

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 033965/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. 696/3 v katastrálním území Bezděkov u Dolních Kralovic, obec Loket, okres Benešov

Znalec: JUDr. Karel Mořna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň

Zadavatel: Povodí Vltavy, státní podnik
Holečkova 3178/8
150 00 Praha 5, Smíchov

Číslo jednací: PVL-15216/2025/914

OBVYKLÁ CENA

75 000 Kč

Počet stran: 15 stran textu a 4 strany příloh

Počet vyhotovení: 3

Podle stavu ke dni: 12.4.2025

Vyhotoveno: V Plzni 20.4.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny pozemku parc.č. 696/3 o výměře 2040 m² - ostatní plocha, neplodná půda, zapsaného na LV č. 14 pro katastrální území Bezděkov u Dolních Kralovic, obec Loket, okres Benešov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem ocenění je odhad obvyklé ceny pro sjednání kupní ceny při prodeji

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na spolehlivost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.4.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec od zadavatele obdržel objednávku č. PVL-15216/2025/914 ze dne 6.3.2025, a výpis z katastru nemovitost pro LV č. 14 ze dne 7.3.2025. Dne 12.4.2025 provedl znalec prohlídku pozemku, v jejímž rámci pořídil potřebnou fotodokumentaci, a z veřejně dostupných zdrojů znalec dále opatřil snímek z katastrální mapy, údaje z platného územního plánu obce Loket a údaje o dosažených cenách pozemků z katastru nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitost pro LV č. 14 ze dne 7.3.2025
2. Snímek katastrální mapy ze dne 20.4.2025
3. Územní plán obce Loket
4. Údaje o dosažených cenách pozemků z katastru nemovitostí ze dne 20.4.2025
5. Údaje zjištěné při prohlídce pozemku dne 12.4.2025
6. Platný cenový předpis a odborná literatura
7. Fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k tomu, že jako zdroj dat pro ocenění byla použita data o oceňovaném pozemku z katastru nemovitostí a tato data byla ověřena při jeho prohlídce, a dále data z územního plánu obce a data o dosažených cenách pozemků z katastru nemovitostí, je možné všechna tato data považovat za dostatečně věrohodná pro spolehlivý odhad obvyklé ceny i ceny zjištěné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Kategorie hledané hodnoty

Vzhledem k tomu, že znaleckým úkolem je odhad hodnoty nemovitostí pro účely sjednání kupní ceny při prodeji, byla s ohledem na ustanovení §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, zvolena jako kategorie hledané hodnoty obvyklá cena ve smyslu §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, a vzhledem k tomu, že podle ustanovení §1c odst.1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, je znalec povinen spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou, byla v rámci tohoto ocenění určena i cena zjištěná.

Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se dle §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, rozumí „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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”.

Cena zjištěná:

Cenou zjištěnou dle §2 odst. 7 rozumí „*cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb. jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota*“, tedy cena určená podle ustanovení hlavy druhé zákona č. 151/1997 Sb. a podle prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V zásadě se jedná o hodnotu, která je určena podle předem určených postupů a na základě statisticky zpracovaných údajů o cenách pozemků a staveb z minulých let s použitím koeficientů zohledňujících individuální vlastnosti oceňované nemovité věci. Cena zjištěná je určena především pro fiskální účely a její přímá vazba na aktuální situaci na trhu je z důvodu odvození hodnoty pozemku z hodnoty stavebních pozemků s použitím ničím neodůvodněného ve výši 0,04 poněkud problematická.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek v druhu ostatní plocha se způsobem využití zeleň, který se podle platného územního plánu nachází v plochách smíšených nezastavěného území (NS) a k datu ocenění je užíván jako louka, byla analýza trhu zaměřena na vyhledání zemědělsky využívaných pozemků v obci Loket a v okolních obcích do cca 10 km (Šetějovice, Dolní Kralovice, Bernartice apod.), jejichž prodej byl realizován v letech 2024 a 2025.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Metody ocenění a jejich aplikace

