

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 100176/2024**

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	AAA INSOLVENCE OK v.o.s. insolvenční správce dlužníka Tomáše Filípka č.p. 29, 440 01 Výškov
<b>Číslo jednací:</b>	KSUL 63 INS 17045/2022
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
<b>Předmět ocenění:</b>	Pozemek parc. č. 72/2, k.ú. Výškov u Počerad, obec Výškov, okres Louny
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	07.09.2023
<b>Zpracováno ke dni:</b>	<b><u>15.01.2025</u></b>
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 20.01.2025

## **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 72/2, který je zapsaný na listu vlastnictví č. 185, pro katastrální území Výškov u Počerad, obec Výškov, okres Louny.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužníka Tomáše Filípka, sp. zn. KSUL 63 INS 17045/2022.

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

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

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Postup výběru zdrojů**

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

### **2. Výčet zdrojů**

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## C. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc. č. 72/2  
Adresa předmětu ocenění: Výškov u Počerad, Výškov, okres Louny  
Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Louny  
Obec: Výškov  
Katastrální území: Výškov u Počerad  
Počet obyvatel: 483  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 258,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$  **485,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 07.09.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Palková Kateřina, č. p. 29, 44001 Výškov.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 72/2 zapsaný na listu vlastnictví č. 185, pro katastrální území Výškov u Počerad, obec Výškov a okres Louny.

### 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis pozemku:**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 72/2 zapsaný v katastru nemovitostí jako orná půda o celkové výměře 2081 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinatý, neoplocený, resp. v části je oplocení sousedních pozemků. Na pozemku jednotky ks listnatých stromů. Inženýrské sítě nejsou přivedeny, předpokládá se možnost napojení na místně dostupné sítě ve vzdálenějším dosahu.

Pozemek je přístupný z obecní komunikace parc. č. 678/1, nicméně je třeba upozornit, že přístup je limitován šíří hranice oceňované parcely, která s tímto pozemkem sousedí a činí cca 5 m (viz obr. níže).



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

Dle územního plánu je pozemek regulován jako OÚ - obytné území malého sídla.

### **Širší vztahy:**

Pozemek leží na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec s nízkým indexem kriminality.

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

Jiné zápisy

Typ

Dovolání se neúčinnosti právního jednání

Výše uvedený záznam s ohledem na účel ocenění bez vlivu.

Tabulkový popis		
<b>Popis pozemku</b>	Parcelní číslo	parc. č. 72/2
	Celková výměra	2081 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	orná půda
	Územní plán	OÚ - obytné území
	Trvalé porosty	jednotky ks
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po nezpevněné obecní cestě
<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	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	obec s nízkým indexem kriminality
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	nebyla zjištěna
	Další informace	---

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.01.2025 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.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

## D. POSUDEK

### Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: 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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,654}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,010}$$

## 1. Oceňované nemovitosti

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,010}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,010 = \mathbf{1,010}$$

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



Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	485,-	1,010	0,300	146,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	72/2	2 081	146,96	305 823,76
Stavební pozemek - celkem			2 081		<b>305 823,76</b>

## 1.2. Porosty

### Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název					
Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
ostatní ovocné druhy					
50	6 Ks	70,-		70,-	420,-
Součet:				=	420,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [ Kč ]				=	420,-

**Porosty** = **420,- Kč**

### Oceňované nemovitosti - rekapitulace

**1.1. Pozemky:** **305 823,76 Kč**

**Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem** = **306 243,76 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **306 240,- Kč**

## Ocenění porovnávací metodou

### Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Výškov u Počerad, Výškov, okres Louny					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Výškov u Počerad, Výškov, okres Louny	2081 m <sup>2</sup>	zastavitelné plochy	ne, předpoklad v dosahu místně přístupné sítě	spíše omezený přístup, rovinatý solidní pozemek
1	Janov, okres Rakovník	1519 m <sup>2</sup>	zastavitelné plochy	ne, elektřina a voda v dosahu	velmi pěkný pozemek s dobrým přístupem, pěkné porosty
2	Vraný, okres Kladno	1501 m <sup>2</sup>	zastavitelné plochy	vlastní vrtaná studna, jinak sítě žádné - plánované	pěkný pozemek s dobrým přístupem, rovinatý
3	Mílý, okres Rakovník	1452 m <sup>2</sup>	zastavitelné plochy	vodovod, elektřina v dosahu	nezpevněná cesta, mírný svah
4	Nové Sedlo, okres Louny	967 m <sup>2</sup>	zastavitelné plochy	ano	pěkný rovinatý pozemek s dobrým přístupem
5	Radičevy, Žatec, okres Louny	1177 m <sup>2</sup>	zastavitelné plochy	elektřina, vodovod	pěkný rovinatý pozemek s dobrým přístupem

## Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 349,57 Kč	1	1 349,57 Kč	1.01	1.05	1	1	1.05	1.113525	1 211,98 Kč
2	1 065,96 Kč	1	1 065,96 Kč	1	1.05	1	1.04	1.03	1.12476	947,72 Kč
3	1 370,52 Kč	1	1 370,52 Kč	1	1.06	1	1.03	0.98	1.069964	1 280,90 Kč
4	1 756,98 Kč	1	1 756,98 Kč	1	1.1	1	1.1	1.05	1.2705	1 382,90 Kč
5	1 188,62 Kč	1	1 188,62 Kč	1	1.09	1	1.04	1.04	1.178944	1 008,21 Kč
Celkem průměr										1 166,34 Kč
Minimum										947,72 Kč
Maximum										1 382,90 Kč
Směrodatná odchylka - s										183,65 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										982,69 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 349,99 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: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje případné rozdíly v možnostech využití pozemku. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti a možnostech napojení na inženýrské sítě. K5 diferencuje rozdíly dalších popsanych vlastností.

### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$1\,166,34 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 2081 \text{ m}^2$$

$$= 2\,427\,154 \text{ Kč}$$

### Celková cena po zaokrouhlení:

$$2\,427\,000 \text{ Kč}$$

## **E. REKAPITULACE**

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **212.910,-Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **2.427.000,- Kč**

### **O d ů v o d n ě n í :**

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

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

## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 72/2, který je zapsaný na listu vlastnictví č. 185, pro katastrální území Výškov u Počerad, obec Výškov, okres Louny.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena předmětné nemovitosti určuje k datu 15.01.2025 po zaokrouhlení částkou ve výši**

**2.430.000,- Kč**

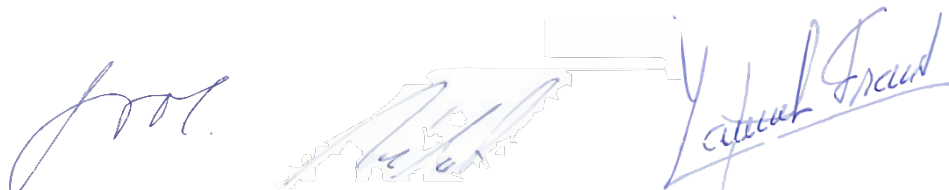
Slovy: Dvamilionyčtyřistatřicet tisíc Kč

### V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář  
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 20.01.2025



.....  
Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

### O s t a t n í   ú d a j e :

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

## 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 100176/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- výřez z územního plánu
- situační mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- porovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">72/2</a>
Obec:	<a href="#">Výškov [566951]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Výškov u Počerad [788554]</a>
Číslo LV:	<a href="#">185</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2081
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Palková Kateřina, č. p. 29, 44001 Výškov	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">10100</a>	2081

#### Omezení vlastnického práva

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

#### Jiné zápisy

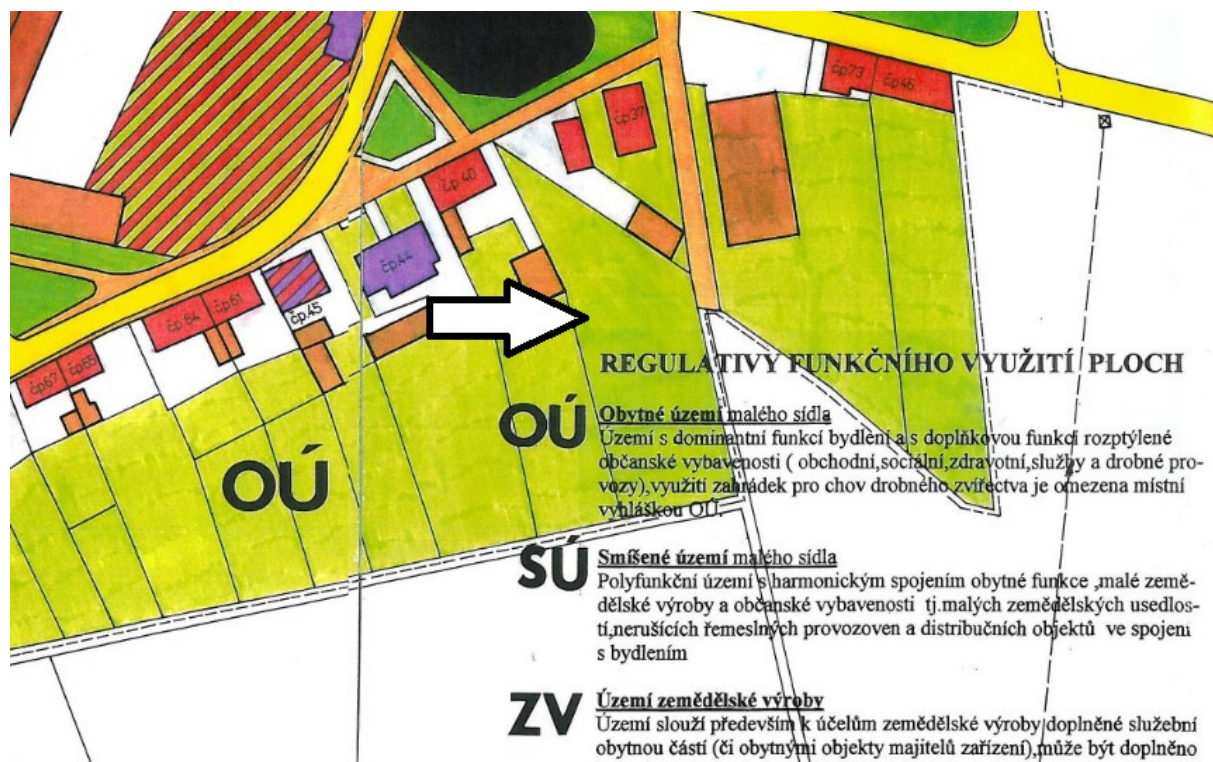
Typ
Dovolání se neúčinnosti právního jednání

#### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

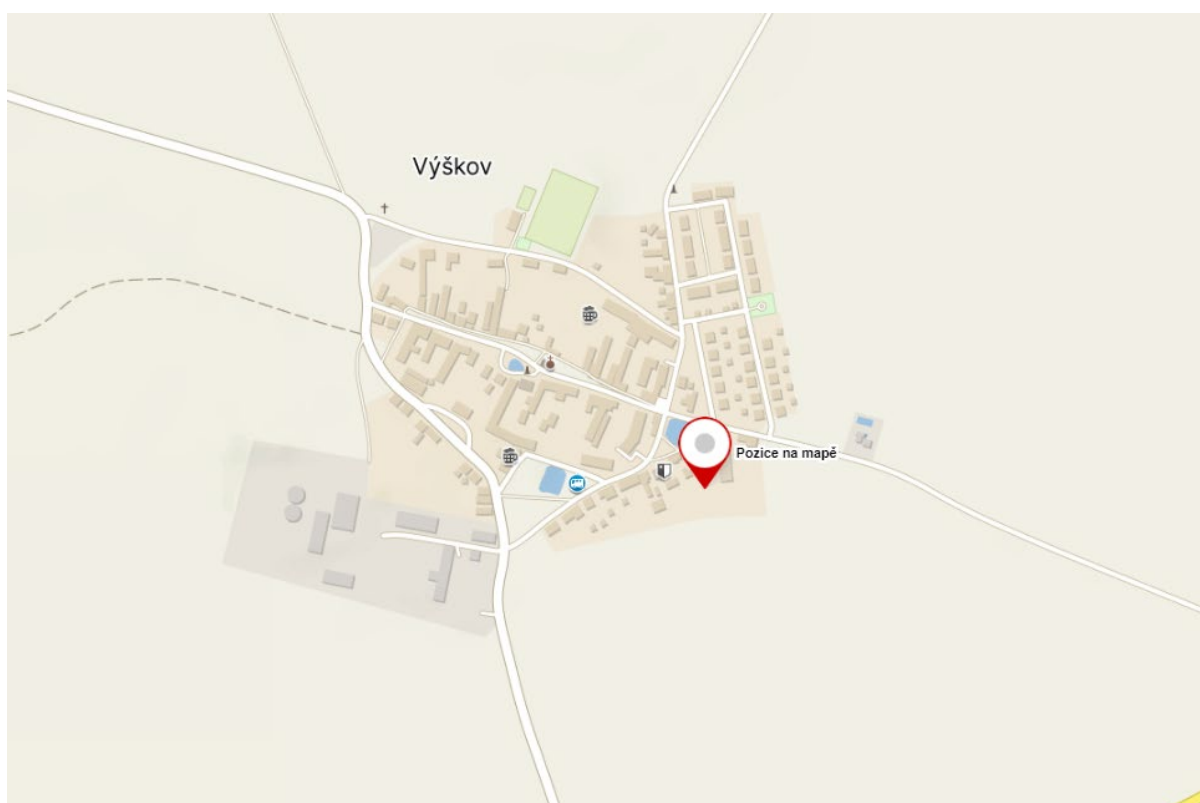
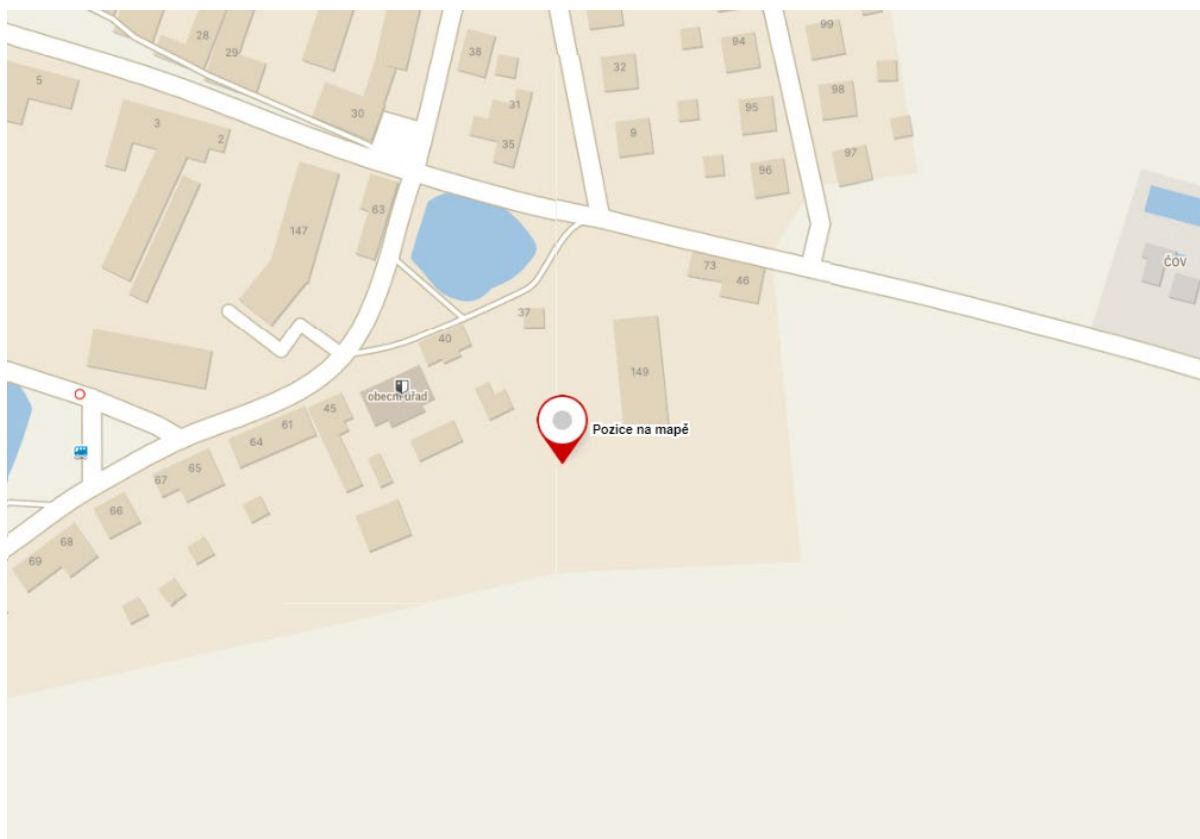
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny](#)



