

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13027-249/2021

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
<b>Číslo jednací:</b>	124 EX 8568/16-231
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Katastrální území Čečkovice, obec Bor, okres Tachov
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	26.01.2021
<b>Zpracováno ke dni:</b>	26.01.2021
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 18.02.2021

## **A. ZADÁNÍ**

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

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 07.12.2020, č.j. 124 EX 8568/16-231, byl ustanoven znalecký ústav XP invest, s.r.o. vyhotovením znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 pozemku parc. č. 61/2 nacházejícího se v obci Bor, okres Tachov, katastrální území Čečkovice.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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 stanovení 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**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost., V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

## **C. NÁLEZ**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 61/2 v katastrálním území Čečkovice
Adresa předmětu ocenění:	Čečkovice, Bor, okres Tachov
Kraj:	Plzeňský kraj

Okres: Tachov  
Obec: Bor  
Katastrální území: Čečkovice  
Počet obyvatel: 4 486  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_v = 778,00 \text{ Kč/m}^2$

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je m <sub>st</sub> ská hromadná doprava popřípadě příměstská 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  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 373,00 \text{ Kč/m}^2$

## **2. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření bylo provedeno dne 26.01.2021. Nařízené prohlídce nebyl povinný ani jiné osoby přítomny, s ohledem na charakter nemovité věci nebyla součinnost dalších osob potřebná.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo:

Kouklová Ludmila, Erbenova 541, Nové Město, 33701 Rokycany - podíl 1/4

Zajíček Josef, Čečkovice 30, 34802 Bor - podíl 1/4

Zajíček Petr, Čečkovice 30, 34802 Bor - podíl 1/4

Zajíčková Věra, Čečkovice 30, 34802 Bor - podíl 1/4

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 61/2 nacházející se v obci Bor, okres Tachov, katastrální území Čečkovice.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je pozemek zapsaný v katastru nemovitostí jako zahrada, rozloha pozemku činí 1.896 m<sup>2</sup>. Územní plán stanoví, že plocha pozemku je regulována jako - ZS - zeleň - zahrady a sady. Nejedná se o stavební pozemek.

Na pozemku se nachází listnaté stromy vícedruhové s podrosty, je bez oplocení. Pozemek je mírně svažité. K pozemku se lze dostat bez problému po nezpevněné obecní cestě.

Pozemek je situovaný na severním okraji vesnice Čečkovice, která náleží k městu Bor, od kterého je vzdálená cca 2 km severně. Dostupnost obchodů v obci Bor je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových spojů a možnost parkování je na vlastním pozemku.

Dle dostupných informací se lokalita nachází v obvodu obce se zvýšeným indexem kriminality.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Zajíček Josef), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis oceňovaného pozemku</b>	Rozloha	1.896 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	zahrada
	Územní plán	ZS - zeleň - zahrady a sady
	Trvalé porosty	listnaté stromy a keře
	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup po nezpevněné obecní cestě
	Popis okolí	řídce obydlená oblast
	Poloha v obci	severní okraj vesnice

<b>Popis okolí</b>	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	Dle dostupných informací se lokalita nachází v obvodu obce se zvýšeným indexem kriminality.
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>	Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Zajíček Josef), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

## 6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 26.01.2021 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:

„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

#### 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,936}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,562}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,594}$$

### **1. Pozemek parc. č. 61/2**

#### **1.1. pozemky**

##### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,600}$

##### **Jiný pozemek oceněný dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy</b>						
§ 9 odst. 2	373,-	0,50	0,600	1,000		111,90
Index trhu $I_t$ je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	zahrada	61/2	1 896	111,90		212 162,40
Jiný pozemek - celkem			1 896			<b>212 162,40</b>



## 1.2. Porosty

### Nelesní porosty: § 44.

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 61/2  
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $1\,250\text{ m}^2 * 16,52\text{ Kč/m}^2$	=	20 650,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	2,50
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	0,70
LMX - ostatní měkké listnáče celkem	=	31 168,59 Kč

---

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	31 168,59 Kč
-----------------------------------	---	--------------

<b>Porosty - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>31 168,59 Kč</b>
---------------------------------------	---	---------------------

