

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 080348/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 225/20 - ovocný sad na LV 465 pro katastrální území Újezd nad Zbečnem a obec Zbečno

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Jírovčova 1621/19  
370 01 České Budějovice  
telefon: +420 603 77 603 1  
e-mail: sirovy@zuom.cz  
IČ: 027 77 339      DIČ: CZ02777339      datová schránka: hsje327

**Zadavatel:** EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419, slečna Stanislava Víchová  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8 - Čimice

**Číslo jednací:** 092/2023-N

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>155 000 Kč</b>
----------------------	-------------------

**Počet stran:** 22 vč. příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 16.1.2024

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 23.1.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 225/20 - ovocný sad na LV 465 pro katastrální území Újezd nad Zbečnem a obec Zbečno zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro připravovanou dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.1.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z internetového katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 16.1.2024 za účasti znalce. Při místním šetření byla

provedena prohlídka oceňovaných pozemků.

- Fotodokumentace - převzata z veřejného serveru mapy.cz
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.stredoceskereality.cz](http://www.stredoceskereality.cz), apod.
- konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných realizovaných cen pozemků v lokalitě z databáze katastrálního úřadu
- Konzultace u starosty obce Zbečno ve věci možného zastavění pozemku
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška )

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

### Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která

jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Zbečno, k.ú. Zbečno  
Adresa nemovité věci: Zbečno, 270 24 Zbečno

#### Vlastnické a evidenční údaje

Ahmad Al-Soufi, Příčná 668/1, 110 00 Praha 1, LV: 465, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

#### Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná projektová dokumentace. V příloze výřez platného územního plánu obce Zbečno.

#### Místopis

Obec Zbečno leží v okrese Rakovník mezi městy Rakovník a Beroun u břehů řeky Berounky cca 12 km jihovýchodně od města Rakovník. Počet obyvatel cca 600 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde potřebná infrastruktura i základní občanská vybavenost ( např. obecní úřad. školka, hřiště, obchod, restaurace, autobusová a vlaková zastávka a další ).

Oceňovaný pozemek se nachází v části obce Újezd nad Zbečnem mimo zastavěnou část obce ve volné krajině v sousedství několika rekreačních objektů. Příjezd k pozemku je možný z místně zpevněné komunikace ve vlastnictví Obce Zbečno. Nemovitost neleží v zátopovém území a je situována v CHKO Křivoklátsko.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - ostatní  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

225/3 Obec Zbečno  
280/131 Obec Zbečno  
225/44 Obec Zbečno  
349/6 Obec Zbečno

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek parcela č. č. 225/20 - ovocný sad o výměře 1043 m<sup>2</sup> leží v katastrálním území Újezd nad Zbečnem a v obci Zbečno v části obce Újezd nad Zbečnem v lokalitě s převahou rekreačních objektů. Přístup k pozemku je možný z místní zpevněné komunikace. Na pozemku nejsou žádné stavby. Pozemek je zatravněn, převážně neudržován. Dle územního plánu obce Zbečno leží pozemek v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím "NSpZr - plocha smíšená nezastavěného území" bez možnosti výstavby.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Pozemek leží v CHKO Křivoklátsko.

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

### Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Parcela č. 225/20 -ovocný sad

### Obsah ocenění na tržních principech

#### 1. Hodnota pozemků

- 1.1. Parcela č. 225/20 - ovocný sad

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence a z realizace kupních cen katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce, dle úrovně kupních cen z katastru nemovitostí a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parcela č. 225/20 - ovocný sad v k.ú. Újezd nad Zbečnem v obci Zbečno
Adresa předmětu ocenění:	Zbečno 270 24 Zbečno
LV:	465
Kraj:	Středočeský
Okres:	Rakovník
Obec:	Zbečno
Katastrální území:	Zbečno
Počet obyvatel:	604

#### 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Parcela č. 225/20 - ovocný sad

Oceňovaný pozemek parcela č. č. 225/20 - ovocný sad o výměře 1043 m<sup>2</sup> leží v katastrálním území Újezd nad Zbečnem a v obci Zbečno v části obce Újezd nad Zbečnem v lokalitě s převahou rekreačních objektů. Přístup k pozemku je možný z místní zpevněné komunikace. Na pozemku nejsou žádné stavby. Pozemek je zatravněn, převážně neudržován. Dle územního plánu obce Zbečno leží pozemek v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím "NSpzz - plocha smíšená nezastavěného území" bez možnosti výstavby.

Obec Zbečno nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

#### Ocenění

##### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ovocný sad	225/20	42614	485	3,64	20,00	4,37	2 119,45
ovocný sad	225/20	42654	558	2,63	20,00	3,16	1 763,28
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			1 043 m <sup>2</sup>				<b>3 882,73</b>
<b>Parcela č. 225/20 -ovocný sad - zjištěná cena celkem</b>						=	<b>3 882,73 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Parcela č. 225/20 - ovocný sad

##### Porovnávací metoda

Znalec provedl rozbor realitního trhu s obdobnými pozemky v k.ú. Újezd nad Zbečnem v místě a dle zjištění z cenových údajů z katastru nemovitostí je možno konstatovat :

- oceňovaný pozemek parcela č. 225/20 - ovocný sad byl zakoupen v 05/2021 za kupní cenu 500 000,- Kč, což při výměře 1043 m<sup>2</sup> představuje jednotkovou cenu 479,- Kč/m<sup>2</sup>. Za takto vysokou cenu nebyl jiný obdobný, stejně užívaný, pozemek v lokalitě a čase prodán.

- nedaleký pozemek parcela č. 225/19 - ovocný sad byl zakoupen v 01/2021 za kupní cenu 11 000,- Kč, což při výměře 952 m<sup>2</sup> představuje jednotkovou cenu 10,50 Kč/m<sup>2</sup>

- nedaleký pozemek parcela č. 225/26 - ovocný sad byl zakoupen v 01/2021 za kupní cenu 14 000,- Kč, což při výměře 1170 m<sup>2</sup> představuje jednotkovou cenu 12 Kč/m<sup>2</sup>

Z výše uvedených realizovaných prodejů pozemků, které jsou situovány v jednom bloku je zřejmé, že rozptyl cen není běžný ani obvyklý. Znalec nezná konkrétní důvody ani okolnosti sjednání těchto cen. Žádný z výše uvedených pozemků není určen územním plánem k výstavbě, leží v plochách nezastavěného území obce jeho využití je omezeno na činnost zemědělskou či pobytovou, ale bez žádných staveb. Dle odborného odhadu znalce se sjednané ceny vymykají z reálného rámce běžných cen za obdobné pozemky v místě a čase a proto nebudou tyto vzorky po porovnání použity.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Pozemek v k.ú. Újezd nad Zbečnem, p.č.: 225/21</b>	
<b>Název:</b>	
<b>Lokalita:</b>	lokalita části obce Újezd nad Zbečnem
<b>Popis:</b>	Pozemek o celkové ploše 1173 m <sup>2</sup> v k.ú. Újezd nad Zbečnem v obci Zbečno Pozemek se nachází na pravém břehu v meandru řeky Berounky v lokalitě s převahou rekreační zástavby. Příjezd zpevněnou komunikací ve vlastnictví Obce Zbečno. Pozemek je zatravněn, převážně neudržován. Dle územního plánu obce Zbečno leží pozemek v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím "NSpzz - plocha smíšená nezastavěného území" bez možnosti výstavby. Pozemek leží v CHKO Křivoklátsko.
<b>Koeficienty:</b>	
redukce pramene ceny - prodejní cena V-2337/2021-212	1,00



velikost pozemku - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - stejná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nárůst cen od prodeje	1,50



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
50 000	1 173	42,63	1,50	<b>63,95</b>

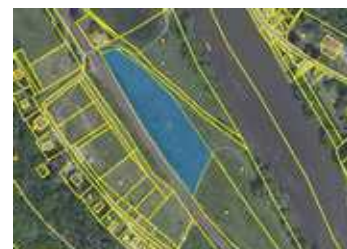
**Název:** Pozemek v k.ú. Újezd nad Zbečnem, p.č.: 344/2

