

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 056309/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění nemovitostí - pozemků parc.č.426/1, 427 a 1550/30 v Klášterci nad Ohří - Miřeticích

Znalec: Ing. Zdeněk Palkoska
Hlavní ul. 214
431 63 Perštejn
telefon: 776794112
e-mail: zdenekpalkoska@seznam.cz

Číslo posudku v evidenci znalce: 982-18/23

Zadavatel: Exekutorský úřad v Novém Jičíně, RČ/IČO: 00261823, Soudní exekutor Mgr.Ing.
Monika Michlová
Štefánikova 1977/9
741 01 Nový Jičín

Číslo jednací: 163 EX 20/23-82

Počet stran: 18 a 9 stran příloh **Počet vyhotovení:** 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.8.2023

Vyhotoveno: V Perštejně 12.8.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je - podle Usnesení č.j.163 EX 20/23-82 - stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství a ocenit jednotlivá práva a závady s nimi spojené, a to tržní cenou. Jedná se o tyto nemovité věci:

- pozemek parc.č.426/1
- pozemek parc.č.427
- pozemek parc.č.1550/30, vše v kat. území Miřetice u Klášterce nad Ohří.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění pozemků pro exekuci vlastníka.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly žádné.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.8.2023 za přítomnosti jednatele CV Tech s.r.o.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) Předané objednatelem:

- Usnesení č.j.163 EX 20/23-82 ze dne 31.7.2023

b) Zajištěné znalcem:

- aktuální náhledy do katastru nemovitostí pro oceňované pozemky
- kopie katastrální mapy
- informace z platného územního plánu obce
- údaje o záplavových územích vodních toků v ČR
- cenové údaje z prodejů obdobných nemovitostí

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Cenové údaje z prodejů porovnávaných pozemků byly čerpány z katastru nemovitostí.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění (Vyhl. MF č.337/2022 Sb.), kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která

by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky v Klášterci nad Ohří
 Adresa předmětu ocenění: Klášterec nad Ohří
 431 51 Klášterec nad Ohří
 LV: 4642
 Kraj: Ústecký
 Okres: Chomutov
 Obec: Klášterec nad Ohří
 Katastrální území: Mířetice u Klášterce nad Ohří
 Počet obyvatel: 14 190
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 140,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
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: 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 městská 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{824,00 \text{ Kč/m}^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

Podle předaných podkladů a podle zápisu v katastru nemovitostí je výhradním vlastníkem všech oceňovaných pozemků společnost **CV TECH s.r.o.**, IČ 28675711, se sídlem 431 51 Klášterec nad Ohří, ul. Za Korkem č.p.850.

Vlastnická práva ke všem pozemkům jsou omezena několika zástavami, všechny jsou zástavy na

úhradu dluhů vlastníka. V tomto smyslu jsou i na nemovitost zahájeny dvě exekuce. Ocenění nemovitosti je právě pro účely exekučního řízení, tato omezení nebudou v ocenění brána v úvahu.

Dokumentace a skutečnost

Pro účely vypracování posudku nebyla k dispozici žádná další listinná, ani výkresová dokumentace. Údaje, potřebné pro ocenění, byly zjištěny a zaměřeny přímo na místě, při prohlídce nemovitosti.

3.2. Obsah

a) Ocenění cenou zjištěnou (podle platného oceňovacího předpisu)

1. Oplocení pozemků
2. Vjezdová vrata
3. Vodovodní přípojka
4. Pozemky v Klášterci nad Ohří

b) Odhad obvyklé ceny pozemků

4. POSUDEK

4.a) Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - viz popis	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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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,	I	1,05

služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,092}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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 - viz popis	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,019}$$

1. Oplocení pozemků

Jižní strana a část jihovýchodní strany pozemků, směrem k veřejné komunikaci v Přívozní ulici, je

oplocena plotem vyzděným z betonových plotových tvárnic, část oplocení tvoří plná zeď, část zděné sloupky na zděné podezdívce a výplň plotových polí.



Oplocení je cca 10 roků staré, je dobře provedené. Směrem ke komunikaci v Přívozní ulici jsou v něm osazena posuvná vjezdová vrata s ocelovým rámem a výplň stejnou, jako je výplň plotových polí. Vjezdová vrata jsou oceněna dále.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.5. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

18,00*1,50 = 27,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 780,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,8330

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **2 209,74**

Plná cena: 27,00 m² * 2 209,74 Kč/m²

= **59 662,98 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 50 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 20,0 % / 100)

* 0,800

Nákladová cena stavby CS_N

= **47 730,38 Kč**

Koeficient pp

* 1,019

Cena stavby CS

= **48 637,26 Kč**

Oplocení pozemků - zjištěná cena

= **48 637,26 Kč**

2. Vjezdová vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.6.1. Vrata ocelová s dřevěnou výplní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 600,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	10 198,80
Plná cena: 1,00 ks * 10 198,80 Kč/ks	=	10 198,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 40 = 12,5 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 12,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	=	8 923,95 Kč
Koeficient pp	*	1,019
Cena stavby CS	=	9 093,51 Kč
Vjezdová vrata - zjištěná cena	=	9 093,51 Kč

3. Vodovodní přípojka

Na pozemky je zavedena vodovodní přípojka. Přípojka z PE potrubí DN 25 je dlouhá cca 15 m, je ukončena v plastové vodoměrné šachtě na pozemku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	355,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 089,85
Plná cena: 15,00 m * 1 089,85 Kč/m	=	16 347,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 10 / 50 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,800
=	13 078,20 Kč
*	1,019
=	13 326,69 Kč

Vodovodní přípojka - zjištěná cena

= **13 326,69 Kč**

4. Pozemky v Klášterci nad Ohří

Oceňují se pozemky:

- parc.č.426/1 výměra 579 m² vedený v KN jako ZPF-zahrada
- parc.č.427 výměra 955 m² vedený v KN jako ostatní plocha-jiná plocha
- parc.č.426/1 výměra 113 m² vedený v KN jako ostatní plocha-jiná plocha

Pozemky leží na území města Klášterec nad Ohří (v současné době i s osadami cca 14 190 obyvatel), v katastrálním území Miřetice u Kláštence nad Ohří. Město Klášterec nad Ohří je položené na úpatí Krušných Hor v bývalém okrese Chomutov, převážně na levém břehu řeky Ohře, má kompletní občanskou vybavenost, spojení s okolím je autobusové i vlakové (město leží na hlavní trati i silniční komunikaci Chomutov - Karlovy Vary), město má veškeré inženýrské sítě.

Prakticky rovinné pozemky tvoří dohromady souvislou plochu, situovanou na jihovýchodním okraji města, v lokalitě s nedávnou rozsáhlou výstavbou rodinných domů. Celé toto území je v platném územním plánu města (ÚP z 15.3.2018, po 2.změně) definováno jako „plochy BM pro bydlení v rodinných domech, městské a příměstské“. Lokalita je v současné době již prakticky celá zastavěná, oceňované pozemky v ní tvoří jednu z posledních souvislých ploch, schopných zastavění.

Pozemky jsou obklopené zástavbou převážně nových rodinných domů, přístup a vjezd na pozemky je možný z veřejné komunikace z jižní strany, z Přívozní ulice. Pozemky netvoří funkční celek se žádnou stavbou, jsou však v platném ÚP určeny k zastavění rodinnými domy, k tomuto účelu jsou vhodné jak velikostí, tvarem a uspořádáním terénu, tak i dostupností inženýrských sítí (jsou zde k dispozici veškeré inženýrské sítě, přípojky vody a kanalizace jsou na pozemek i vyvedeny). Pozemky jsou proto oceněny jako *stavební pozemky*, podle § 4 odst.2 Vyhlášky.

Pozemky jsou ze tří stran oploceny (oplocení je však převážně součástí sousedních rodinných domů a jejich zahrad), nejsou na nich žádné ocenitelné porosty, v současné době nejsou ani nijak udržované. Na pozemcích nejsou žádné stavby. Pozemky leží v blízkosti levého břehu řeky Ohře, ale již mimo záplavové území řeky. Do pozemků nezasahují žádná ochranná pásma.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,040$

Index polohy pozemku $I_P = 0,980$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 - viz popis	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,040 * 1,000 * 0,980 = 1,019$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasít'ovaný				
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	824,-	1,019		839,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	zahrada	426/1	579	839,66	486 163,14
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	ostatní plocha - jiná plocha	427	955	839,66	801 875,30
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	ostatní plocha - jiná plocha	1550/30	113	839,66	94 881,58
Stavební pozemky - celkem			1 647		1 382 920,02

Pozemky v Klášterci nad Ohří - zjištěná cena celkem = 1 382 920,02 Kč

Rekapitulace zjištěných cen

1. Oplocení pozemků	48 637,- Kč
2. Vjezdová vrata	9 094,- Kč
3. Vodovodní přípojka	13 327,- Kč
4. Pozemky v Klášterci nad Ohří	1 382 920,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 453 978,- Kč

4.b) Odhad obvyklé ceny pozemků

Výše uvedené, zjištěná cena ve výši 1.453.978 Kč, je cena všech tří oceňovaných pozemků v celé své výměře a s veškerým příslušenstvím na těchto pozemcích, stanovená podle v současné době platného oceňovacího předpisu, Vyhlášky MF č.337/2022 Sb. - ve stavu ke dni 22.8.2023.

V jednotkovém vyjádření činí průměrná zjištěná cena u všech těchto pozemků 882,80 Kč/m².

Tato zjištěná cena je zde vypočtena a určena pouze informativně a jako povinnost daná § 1c) Vyhlášky MF č.337/2022 Sb. – hlavním úkolem posouzení je určit **obvyklou cenu** pozemků. Výpočtu zjištěné ceny bylo mimo jiné využito i ke stanovení parametrů potřebných pro odhad obvyklé ceny pozemků (jejich druh, určení, poloha, svažitost, bonita, způsob využití, omezení, stavby a porosty na nich ...) a popisu dalších skutečností, souvisejících s těmito pozemky.

Hlavním úkolem posouzení je tedy určit **obvyklou cenu** pozemků. Podle § 2 odst.1 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění - se **obvyklá cena** (která vyjadřuje hodnotu věci – nemovitosti a jejíž určení je předmětem tohoto posudku) určuje **porovnáním**. Podle dalších předpisů a výkladů tohoto tématu (např. Komentář MF ČR k určování obvyklé ceny v ocenění majetku a služeb vydaný dne 25.9.2014) lze porovnání provádět **výhradně se skutečně realizovanými prodeji** obdobných nemovitostí.

Přímo v Klášterci nad Ohří a v jeho blízkém okolí bylo v posledních 3-4 letech prodáno značné množství zemědělských, stavebních i jiných pozemků. Stav trhu procházel však v posledním období – v posledních právě zhruba 3-4 letech – značným a rychlým vývojem, od značné převahy nabídky ještě v roce 2016 až k výrazné převaze poptávky v letech 2020-2022, spojeným s podstatným nárůstem cen pozemků. Pro porovnání – pro stanovení obvyklé ceny pozemků k současnému datu - jsou tedy dobře použitelné pouze prodeje, uskutečněné v podmínkách stejného nebo podobného stavu trhu, v letech 2022 až 2023, zcela nejlépe až v tomto roce 2023. Ostatní, již dříve (v letech 2018, 2019, 2020 a 2021) prodané nemovitosti, se již prodávaly v odlišných podmínkách stavu trhu a provedení korekce jejich cen s ohledem na podstatně změněný stav trhu již může být zatíženo příliš velkou mírou nepřesnosti, a může se pohybovat již na hranici spekulací.

Všechny tři oceňované pozemky jsou v platném územním plánu města určeny jako pozemky pro budoucí zástavbu rodinnými domy – jsou tedy, bez ohledu na jejich současnou klasifikaci v katastru nemovitostí, **stavebními pozemky**. Jejich prodej jako stavebních pozemků je také nejvhodnějším a nejvýnosnějším způsobem zhodnocení. S uskutečněnými prodeji stavebních pozemků budou proto také oceňované pozemky dále porovnávány.

Pro provedení porovnání oceňovaných pozemků byly proto vybrány nejvíce podobné (druhem, stavem, polohou, užitím, velikostí ... i účelem prodeje) a tedy **nejlépe a nejprůkazněji porovnatelné stavební pozemky**, prodané přímo v Klášterci nad Ohří v posledních cca 18 měsících. Tímto výběrem nemovitostí prodaných přímo ve stejném městě, ve velmi podobné poloze a podmínkách, se v porovnání eliminuje i další obtížněji hodnotitelný prvek odlišné polohy – porovnání s nemovitostmi z jiných, vzdálenějších lokalit může být také – podobně jako hodnocení změn trhu v čase - zatíženo příliš velkou mírou nepřesnosti, a může se tedy také pohybovat již na hranici spekulací.

Porovnávaný vzorek 1. Prodej pozemku parc.č.1610/137 v Klášterci nad Ohří

Prodej pozemku orné půdy, v obdobné poloze na okraji města, v okolní obytné zástavbě převážně novými rodinnými domy. Zcela nová lokalita připravená pro výstavbu rodinných domů městem Klášterec nad Ohří. Pozemek prodáván „obálkovou“ metodou prodeje. Výměra pozemku 1290 m². Rovinný pozemek, inženýrské sítě k dispozici zcela stejné, jako u oceňovaných pozemků, přivedené na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Na pozemku smluvní omezení, které nemá vliv na využitelnost a nesnižuje jeho hodnotu.

Prodej z ledna 2022, prodejní cena 1.935.000,- Kč, prodejní jednotková cena 1935000:1290=1500,00 Kč/m².

Porovnávaný vzorek 2. Prodej pozemku parc.č.1610/139 v Klášterci nad Ohří

Prodej pozemku orné půdy, v obdobné poloze na okraji města, v okolní obytné zástavbě převážně novými rodinnými domy. Zcela nová lokalita připravená pro výstavbu rodinných domů městem Klášterec nad Ohří. Pozemek prodáván „obálkovou“ metodou prodeje. Výměra pozemku 1162 m². Rovinný pozemek, inženýrské sítě k dispozici zcela stejné, jako u oceňovaných pozemků, přivedené na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Na pozemku smluvní omezení, které nemá vliv na využitelnost a nesnižuje jeho hodnotu.

Prodej z ledna 2022, prodejní cena 2.250.000,- Kč, prodejní jednotková cena 2250000:1162=1936,32 Kč/m².

Porovnávaný vzorek 3. Prodej pozemku parc.č.1610/140 v Klášterci nad Ohří

Prodej pozemku orné půdy, v obdobné poloze na okraji města, v okolní obytné zástavbě převážně novými rodinnými domy. Zcela nová lokalita připravená pro výstavbu rodinných domů městem Klášterec nad Ohří. Pozemek prodáván „obálkovou“ metodou prodeje. Výměra pozemku 1114 m². Rovinný pozemek, inženýrské sítě k dispozici zcela stejné, jako u oceňovaných pozemků, přivedené na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Na pozemku smluvní omezení, které nemá vliv na využitelnost a nesnižuje jeho hodnotu.

Prodej z února 2022, prodejní cena 2.000.100,- Kč, prodejní jednotková cena 2000100:1114=1795,42 Kč/m².

Porovnávaný vzorek 4. Prodej pozemku parc.č.1610/142 v Klášterci nad Ohří

Prodej pozemku orné půdy, v obdobné poloze na okraji města, v okolní obytné zástavbě převážně novými rodinnými domy. Zcela nová lokalita připravená pro výstavbu rodinných domů městem Klášterec nad Ohří. Pozemek prodáván „obálkovou“ metodou prodeje. Výměra pozemku 976 m². Rovinný pozemek, inženýrské sítě k dispozici zcela stejné, jako u oceňovaných pozemků, přivedené na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Na pozemku smluvní omezení, které nemá vliv na využitelnost a nesnižuje jeho hodnotu.

Prodej z ledna 2022, prodejní cena 1.799.000,- Kč, prodejní jednotková cena 1779000:1290=1843,24 Kč/m².

Porovnávaný vzorek 5. Prodej pozemku parc.č.1610/144 v Klášterci nad Ohří

Prodej pozemku orné půdy, v obdobné poloze na okraji města, v okolní obytné zástavbě převážně novými rodinnými domy. Zcela nová lokalita připravená pro výstavbu rodinných domů městem Klášterec nad Ohří. Pozemek prodáván „obálkovou“ metodou prodeje. Výměra pozemku 952 m². Rovinný pozemek, inženýrské sítě k dispozici zcela stejné, jako u oceňovaných pozemků, přivedené na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Na pozemku smluvní omezení, které nemá vliv na využitelnost a nesnižuje jeho hodnotu.

Prodej z ledna 2022, prodejní cena 1.394.480,- Kč, prodejní jednotková cena 1394480:952=1464,79 Kč/m².

Porovnávaný vzorek 6. Prodej pozemku parc.č.1610/145 v Klášterci nad Ohří

Prodej pozemku orné půdy, v obdobné poloze na okraji města, v okolní obytné zástavbě převážně novými rodinnými domy. Zcela nová lokalita připravená pro výstavbu rodinných domů městem Klášterec nad Ohří. Pozemek prodáván „obálkovou“ metodou prodeje. Výměra pozemku 942 m². Rovinný pozemek, inženýrské sítě k dispozici zcela stejné, jako u oceňovaných pozemků, přivedené na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Na pozemku smluvní omezení, které nemá vliv na využitelnost a nesnižuje jeho hodnotu.

Prodej z ledna 2022, prodejní cena 1.655.000,- Kč, prodejní jednotková cena 1655000:942=1756,90 Kč/m².

Porovnávaný vzorek 7. Prodej pozemku parc.č.1610/146 v Klášterci nad Ohří

Prodej pozemku orné půdy, v obdobné poloze na okraji města, v okolní obytné zástavbě převážně novými rodinnými domy. Zcela nová lokalita připravená pro výstavbu rodinných domů městem Klášterec nad Ohří. Pozemek prodáván „obálkovou“ metodou prodeje. Výměra pozemku 939 m². Rovinný pozemek, inženýrské sítě k dispozici zcela stejné, jako u oceňovaných pozemků, přivedené na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Na pozemku smluvní omezení, které nemá vliv na využitelnost a nesnižuje jeho hodnotu.

Prodej z března 2022, prodejní cena 2.400.000,- Kč, prodejní jednotková cena 2400000:939=2555,91 Kč/m².

Porovnávaný vzorek 8. Prodej pozemku parc.č.1610/147 v Klášterci nad Ohří

Prodej pozemku orné půdy, v obdobné poloze na okraji města, v okolní obytné zástavbě převážně novými rodinnými domy. Zcela nová lokalita připravená pro výstavbu rodinných domů městem Klášterec nad Ohří. Pozemek prodáván „obálkovou“ metodou prodeje. Výměra pozemku 934 m². Rovinný pozemek, inženýrské sítě k dispozici zcela stejné, jako u oceňovaných pozemků, přivedené na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Na pozemku smluvní omezení, které nemá vliv na využitelnost a nesnižuje jeho hodnotu.

Prodej z února 2022, prodejní cena 1.367.460,- Kč, prodejní jednotková cena 1367460:934=1464,09 Kč/m².

Porovnávaný vzorek 9. Prodej pozemku parc.č.1610/151 v Klášterci nad Ohří

Prodej pozemku orné půdy, v obdobné poloze na okraji města, v okolní obytné zástavbě převážně novými rodinnými domy. Zcela nová lokalita připravená pro výstavbu rodinných domů městem Klášterec nad Ohří. Pozemek prodáván „obálkovou“ metodou prodeje. Výměra pozemku 873 m². Rovinný pozemek, inženýrské sítě k dispozici zcela stejné, jako u oceňovaných pozemků, přivedené na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Na pozemku smluvní omezení, které nemá vliv na využitelnost a nesnižuje jeho hodnotu.

Prodej z ledna 2022, prodejní cena 1.759.000,- Kč, prodejní jednotková cena 1759000:873=2014,89 Kč/m².

Porovnávaný vzorek 10. Prodej pozemku parc.č.1610/153 v Klášterci nad Ohří

Prodej pozemku orné půdy, v obdobné poloze na okraji města, v okolní obytné zástavbě převážně novými rodinnými domy. Zcela nová lokalita připravená pro výstavbu rodinných domů městem Klášterec nad Ohří. Pozemek prodáván „obálkovou“ metodou prodeje. Výměra pozemku 824 m². Rovinný pozemek, inženýrské sítě k dispozici zcela stejné, jako u oceňovaných pozemků, přivedené na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Na pozemku smluvní omezení, které nemá vliv na využitelnost a nesnižuje jeho hodnotu.

Prodej z ledna 2022, prodejní cena 1.205.360,- Kč, prodejní jednotková cena 1205360:824=1462,82 Kč/m².

Porovnáváný vzorek 11. Prodej pozemku parc.č.1610/165 v Klášterci nad Ohří

Prodej pozemku orné půdy, v obdobné poloze na okraji města, v okolní obytné zástavbě převážně novými rodinnými domy. Zcela nová lokalita připravená pro výstavbu rodinných domů městem Klášterec nad Ohří. Pozemek prodáván „obálkovou“ metodou prodeje. Výměra pozemku 1248 m². Rovinný pozemek, inženýrské sítě k dispozici zcela stejné, jako u oceňovaných pozemků, přivedené na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Na pozemku smluvní omezení, které nemá vliv na využitelnost a nesnižuje jeho hodnotu.

Prodej z dubna 2022, prodejní cena 1.808.500,- Kč, prodejní jednotková cena 1808500:1248=1449,12 Kč/m².

Porovnáváný vzorek 12. Prodej pozemků parc.č.1610/103 a 1610/134 v Klášterci nad Ohří

Prodej pozemků orné půdy, v obdobné poloze na okraji města, v okolní obytné zástavbě převážně novými rodinnými domy. Zcela nová lokalita připravená pro výstavbu rodinných domů soukromým investorem. Celková výměra pozemků 595+328=923 m². Nepatrně svažité pozemky, inženýrské sítě k dispozici zcela stejné, jako u oceňovaných pozemků, přivedené na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Na pozemku smluvní omezení, které nemá vliv na využitelnost a nesnižuje jeho hodnotu.

Prodej z května 2023, prodejní cena 1.700.000,- Kč, prodejní jednotková cena 1700000:923=1841,82 Kč/m².

Porovnáváný vzorek 13. Prodej pozemku parc.č.1610/152 v Klášterci nad Ohří

Prodej pozemku orné půdy, v obdobné poloze na okraji města, v okolní obytné zástavbě převážně novými rodinnými domy. Zcela nová lokalita připravená pro výstavbu rodinných domů městem Klášterec nad Ohří. Pozemek prodáván „obálkovou“ metodou prodeje. Výměra pozemku 860 m². Rovinný pozemek, inženýrské sítě k dispozici zcela stejné, jako u oceňovaných pozemků, přivedené na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Na pozemku smluvní omezení, které nemá vliv na využitelnost a nesnižuje jeho hodnotu.

Prodej z ledna 2022, prodejní cena 1.281.400,- Kč, prodejní jednotková cena 1281400:860=1490,00 Kč/m².

Porovnáváný vzorek 14. Prodej pozemku parc.č.1610/158 v Klášterci nad Ohří

Prodej pozemku orné půdy, v obdobné poloze na okraji města, v okolní obytné zástavbě převážně novými rodinnými domy. Zcela nová lokalita připravená pro výstavbu rodinných domů městem Klášterec nad Ohří. Pozemek prodáván „obálkovou“ metodou prodeje. Výměra pozemku 790 m². Rovinný pozemek, inženýrské sítě k dispozici zcela stejné, jako u oceňovaných pozemků, přivedené na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Na pozemku smluvní omezení, které nemá vliv na využitelnost a nesnižuje jeho hodnotu.

Prodej z března 2022, prodejní cena 1.177.100,- Kč, prodejní jednotková cena 1177100:790=1490,00 Kč/m².

Porovnáváný vzorek 15. Prodej pozemku parc.č.1610/160 v Klášterci nad Ohří

Prodej pozemku orné půdy, v obdobné poloze na okraji města, v okolní obytné zástavbě převážně novými rodinnými domy. Zcela nová lokalita připravená pro výstavbu rodinných domů městem Klášterec nad Ohří. Pozemek prodáván „obálkovou“ metodou prodeje. Výměra pozemku 779 m². Rovinný pozemek, inženýrské sítě k dispozici zcela stejné, jako u oceňovaných pozemků, přivedené na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Na pozemku smluvní omezení, které nemá vliv na využitelnost a nesnižuje jeho hodnotu.

Prodej z prosince 2021, prodejní cena 1.160.710,- Kč, prodejní jednotková cena 1160710:779=1490,00 Kč/m².

Porovnávaný vzorek 16. Prodej pozemku parc.č.1610/186 v Klášterci nad Ohří

Prodej pozemku orné půdy, v obdobné poloze na okraji města, v okolní obytné zástavbě převážně novými rodinnými domy. Zcela nová lokalita připravená pro výstavbu rodinných domů soukromým investorem. Výměra pozemku 976 m². Nepatrně svažité pozemek, inženýrské sítě k dispozici zcela stejné, jako u oceňovaných pozemků, přivedené na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Na pozemku smluvní omezení, které nemá vliv na využitelnost a nesnižuje jeho hodnotu.

Prodej z července 2022, prodejní cena 2.440.000,- Kč, prodejní jednotková cena 2440000:976=2500,00 Kč/m².

Porovnávaný vzorek 17. Prodej pozemku parc.č.1610/236 v Klášterci nad Ohří

Prodej pozemku orné půdy, v obdobné poloze na okraji města, v okolní obytné zástavbě převážně novými rodinnými domy. Zcela nová lokalita připravená pro výstavbu rodinných domů soukromým investorem. Výměra pozemku 862 m². Nepatrně svažité pozemek, inženýrské sítě k dispozici zcela stejné, jako u oceňovaných pozemků, přivedené na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Na pozemku smluvní omezení, které nemá vliv na využitelnost a nesnižuje jeho hodnotu.

Prodej z června 2023, prodejní cena 2.223.960,- Kč, prodejní jednotková cena 2223960:862=2580,00 Kč/m².

Porovnávaný vzorek 18. Prodej pozemku parc.č.1610/237 v Klášterci nad Ohří

Prodej pozemku orné půdy, v obdobné poloze na okraji města, v okolní obytné zástavbě převážně novými rodinnými domy. Zcela nová lokalita připravená pro výstavbu rodinných domů soukromým investorem. Výměra pozemku 874 m². Nepatrně svažité pozemek, inženýrské sítě k dispozici zcela stejné, jako u oceňovaných pozemků, přivedené na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Na pozemku smluvní omezení, které nemá vliv na využitelnost a nesnižuje jeho hodnotu.

Prodej z dubna 2023, prodejní cena 2.254.920,- Kč, prodejní jednotková cena 2254920:874=2580,00 Kč/m².

Porovnávaný vzorek 19. Prodej pozemku parc.č.1610/238 v Klášterci nad Ohří

Prodej pozemku orné půdy, v obdobné poloze na okraji města, v okolní obytné zástavbě převážně novými rodinnými domy. Zcela nová lokalita připravená pro výstavbu rodinných domů soukromým investorem. Výměra pozemku 879 m². Nepatrně svažité pozemek, inženýrské sítě k dispozici zcela stejné, jako u oceňovaných pozemků, přivedené na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci. Na pozemku smluvní omezení, které nemá vliv na využitelnost a nesnižuje jeho hodnotu.

Prodej z července 2023, prodejní cena 2.197.500,- Kč, prodejní jednotková cena 2197500:879=2500,00 Kč/m².

Výsledné hodnoty (nijak neupravené jednotkové ceny) jednotlivých vzorků:

- vzorek 1	1500,00 Kč/m ²	prodej z ledna 2022
- vzorek 2	1936,32 Kč/m ²	prodej z ledna 2022
- vzorek 3	1795,42 Kč/m ²	prodej z února 2022
- vzorek 4	1843,24 Kč/m ²	prodej z ledna 2022
- vzorek 5	1464,79 Kč/m ²	prodej z ledna 2022
- vzorek 6	1756,90 Kč/m ²	prodej z ledna 2022
- vzorek 7	2555,91 Kč/m ²	prodej z března 2022
- vzorek 8	1464,09 Kč/m ²	prodej z února 2022
- vzorek 9	2014,89 Kč/m ²	prodej z ledna 2022

- vzorek 10	1462,82 Kč/m ²	prodej z ledna 2022
- vzorek 11	1449,12 Kč/m ²	prodej z dubna 2022
- vzorek 12	1841,82 Kč/m ²	prodej z května 2023
- vzorek 13	1490,00 Kč/m ²	prodej z ledna 2022
- vzorek 14	1490,00 Kč/m ²	prodej z března 2022
- vzorek 15	1490,00 Kč/m ²	prodej z prosince 2021
- vzorek 16	2500,00 Kč/m ²	prodej z července 2022
- vzorek 17	2580,00 Kč/m ²	prodej z června 2023
- vzorek 18	2580,00 Kč/m ²	prodej z dubna 2023
- vzorek 19	2500,00 Kč/m ²	prodej z července 2023

Nijak neupravené jednotkové ceny porovnávaných prodejů oscilují v ještě přiměřeném rozmezí od nejnižších 1449,12 Kč/m² až po nejvyšších 2580,00 Kč/m², žádná z cen není extrémně nízká nebo vysoká. Všechny porovnávané vzorky budou do dalšího hodnocení zahrnuty.

Všechny porovnávané vzorky jsou prodeje plnohodnotných stavebních pozemků, nově připravených pro výstavbu rodinných domů ve dvou nových lokalitách, jsou tedy nově zastavitelné, k tomuto účelu byly také kupovány. Obě lokality leží v sousedství, mají obdobnou polohu i ostatní podmínky. Všechny porovnávané vzorky jsou i prodeje obdobně velkých pozemků (výměry od 779 m² do 1248 m²). Všechny porovnávané vzorky mají také přivedené veškeré inženýrské sítě – stejné, jako u oceňovaných pozemků. Na žádném z porovnávaných pozemků v době jejich prodeje nebyly žádné stavby ani podstatné, ocenitelné porosty. Jednotkové ceny nebudou proto dále nijak upravovány.

Pro výpočet obvyklé ceny oceňovaných pozemků z jednotlivých porovnávaných vzorků bude užitá **metoda váženého průměru**.

Všechny porovnávané vzorky lze považovat za prodeje v běžném tržním prostředí – jsou v nich obsaženy prodeje od firmy, od města i od soukromých osob. Pozemky od města byly prodávány formou „obálkové metody“, i v těchto případech tedy šlo o ryze „tržní“ cenu, nikoli o cenu, určenou nějakým úředním rozhodnutím. Všechny porovnávané vzorky mají prakticky stejnou vypovídací hodnotu, všechny budou do výpočtu váženého průměru zahrnuty stejnou vahou. Vážený průměr bude tedy roven prostému aritmetickému průměru hodnot.

Vážený průměr hodnot porovnávaných vzorků je:

$$(1500,00+1936,32+1795,42+1843,24+1464,79+1756,90+2555,91+1464,09+2014,89+1462,82+1449,12+1841,82+1490,00+1490,00+1490,00+2500,00+2580,00+2580,00+2500,00) : 19 = 1.879,75 \text{ Kč/m}^2$$

Z provedeného porovnání s **uskutečněnými prodeji** obdobných a porovnatelných nemovitostí – stavebních pozemků tedy vyplývá **průměrná výsledná jednotková obvyklá cena oceňovaných pozemků ve výši 1.879,75 Kč/m²**.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je - podle Usnesení č.j.163 EX 20/23-82 - stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství a ocenit jednotlivá práva a závady s nimi spojené, a to tržní cenou. Jedná se o tyto nemovité věci:

- pozemek parc.č.426/1
 - pozemek parc.č.427
 - pozemek parc.č.1550/30, vše v kat. území Miřetice u Klášterce nad Ohří.
- Ocenění má sloužit pro exekuční řízení.

5.2. Odpověď, odůvodnění

V části 4.a) posudku byla – pouze orientačně a jako splnění povinnosti dané § 1 c) Vyhlášky MF č.337/2022 Sb. - stanovena cena nemovitostí – pozemků i s příslušenstvím na nich - zjištěná podle v současné době platného oceňovacího předpisu, Vyhlášky MF č.337/2022 Sb., ve stavu k datu 22.8.2023 takto:

1. Oplocení pozemků	48 637,- Kč
2. Vjezdová vrata	9 094,- Kč
3. Vodovodní přípojka	13 327,- Kč
4. Pozemky (parc.č.426/1, 427 a 1550/30) v Klášterci nad Ohří	1 382 920,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 453 978,- Kč

V jednotkovém vyjádření činí průměrná zjištěná cena u všech těchto pozemků 882,80 Kč/m².

V části 4.b) posudku bylo provedeno porovnání oceňovaných pozemků s uskutečněnými prodeji obdobných a porovnatelných nemovitostí (pozemků) v nejbližším okolí, ve stejném městě - z něho vyplynula jednotková obvyklá cena pozemků v současné době ve výši 1879,75 Kč/m².

Obvyklá cena pozemků je určena jako maximálně objektivní z následujících důvodů:

a) V odhadu obvyklé ceny pozemků byly porovnávány výhradně prodeje obdobně využitelných – stavebních - pozemků, umístěných ve stejném městě, v téměř zcela stejných nebo velmi podobných místních podmínkách. Takto určenou obvyklou cenu považují za maximálně objektivní – při tomto výběru porovnávaných vzorků je v hodnocení prakticky zcela eliminován obtížněji hodnotitelný vliv odlišné polohy i odlišné situace.

b) Pro porovnání byla použita rozsáhlá základna celkem 19 vzorků prodaných obdobných pozemků, které jsou doloženy a dokumentovány v přiložených listinách – Údajích o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí. Počet 19 hodnověrných a dobře porovnatelných vzorků je pro provedení porovnání zcela dostatečně široký a vypovídající (obvykle se jako minimum požadují 3 vzorky), porovnání má vysokou vypovídací hodnotu.

Užití velkého počtu porovnávaných vzorků rovněž snižuje možné nepřesnosti v odhadu obvyklé ceny, vznikající z možných cenových extrémů (které se na trhu s nemovitostmi běžně vyskytují, v prodeji stavebních pozemků zejména) jednotlivých porovnávaných prodejů. Rovněž tak snižuje možné nepřesnosti vzniklé vlivem subjektivního pohledu znalce na porovnanou nemovitost.

c) Všechny porovnávané prodeje jsou „čerstvé“, nejstarší porovnávaný prodej je z prosince 2021, tedy v současné době 20 měsíců starý. Je tedy do značné míry eliminován i další obtížněji hodnotitelný prvek – vliv stavu trhu v čase.

d) Všechny tři oceňované pozemky jsou v platném územním plánu města určeny jako pozemky pro budoucí zástavbu rodinnými domy – jsou tedy, bez ohledu na jejich současnou klasifikaci v katastru nemovitostí i současný způsob využití, **stavebními pozemky**. Jejich prodej jako stavebních pozemků je také nejvhodnějším a nejvýnosnějším způsobem zhodnocení. Porovnání bylo proto také provedeno s uskutečněnými prodeji stavebních pozemků, připravených, určených a kupovaných pro výstavbu rodinných domů.

e) K oceňovaným pozemkům (bez rozlišení ke kterému konkrétně) náleží i drobné příslušenství – v části 4.a) posudku bylo toto příslušenství specifikováno a oceněno obvyklou cenou. Toto příslušenství má na obvyklou cenu pozemků prakticky jen minimální vliv. Protože i na všechny porovnávané pozemky byly zavedeny přípojky inženýrských sítí (na většinu z nich byl zaveden např. i plyn, který na oceňovaných pozemcích zaveden není, je zde jen v dobře dostupné vzdálenosti), je hodnota tohoto příslušenství v ocenění vyvážena kompletnějšími přípojkami na porovnávaných pozemcích a jeho vliv na obvyklou cenu pozemků bude zanedbán.

f) Oceňované pozemky nejsou v současné době – podle informací vlastníka – pronajaty, nebyly ani pronajaty v minulosti. Pozemky nejsou v současné době prakticky ani nijak užívány, v minulosti sloužily pouze k parkování aut vlastníka.

Na pozemcích neváznou žádné služebnosti (věcná břemena), není u nich zaznamenáno předkupní právo. Pozemky jsou prosty jakýchkoliv – kromě venkovních úprav, popsanych a oceněných v části 4.a) posudku – staveb.

Prodejnost pozemků v exekučním řízení tedy není nijak omezena, je nutná pouze spolupráce všech exekutorů – na nemovitosti je uplatněno více exekucí.

Závěr: Po provedení porovnání s uskutečněnými prodeji obdobných a porovnatelných nemovitostí, zohlednění a zvážení všech silných a slabých stránek nemovitosti i všech dalších souvislostí a místních specifik **odhaduji jednotkovou obvyklou cenu pozemků:**

- **parc.č.426/1** v obci Klášterec nad Ohří, v kat. území Miřetice u Klášterce nad Ohří
 - **parc.č.427** v obci Klášterec nad Ohří, v kat. území Miřetice u Klášterce nad Ohří
 - **parc.č.1550/30** v obci Klášterec nad Ohří, v kat. území Miřetice u Klášterce nad Ohří
- v současné době (září 2023) na 1880,- Kč/m².**

Celková obvyklá cena jednotlivých pozemků:

- **parc.č.426/1** o výměře 579 m² **v současné době je potom** 1880 Kč/m² x 579 m² = **1.088.520,- Kč**
- **parc.č.427** o výměře 955 m² **v současné době je potom** 1880 Kč/m² x 955 m² = **1.795.400,- Kč.-**
- **parc.č.1550** o výměře 113 m² **v současné době je potom** 1880 Kč/m² x 113 m² = **212.440,- Kč.**

Celková obvyklá (tržní) cena všech pozemků s veškerým příslušenstvím:

1.088.520 + 1.795.400 + 212.440 = **3.096.360,- Kč**

slovy: Třimilionydevadesátšesttisíc třistašedesát Kč

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 30. 05. 2001 pod č. j. Spr. 3537/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, stavební odvětví různá, specializace vady a poruchy staveb.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 056309/2023, číslo posudku v evidenci znalce 982-18/23.

V Perštejně 25.9.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Zdeněk Palkoska
Hlavní ul. 214
431 63 Perštejn

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 982-18/23

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN (LV 4642) pro pozemky	4
Kopie katastrální mapy	1
Cenové údaje z prodejů obdobných nemovitostí	4