**Pozemek parc. č. 61/2 - rekapitulace**

**1.1. Pozemky:**

---

**212 162,40 Kč**

<b>Pozemek parc. č. 61/2 - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>243 330,99 Kč</b>
---	---	----------------------

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 243 330,- Kč**

## II) Ocenění tržním porovnáním

### Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Pozemek parc. č. 61/2 v katastrálním území Čečkovice

Pozemek v katastrálním území Čečkovice, obec Bor					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Čečkovice, Bor, okres Tachov	plocha 1896 m <sup>2</sup>	Zahrada	Ne, v dosahu některé sítě v obci	Listnaté porosty
<b>1</b>	Týnské Předměstí, Domažlice, okres Domažlice	plocha 1238 m <sup>2</sup>	Zahrada	Elektrína na patě pozemku	Částečně porosty i ovocné
<b>2</b>	Plzeňská, Bor, okres Tachov	plocha 198 m <sup>2</sup>	Zahrada, součást zahr. kolonie	Ne	Převážně bez porostů, foliovník a dřevěná chatka na náradí
<b>3</b>	Vyšehradská, Staňkov, okres Domažlice	plocha 529 m <sup>2</sup>	Zahrada	Ne	Listnaté porosty

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	242,33 Kč	Nepoužit	242,33 Kč	1.15	1.02	1.00	1.05	1.00	1.00	1.2317	196,74 Kč
2	328,28 Kč	Nepoužit	328,28 Kč	1.00	1.30	1.10	1.00	1.02	1.00	1.4586	225,07 Kč
3	189,04 Kč	Nepoužit	189,04 Kč	1.00	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.2200	154,95 Kč
<b>Celkem průměr</b>										192,25 Kč	
<b>Minimum</b>										154,95 Kč	
<b>Maximum</b>										225,07 Kč	
<b>Směrodatná odchylka - s</b>										35,27 Kč	
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>										156,98 Kč	
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>										227,52 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: K1 diferencuje rozdíl lokalit ve smyslu velikosti a vybavenosti obce a samotnou situaci nemovitosti. K2 zohledňuje prodejnost s ohledem na velikost pozemku. K3 zohledňuje všechny parametry možného využití - kolonie zde s přírůzkou za lepší zázemí ve vztahu k využitelnosti. K4 zohledňuje dostupnost IS, případně možnosti napojení v obci a vzdálenost IS. K5 zohledňuje další vlastnosti, kvalitu pozemku, přístup, porosty apod.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$192,25 \text{ Kč/m}^2$$

\*

$$\underline{1.896 \text{ m}^2}$$

$$= 364.510 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$365.000,-- \text{ Kč}$$

## Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Čečkovice, obec Bor					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Čečkovice, Bor, okres Tachov	plocha 1896 m <sup>2</sup>	Zahrada	Ne, v dosahu některé sítě v obci	Listnaté porosty
1	Týnské Předměstí, Domažlice, okres Domažlice	plocha 1238 m <sup>2</sup>	Zahrada	Elektrina na patě pozemku	Částečně porosty i ovocné
2	Plzeňská, Bor, okres Tachov	plocha 198 m <sup>2</sup>	Zahrada, součást zahr. kolonie	Ne	Převážně bez porostů, foliovník a dřevěná chatka na nářadí
3	Vyšehradská, Staňkov, okres Domažlice	plocha 529 m <sup>2</sup>	Zahrada	Ne	Listnaté porosty

### Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	242,33	-	242,33
2	328,28	-	328,28
3	189,04	-	189,04
Maximální hodnota		328,28	(případ č.2)
Minimální hodnota		189,04	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,7366	OK
<b>Aritmetický průměr</b>		<b>253,22</b>	

### Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Čečkovice, obec Bor						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Čečkovice, Bor, okres Tachov	plocha 1896 m <sup>2</sup>	Zahrada	Ne, v dosahu některé sítě v obci	Listnaté porosty	X
1	Týnské Předměstí, Domažlice, okres Domažlice	plocha 1238 m <sup>2</sup>	Zahrada	Elektrina na patě pozemku	Částečně porosty i ovocné	2
2	Plzeňská, Bor, okres Tachov	plocha 198 m <sup>2</sup>	Zahrada, součást zahr. kolonie	Ne	Převážně bez porostů, foliovník a dřevěná chatka na nářadí	1
3	Vyšehradská, Staňkov, okres Domažlice	plocha 529 m <sup>2</sup>	Zahrada	Ne	Listnaté porosty	1

## Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	242,33	-	242,33	2	484,66
2	328,28	-	328,28	1	328,28
3	189,04	-	189,04	1	189,04
Mezisoučet				4	1.001,98
<b><u>Celkem</u></b>					<b><u>250,50</u></b>

**Základní cena: 250,50 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$250,50 * 0,8000 = \mathbf{250,50 \text{ Kč/m}^2}$$

Komentář: Srážka zohledňuje parametrické rozdíly lokalit, využití, IS a kvality pozemků. Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\mathbf{200.40 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 1.896 \text{ m}^2}$$

$$= \mathbf{379.958,40 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{380.000,-- \text{ Kč}}$$

## E. REKAPITULACE

I) Ocenění dle platného cenového předpisu	243.330,-- Kč
II) Ocenění tržním porovnáním	
– Výsledek dle srovnávací metody	365.000,-- Kč
– Výsledek dle metodiky ÚZSVM	380.000,-- Kč

### O d ů v o d n ě n í :

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. 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 cenou zjištěnou a cenami tvořenými tržním porovnáním. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit. Výsledná cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné stanovení obvyklé ceny.

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

## F. ZÁVĚR

**Znalecký úkol:** Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 07.12.2020, č.j. 124 EX 8568/16-231, byl ustanoven znalecký ústav XP invest, s.r.o. vyhotovením znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 pozemku parc. č. 61/2 nacházejícího se v obci Bor, okres Tachov, katastrální území Čečkovice.

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 stanovena po zaokrouhlení na

**370.000 Kč**

**Předmětem znaleckého posudku je ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 k předmětné nemovitosti. Srážka za nižší tržní atraktivitu se v případě pozemku nepoužije. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 k předmětné nemovitosti stanovujeme po zaokrouhlení na částku ve výši**

**92.500 Kč**

Slovy: devadesátdvatisícepětset korun

#### **Ostatní údaje:**

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

#### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav  
v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Martin Svoboda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček  
Tel.: +420 737 858 334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.02.2021

.....  
Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

#### **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 13027-249/2021 znaleckého deníku.

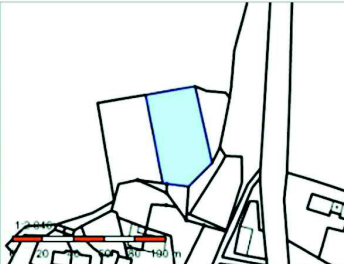
## H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situace nemovitosti v mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">61/2</a>	
Obec:	<a href="#">Bor [560758]</a>	
Katastrální území:	<a href="#">Čečkovice [607321]</a>	
Číslo LV:	<a href="#">181</a>	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1896	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku:	zahrada	

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Koucklová Ludmila, Erbenova 541, Nové Město, 33701 Rokycany	1/4
Zajíček Josef, Čečkovice 30, 34802 Bor	1/4
Zajíček Petr, Čečkovice 30, 34802 Bor	1/4
Zajíčková Věra, Čečkovice 30, 34802 Bor	1/4

