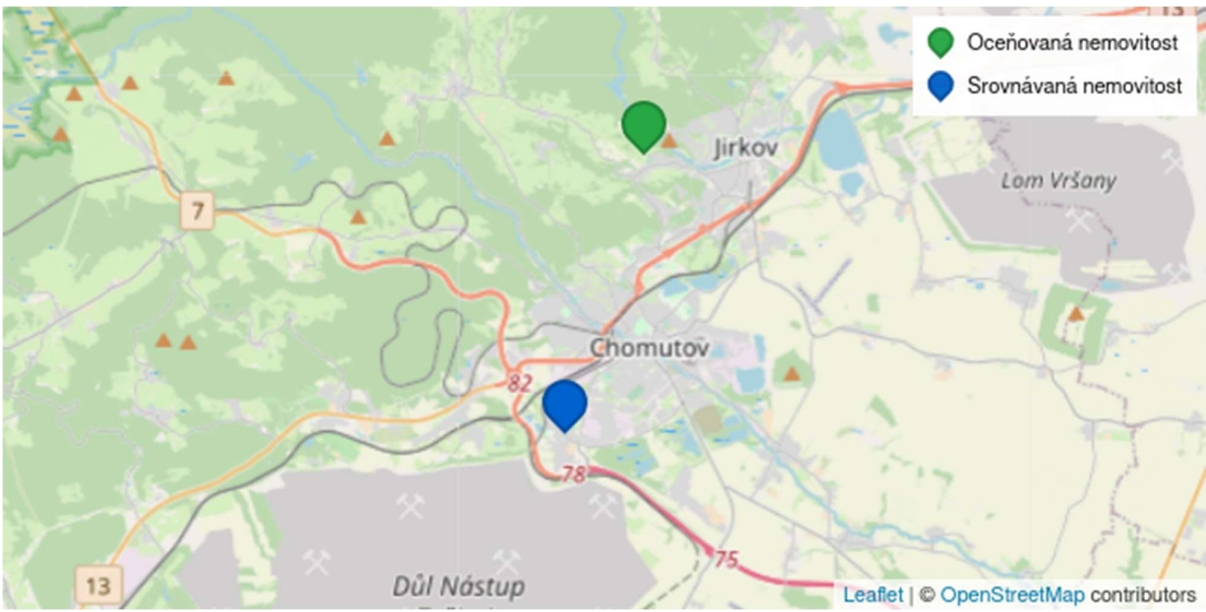
#### 2. Fotodokumentace



#### 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)

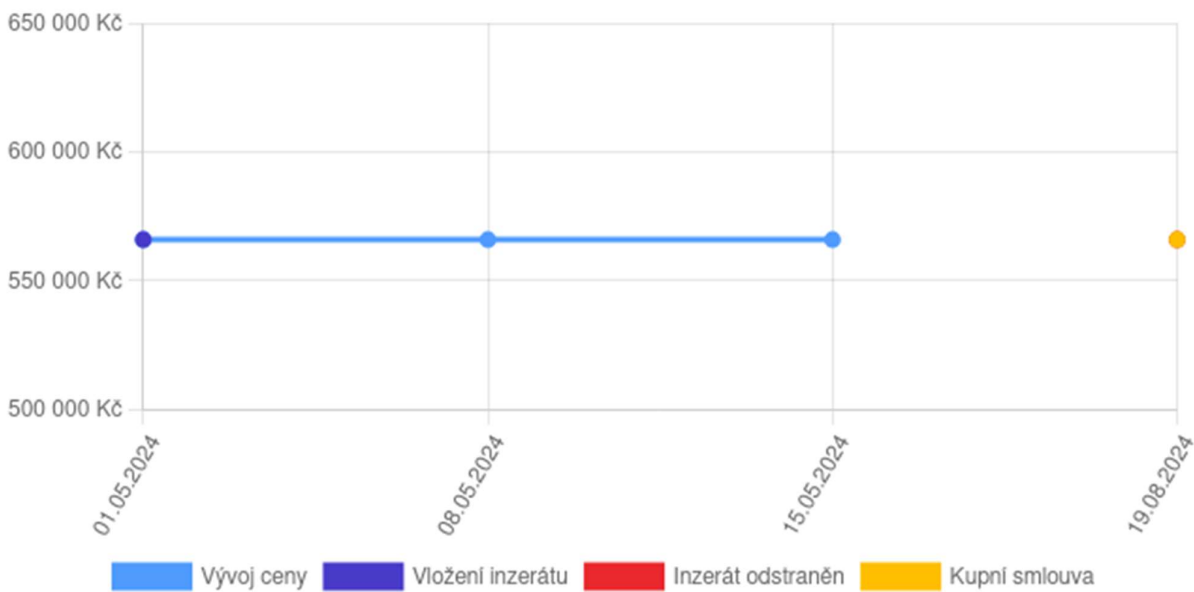
|                      |                     |              |                 |
|----------------------|---------------------|--------------|-----------------|
| Lokalita             | Žatec, okres Louny  | Cena dle KS  | 566 030 Kč      |
| Právní účinky ke dni | 19.08.2024          | Číslo řízení | V-2416/2024-533 |
| Plocha pozemku       | 6196 m <sup>2</sup> | Druh pozemku | Ostatní         |