Výřez z územního plánu



## Ortofoto mapa a situace v obci





## Fotodokumentace předmětu ocenění









## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

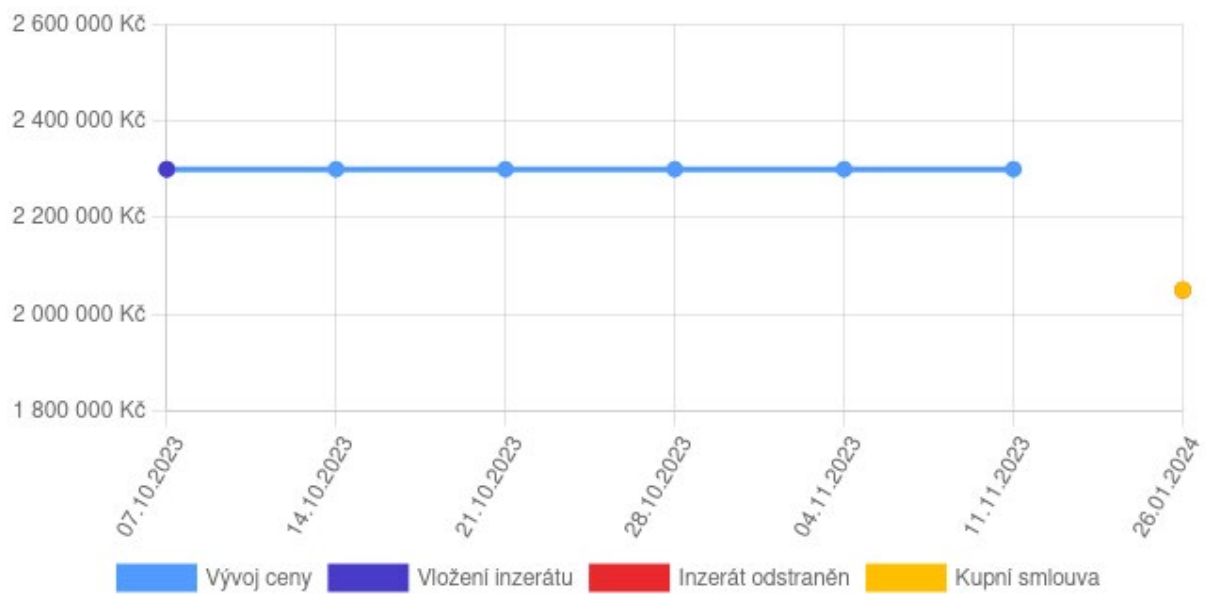
<b>Lokalita</b>	Janov, okres Rakovník	<b>Cena dle KS</b>	2 050 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	26.01.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-384/2024-212
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK	<b>Plocha pozemku</b>	1519 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek

Nabízíme k prodeji krásný pozemek v oblasti přírodního parku Džbán v obci Janov (okr. Rakovník). Pozemek rovinatého charakteru umístěný ve středu obce byl majiteli dlouhodobě užívaný jako zahrada a sad, na okolních pozemcích se nacházejí rodinné domy a zahrady. V přední části pozemku jsou vzrostlé plodící stromy (jabloně, ořešáky), zadní část pozemku je bez vysokého porostu. Parcela je územním plánem určena k výstavbě rodinného bydlení, zastavitelnost max. 25%. Sítě elektrického vedení a vody se nacházejí pod příjezdovou cestou. Obec Janov patří v posledních letech k vyhledávaným místům pro bydlení i rekreaci. K dispozici je obchod, hospoda, fotbalové, dětské hřiště obecní úřad a kulturní sál s divadelním klubem, funkční meziměstské spojení. V okolních lesích přírodní parku Džbán jsou turistické stezky a zajímavosti, cyklostezka prochází přímo v obci. Výhodou je dostupnost do měst: čas dojezdu na kraj Prahy cca 40 min, do Žatce 20 min, Rakovník 25 min. Doporučujeme osobní setkání a prohlídku. V případě dotazů volejte makléře, rádi vám na vše odpovíme.