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">53716</a>	1896

#### Ormezení vlastnického práva

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

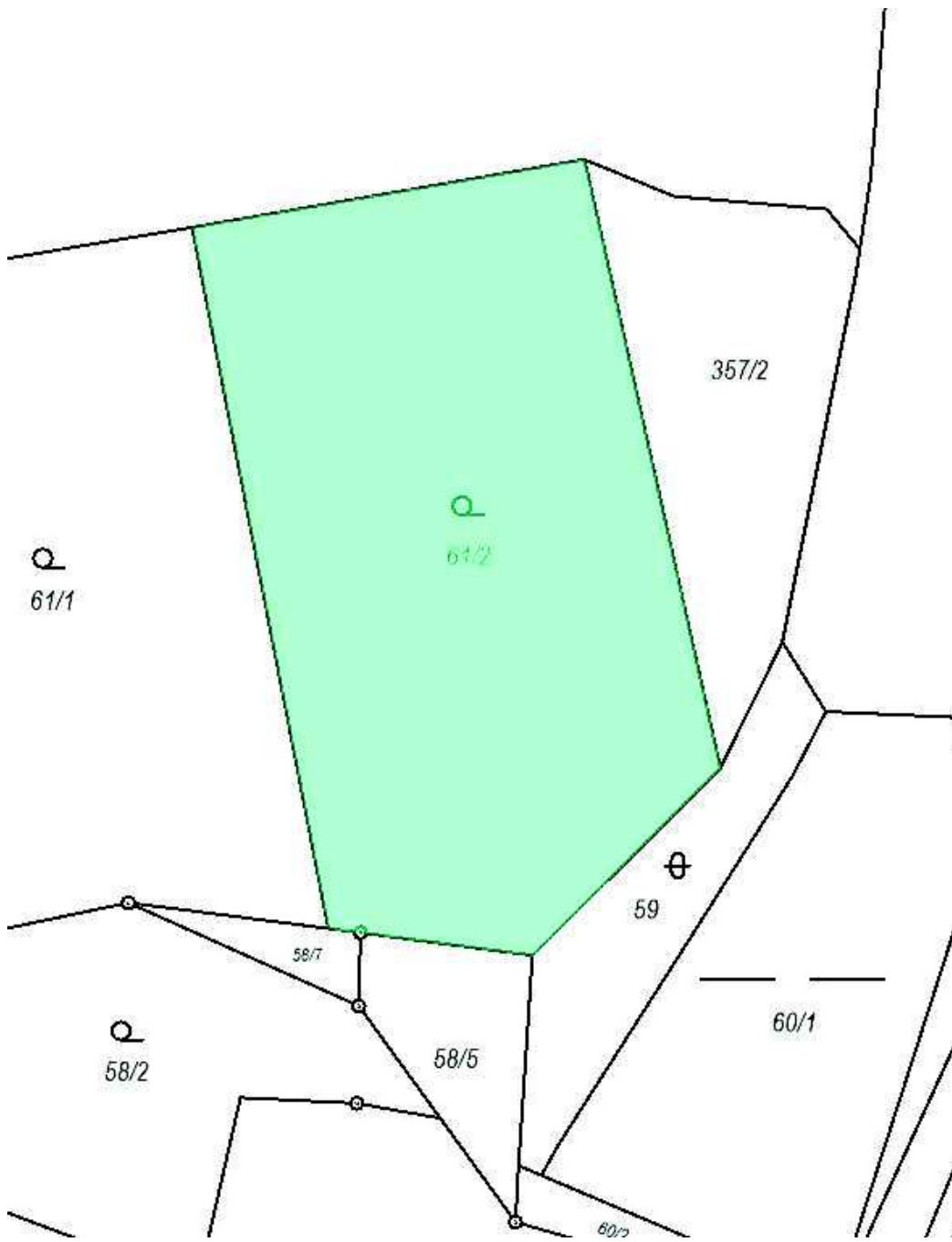
#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Zajíček Josef
Zahájení exekuce - Zajíček Petr

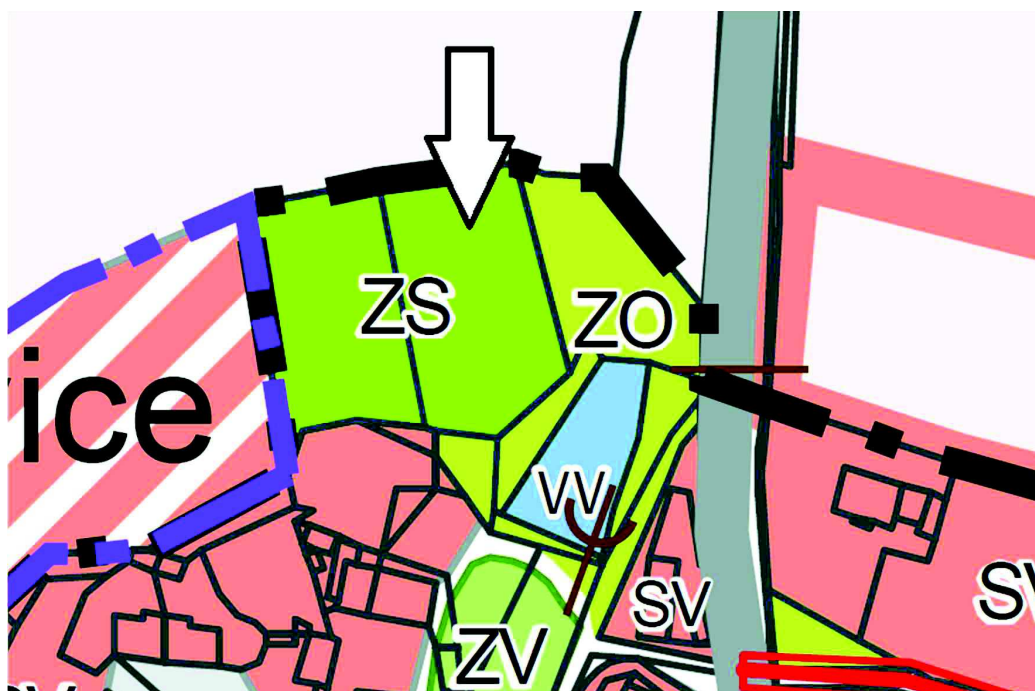
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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





## Územní plán obce (výřez)

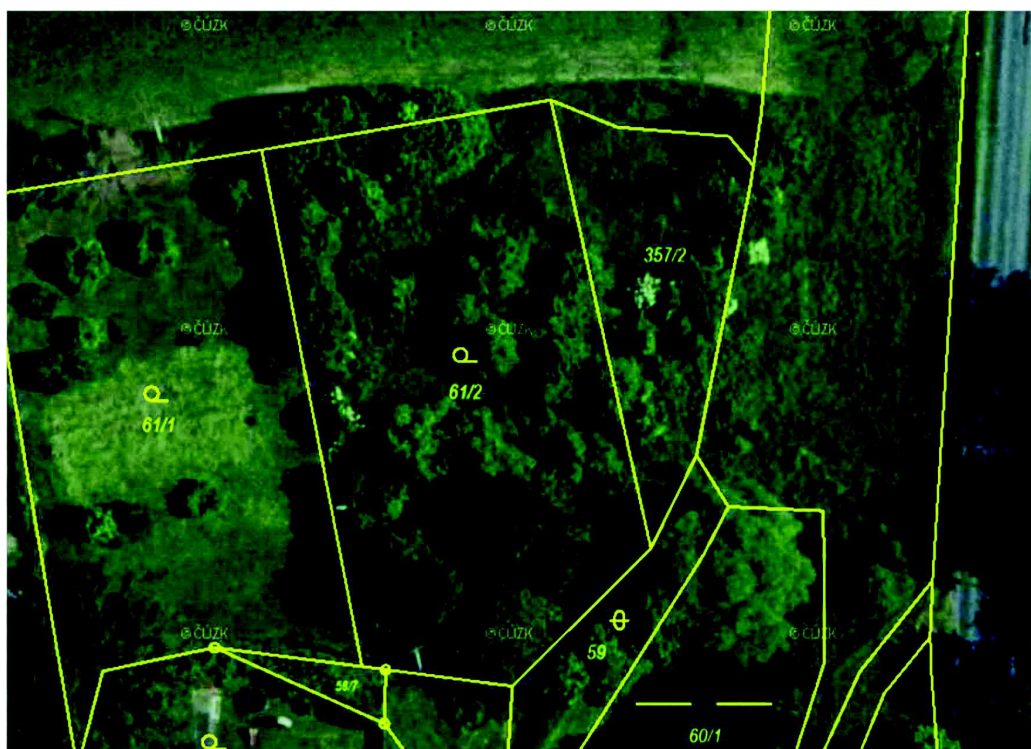


ZELEŇ - ZAHRADY A SADY

## Pořízená fotodokumentace



(zdroj: google maps)



(zdroj: ortofoto katastru nemovitostí)

## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

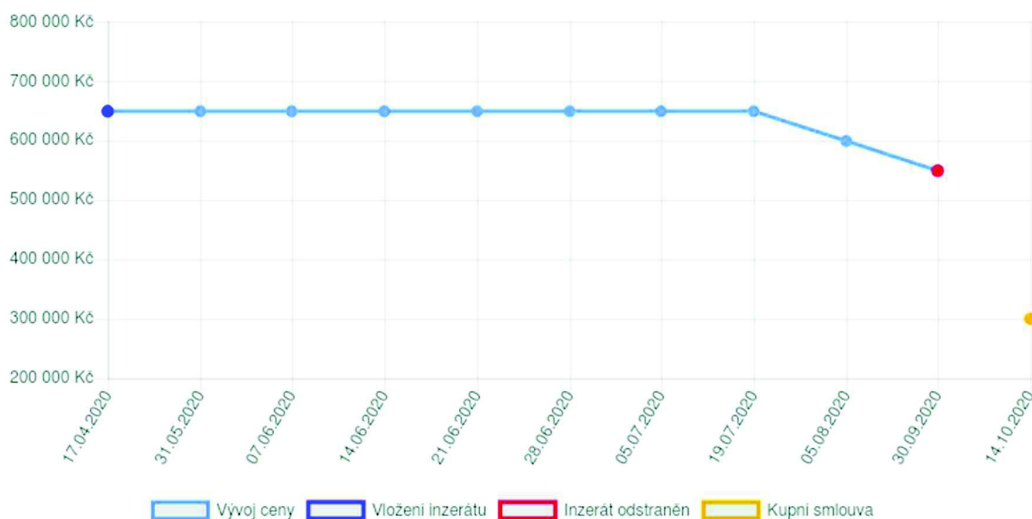


**Prodej, Pozemek, 1238 m<sup>2</sup>, Týnské  
Předměstí, Domažlice, okres Domažlice**

**Celková cena: 300.000 Kč**

**Adresa: Týnské Předměstí, Domažlice,  
okres Domažlice**

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



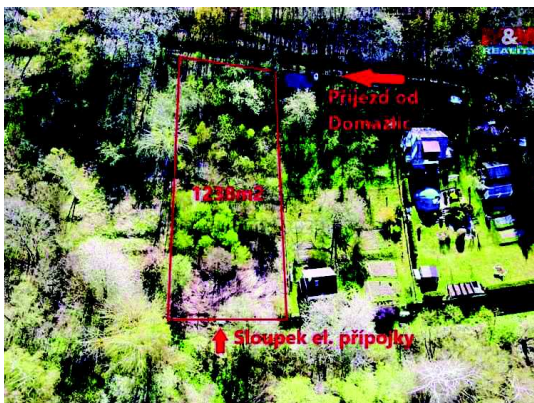
#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Týnské Předměstí, Domažlice, okres Domažlice	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	1238
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	300 000 Kč	<b>Současné využití</b>	zahrada
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	14.10.2020	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Číslo řízení</b>	V-4129/2020-401		

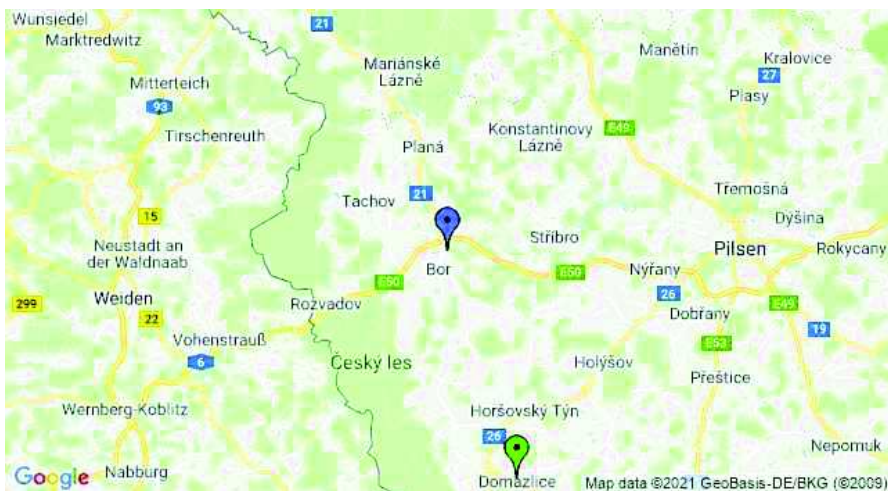
## Slovní popis

Nabízíme k prodeji zahradu o celkové výměře 1238 m<sup>2</sup> na okraji města Domažlice. Pozemek se nachází v klidné části města s veškerou občanskou vybaveností. Parkování osobního auta je možné přímo na zahradě. Byly zde ponechány vzrostlé stromy jabloň, třešeň a líska. Na okraji pozemku se nachází sloupek el. přípojky. Více informací Vám rád sdělí makléř. S financováním Vám rádi poradíme.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