Pozemek: p. p. č. 7003 o výměře 6196 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 v katastru nemovitostí pro katastrální území Žatec, obec Žatec, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Žatec. Pozemek se nachází v nezastavěném území obce, je součástí orné půdy. Část pozemku je užívána na základě pachtovní smlouvy č.6440-MPS5-2021-007. Podmínkou účasti v aukci je složení částky na úhradu části kupní ceny (dále jen „kauce“) ve smyslu čl. 5 odst. 2 písm. c) Aukčního řádu, a to ve výši 50.000,- Kč. Kauci lze složit pouze bezhotovostním převodem na účet č. 6015-8124411/0710 tak, aby byla připsána na účet Zadavatele aukce ve lhůtě do konce dne 17.5.2024. Jako variabilní symbol a specifický symbol každý uživatel uvede údaje, které jsou zaslány systémem po přihlášení se k elektronické aukci. Úhrada kauce v hotovosti do pokladny Zadavatele aukce je nepřípustná. Kauci je nutné zaslat v dostatečném časovém předstihu vzhledem ke lhůtám mezibankovních převodů; včasné připsání kauce do konce výše uvedeného dne na účet Zadavatele aukce je odpovědností Uživatele. Případné zdržení připsání kauce na účet Zadavatele aukce jde k tíži Uživatele. Účast v aukci je možná pouze pro registrované uživatele elektronického aukčního systému. Způsob registrace je uveden v aukčním řádu zveřejněným na webových stránkách. Pro více informací přejděte na stránky systému Nabídka majetku státu: <https://www.nabidkamajetku.cz/Home/AuctionDetail/40997>