**Lokalita:** lokalita části obce Újezd nad Zbečnem

**Popis:** Pozemek o celkové ploše 5240 m<sup>2</sup> v k.ú. Újezd nad Zbečnem v obci Zbečno. Pozemek se nachází na pravém břehu v meandru řeky Berounky v lokalitě s převahou rekreační zástavby. Příjezd zpevněnou komunikací ve vlastnictví Obce Zbečno. Pozemek je zatravněn, převážně neudržován. Dle územního plánu obce Zbečno leží pozemek v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím "NSpZR - plocha smíšená nezastavěného území" bez možnosti výstavby. Pozemek leží v CHKO Křivoklátsko.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - prodejní cena V-812/2023-212	1,00
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - stejná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
785 347	5 240	149,88	1,10	<b>164,87</b>

**Název:** Pozemek v k.ú. Sýkořice

**Lokalita:** lokalita části obce Sýkořice

**Popis:** Pozemek o celkové rozloze 3943 m<sup>2</sup> v obci Sýkořice na okrese Rakovník. K pozemku vede asfaltová komunikace, mimo záplavovou. Pozemek vzdálený 300 metrů od chatové osady. Dopravní obslužnost: bus, vlak - Kladno, Rakovník, Beroun a Praha. V obci OÚ, lékař, obchod, restaurace, kadeřnictví, knihovna. Sportovní vyžití - tenisové kurty, fotbalové hřiště, dětské hřiště. Řeka Berounka cca 2 km, v okolí krásné lesy. Výhodná investice do budoucnosti, nebo pro rekreaci.

Pozemek leží v CHKO Křivoklátsko.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nebidková cena	0,90
velikost pozemku - větší	1,05
poloha pozemku - stejná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
788 600	3 943	200,00	0,95	<b>190,00</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	63,95 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	139,61 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	190,00 Kč/m <sup>2</sup>

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Jednotková cena pozemků vycházejí z konkrétních prodejů a nabídek uskutečněných v poslední době v uvažované lokalitě obce Zbečno a okolí. Celkově lze říci, že se cena nepřipraveného pozemku o větší výměře neurčeného pro výstavbu v lokalitě a okolí se pohybuje ve velice širokém rozmezí cca 50 - 200,- Kč/m<sup>2</sup>. Nabídka volných pozemků k výstavbě je v lokalitě je v současné době částečně omezena.

Oceňovaný pozemek parcela č. 225/20 - ovocný sad není územním plánem obce Zbečno určen k zastavění, leží v nezastavěném území.

Jednotková cena pozemku byla stanovena na základě vyhodnocení porovnávací metody ve výši 150,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ovocný sad	225/20	1 043	150,00		156 450
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 043</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>156 450</b>

**4.3. Výsledky analýzy dat**

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Parcela č. 225/20 -ovocný sad 3 883,- Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 3 883,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 880,- Kč**

slovy: Třítisíceosmsetosmdesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**3 880 Kč**

slovy: Třítisíceosmsetosmdesát Kč

## Rekapitulace ocenění na tržních principech

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Parcela č. 225/20 - ovocný sad

156 450,- Kč

**Zjištěná cena**

**3 880 Kč**

**Hodnota pozemku**

**156 450 Kč**

## Silné stránky

+ zpevněný příjezd

## Slabé stránky

- pozemek není určen k zastavění

- neudržovaný pozemek

**Tržní hodnota**

**155 000 Kč**

slovy: Jednostopadesátpěttisíc Kč

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z aktuálních prodejních či nabídkových cen obdobných pozemků v obci Zbečno a okolí.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

### 5.2. Kontrola postupu

Provedena.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo

kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena po zaokrouhlení ve výši 155 000,- Kč.

**Tržní hodnota**

**155 000 Kč**

slovy: Jednostopadesátpět tisíc Kč

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a totožně vybavené. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

## **SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 465 ze dne 6.12.2023.	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a pozemku	1
Snímek katastrální mapy ze dne 22.1.2024 .	1
Fotodokumentace s využitím mapy.cz	2
Územní plán části obce Zbečno	2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2023 21:35:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 542610 Zbečno

Kat.území: 773794 Újezd nad Zbečnem

List vlastnictví: 465

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Al-Soufi Ahmad, Příčná 668/1, Nové Město, 11000 Praha 1

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
225/20	1043	ovocný sad		chráněná krajinná oblast, ptačí oblast, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

**o Zástavní právo smluvní**

k zajištění :

- dluhu ze Smlouvy o úvěru ze dne 16.8.2022 ve výši 200.000,- Kč s příslušenstvím
- budoucích a jiných dluhů z úvěrové a zástavní smlouvy, nebo souvisejících dluhů vzniklých do 16.8.2047 až do výše 300.000,- Kč

Oprávnění pro

JNCG Credit a.s., Bulharská 996/20, Vršovice, 10100  
Praha 10, RČ/IČO: 14205483

Povinnost k

Parcela: 225/20

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2022 10:48:44. Zápis proveden dne 08.09.2022; uloženo na prac. Rakovník

V-3906/2022-212

Pořadí k 17.08.2022 10:48

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2022 10:48:44. Zápis proveden dne 08.09.2022; uloženo na prac. Rakovník

V-3906/2022-212

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2022 10:48:44. Zápis proveden dne 08.09.2022; uloženo na prac. Rakovník

V-3906/2022-212

**o Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

JNCG Credit a.s., Bulharská 996/20, Vršovice, 10100  
Praha 10, RČ/IČO: 14205483

Povinnost k

Parcela: 225/20

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2023 21:35:02

Okres: CZ020C Rakovník Obec: 542610 Zbečno  
 Kat.území: 773794 Újezd nad Zbečnem List vlastnictví: 465  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

*Typ vztahu*

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2022 10:48:44. Zápis proveden dne 08.09.2022; uloženo na prac. Rakovník

V-3906/2022-212

Pořadí k 17.08.2022 10:48

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*

- o Smlouva kupní ze dne 14.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2021 09:14:22. Zápis proveden dne 19.05.2021.

V-2126/2021-212

Pro: Al-Soufi Ahmad, Příčná 668/1, Nové Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
225/20	42614	485
	42654	558

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.**

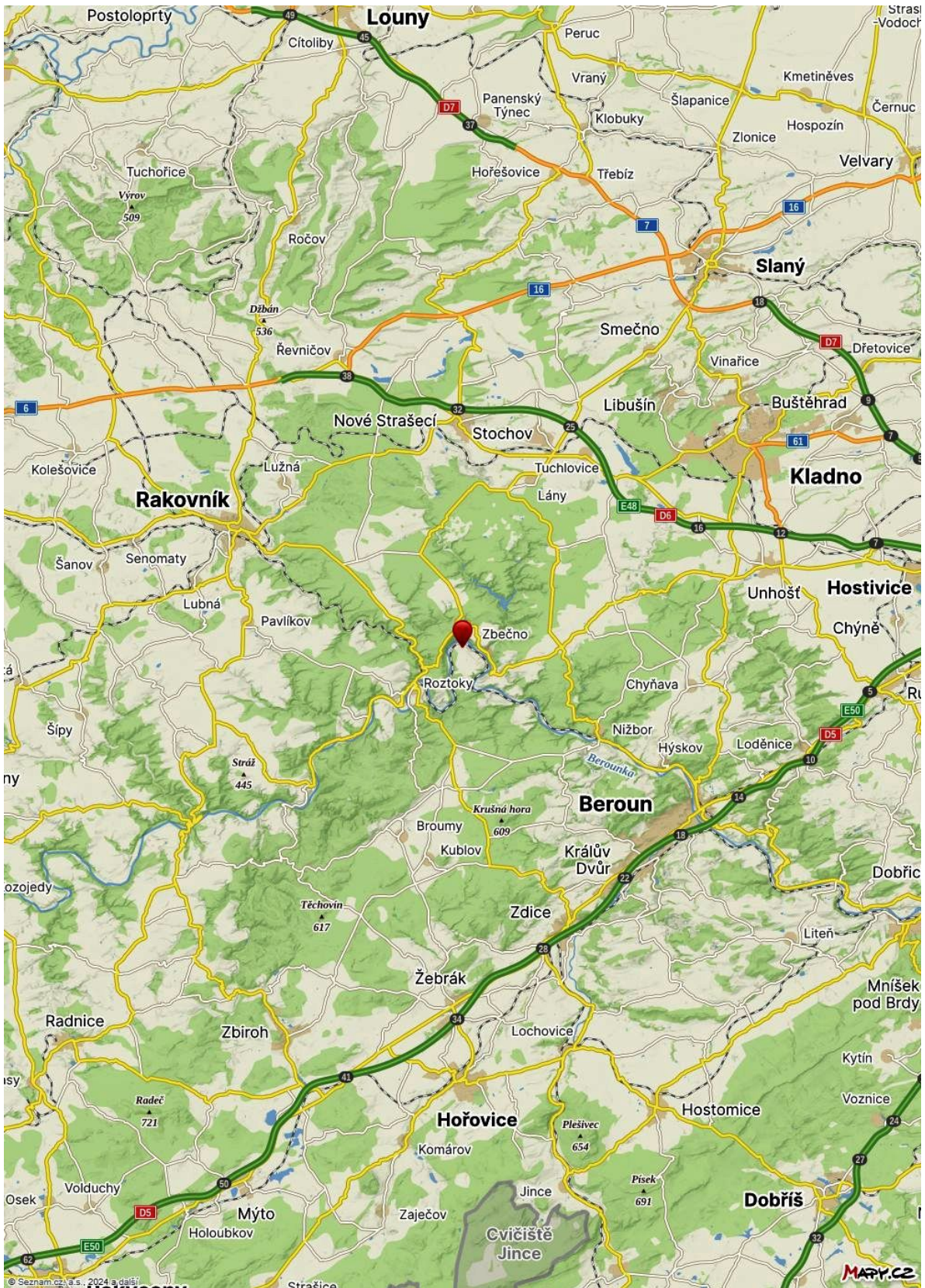
Vyhotovil:  
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
 Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 06.12.2023 21:54:41

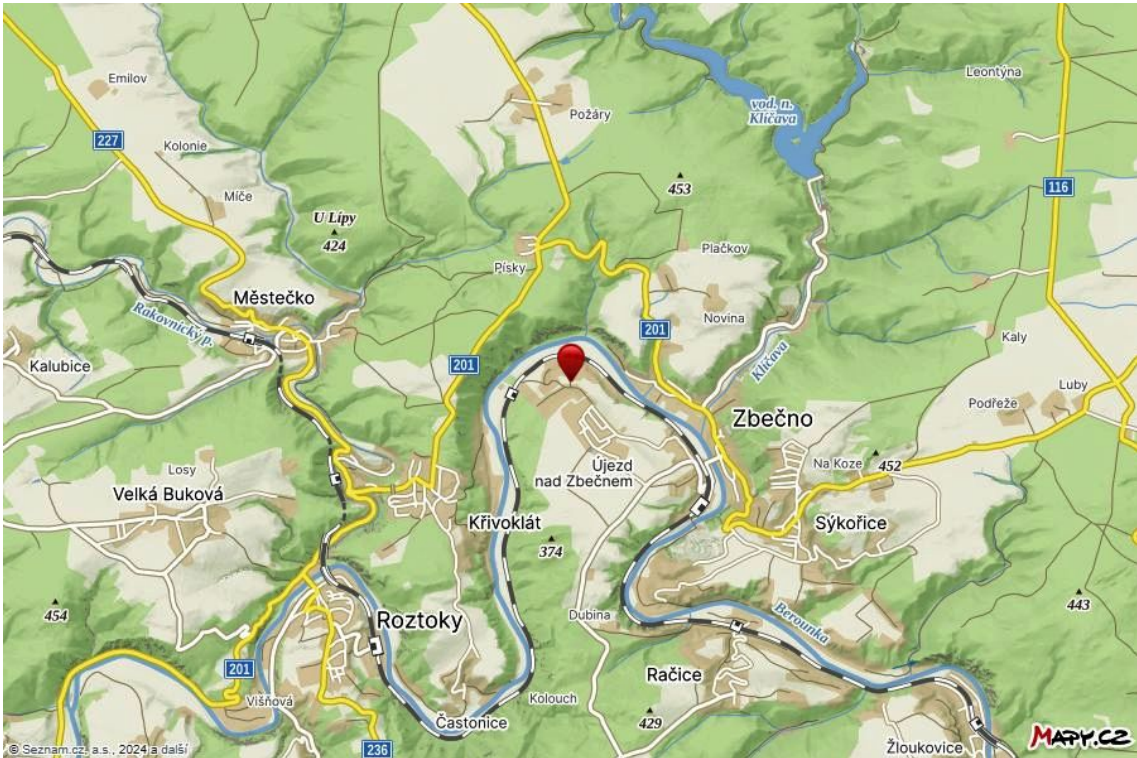
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



mapa oblasti



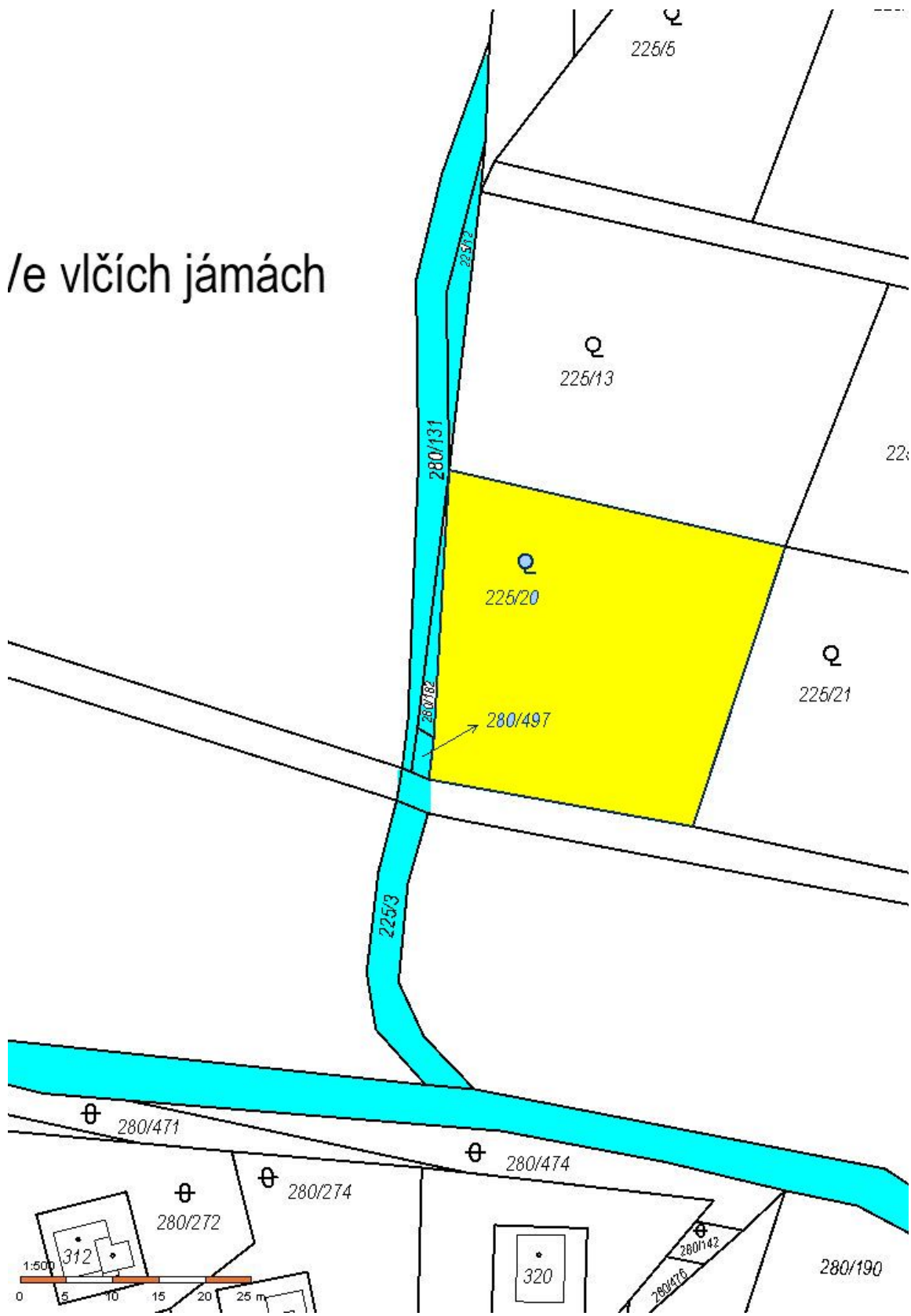
mapa lokality



mapa části obce



/e vlčích jámách



oceňovaný pozemek - žlutě, veřejný příjezd - modře



příjezd k pozemku



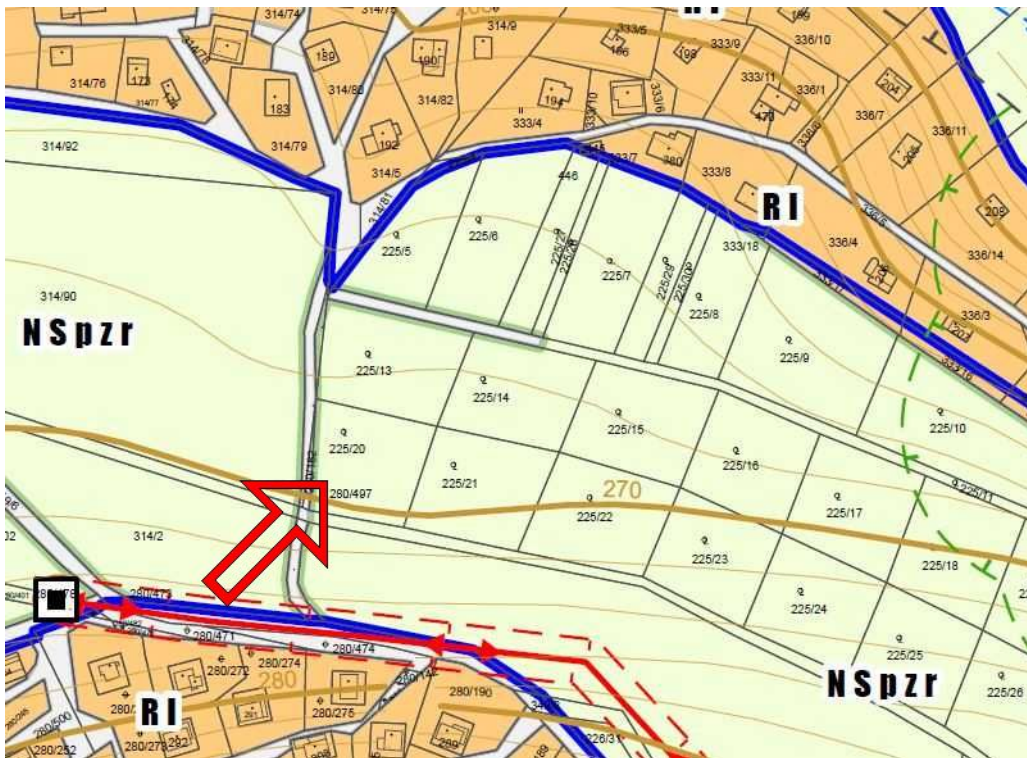
veřejný příjezd



veřejný příjezd



oceňovaný pozemek

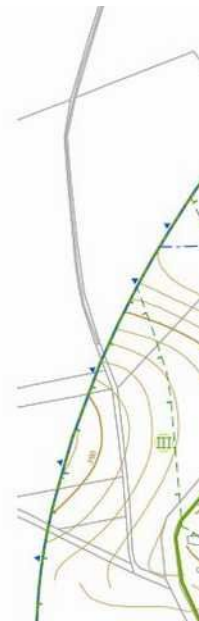


výřez územního plánu obce Zbečno

ZO	
ZP	
VA	
NZ	
NL	
NP	
NSx	NSx



- ZELEŇ  
ochranná a izolační
- ZELEŇ  
přírodního charakteru
- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
- PLOCHY LESNÍ
- PLOCHY PŘÍRODNÍ
- PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- Význam indexů funkcí zastoupených  
v plochách smíšených nezastavěného území:  
p = přírodní  
z = zemědělská  
l = lesnická  
v = vodohospodářská  
c = rekreační pobytová  
r = rekreační nepobytová



legenda územního plánu

**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- není stanoveno.

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra – v souladu s §18, odst.5 stavebního zákona a indexem dané funkční plochy,
- indexem (x) je uvedena přípustná funkce v ploše:
  - p – přírodní (pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, ÚSES),
  - z – zemědělská (zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, s výjimkou velkovýrobních forem obhospodařování),
  - l – lesnická (pozemky k plnění funkcí lesa),
  - v – vodohospodářská,
  - c – rekreace pobytová (stávající chaty v krajině bez možnosti rozšíření jejich zastavěné plochy),
  - r – rekreace nepobytová (nezbytně nutné vybavení a stavby pro nepobytovou rekreaci a sport, vodních plochy)

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- nová chatová výstavba

**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘADÁNÍ:**

- cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami.

textová část územního plánu obce Zbečno

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

### Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář ( §28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech ) : Ing. Michal Sirový

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 080348/2023.

V Českých Budějovicích 23.1.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.