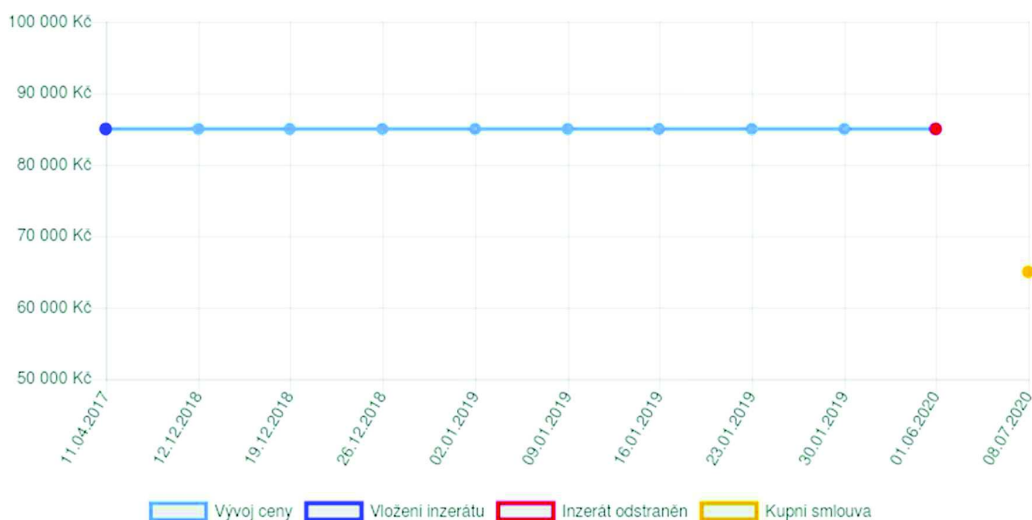


**Prodej, Pozemek, 198 m<sup>2</sup>, Plzeňská, Bor, okres Tachov**

**Celková cena: 65.000 Kč**

**Adresa: Plzeňská, Bor, okres Tachov**

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



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

<b>Adresa</b>	Plzeňská, Bor, okres Tachov	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	198
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	65 000 Kč	<b>Současné využití</b>	zahrada
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	08.07.2020	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Číslo řízení</b>	V-2595/2020-410		

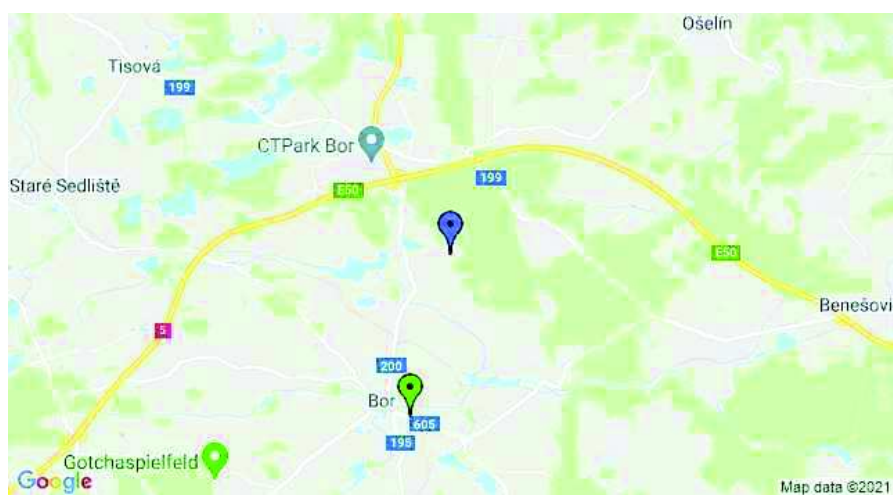
### Slovní popis

Dovoluji si Vám nabídnout zahradu s dřevěnou chatkou v Boru, v zahrádkářské kolonii "Za Tratí". Výměrová plocha zahrady je o výměře 198 m<sup>2</sup>. Součástí je dřevěná chatka sloužící pro uskladnění náradí.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