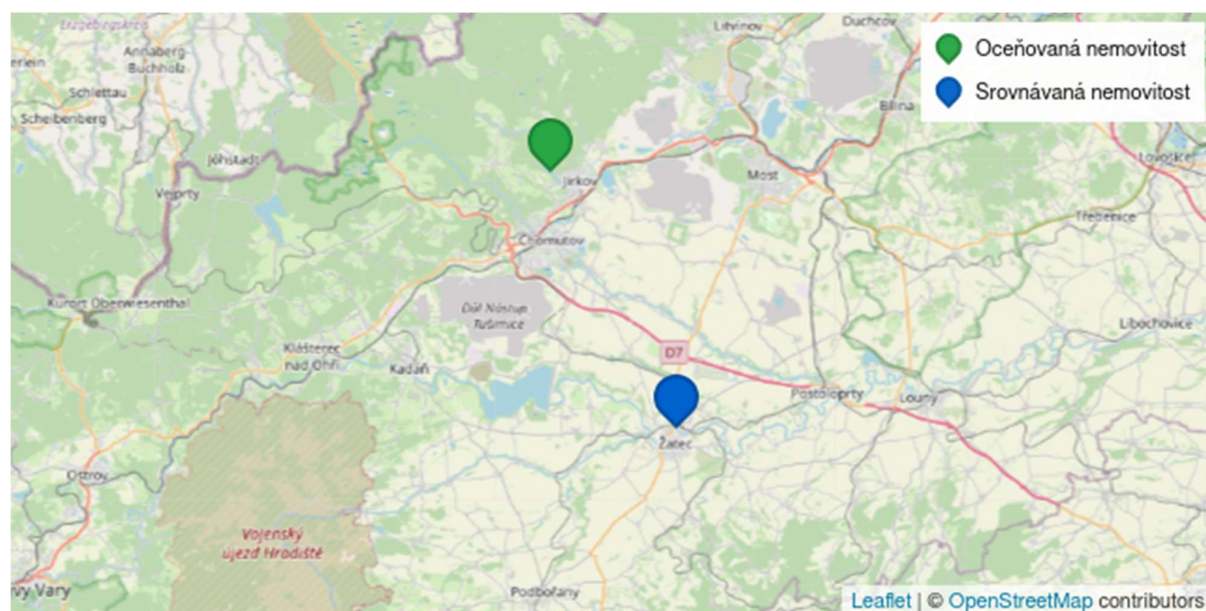
### 2. Fotodokumentace



### 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)

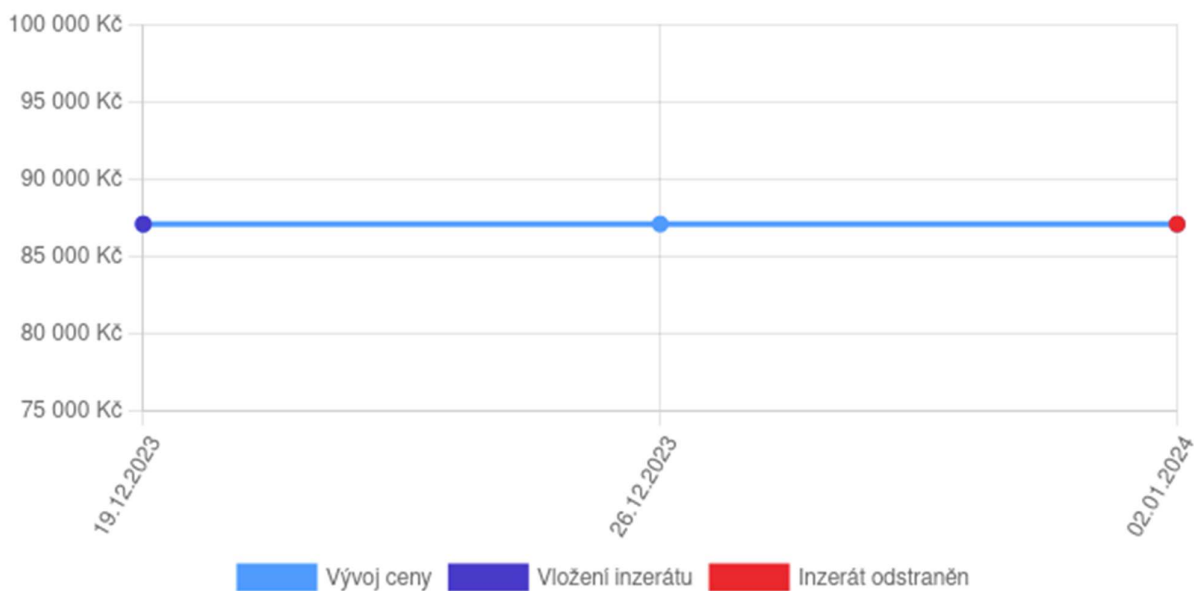
|                       |                    |                     |           |
|-----------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| <b>Lokalita</b>       | Žatec, okres Louny | <b>Cena</b>         | 87 080 Kč |
| <b>Plocha pozemku</b> | 542 m <sup>2</sup> | <b>Druh pozemku</b> | Ostatní   |

Pozemek: podíl 1/2 - pozemková parcela č. 161/5 o výměře 542 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace Pozemek zapsaný na LV 60 pro katastrální území Milčeves, obec Žatec v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Žatec: Pozemek se nachází na okraji zastavěného území obce. Jedná se o polní cestu. dle aukčního řádu a aukční vyhlášky Pro více informací přejděte na stránky systému Nabídka majetku státu: <https://www.nabidkamajetku.cz/Home/AuctionDetail/37231>

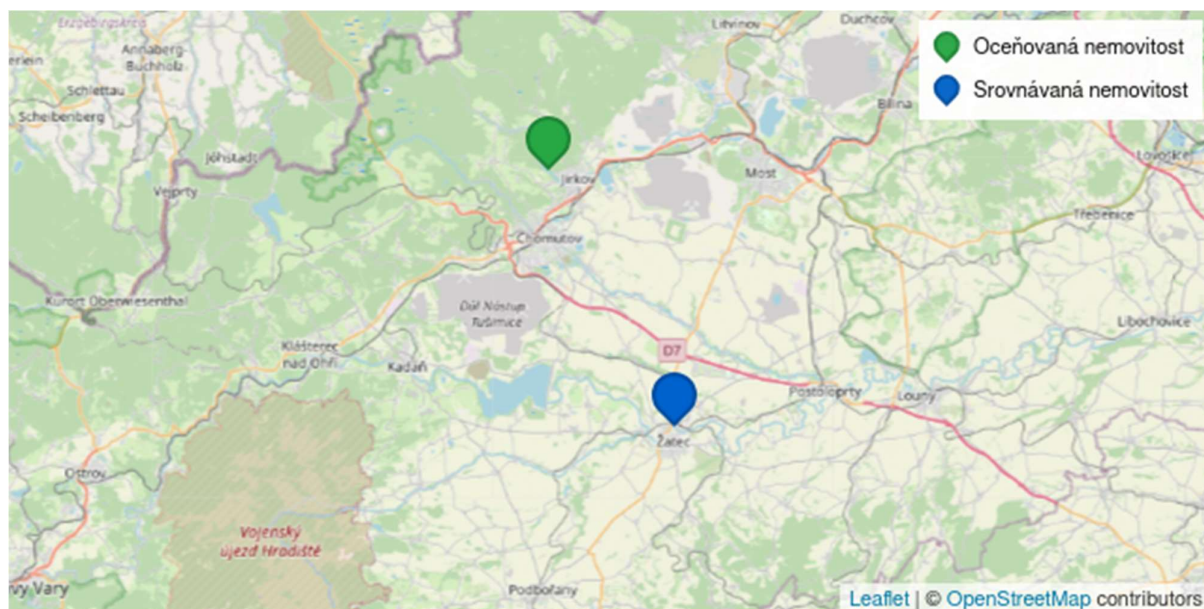
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



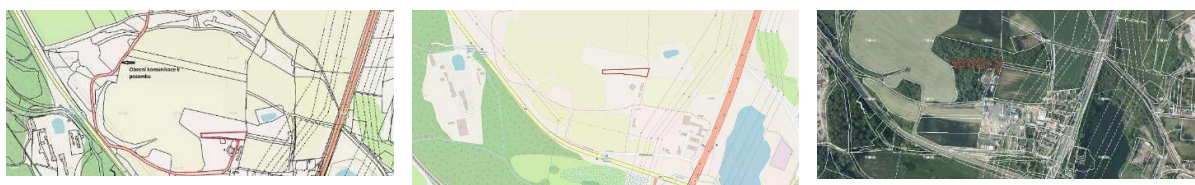
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

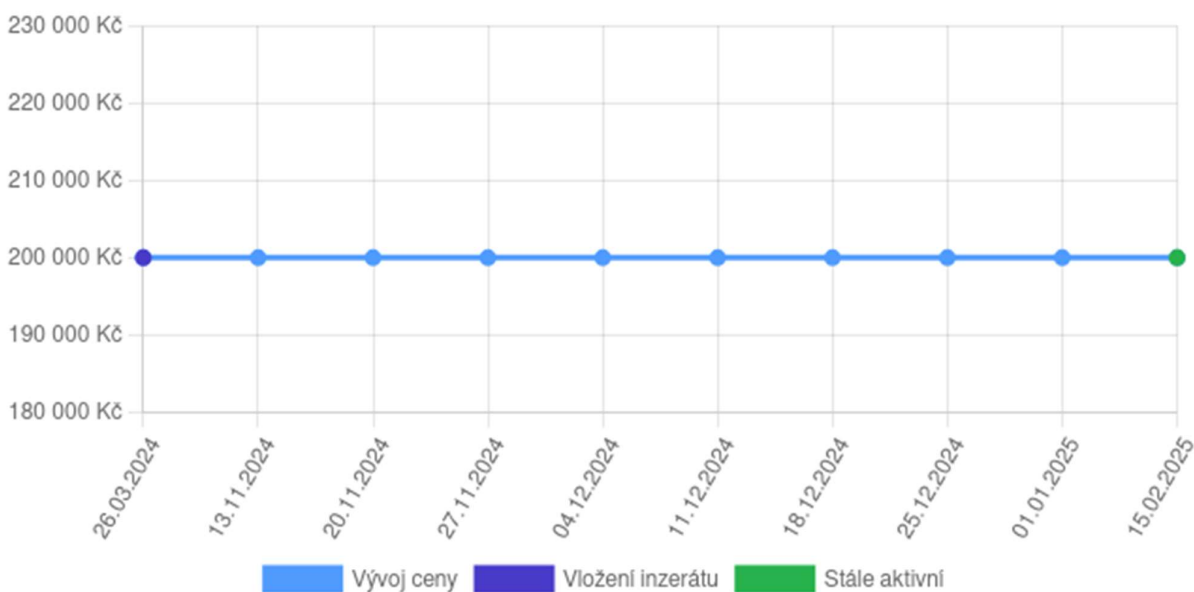
|                       |                                   |                     |            |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------|------------|
| <b>Lokalita</b>       | Želénky, Zábřušany, okres Teplice | <b>Cena</b>         | 200 000 Kč |
| <b>Plocha pozemku</b> | 3069 m <sup>2</sup>               | <b>Druh pozemku</b> | Ostatní    |

Exkluzivně nabízíme k prodeji pozemek v katastrálním území Želénky, obec Zábřušany, okres Teplice o velikosti 3069m<sup>2</sup>. Pozemek je veden jako ostatní plocha. K pozemku vede obecní komunikace. Pro více informací kontaktujte makléře nabídky.

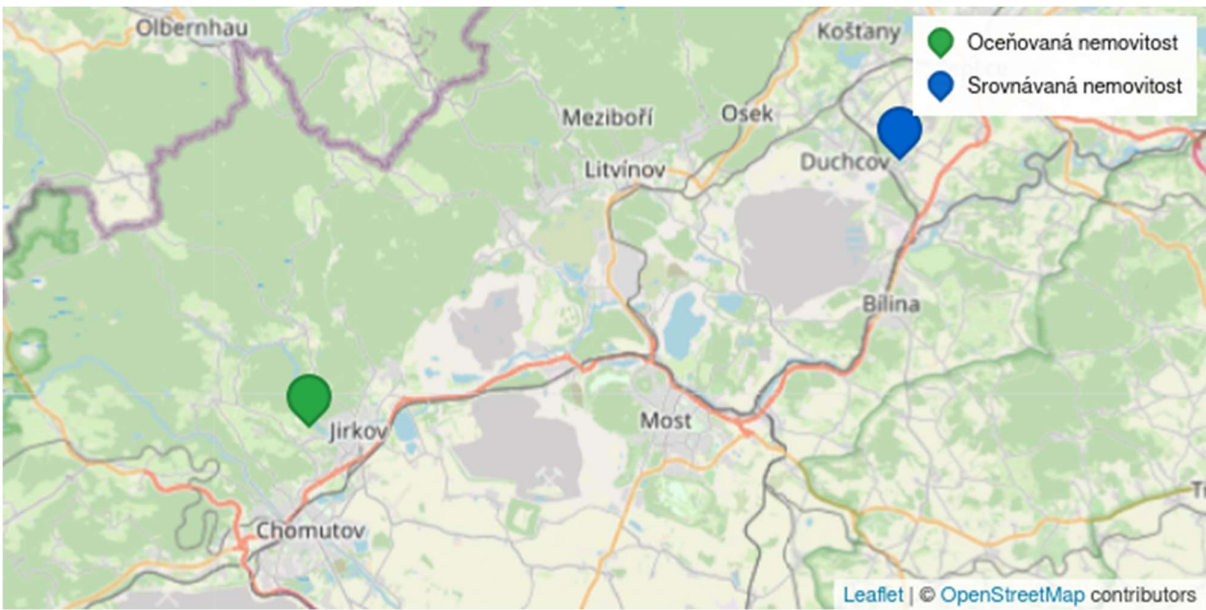
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

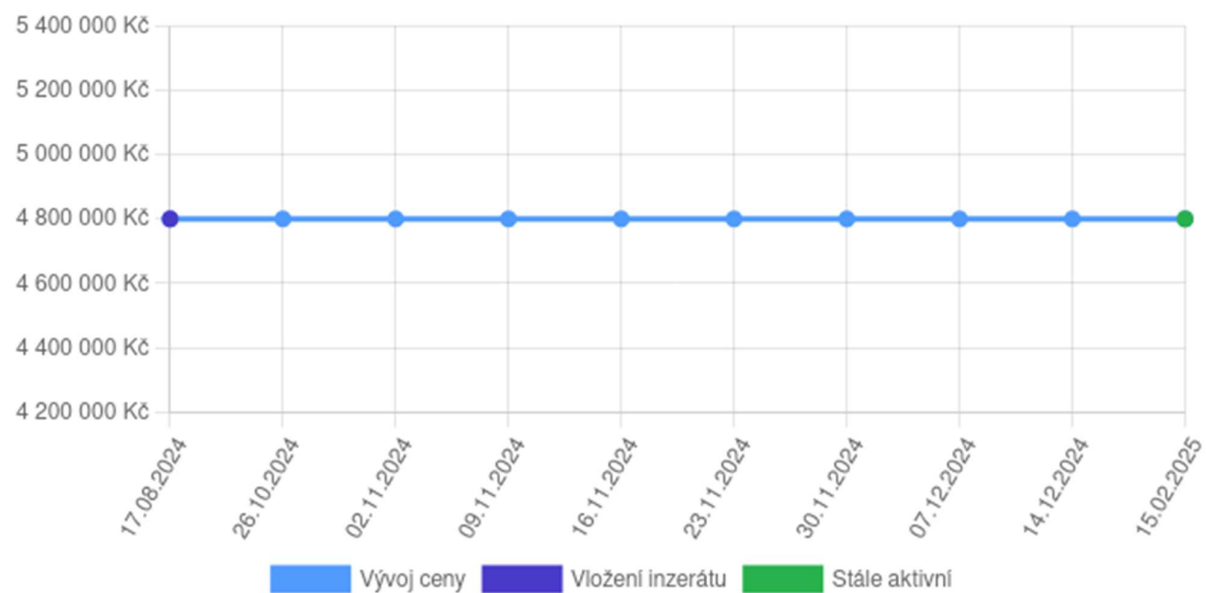
|                       |                        |                           |              |
|-----------------------|------------------------|---------------------------|--------------|
| <b>Lokalita</b>       | Jirkov, okres Chomutov | <b>Cena</b>               | 4 800 000 Kč |
| <b>Plocha pozemku</b> | 14373 m <sup>2</sup>   | <b>Poloha nemovitosti</b> | Okraj obce   |
| <b>Druh pozemku</b>   | Ostatní                |                           |              |

Exkluzivně nabízíme k prodeji soubor pozemků v bezprostřední blízkosti zastavěné části obce Březenc o celkové výměře 14373 m<sup>2</sup>. Na hranici pozemků protéká Březenecký potok a kromě komunikace na parc. č. 719/4 je přístup zajištěn také z okresní silnice. Pozemky na prodej jsou uvedeny na LV č. 2624, katastrální území Březeneček, katastrální pracoviště Chomutov. 1) parc. č. 719/4 způsob využití: ostatní komunikace, druh pozemku: ostatní plocha, výměra 216 m<sup>2</sup> 2) parc. č. 720/1 způsob využití: mez, stráž, druh pozemku: trvalý travní porost, výměra 73 m<sup>2</sup> 3) parc. č. 721 druh pozemku: lesní pozemek, výměra 5 129 m<sup>2</sup> 4) parc. č. 722/1 způsob využití: neplodná půda, druh pozemku: ostatní plocha, výměra 5 028 m<sup>2</sup> 5) parc. č. 723 druh pozemku: trvalý travní porost, výměra 3 927 m<sup>2</sup> Na prodej jsou i ostatní parcely na stejném LV (č. 2624). Bližší informace u makléřky.

### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení