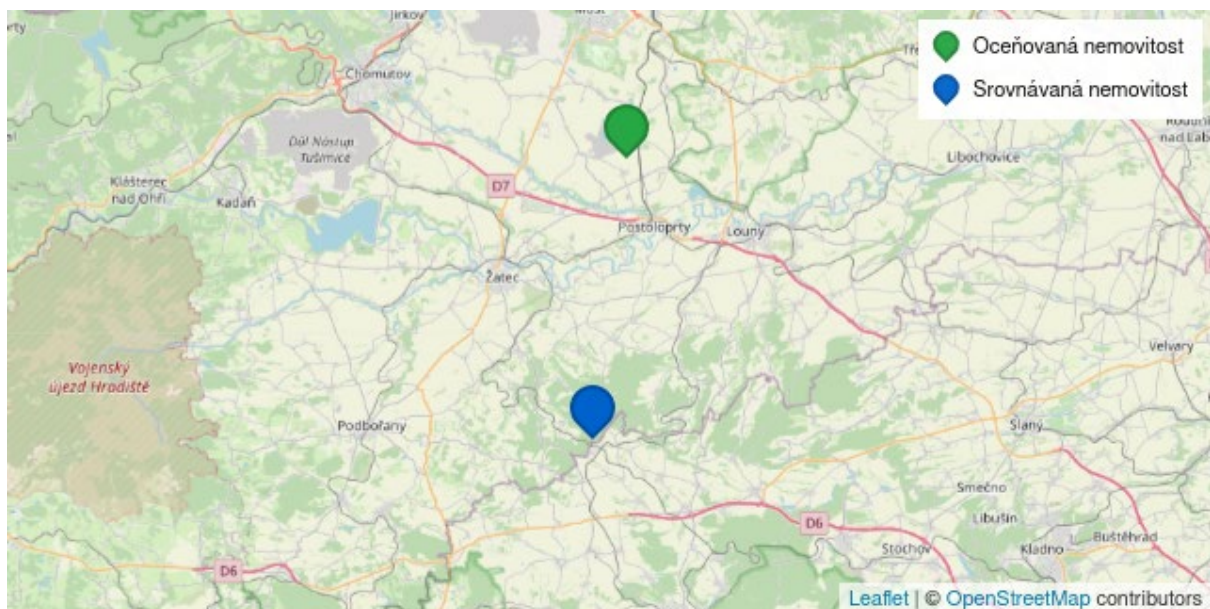
#### 2. Fotodokumentace



### 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)

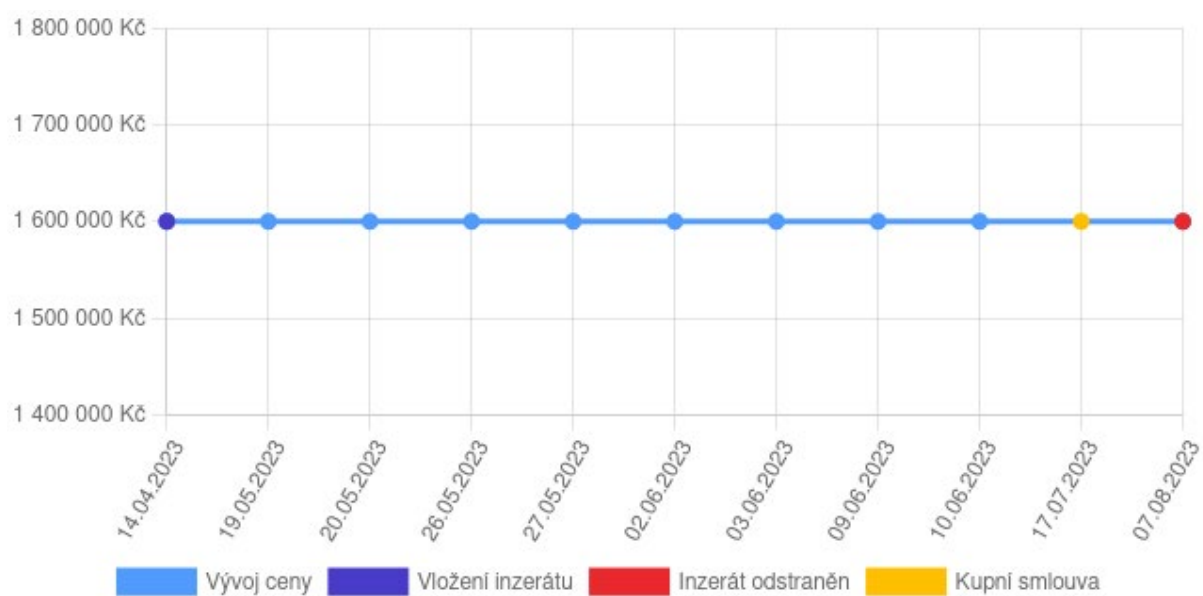
<b>Lokalita</b>	Vraný, okres Kladno	<b>Cena dle KS</b>	1 600 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	17.07.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-2151/2023-231
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK	<b>Plocha pozemku</b>	1501 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Voda</b>	Připojení ke studni

V exkluzivním zastoupení Vám nabízíme k prodeji stavební pozemek v okrajové části obce Vraný o celkové výměře 1500m<sup>2</sup>. Podle platného územního plánu je určen k výstavbě rodinného domu. Přístup na pozemek je z obecní komunikace, přívod elektřiny byl schválen společností ČEZ a bude do konce července vybudována přípojka přímo na pozemek. Je zde vyvrtána vlastní studna za 350.000,- Kč, která je dimenzována na odběr pro 12 lidí. Dále je k pozemku vyprojektována kanalizace od obce Vraný, která by se měla realizovat do konce roku 2023. Všechna potřebná povolení pro zahájení stavby rodinného domu jsou zajištěna i zaplacená ( správa silnic, lesů i sousedé ), prostě vše připraveno pro Váš vysněný rodinný dům. V obci Vraný se nachází veškerá občanská vybavenost škola, školka, obchod s potravinami, restaurace a dětské hřiště. Pozemek je situován v klidné části obce na okraji lesa a je ideální k výstavbě nového rodinného domu s krásnou a prostornou zahradou. Financování Vám rádi zajistíme. Pro více informací nebo prohlídky pozemku mne neváhejte kontaktovat.

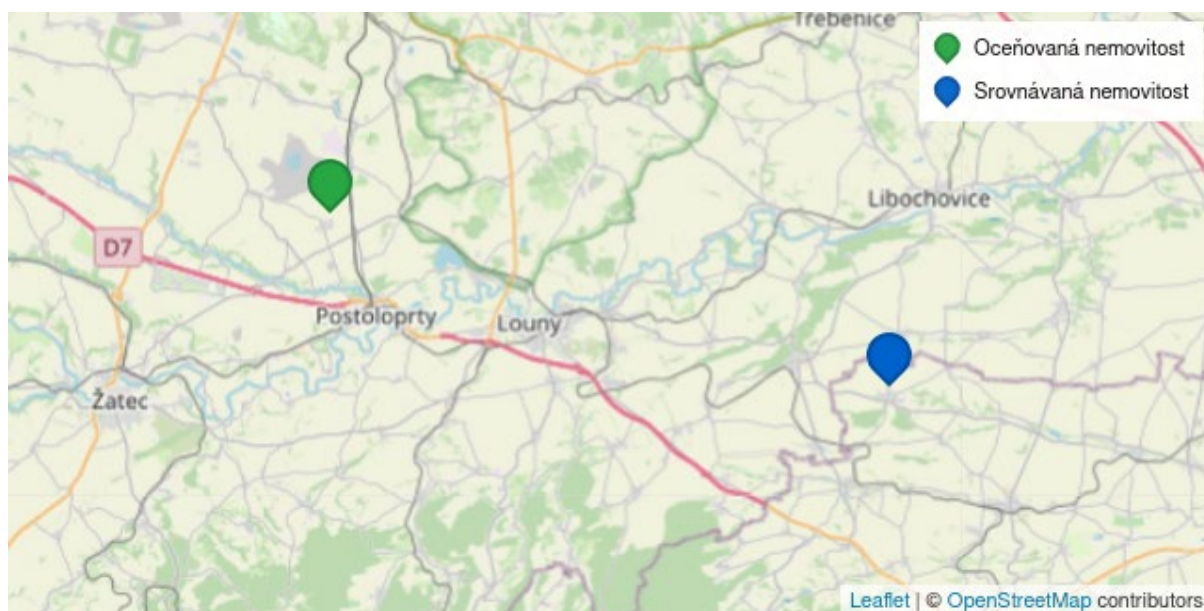
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

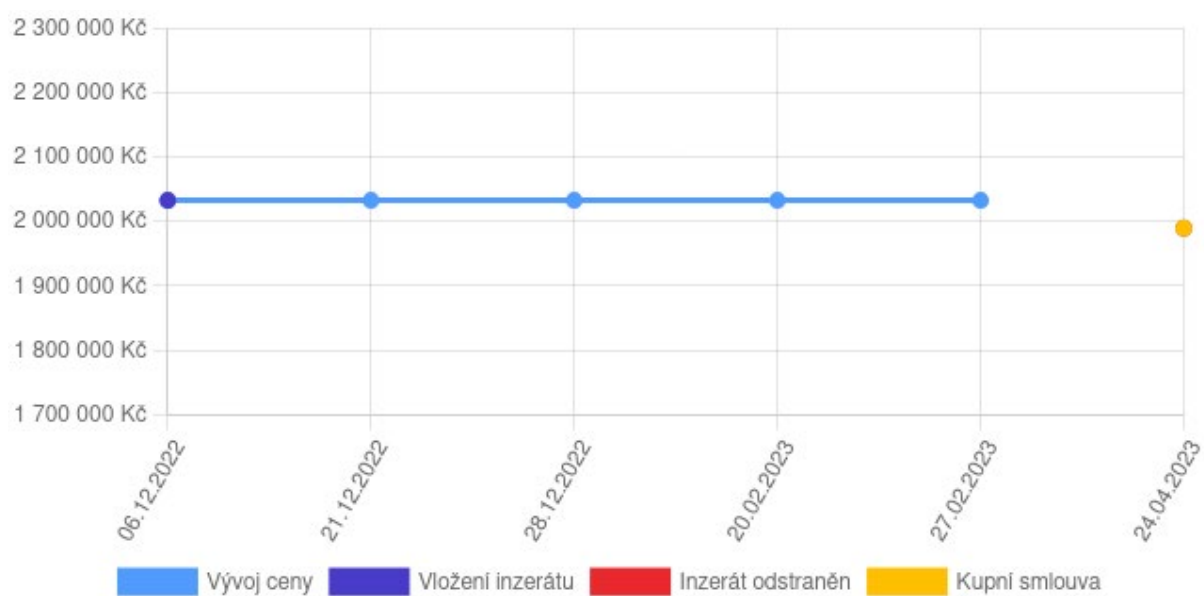
<b>Lokalita</b>	Milý, okres Rakovník	<b>Cena dle KS</b>	1 990 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	24.04.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-1684/2023-212
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně DPH, provize a právního servisu	<b>Plocha pozemku</b>	1452 m <sup>2</sup>
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Zasít'ovaný pozemek</b>	Ne

Nabízíme prodej stavebního pozemku, 1.452m<sup>2</sup>, Milý, okr. Rakovník. Přípojka obecního vodovodu vyřešena, elektřina vede hned kolem stavební parcely. Pozemek se nachází na úpatí Přírodní rezervace Džbán, Milská stráň. V okolí mnoho turistických míst. Velmi dobré autobusové spojení do Prahy. V obci je restaurace, obecní úřad, obchod. Koupaliště, školka, pošta, kavárna, obchod, sportovní areál, fotbalové hřiště 2Km ve spádové obci Srbeč. Rakovník, Slaný, Louny 25min., Praha 40min. autem. Beroun 50min. Případné nejvýhodnější financování zajistíme naší hypoteční společností. Více informací vám rádi sdělíme na prohlídce.

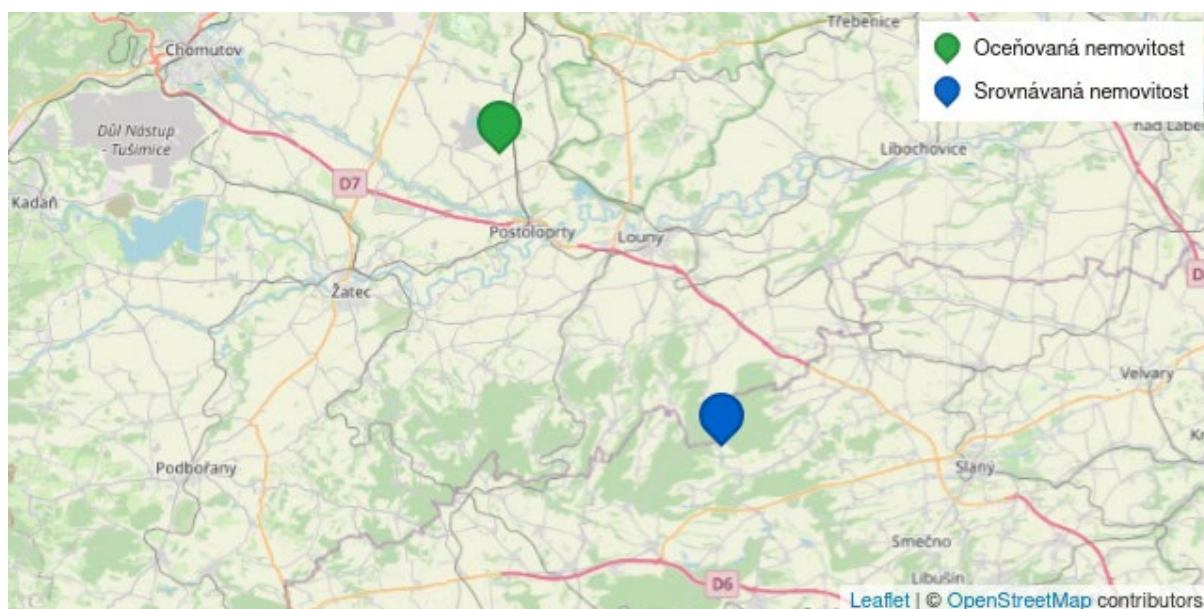
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

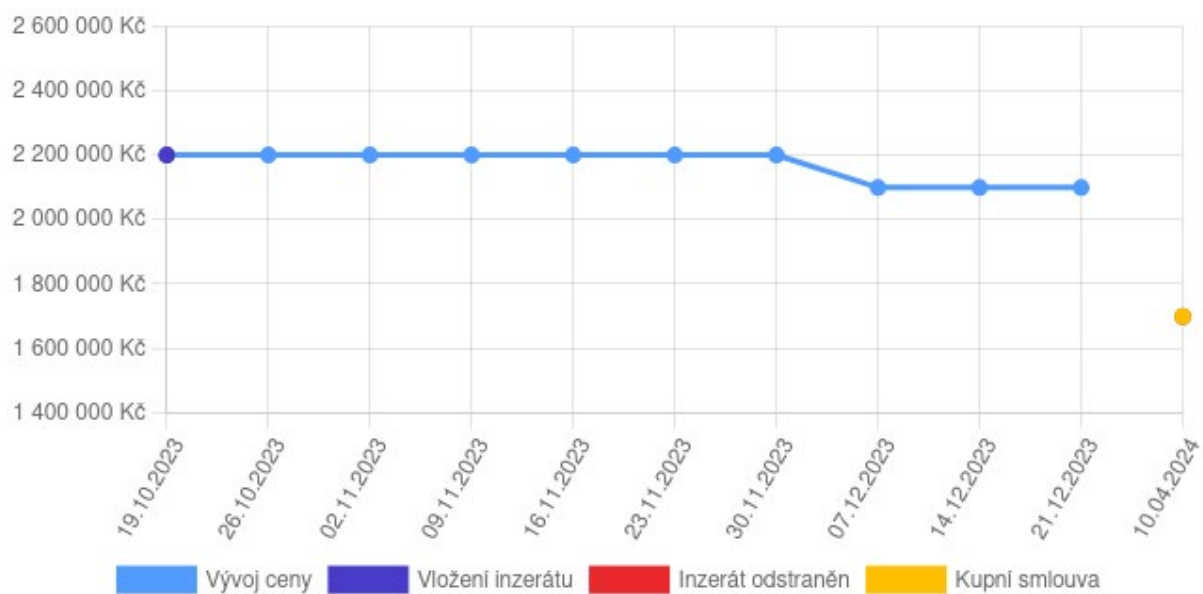
<b>Lokalita</b>	Nové Sedlo, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	1 699 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	10.04.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-1707/2024-409
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Plocha pozemku</b>	967 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek		

Prodej pozemku vhodného k výstavbě rodinného domu na pěkném a klidném místě o celkové ploše 967 m<sup>2</sup>. Pozemek je kompletně zasítovaný. Byl k němu dokonce již vyhotoven projekt na bungalov 4+1 a majitel je ochotný ho případnému zájemci poskytnout zdarma v rámci kupní ceny. Pokud tedy hledáte ideální místo na výstavbu vlastního rodinného domku na hezkém místě, neváhejte a sjednete si s námi prohlídku. Občasná vybavenost je v dosahu. S financováním Vám ráda a zdarma poradí naše hypoteční specialistka.

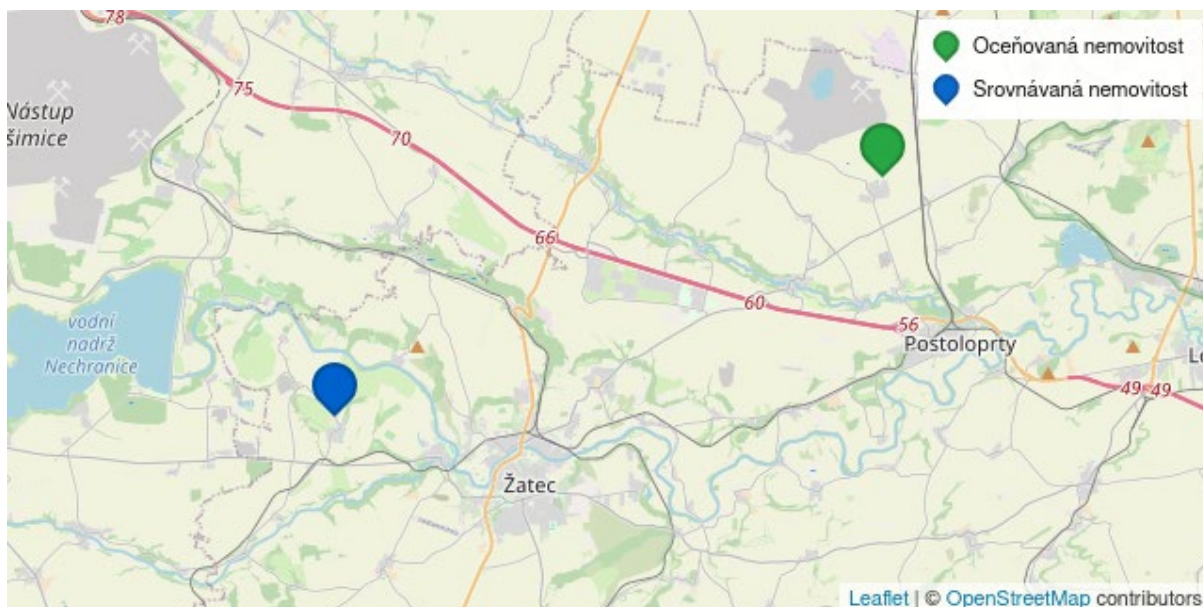
### 2. Fotodokumentace



### 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 a v kupní smlouvě)

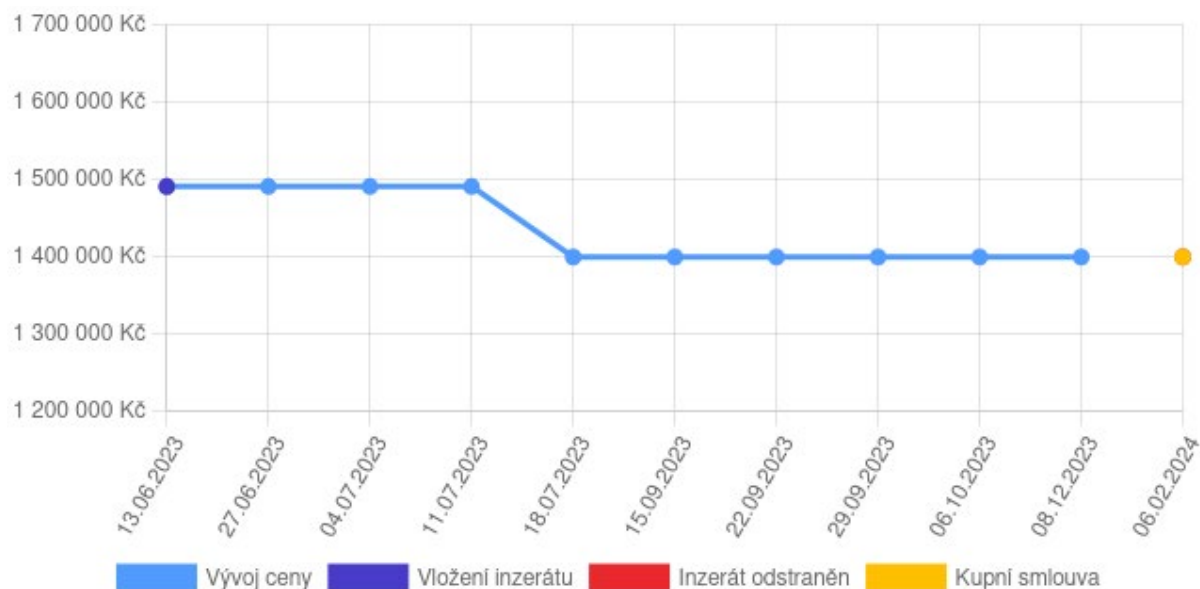
<b>Lokalita</b>	Radičeves, Žatec, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	1 399 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	06.02.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-341/2024-533
<b>Poznámka k ceně</b>	Včetně právního servisu a vkladu do katastru	<b>Plocha pozemku</b>	1177 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek
<b>Kanalizace</b>	Vlastní čov	<b>Zasít'ovaný pozemek</b>	Ano

Ve výhradním zastoupení majitelů nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 1177 m<sup>2</sup> v obci Radičeves u Žatce, který je územním plánem určen k výstavbě rodinného domu. Pozemek je přibližně trojúhelníkového tvaru a nachází se v rovinatém terénu. Z pozemku je příjemný výhled do krajiny. Nachází se mimo páteřní komunikaci procházející obcí a je k němu snadný přístup po asfaltové silnici. Na vodovod se dá napojit přímo na pozemku a elektrické vedení je přivedené - "antoníček" v rohu na hranici pozemku. Splaškové vody budou svedeny do čistírny odpadních vod se vsakem. V ceně je zahrnut projekt na výstavbu přízemního domu 4+kk ve tvaru "L". S případným financováním vám rádi pomůžeme. Pokud Vás nabídka zaujala a máte-li zájem o prohlídku, či více informací, neváhejte nás kontaktovat.

### 2. Fotodokumentace



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





#### 4. Mapové zobrazení

