

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 072983/2025

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemků p.č. 6/1, 8/1, 8/2, 8/16, 8/17, 8/26, 25, 65/1, 326, 379/1, 379/4, zapsaných na LV číslo 22, katastrální území Velichov u Žatce, obec Žatec, okres Louny

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232, 753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171, DS: n23tcnp
Číslo posudku v evidenci znalce: 5959/2025

Zadavatel: Státní statek Křivoklát v likvidaci, IČ: 00132551
Křivoklát, 270 23 Křivoklát

Počet stran: 36, z toho 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.09.2025

Vyhotoveno: V Hranicích 25.09.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemků p.č. 6/1, 8/1, 8/2, 8/16, 8/17, 8/26, 25, 65/1, 326, 379/1, 379/4, zapsaných na LV číslo 22, katastrální území Velichov u Žatce, obec Žatec, okres Louny

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěru, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.09.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis do KN ze dne 08.09.2025, LV číslo 22, k.ú. Velichov u Žatce
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z územního plánu

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze

spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění. Ocenění je provedeno pro předmět volný, neobsazený, nepronajatý.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „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. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. 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. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. 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. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Žatec, k.ú. Velichov u Žatce
Adresa nemovité věci: Velichov u Žatce, 438 01 Žatec

Vlastnické a evidenční údaje

Státní statek Křivoklát v likvidaci, Křivoklát, 270 23 Křivoklát

Na pozemku p.č. 379/1 vázne věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení dle GP podle smlouvy ze dne 08.06.2011. Věcné břemeno neovlivňuje obvyklou cenu.

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází na různých místech katastru obce v místní části Velichov u Žatce a Záhoří - viz přiložená mapa.

Pozemek p.č. 6/1 je užíván jako ostatní plocha u domu č.p. 1. Podle územního plánu se jedná o plochu SOv a SOs - smíšené obytné plochy (SOv - vesnické, SOs - se službami). Jedná se o stavební pozemek. V posudku označeno jako část A.

Pozemky p.č. 8/1, 8/2, 8/16, 8/17, 8/26, 25, 65/1, jsou užívány jako ostatní plocha. Na části pozemku p.č. 8/2 se nachází skládka. Část pozemků tvoří vysoký sráz. Podle územního plánu se jedná o plochu PP - plochy přírodní. Nejedná se o stavební pozemky. V posudku označeno jako část B.

Pozemek p.č. 326 je užíván jako ostatní plocha. Podle územního plánu se jedná o plochu SN - smíšené nezastavěné plochy. Nejedná se o stavební pozemek. V posudku označeno jako část B.

Pozemek p.č. 379/1 je užíván jako ostatní plocha. Na pozemku se nachází zpevněná asfaltová komunikace, která je jiného vlastníka a není předmětem ocenění. Podle územního plánu se jedná o plochu DK - dopravní infrastruktura - pozemní komunikace. Jedná se o stavební pozemek. V posudku označeno jako část C.

Pozemek p.č. 379/4 je užíván jako ostatní plocha. Na pozemku se nachází polní, nezpevněná cesta. Podle územního plánu se jedná o plochu DK - dopravní infrastruktura - pozemní komunikace. Nejedná se o stavební pozemek. V posudku označeno jako část D.

Na pozemcích se nachází bezcenné nálety. Předmětem ocenění jsou pouze pozemky. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Část A

1. Pozemek

Část B

1. Pozemky

Část C

1. Pozemek

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. Věcné břemeno

Část D

1. Pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

Část A

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Část C

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

Část D

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Velichov u Žatce 438 01 Žatec
LV:	22
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Žatec
Katastrální území:	Velichov u Žatce
Počet obyvatel:	19 046

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 258,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová	II	0,95

zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu		
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,550,00 \text{ Kč/m}^2$

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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,945$$

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

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

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, 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: Vyšší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,870}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,822}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,870}$$

Část A

1. Pozemek

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,870}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	-0,03
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 - Bez vlivu na cenu. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,870 = 0,844$$

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]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 550,-	0,844	0,300	392,46

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	6/1	173	392,46	67 895,58
Stavební pozemek - celkem					67 895,58

Pozemek - cena zjištěná celkem = 67 895,58 Kč

Část B

1. Pozemky

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 – jiné pozemky – hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	7,74	0,25			120 %	4,26
§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 550,-	0,04				62,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	8/1	3 833	4,26		16 328,58
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	8/2	200 486	4,26		854 070,36
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	8/16	1 269	62,00		78 678,-
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	8/17	1 033	4,26		4 400,58
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	8/26	538	4,26		2 291,88
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	25	469	4,26		1 997,94

§ 9 odst. 6	ostatní plocha	65/1	53 880	62,00	3 340 560,-
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	326	682	4,26	2 905,32
Jiné pozemky - celkem			262 190		4 301 232,66

Pozemky - cena zjištěná celkem = **4 301 232,66 Kč**

Část C

1. Pozemek

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 I – Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,240}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	1 550,-	0,240 1,000	372,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	379/1	3 069	372,00	1 141 668,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			3 069		1 141 668,-

Pozemek - cena zjištěná celkem = **1 141 668,- Kč**

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. Věcné břemeno

Na pozemku p.č. 379/1 vážne věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení dle GP podle smlouvy ze dne 08.06.2011.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Část D

1. Pozemek

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	
III – V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
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

4

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,126$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	1 550,-	0,126	1,000	195,30	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	379/4	33	195,30	6 444,90
Ostatní stavební pozemek - celkem			33		6 444,90

Pozemek - cena zjištěná celkem

= 6 444,90 Kč

Tržní ocenění majetku

Část A

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srazka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje dopravní dostupnost oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje možnost zastavění oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje intenzitu využití oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje vybavenost oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K8 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek
Lokalita:	Velichov u Žatce
Popis:	podání: 19.4.2023 cena: 30 198 675 Kč Kupní sml.: V-1074/2023-533 (LISTINY)

Listina ID:
77938709010
LV: 1793 k.ú.: 794902

	Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	246/20 (orná půda), kú: Velichov u Žatce		49 549 m2	609
30 198 675				

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,85
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
30 198 675	49 549	609,47	0,65	396,16

Název: Pozemky

Lokalita: Velichov u Žatce

Popis: podání:
19.4.2023
cena:
36 472 800 Kč
Kupní sml.:
V-1075/2023-533 (LISTINY)
Listina ID:
77938733010
LV: 1793 k.ú.: 794902

	Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	254/2 (orná půda), kú: Velichov u Žatce		72 316 m2	502
36 321 119				
PARCELA:	246/26 (orná půda), kú: Velichov u Žatce		302 m2	502
151 681				

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	0,95
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
36 472 800	72 618	502,26	0,81	406,83

Název:	Pozemky				
Lokalita:	Velichov u Žatce				
Popis:	podání: 26.10.2023 cena: 46 900 Kč Kupní sml.: V-2997/2023-533 (LISTINY) Listina ID: 81514691010 LV: 1742 k.ú.: 794902				
		Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	282/22 (ostatní plochy), kú: Velichov u Žatce			67 m2	700
	46 900				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -				1,00	
velikost pozemku -				1,00	
poloha pozemku -				1,00	
dopravní dostupnost -				1,00	
možnost zastavění poz. -				0,80	
intenzita využití poz. -				0,80	
vybavenost pozemku -				1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
46 900	67	700,00	0,61	427,00	

Minimální jednotková porovnávací cena	396,16 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	410,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	427,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	6/1	173	410,00		70 930
Celková výměra pozemků		173	Hodnota pozemků celkem		70 930

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a

právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje dopravní dostupnost oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje možnost zastavění oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje intenzitu využití oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje vybavenost oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K8 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky
Lokalita:	Velichov u Žatce
Popis:	podání: 3.2.2023 cena: 5 000 Kč Kupní sml.: V-282/2023-533 (LISTINY) Listina ID: 76724563010 LV: 1787 k.ú.: 794902
PARCELA:	Plocha Cena/m2 Cena
066	4/1 (zahrada), kú: Velichov u Žatce 270 m2 15 4
PARCELA:	5/2 (zahrada), kú: Velichov u Žatce 62 m2 15 934
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00

intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				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]
5 000	332	15,06	1,00	15,06

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Žatec				
Popis:	podání: 14.12.2022 cena: 24 000 Kč Kupní sml.: V-4054/2022-533 (LISTINY) Listina ID: 75972233010 LV: 138 k.ú.: 794732				
		Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:		1215/18 (ostatní plochy), kú: Žatec	254 m2	94	24
	000				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -				1,00	
velikost pozemku -				1,00	
poloha pozemku -				1,00	
dopravní dostupnost -				1,00	
možnost zastavění poz. -				0,50	
intenzita využití poz. -				0,50	
vybavenost pozemku -				1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -				0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
24 900	254	98,03	0,23	22,55	

Název:	Pozemky				
Lokalita:	Velichov u Žatce				
Popis:	podání: 22.2.2024 cena: 450 000 Kč Kupní sml.: V-499/2024-533 (LISTINY) Listina ID: 83436858010 LV: 1796, 1485 k.ú.: 794902				
		Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:		296/2 (orná půda), kú: Velichov u Žatce	427 m2	4.5	

1 912				
PARCELA:	329/1 (ostatní plochy), kú: Velichov u Žatce 3 530 m2	59		
208 025				
PARCELA:	329/4 (ostatní plochy), kú: Velichov u Žatce 603 m2	59		
35 535				
PARCELA:	329/5 (ostatní plochy), kú: Velichov u Žatce 2 182 m2	59		
128 586				
PARCELA:	296/15 (travní porost), kú: Velichov u Žatce 2 826 m2	27		
75 941				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,60	
intenzita využití poz. -			0,60	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
450 000	6 742	66,75	0,32	21,36

Minimální jednotková porovnávací cena	15,06 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	19,66 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	22,55 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	8/1	3 833	19,66		75 357
ostatní plocha	8/2	200	19,66		3 941 555
		486			
ostatní plocha	8/16	1 269	19,66		24 949
ostatní plocha	8/17	1 033	19,66		20 309
ostatní plocha	8/26	538	19,66		10 577
ostatní plocha	25	469	19,66		9 221
ostatní plocha	65/1	53 880	19,66		1 059 281
ostatní plocha	326	682	19,66		13 408
Celková výměra pozemků		262 190	Hodnota pozemků celkem		5 154 657

Část C

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a

právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje dopravní dostupnost oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje možnost zastavění oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje intenzitu využití oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje vybavenost oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K8 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek
Lokalita:	Velichov u Žatce
Popis:	podání: 19.4.2023 cena: 30 198 675 Kč Kupní sml.: V-1074/2023-533 (LISTINY) Listina ID: 77938709010 LV: 1793 k.ú.: 794902
PARCELA:	Plocha 246/20 (orná půda), kú: Velichov u Žatce 30 198 675
	Cena/m2 49 549 m2
	Cena 609
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	0,80

vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
30 198 675	49 549	609,47	0,61	371,78

Název:	Pozemky				
Lokalita:	Velichov u Žatce				
Popis:	podání:				
	19.4.2023				
	cena:				
	36 472 800 Kč				
	Kupní sml.:				
	V-1075/2023-533 (LISTINY)				
	Listina ID:				
	77938733010				
	LV: 1793 k.ú.: 794902				
		Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	254/2 (orná půda), kú: Velichov u Žatce	72 316 m2	502		
36 321 119					
PARCELA:	246/26 (orná půda), kú: Velichov u Žatce	302 m2	502		
151 681					
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			0,90		
intenzita využití poz. -			0,90		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
36 472 800	72 618	502,26	0,77	386,74	

Název:	Pozemky				
Lokalita:	Velichov u Žatce				
Popis:	podání:				
	26.10.2023				
	cena:				
	46 900 Kč				
	Kupní sml.:				
	V-2997/2023-533 (LISTINY)				
	Listina ID:				
	81514691010				
	LV: 1742 k.ú.: 794902				
		Plocha	Cena/m2	Cena	

PARCELA:	282/22 (ostatní plochy), kú: Velichov u Žatce	67 m2	700	
46 900				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,80	
intenzita využití poz. -			0,70	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	K _C	[Kč/m²]
46 900	67	700,00	0,53	371,00

Minimální jednotková porovnávací cena	371,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	376,51 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	386,74 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	379/1	3 069	376,51		1 155 509
Celková výměra pozemků		3 069	Hodnota pozemků celkem		1 155 509

Část D

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje dopravní dostupnost oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje možnost zastavění oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje intenzitu využití oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje vybavenost oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K8 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na

realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Velichov u Žatce			
Popis:	podání: 19.4.2023 cena: 30 198 675 Kč Kupní sml.: V-1074/2023-533 (LISTINY) Listina ID: 77938709010 LV: 1793 k.ú.: 794902			
	PARCELA:	Plocha	Cena/m2	Cena
	246/20 (orná půda), kú: Velichov u Žatce	49 549 m2	609	
	30 198 675			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,65	
intenzita využití poz. -			0,60	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
30 198 675	49 549	609,47	0,35	213,31

Název:	Pozemky			
Lokalita:	Velichov u Žatce			
Popis:	podání: 19.4.2023 cena: 36 472 800 Kč Kupní sml.: V-1075/2023-533 (LISTINY)			

Listina ID:
77938733010
LV: 1793 k.ú.: 794902

PARCELA:	Plocha	Cena/m2	Cena	
36 321 119	254/2 (orná půda), kú: Velichov u Žatce		72 316 m2	502
PARCELA:	246/26 (orná půda), kú: Velichov u Žatce		302 m2	502
151 681				

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,65
intenzita využití poz. -	0,65
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
36 472 800	72 618	502,26	0,38	190,86

Název: Pozemky
Lokalita: Velichov u Žatce
Popis: podání:
26.10.2023
cena:
46 900 Kč
Kupní sml.:
V-2997/2023-533 (LISTINY)
Listina ID:
81514691010
LV: 1742 k.ú.: 794902

PARCELA:	Plocha	Cena/m2	Cena	
46 900	282/22 (ostatní plochy), kú: Velichov u Žatce		67 m2	700

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,55
intenzita využití poz. -	0,55
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
46 900	67	700,00	0,27	189,00

Minimální jednotková porovnávací cena	189,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	197,72 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	213,31 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	379/4	33	197,72		6 525
Celková výměra pozemků		33	Hodnota pozemků celkem		6 525

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Část A

1. Pozemek 67 895,60 Kč

Část A - celkem: **67 895,60 Kč**

Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem: **67 900,- Kč**

Část B

1. Pozemky 4 301 232,70 Kč

Část B - celkem: **4 301 232,70 Kč**

Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem: **4 301 230,- Kč**

Část C

1. Pozemek 1 141 668,- Kč

Ocenění - celkem: **1 141 668,- Kč**

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno -10 000,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem: **-10 000,- Kč**

Cena zjištěná po odečtení břemen a závad - celkem: **1 131 668,- Kč**

Část C - celkem: **1 131 668,- Kč**

Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem: **1 131 670,- Kč**

Část D

1. Pozemek 6 444,90 Kč

Část D - celkem: **6 444,90 Kč**

Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem: **6 440,- Kč**

Cena zjištěná - celkem: 5 507 240,- Kč

slovy: Pět milionů pět set sedm tisíc dvě stě čtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

5 507 240 Kč

slovy: Pět milionů pět set sedm tisíc dvě stě čtyřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Část A

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

70 930,- Kč

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

5 154 657,- Kč

Část C

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

1 155 509,- Kč

Část D

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

6 525,- Kč

Hodnota pozemku

6 387 630 Kč

Obvyklá cena

6 387 630 Kč

slovy: Šest milionů tři sta osmdesát sedm tisíc šest set třicet Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha

objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsáných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemků p.č. 6/1, 8/1, 8/2, 8/16, 8/17, 8/26, 25, 65/1, 326, 379/1, 379/4, zapsaných na LV číslo 22, katastrální území Velichov u Žatce, obec Žatec, okres Louny

Obvyklá cena

6 387 630 Kč

slovy: Šest milionů tři sta osmdesát sedm tisíc šest set třicet Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	3
Územní plán	3
Fotodokumentace	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 5959/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 072983/2025.

V Hranicích 25.09.2025



Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 072983/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	3
Územní plán	3
Fotodokumentace	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2025 14:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 16918 pro Ministerstvo zemědělství ČR
sekce informační

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566985 Žatec

území: 794902 Velichov u Žatce

List vlastnictví: 22

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
lastnické právo Česká republika	00000001-001	

rávo hospodařit s majetkem státu

Státní statek Křivoklát v likvidaci, 27023 Křivoklát 00132551

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
6/1	173	ostatní plocha	jiná plocha	
8/1	3833	ostatní plocha	neplodná půda	
8/2	200486	ostatní plocha	neplodná půda	
8/16	1269	ostatní plocha	ostatní	
			komunikace	
8/17	1033	ostatní plocha	neplodná půda	
8/26	538	ostatní plocha	neplodná půda	
25	469	ostatní plocha	neplodná půda	
65/1	53880	ostatní plocha	jiná plocha	evropsky významná lokalita, ochranné pásmo přírodní památky
326	682	ostatní plocha	neplodná půda	
379/1	3069	ostatní plocha	ostatní	
			komunikace	
379/4	33	ostatní plocha	ostatní	
			komunikace	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
p vztahu

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení
dle GP

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 379/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.06.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 10.06.2011.

V-1346/2011-533

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

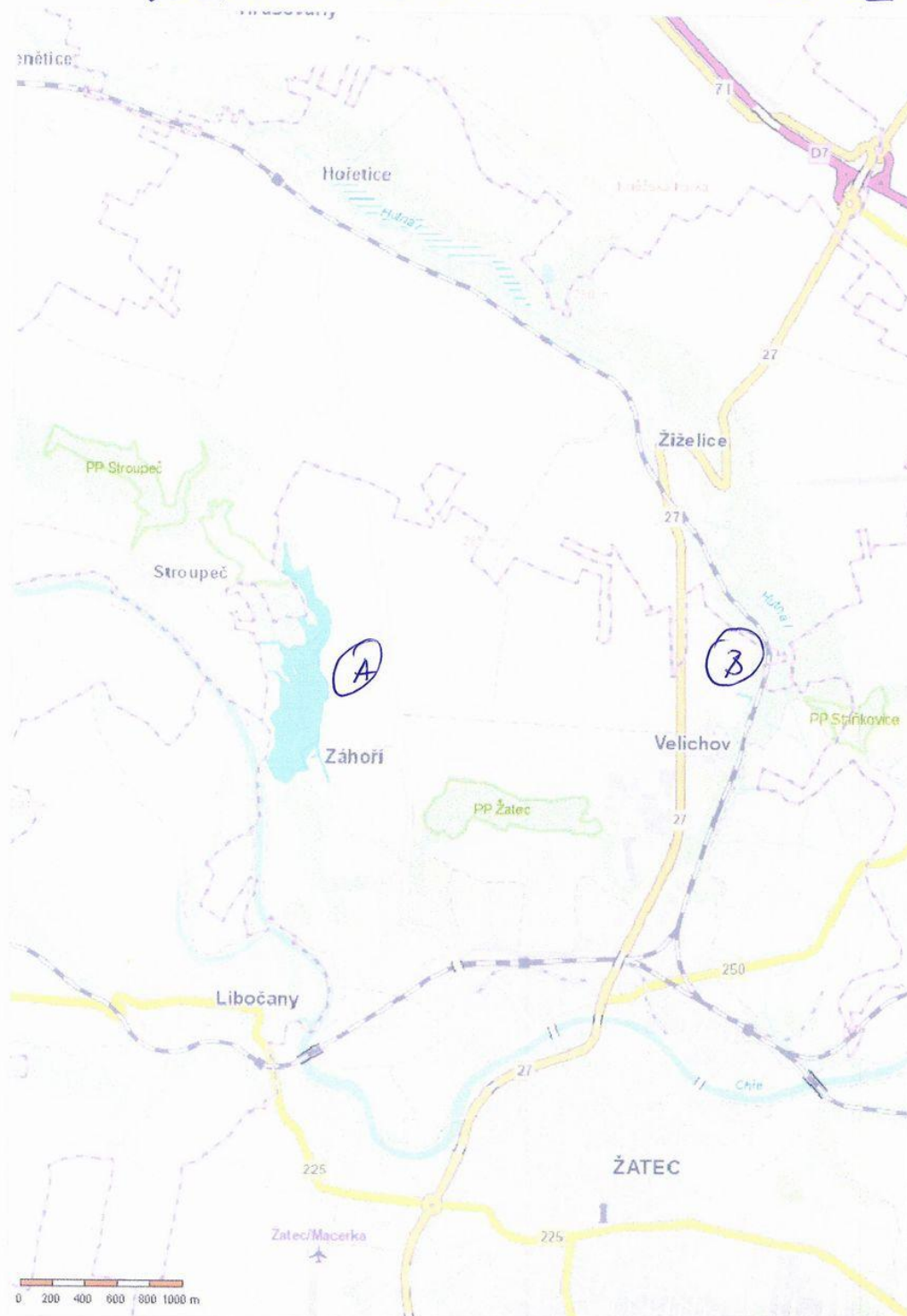
nby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

strana 1

VELICHOV u ŽATCE

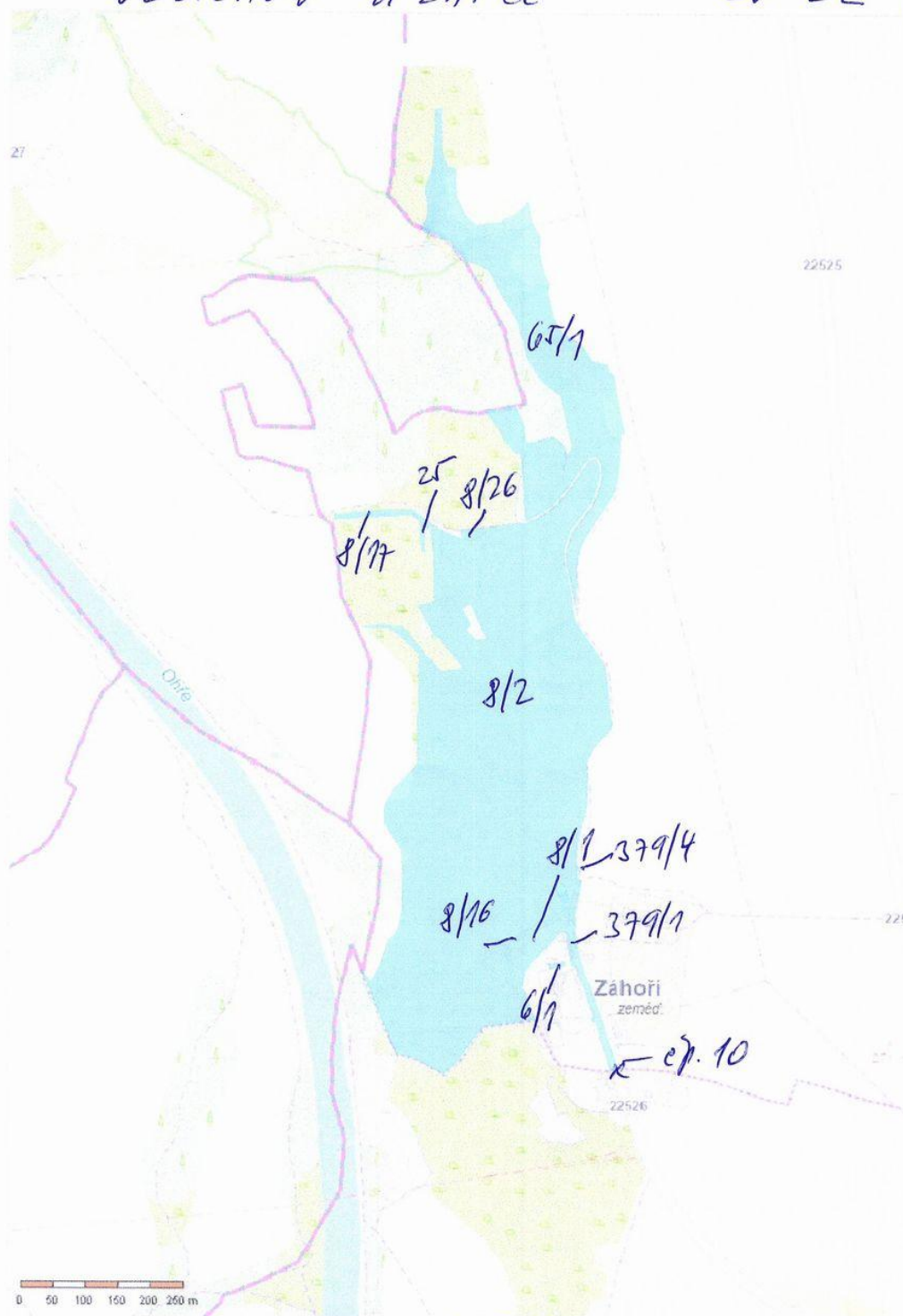
LU 22



VELICHOV u ŽATCE

LV 22

(A)



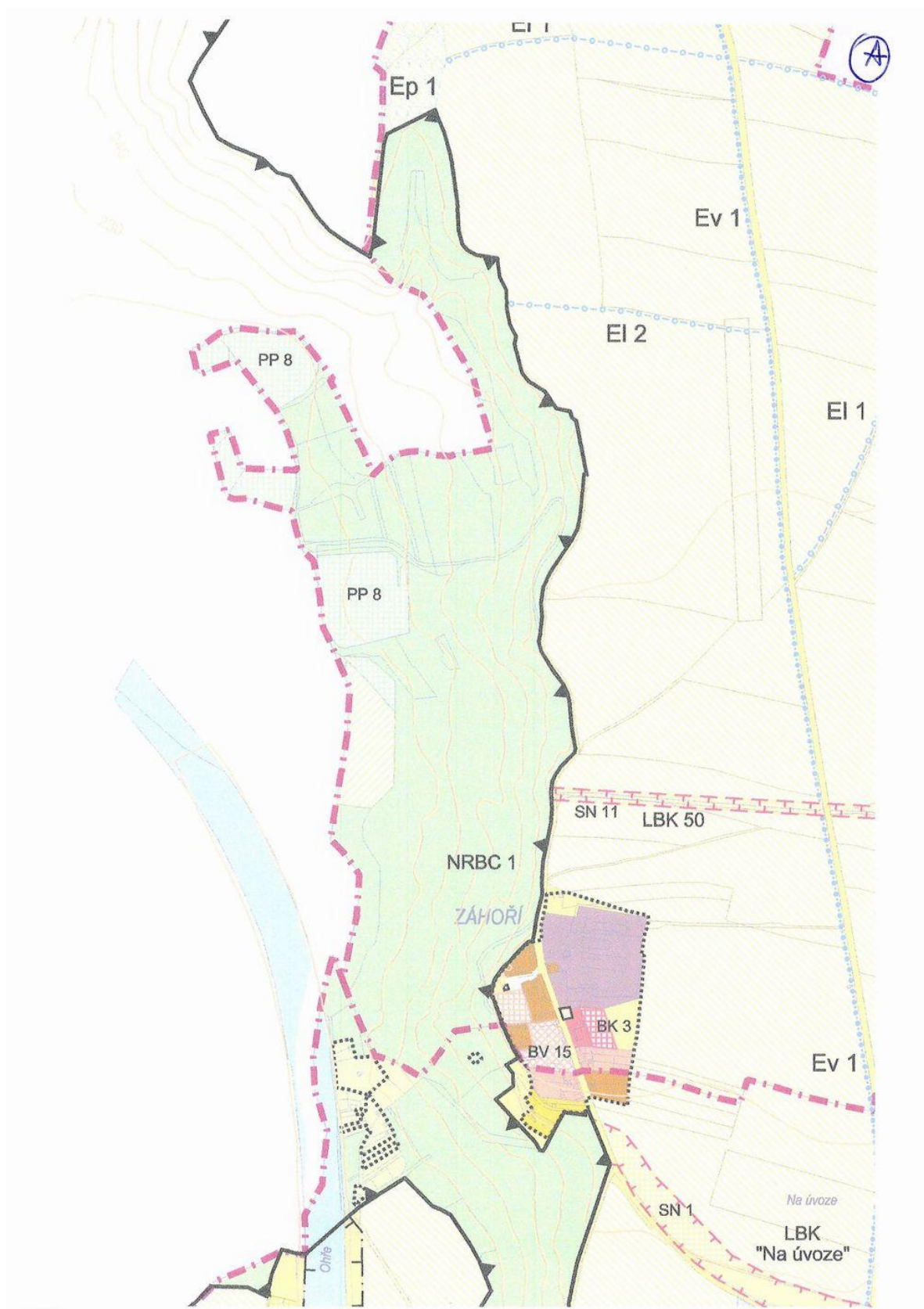
GPS 50.34637, 13.57665

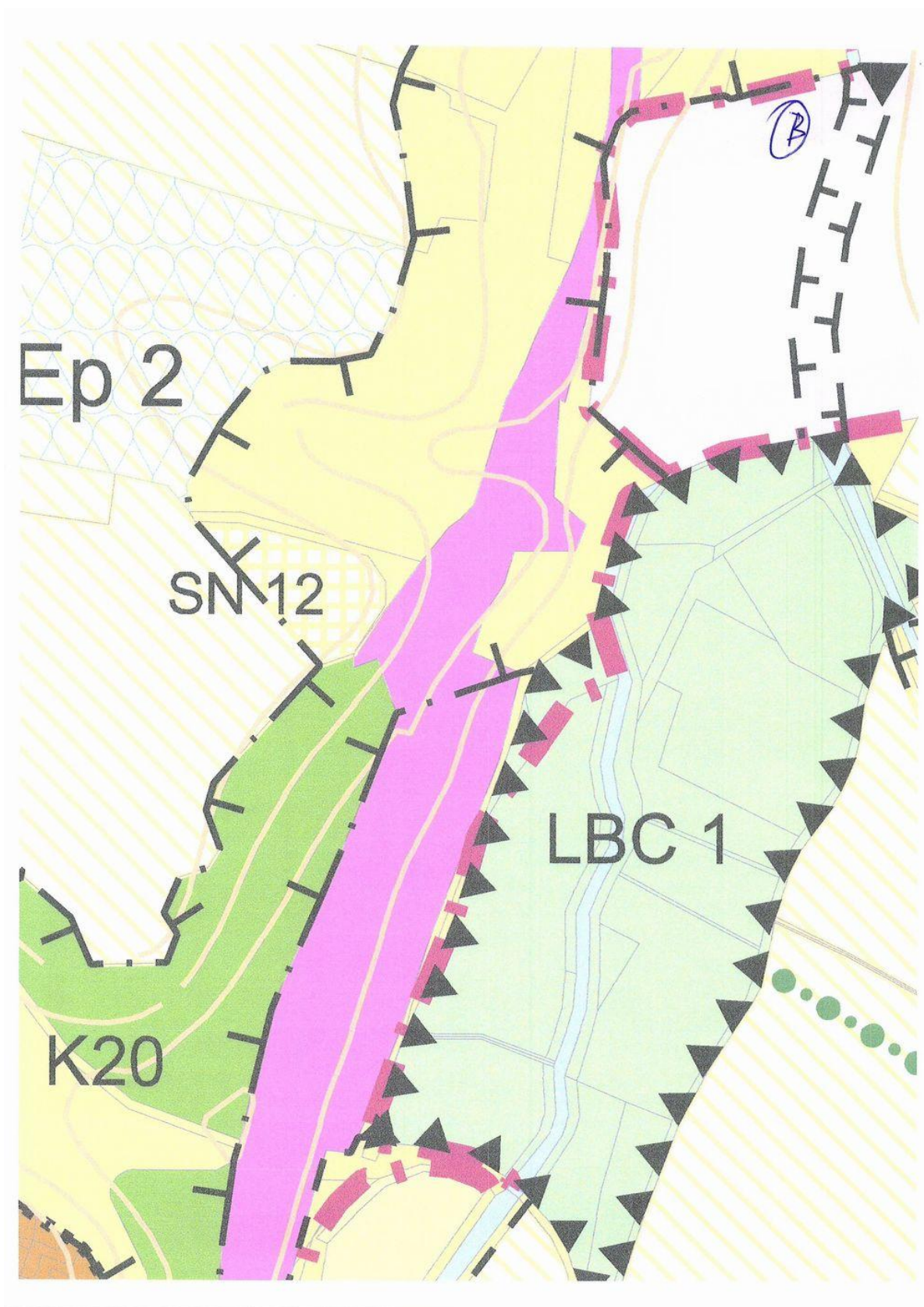
VELICHOV u ŽATCE

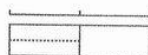
LV 22 (B)



GPS 50.35465, 13.55020







hranice zastavěného území k 9. 8. 2007

Plochy s rozdílným způsobem využití

I.	II.	III.	IV.	
				bydlení kolektivní (BK)
				bydlení individuální (BI)
				bydlení vesnické (BV)
				bydlení rekreační (BR)
				rekreace kolektivní (RK)
				rekreace - zahrádkové kolonie (RZ)
				občanské vybavení (OV)
				občanské vybavení - sport (OS)
				občanské vybavení - hřištvo (OH)
				veřejná prostranství (VP)
				veřejná prostranství - zeleň (VZ)
				smíšené obytné plochy - městské (SOM)
				smíšené obytné plochy - vesnické (SOV)
				smíšené obytné plochy - se službami (SOs)
				dopravní infrastruktura - pozemní komunikace (DK)
				dopravní infrastruktura - dráhy (DD)
				dopravní infrastruktura - letiště (DL)
				dopravní infrastruktura - ostatní plochy (DP, DG, DV)
				technická infrastruktura (TI)
				výroba - průmyslová výroba a skladování (PV)
				výroba - zemědělská výroba (ZV)
				výroba - zahradnictví (ZA)
				smíšené výrobní plochy (SV)
				plochy specifické - Armáda ČR (AR)
				zemědělské plochy - zahrady (ZZ)
				zemědělské plochy - orná půda (ZO)
				zemědělské plochy - trvalé travní porosty (ZT)
				zemědělské plochy - chmelnice (ZC)
				vodní a vodohospodářské plochy (VH)
				lesní plochy (LE)
				přírodní plochy (PP)
				přírodní plochy v zájmovém území Armády ČR (PPa)
				smíšené nezastavěné plochy (SN)
				smíšené nezastavěné plochy v zájmovém území Armády ČR (SNa)

Plochy dle významu: I. Stabilizované plochy
II. Zastavitelné plochy
III. Plochy přestavby
IV. Plochy v krajině s navrženou změnou využití

