



# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Požadavkem na znalecký úkol je vypracování znaleckého posudku na obvyklou cenu - tržní hodnotu nemovité věci - pozemku bez staveb..

Ocenění nemovitosti je provedeno ve stavu a rozsahu ke dni prohlídky provedené znalcem a je platné k tomuto dni.

***Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže.***

*Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů*

*(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy<sup>1)</sup>. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.*

*(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen<sup>2)</sup> a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů.*

### §2

#### *Způsoby oceňování majetku a služeb*

*(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.*

***Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.***

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění hodnoty nemovité věci

## 1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 7.7.2021 za přítomnosti zástupce majitele.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady od majitele nemovité věci  
Veřejně přístupné informace z KN  
Právní předpisy, zákony, vyhlášky a metodické pokyny

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informativní výpis z katastru nemovitostí
- skutečnosti zjištěné při prohlídce nemovitosti
- fotodokumentace pozemku pořízená při prohlídce nemovitosti
- kopie katastrální mapy
- územní plán obce
- Nájemní smlouva

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

#### Základní pojmy a metody ocenění

##### **Komentář k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014 MF-ČR**

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhlášují ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2014 je účinná vyhláška č. 441/2013 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Co se rozumí ekonomicky oprávněnými náklady a přiměřeným ziskem je uvedeno v následujících ustanoveních tohoto zákona.

b) Zákon o oceňování majetku, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto

*zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany.*

*Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.*

*Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.*

*Způsoby ocenění majetku a služeb*

*Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Jiný způsob ocenění stanoví zákon např. u nemovitostí. To znamená, že při 2 oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 se nemůže použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje.*

*Obvyklá cena je v zákoně o oceňování majetku definována v ustanovení § 2 odst. 1 od roku 1997.*

*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 věci a určí se porovnáním.*

*Rozdíly v definicích podle zákona o cenách a podle zákona o oceňování majetku*

*Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná.*

## **3. NÁLEZ**

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

Podklady byly získány postupně během zpracovávání znaleckého ocenění

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

Získané podklady a skutková zjištění byla zapracována do jednotlivých částí znaleckého ocenění

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Beroun, obec Loděnice, k.ú. Loděnice u Berouna  
Adresa nemovitosti: Palackého, 267 12 Loděnice

### **Vlastnické a evidenční údaje**

**Vlastnictví k oceňované nemovitosti odpovídá podle informací objednatele ocenění údajům v Katastru nemovitostí. Ke dni ocenění byla provedena kontrola vlastnického práva na serveru ČÚZK. (Aplikace "Nahlížení do katastru nemovitostí" umožňuje získávat některé vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, budov a jednotek (bytů nebo nebytových prostor), evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů. )**

## Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti a na základě informací majitele.

Rozsah nemovitosti je brán na základě předložených podkladů a dle informací zástupce majitele ohledně hranic pozemků, oplocení a směrových vedených přípojek a rozsahu zakrytých úprav a konstrukcí staveb a příslušenství.

## Místopis

Pozemek je situován mezi zástavbou obytných a provozních objektů.

## Celkový popis nemovitosti

Jedná se o pozemek vedený jako zahrada. V současné době dlouhodobě užíván společně s požární zbrojnicí a zázemí obecního úřadu. Pozemek má zpevněné plochy a slouží k parkování vozidel, příjezdová komunikace a to na základě věcného břemene a nájemní smlouvy s majitelem pozemku.

## 3.4. Obsah

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

#### 2. Výnosová hodnota

2.1.

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Palackého 267 12 Loděnice
LV:	536
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Loděnice
Katastrální území:	Loděnice u Berouna
Počet obyvatel:	1 991

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 458,00 Kč/m<sup>2</sup>

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = 1 042,00 Kč/m<sup>2</sup>

### 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemek

##### Ocenění

##### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

##### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
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	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,10
P5. Komerční využití	

I Bez možnosti komerčního využití

0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,315$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch</b>				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	1 042,-	0,315	1,000	328,23

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	zahrada	77/1	604	328,23	198 250,92
Ostatní stavební pozemek - celkem			604		<b>198 250,92</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem = 198 250,92 Kč**

## 2. Výnosová hodnota

### 2.1.

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory		604	60	3 000	36 000	15,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>36 000</b>	

### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	604
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	60
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	36 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	36 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	10,00 % * Nh	Kč/rok	3 600
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0

Ostatní náklady		Kč/rok	1 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	4 600
<b>Čisté roční nájemné</b>	$N=N_h-V$	Kč/rok	31 400
Míra kapitalizace		%	15,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	$C_v$	<b>Kč</b>	<b>209 333</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 198 250,90 Kč

##### 2. Výnosová hodnota

2.1. 209 333,30 Kč

Výnosová hodnota	209 333 Kč
Hodnota pozemku	198 251 Kč

### Silné stránky

Na pozemku je zřízeno věčné břemeno.

## Obvyklá cena

**200 000 Kč**

slovy: Dvěstětisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

S ohledem na nemovitou věc běžně neobchodovanou na realitním trhu bylo postupováno podle *Komentář k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014 MF-ČR*

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky

Požadavkem na znalecký úkol je vypracování znaleckého posudku na obvyklou cenu - tržní hodnotu nemovité věci - pozemku bez staveb..



## 5.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**200 000 Kč**

slovy: Dvěstětisíc Kč

## Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 157.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1572-20210 evidence posudků.

V Žebráku 7.7.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
267 53 Žebrák

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.