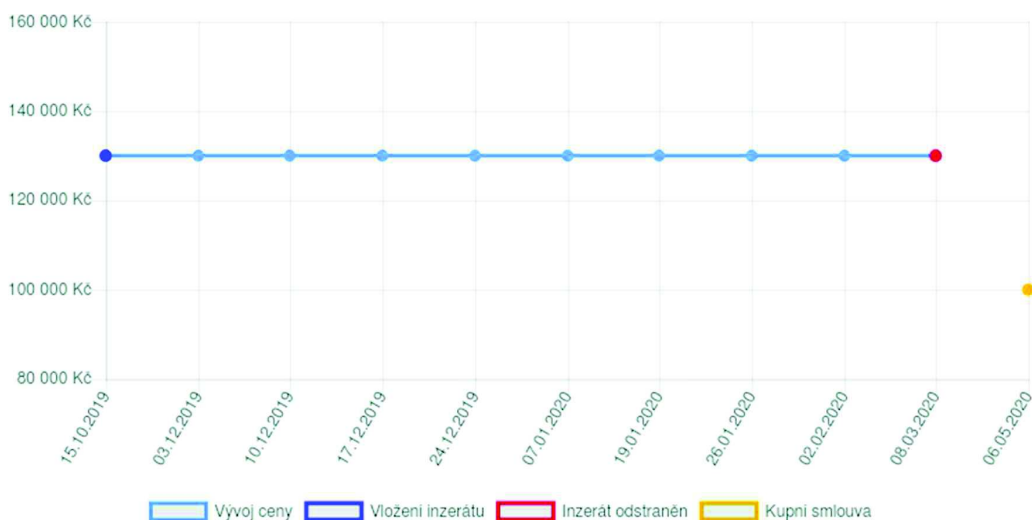


**Prodej, Pozemek, 529 m<sup>2</sup>,  
Vyšehradská, Staňkov, okres  
Domažlice**

**Celková cena: 100.000 Kč**

**Adresa: Vyšehradská, Staňkov, okres  
Domažlice**

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



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

<b>Adresa</b>	Vyšehradská, Staňkov, okres Domažlice	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	529
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	100 000 Kč	<b>Současné využití</b>	zahrada
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	06.05.2020	<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce
<b>Číslo řízení</b>	V-1589/2020-401		

### Slovní popis

Prodej zahrady o celkové výměře 529 m<sup>2</sup>, která se nachází na okraji obce Staňkov, ul. Vyšehradská. Pozemek není určen k výstavbě rodinného domu ani velké chaty, je

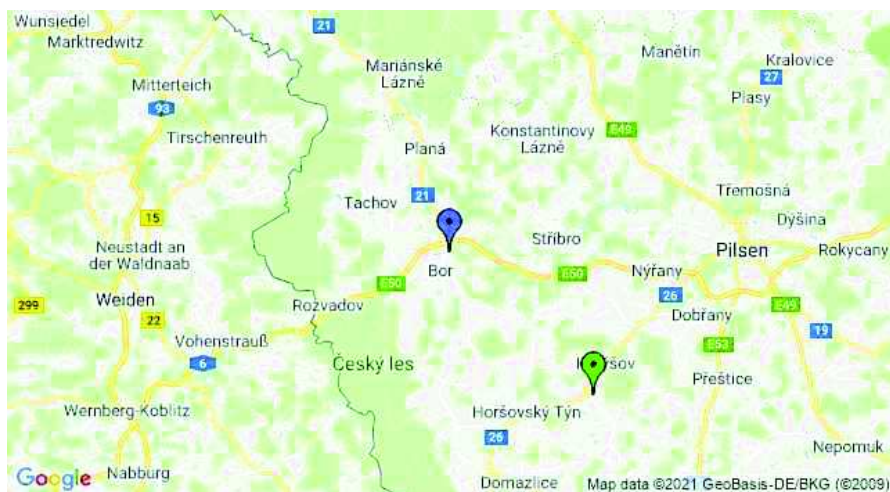


určený k relaxaci a zahrádkářství. V cestě před pozemkem vede kanalizace a elektřinu si lze objednat u ČEZU (dotažení cca 1 rok, cca 25000,- Kč).

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost