



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 073847/2025

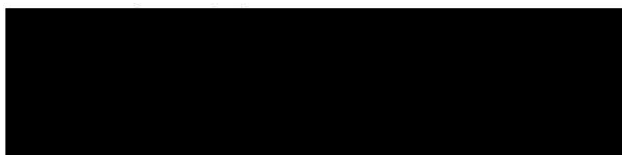
znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

znalecký posudek o ceně pozemků par.č. 1398/4 a 1406/10 v k.ú. Žatec, obec Žatec, ul. Mostecká, a to v rozsahu určení ceny zjištěné podle platné vyhlášky a též určení ceny obvyklé předmětných pozemků.

Znalec:



IČ: 40258432 DIČ: neplátce DPH datová schránka: bwmhbpc

Zadavatel:

Severočeská vodárenská společnost a.s.
Přítkovská 1689, 41501 Teplice

OBVYKLÁ CENA

39 440 Kč

Počet stran: 18 a 5 stran příloh Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 9.9.2025

Vyhotoveno: V Klášterci nad Ohří 18.9.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně výše uvedených nemovitých věcí pro potřeby převodu těchto nemovitých věcí, a to určit cenu zjištěnou podle aktuálního cenového předpisu a dále určit cenu obvyklou předmětných nemovitých věcí.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je prováděn pro potřeby převodu oceňované nemovité věci.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci dále uvedené podklady (viz Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis). Dle informací zadavatele nejsou k oceňovaným nemovitým věcem aktuálně vydána žádná další územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudace, či jiná rozhodnutí nebo souhlasy.

Dle sdělení zadavatele je oceňovaná nemovitá věc užívána jako pozemek, ve kterém je uložen podzemní objekt čerpací stanice pitné vody..

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.9.2025 bez přítomnosti zadavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

K předmětným nemovitým věcem nebyla předložena žádná projektová dokumentace, proto nelze skutečný stav s projektovou dokumentací srovnat.

Znalec provedl posouzení skutečného užívání nemovité věci s údaji v katastru nemovitostí i s údaji v územním plánu obce. Dále znalec porovnal skutečné užívání nemovité věci s případně předloženými rozhodnutími či souhlasy vydanými příslušným stavebním úřadem (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas atd.).

Pro potřeby porovnání oceňované nemovitosti s reálnými prodejními cenami již prodaných srovnatelných nemovitých věcí, zajistil znalec skutečné prodejní ceny srovnatelných nemovitých věcí vzdáleným přístupem do cenových údajů v katastru nemovitostí, též informacemi o uskutečněných prodejkách nemovitých věcí získaných od obecních úřadů srovnatelných obcí a též z databáze cenovamapa.cz společnosti OctopusPro, s.r.o., která čerpá cenové i další údaje z katastru nemovitostí.

Znalec vychází ze zdrojů dat, které jsou znalci přístupné a vzhledem k poskytnutým údajům co nejpřesnější a co nejvíce věrohodné.

Jedná se o tyto zdroje:

- a) Územní plán obce zveřejněný na internetu,
- b) Evidenční a cenové údaje z katastru nemovitostí,

- c) Podklady, údaje a informace poskytnuté zadavatelem,
- d) ČSOB INDEX BYDLANÍ k vývoji cen jednotlivých typů nemovitých věcí vydávaný Hypotéční bankou,
- e) Rozpočtové ukazatele ÚRS,
- f) Údaje z databáze CenovaMapa.cz společnosti OctopusPro,s.r.o.,
- g) Údaje ze serverů realitních kanceláří.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) Předané zadavatelem

1. Objednávka znaleckého posudku č. SVS/TP/434/20025 ze dne 25.8.2025.
2. Geometrický plán č.7438-7213/2025 pro rozdělení pozemku ze dne 7.8.2025.
3. K oceňovaným nemovitým věcem nebyla předložena žádná projektová dokumentace
4. Oznámení údajů o nemovitosti a dalších údajů.

b) Zajišťované znalcem :

1. Výpis z katastru nemovitostí - informace o pozemku ze dne16.9.2025, z listu vlastnictví č. 10001, získaný z internetu.
2. Příslušná část územního plánu města.
3. Snímek pozemkové mapy získaný z internetu.
4. Fotodokumentace nemovitých věcí pořízená znalcem.
5. Údaje o srovnatelných nemovitých věcech.
6. Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku v aktuální cenové úrovni publikované ÚRS. Přehled vývoje průměrných ukazatelů od roku 1971 do současnosti za jednotlivé obory (JKSO) v Kč publikovaný ÚRS.
7. Ceny srovnatelných nemovitých věcí nabízených k prodeji v daném místě a čase získané z nabídek zveřejněných na internetu a též ceny získané s údajů místních realitních kanceláří.
8. Údaje o cenách již realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí získaný vzdáleným přístupem do databáze Katastru nemovitostí.
9. Informace o uskutečněných prodejích srovnatelných nemovitých věcí získané od obecních úřadů srovnatelných obcí , případně realitních kanceláří.
10. Údaje z databáze CenovaMapa.cz od společnosti OctopusPro, s.r.o., která stahuje údaje o skutečně sjednaných cenách nemovitých věcí z Katastru nemovitostí.
11. Údaje o srovnávaných nemovitostech, včetně jejich vnější prohlídky a případné fotodokumentace.
12. ČSOB INDEX BYDLENÍ o vývoji cen jednotlivých typů nemovitých věcí vydávaný Hypotéční bankou.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

- a) Evidenční a cenové údaje z Katastru nemovitostí – jedná se o hodnověrný zdroj dat.
- b) Podklady, údaje a informace poskytnuté zadavatelem a vlastníky nemovitých věcí – není-li patrný rozpor v předaných podkladech a údajích, považuje tyto podklady znalec za věrohodné.

- c) Údaje z databáze CenovaMapa.cz společnosti OctopusPro, s.r.o. - jedná se o důvěryhodný zdroj dat vycházejících z údajů v Katastru nemovitostí a z veřejně přístupných údajů.
- d) Údaje ze serverů realitních kanceláří – tyto informace přebírá znalec s patřičnou rezervou a takto je i zpracovává do posudku.

Rozhodujícím zdrojem dat pro ocenění předmětných nemovitých věcí bylo pro znalce místní šetření na oceňované nemovitosti, při kterém znalec osobně zjistil skutečný stav oceňovaných nemovitých věcí a další skutečnosti o této nemovitosti.

U srovnávaných nemovitých věcí je většinou znalec nucen pouze odhadovat skutečný stavebně technický stav, vybavenost i další parametry srovnávaných nemovitých věcí, neboť do srovnávaných nemovitých věcí (na srovnávané nemovité věci) nemá většinou přístup a údaje přebírá pouze z veřejně dostupných zdrojů, z vnější vizuální prohlídky srovnávaného předmětu posouzení a případně z dalších informací. Tato skutečnost může mít vliv na přesnost výsledných hodnot.

Zjištěná skutečnost je v souladu s údaji v Katastru nemovitostí. V Katastru nemovitostí je oceňovaná nemovitá věc vedena jako ostatní plocha - manipulační plocha.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona obvyklou cenou 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 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 porovnáním ze sjednaných cen. Sjednanou cenou je cena skutečně dosažená při prodeji konkrétního majetku nebo služby.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů,
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Pro odhad tržní hodnoty nemovitých věcí se používají zejména tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota je hodnota určená nákladovým způsobem. Je to reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, pokud jsou tyto skutečně sjednané ceny známy. Ze získaných informací o oceňované nemovité věci i o srovnávaných nemovitých věcech je možno vyhodnotit jak předpokládanou hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec nejdříve sebral (získal) data o obci, v níž se oceňované nemovité věci nachází a o poloze nemovité věci.

Znalec osobně provedl místní šetření na místě oceňovaných nemovitých věcí. Na místě šetření prohlédl oceňované nemovité věci a jejich okolí a provedl měření potřebných parametrů nemovitosti. V rámci místního šetření znalec zběžně prohlédl předloženou dokumentaci a doklady k oceňovaným nemovitým věcem, které mu zadavatel (vlastník nemovitosti) při tomto šetření předložil a potřebné doklady a dokumentaci si zapůjčil ke zpracování znaleckého posudku. V rámci místního šetření provedl znalec nafocení oceňovaných nemovitých věcí.

Na základě sebraných a vytvořených dat o oceňované nemovitosti znalec vyhledal v katastru nemovitostí údaje o prodejích obdobných nemovitých věcí. Případně tyto údaje o sjednaných cenách získal od současných nebo minulých vlastníků srovnatelných nemovitých věcí nebo od realitních kanceláří, které prodej zajišťovaly.

Další potřebné informace získal znalec místním šetřením a obstaráním cenových údajů a dalších podkladů uvedených v tomto posudku.

U srovnávaných nemovitých věcí je většinou znalec nucen pouze odhadovat skutečný stavebně technický stav, vybavenost i další parametry srovnávaných nemovitých věcí, neboť do srovnávaných nemovitých věcí (na srovnávané nemovité věci) nemá většinou přístup a údaje přebírá pouze z veřejně dostupných zdrojů, z vnější vizuální prohlídky srovnávaného předmětu posouzení a případně z dalších informací. Tato skutečnost může mít vliv na přesnost výsledných hodnot.

K předmětným nemovitým věcem nebyla zadavatelem předložena žádná projektová dokumentace mimo uvedených podkladů.

Znalec dále použil údaje získané z veřejného přístupu k územnímu plánu města na internetu, evidenční i cenové údaje z katastru nemovitostí, případně informace o uskutečněných prodejích srovnatelných nemovitých věcí z obecních úřadů srovnatelných obcí, údaje ze serverů realitních kanceláří, údaje z databáze CenovaMapa.cz společnosti OctopusPro, s.r.o. a údaje a též informace poskytnuté zadavatelem.

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena jako základní jednotka 1 m² plochy oceňovaných pozemků.

Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu oceňované nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

K předmětným nemovitým věcem nebyla předložena žádná projektová dokumentace, proto nelze skutečný stav s projektovou dokumentací srovnat.

Znalec provedl posouzení skutečného užívání nemovité věci s údaji v katastru nemovitostí i s údaji v územním plánu obce. Dále znalec porovnal skutečné užívání nemovité věci s případně předloženými rozhodnutími či souhlasy vydanými příslušným stavebním úřadem (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas atd.).

Pro potřeby porovnání oceňované nemovitosti s reálnými prodejními cenami již prodaných srovnatelných nemovitých věcí, zajistil znalec skutečné prodejní ceny srovnatelných nemovitých věcí vzdáleným přístupem do cenových údajů v katastru nemovitostí a též informace o uskutečněných prodejích srovnatelných nemovitých věcí z obecních úřadů srovnatelných obcí. Další cenové údaje pro odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti získal znalec z aktuálních nabídek realitních kanceláří uveřejněných na internetu.

U srovnávaných nemovitých věcí je většinou znalec nucen pouze odhadovat skutečný stavebně technický stav, vybavenost i další parametry srovnávaných nemovitých věcí, neboť do srovnávaných nemovitých věcí (na srovnávané nemovité věci) nemá většinou přístup a údaje

přebírá pouze z veřejně dostupných zdrojů, z vnější vizuální prohlídky srovnávaného předmětu posouzení a případně z dalších informací. Tato skutečnost může mít vliv na přesnost výsledných hodnot.

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m² plochy oceňovaných pozemků.

Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu oceňované nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Žatec, k.ú. Žatec

Adresa nemovité věci: Mostecká, 438 01 Žatec

Vlastnické a evidenční údaje

Město Žatec, nám. Svobody 1, 43801 Žatec, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

K předmětným nemovitým věcem nebyla předložena žádná projektová dokumentace, proto nelze skutečný stav s projektovou dokumentací srovnat.

Místopis

Žatec (německy Saaz) je město na severozápadě Česka, v Ústeckém kraji, v okrese Louny. Leží na řece Ohři. Žije zde přibližně 19 tisíc obyvatel, což ze Žatce činí největší město okresu. Historické centrum s jeho průmyslovou čtvrtí z 19. století, ve které je největší koncentrace staveb spojených se zpracováním chmele a obchodováním, bylo roku 2023 zapsáno na Seznam světového kulturního dědictví UNESCO.

Ve městě je nemocnice, gymnázium, dvě obchodní akademie, dvě odborná učiliště, čtyři základní školy, mateřské školy a speciální základní škola a dvě nádraží. Dále pak divadlo s digitálním kinem a 3D kinem, letní kino. Bezpečnost zajišťuje Hasičský záchranný sbor, městská policie i Policie ČR, ve městě sídlí vojenská posádka (4. brigáda rychlého nasazení). Nyní je ve městě koupaliště wellness centrem a sportovištěm, město disponuje 2 fotbalovými hřišti, z toho jedno je přístupné pro veřejnost.

Bývalé vojenské letiště bylo přeměněno na průmyslovou zónu Triangle. První velkou investicí byla již ukončená výroba displejů a televizorů japonských společností IPS Alpha a Hitachi. K roku 2018 funguje v jejich halách výroba vnitřního vybavení pro auta firmy Grammer. Od roku 2019 se rozbíhá výroba pneumatik korejské společnosti NEXEN TIRE. Největším zaměstnavatelem v zóně zůstává společnost Yanfeng výrobou dílů pro automobilní průmysl.

Žatcem vede silnice I/27 směrem na Plzeň a na Most, na kterou se napojují silnice II/225, II/250 II/227. Městem prochází železniční tratě: Žatec – Obrnice, Lužná u Rakovníka – Chomutov a Plzeň – Žatec. Město má i dobré autobusové spojení se všemi okolními městy a obcemi.



Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky par.č. 1398/4 a 1406/10 v k.ú. Žatec se nachází v ul. Mostecké na severním okraji města Žatce. Uvedené pozemky jsou předloženým geometrickým plánem odděleny z pozemků par.č. 1398/1 a 1406/1. Jedná se o volně přístupné pozemky, na kterých se nachází podzemní čerpací stanice pitné vody (ČS Žatec - Mostecká) s přívodem elektřiny a radiovým spojením pro dálkové řízení technologie. Jedná se o součást podzemních rozvodů pitné vody, proto není objekt podzemní čerpací stanice zapsán v Katastru nemovitostí.

Jedná se o ostatní manipulační plochy a přístupové plochy a takto jsou předmětné pozemky tímto znaleckých posudkem i oceněny.

Přemětem ocenění jsou pouze vlastní pozemky, neboť stavby technické infrastruktury na nich jsou ve vlastnictví jiného vlastníka.

Na oceňovaných nemovitých věcech vázne věcné břemeno umístění a provozu elektrorozvodného zařízení, což souvisí s připojením podzemní čerpací stanice na elektřinu, proto není snížení ceny pozemku z tohoto titulu uplatněno..

Z hlediska ocenění porovnávacím způsobem (cenou obvyklou) se jedná o drobné pozemky charakteru stavební - manipulační zpevněné plochy.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek par.č. 1398/4 v k.ú. Žatec
2. Pozemek par.č. 1406/10, k.ú. Žatec

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků - cena obvyklá

- 1.1. Pozemky par.č. 1398/4 a 1406/10 v k.ú. Žatec

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek par.č. 1398/4 a 1406/10 v k.ú. Žatec
Adresa předmětu ocenění:	Mostecká 438 01 Žatec

LV: 10001
 Kraj: Ústecký
 Okres: Louny
 Obec: Žatec
 Katastrální území: Žatec
 Počet obyvatel: 19 046
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 258,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	0,85
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 468,00\ Kč/m^2$

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury, proto ji nelze hodnotit jako tržně hodnotnou.	I	-0,30
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, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,735}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,700}$$

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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek je určen dle ÚP pouze pro technickou infrastrukturu.	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,570}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,419}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,399}$$

1. Pozemek par.č. 1398/4 v k.ú. Žatec

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,700$

Index polohy pozemku $I_P = 0,570$

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 - Jedná se o malý pozemek technické infrastruktury veřejně prospěšného charakteru.	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,700 * 1,000 * 0,570 = 0,399$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 468,-	0,399		585,73	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	1398/4	60	585,73	35 143,80
Stavební pozemek - celkem			60	35 143,80	
Pozemek par.č. 1398/4 v k.ú. Žatec - cena zjištěná celkem				=	35 143,80 Kč

2. Pozemek par.č. 1406/10, k.ú. Žatec

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 468,-	0,231	1,000	339,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	1406/10	8	339,11	2 712,88
Ostatní stavební pozemek - celkem			8		2 712,88

Pozemek par.č. 1406/10, k.ú. Žatec - cena zjištěná celkem = 2 712,88 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků - cena obvyklá

1.1. Pozemky par.č. 1398/4 a 1406/10 v k.ú. Žatec

Porovnávací metoda

V tomto případě je cena obvyklá stanovena porovnáním s cenami v nedávné době realizovaných prodejů srovnatelných, obdobně využívaných nebo obdobně využitelných pozemků v lokalitě města Žatce. Tyto srovnávací ceny byly zjištěny z cenových údajů o realizovaných převodech uložených v Katastru nemovitostí a to pomocí programu CenovaMapa.cz společnosti OctopusPro, s.r.o., který stahuje údaje o konkrétních prodejích z příslušných databází Katastru nemovitostí.

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla jako základní jednotka určena jednotka 1 m² plochy oceňovaného pozemku(ů).

Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu oceňované nemovité věci. Ze srovnávací analýzy mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnávaných nemovitých

věcí vyplývají korekce vyjádřené jednotlivými koeficienty u porovnávacích parametrů srovnávaných nemovitých věcí.

Kritéria (koeficienty) použitá pro porovnání pozemků

Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu oceňované nemovité věci. Ze srovnávací analýzy mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnávaných nemovitých věcí vyplývají korekce vyjádřené jednotlivými koeficienty u porovnávacích parametrů srovnávaných nemovitých věcí.

1. Redukce pramene ceny

Tento koeficient vyjadřuje vývoj cen pro daný druh nemovitých věcí (byt, rodinný dům, pozemek) ode dne prodeje srovnávané nemovitosti k aktuálnímu období provádění znaleckého posudku. Tento vývoj cen znalec určuje podle znalostí trhu v daném místě a čase a též případně využívá údaje HB INDEXU, který je tvořen z reálných údajů hypotečních bank a je veden dlouhodobě.

2. Velikost pozemku

Koeficient vyjadřuje rozdíly ve velikosti srovnávaných pozemků a též případné rozdíly ve tvaru a svažitosti srovnávaných pozemků, kdy pozemky úzkých, trojúhelníkových a nepravidelných tvarů jsou méně hodnotné než pozemky pravidelných tvarů. Též značně svažitě pozemky jsou hůře hodnoceny.

3. Poloha pozemku

Tento koeficient vyjadřuje výhodu nebo nevýhodu skutečné polohy srovnávaného pozemku z hlediska velikosti a vybavenosti obce, dostupnosti služeb v okolí nemovitosti a vzdálenosti obce do centra obce nebo nejbližšího města oproti oceňovanému pozemku. Vyjadřuje též rozdíly ve skutečném umístění porovnávaných pozemků vzhledem k okolní zástavbě a též z hlediska okolního terénu a orientace ke světovým stranám.

4. Dopravní dostupnost

Tento koeficient vyjadřuje skutečné nebo možné napojení porovnávaného pozemku na přístupovou komunikaci a též kvalitu této přístupové komunikace oproti možnostem přístupu na oceňovaný pozemek.

5. Možnost zastavění pozemku

Tento koeficient vyjadřuje možné využití srovnávaných pozemků z hlediska jejich možného zastavění z hlediska platného územního plánu obce.

6. Intenzita využití pozemku

Tento koeficient vyjadřuje rozdíl ve skutečné nebo možné hustotě zastavění pozemku porovnávaného i oceňovaného, včetně případné povinného podílu zelených ploch.

7. Vybavenost pozemku – možnosti napojení na inženýrské sítě

Tento koeficient vyjadřuje porovnání oceňovaného a porovnávaného pozemku z hlediska jejich skutečného nebo možného napojení na inženýrské sítě.

8. Úvaha zpracovatele ocenění

Např. - konfliktní skupiny obyvatelstva v okolí porovnávaných pozemků,
- omezené množství možných zájemců o koupi (uzavřená poloha),

- právní vztahy - velké množství spoluvlastníků atd.,
- výskyt věcných břemen - služebností.

Hodnoty použitých koeficientů pro zvolená kritéria

Koeficienty vyjadřují hodnotový (cenový) vztah mezi srovnávanou a oceňovanou nemovitou věcí. Jeví-li se znalci v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc **lepší** než porovnávaná věc, je koeficient **větší než hodnota 1**. Jeví-li se znalci v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc **horší** než porovnávaná věc, je koeficient **menší než hodnota 1**.



Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemky par.č. 444/47 a 444/48 v k.ú. Žatec

Lokalita: ul. Plzeňská, Žatec

Popis: Jedná se o malé pozemky využívané jako komunikace a parkovací plochy.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - převod z 04/2025	1,02
velikost pozemku - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobné	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
77 520	114	680,00	1,02	693,60

Název: Pozemek par.č. 3832/4, k.ú. Žatec

Lokalita: ul. Jungmannova, Žatec

Popis: Jedná se o malou část zahrady u rodinného domu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - převod z 04/2025	1,00
velikost pozemku - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - velmi špatná	1,20
možnost zastavění poz. - výhodnější	0,97
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
27 600	69	400,00	1,16	464,00

Název: Pozemky par.č. 2574/17, 2844/61, 2844/62, 2844/63 a 2844/64, k.ú. Žatec

Lokalita: ul. Leoše Janáčka, Žatec

Popis: Jedná se o pozemky zpevněných ploch v průmyslovém areálu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - převod z 01/2025	1,03
velikost pozemku - větší pozemek	0,95
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - lepší	0,95
intenzita využití poz. - obdobné	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 588 081	2 698	588,61	0,93	547,41

Název: Pozemek par.č. 1702/79, k.ú. Žatec

Lokalita: ul. Jana Herbena, Žatec

Popis: Jedná se o ostatní plochu ve smíšeném území s možností zastavění.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - převod z 06/2024	1,05
velikost pozemku - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - podstatně lepší	0,80
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
51 000	68	750,00	0,84	630,00

Minimální jednotková porovnávací cena	464,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	583,75 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	693,60 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vzhledem k cenám obdobných pozemků v daném místě a čase určuji jako cenu obvyklou pro oceňované pozemky cenu 580 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - manipulační plocha	1398/4	60	580,00		34 800
ostatní plocha - jiná plocha	1406/10	8	580,00		4 640
Celková výměra pozemků		68	Hodnota pozemků celkem		39 440

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek par.č. 1398/4 v k.ú. Žatec	35 144,- Kč
2. Pozemek par.č. 1406/10, k.ú. Žatec	2 713,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **37 857,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **37 860,- Kč**

slovy: Třicet sedm tisíc osm set šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu **37 860 Kč**

slovy: Třicet sedm tisíc osm set šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků cena obvyklá

1.1. Pozemky par.č. 1398/4 a 1406/10 v k.ú. Žatec	39 440,- Kč
---	-------------

Hodnota pozemku - cena obvyklá **39 440 Kč**

Obvyklá cena **39 440 Kč**

slovy: Třicet devět tisíc čtyři sta čtyřicet Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek o ceně výše uvedených nemovitých věcí pro potřeby převodu těchto nemovitých věcí, a to určit cenu zjištěnou podle aktuálního cenového předpisu a dále určit cenu obvyklou předmětných nemovitých věcí.

Obvyklá cena

39 440 Kč

slovy: Třicet devět tisíc čtyři sta čtyřicet Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 073847/2025.

V Klášterci nad Ohří 18.

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 073847/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - informace o pozemcích pro LV č. 10001	2
Kopie katastrální mapy	1
Geometrický plán č. 7438-7113/2025 ze dne 7.8.2025	1
Výřez z územního plánu	1

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1398/1](#) 
Obec: [Žatec \[566985\]](#) 
Katastrální území: [Žatec \[794732\]](#)
Číslo LV: [10001](#)
Výměra [m²]: 902
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: manipulační plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Žatec, náměstí Svobody 1, 43801 Žatec

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

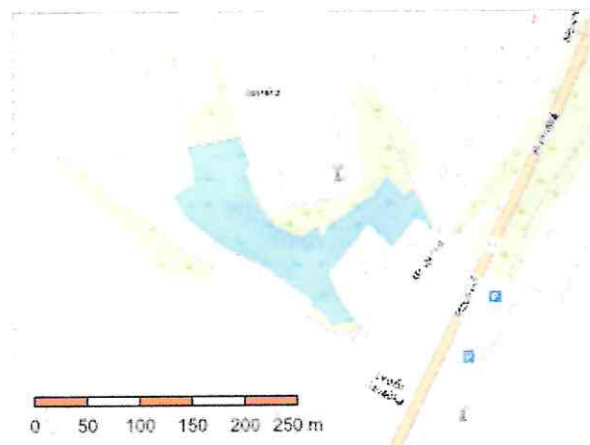
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.09.2025 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1406/1](#) 
Obec: [Žatec \[566985\]](#) 
Katastrální území: [Žatec \[794732\]](#)
Číslo LV: [10001](#)
Výměra [m²]: 12993
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Žatec, náměstí Svobody 1, 43801 Žatec

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

 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 Žatec](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.09.2025 11:00.



7147/1

1938/2

1938/1

68752

1936

1398/1

3680

1406/2

1406/3

3684

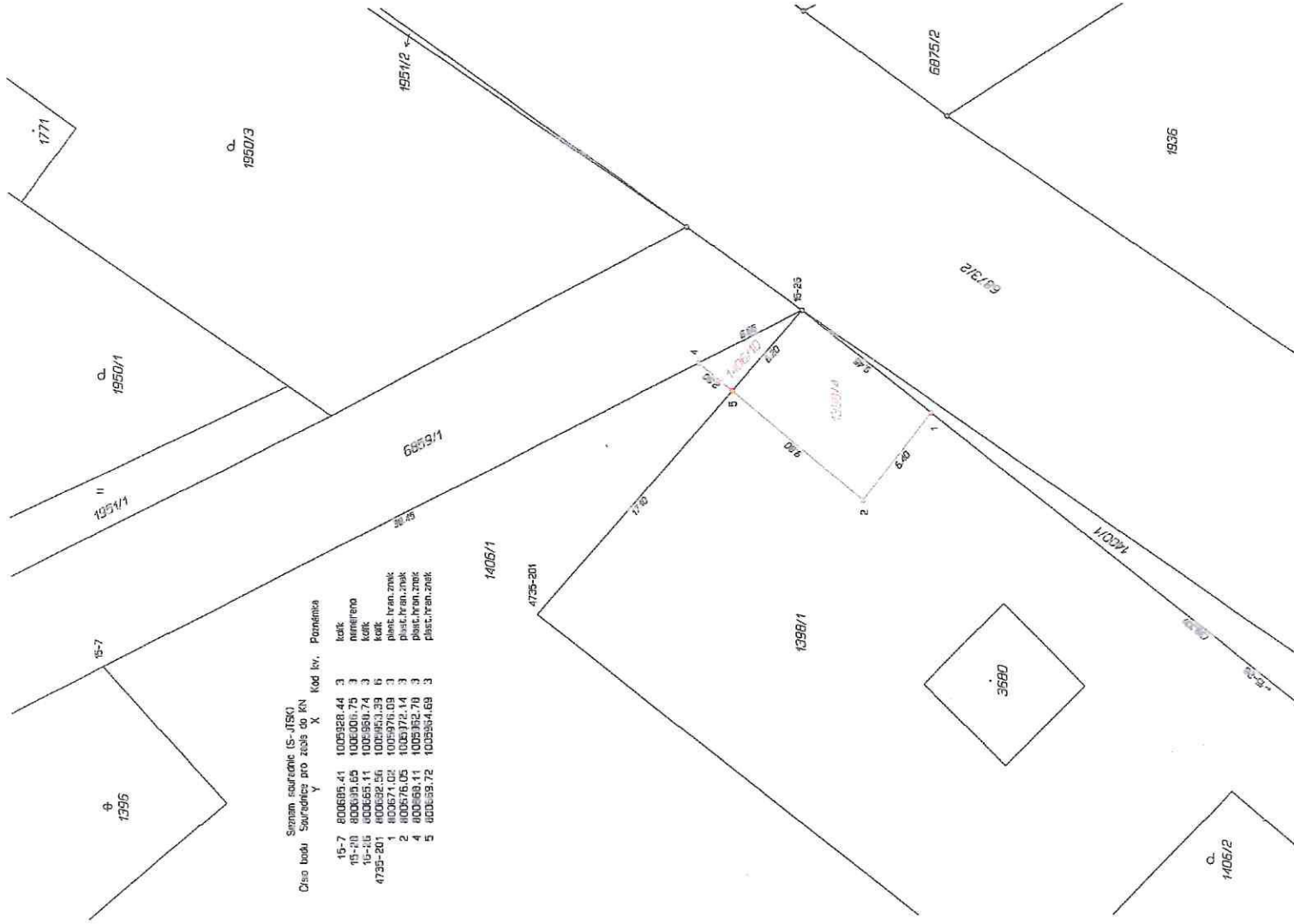
3682

1406/4

3683

1398/2





Seznam souřadnic (S-JTSK)
 Dle bodu Souřadnice pro zobrazení KN

Kód kv.	Panělní	X	Y
15-7	800695.41	100928.44	3
15-10	800695.55	100906.75	3
15-15	800695.11	100950.74	3
4735-201	800692.56	100953.33	6
1	800671.02	100976.03	3
2	800676.03	100976.03	3
3	800681.11	100976.03	3
4	800681.11	100976.03	3
5	800681.11	100976.03	3

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ									
Dosařední stav					Nový stav				
Označení pozemku	Výměra plochy	Výměra plochy	Výměra plochy	Výměra plochy	Označení pozemku	Výměra plochy	Výměra plochy	Výměra plochy	Označení plochy
1398/1	9.02	8.42	8.42	8.42	1398/1	8.42	8.42	8.42	
1406/1	1.29.93	1.29.85	1.29.85	1.29.85	1406/1	1.29.85	1.29.85	1.29.85	
	1.38.95	1.38.95	1.38.95	1.38.95					



PV 1

PV 2

K20

RZ 12 BV 7

Pod cihelnou

Pod stánkem vrchem