1. Odhad obvyklé ceny:

Odhad obvyklé ceny pozemku byl realizován v souladu s §2 odst.2 zákona č.151/1997 Sb., tedy na základě porovnání. Porovnáním je zřejmě tímto předpisem míněn porovnávací přístup na bázi tzv. přímého porovnání, který vychází z přímé reflexe trhu a je založen na předpokladu, že na hodnotu nemovitosti lze usuzovat z úrovně aktuálně dosahovaných prodejních cen obdobných nemovitostí. Porovnávací přístup na bázi přímého porovnání je založen na porovnání každého porovnávaného objektu s objektem oceňovaným samostatně, dává zpravidla nejspolehlivější obraz o postavení oceňovaných nemovitostí na trhu a úkolem znalce je co nejspolehlivěji zohlednit všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné hodnoty.

Vzhledem k tomu, že oceňovaný pozemek se nachází v plochách smíšených nezastavěného území, tedy v plochách, které neumožňují žádnou výstavbu, byla pro odhad obvyklé ceny pozemku použita porovnávací metoda s použitím zemědělsky využívaných pozemků, tedy pozemků využívaných jako pole, louka či pastvina, s tím, že jako základní jednotka porovnání byla použita výměra pozemků. A vzhledem k tomu, že byla použita kvantitativní porovnávací analýza, byly vstupní cenové údaje upraveny cenovými úpravami (koeficienty) vyjadřujícími odlišnosti porovnávaných pozemků od pozemku oceňovaného, u kterých lze předpokládat, že budou mít vliv na jejich postavení na trhu (tzv. cenotvorné faktory).

Za první cenotvorný faktor byl považován vývoj cen v čase, tedy konkrétně vývoj cen pozemků mezi datem prodeje konkrétního porovnávaného pozemku ve vztahu k datu ocenění pozemku oceňovaného s tím, že vzhledem k tomu, že cenový vývoj v segmentu zemědělských pozemků a ostatních nezastavitelných pozemků není obecně sledován, a neexistuje proto žádný obecně použitelný index vyjadřující vývoj cen těchto pozemků v čase, byly provedeny cenové úpravy korespondující s obecnou inflací v daném období, a u pozemků, jejichž prodej byl realizován v roce v roce 2024 byla použita přírážka ve výši 5% a u pozemků, jejichž prodej byl realizován v roce 2025 nebyla provedena žádná cenová úprava.

Jako druhý cenotvorný faktor byl uvažován faktor polohy pozemků s tím, že všechny porovnávané pozemky byly z tohoto hlediska považovány za srovnatelné. Za srovnatelné byla považována všechny pozemky i z hlediska velikosti, protože v segmentu zemědělských pozemků se na trhu neprojevuje efekt tzv. množstevní slevy, tedy efekt, podle něhož lze u výrazně větších pozemků sledovat nižší jednotkovou cenu.

A vzhledem k tomu, že do porovnávací analýzy byly zařazeny pouze pozemky zemědělské, tedy pozemky bez možnosti jejich využití k výstavbě, byly i z hlediska možnosti jejich využití považovány všechny pozemky za srovnatelné.

2. Určení ceny zjištěné:

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek, který nesplňuje parametry stavebního pozemku uvedené v §9 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, nebylo možné tento pozemek považovat za pozemek veřejného prostranství ve smyslu §4 odst.3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, a byl proto oceněn jako tzv. jiný pozemek podle §9 odst.6 téže vyhlášky, tedy jako pozemek, který není pozemkem stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodní plochy, avšak který lze hospodářsky využít.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Benešov, obec Loket, k.ú. Bezděkov u Dolních Kralovic
Adresa nemovité věci: Bezděkov, 257 65 Loket

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika – právo hospodaření s majetkem státu pro Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5, Smíchov

Místopis

Oceňovaný pozemek je situován v obci Loket, v k.ú. Bezděkov u Dolních Kralovic, cca 500 m jižně od zastavěného území osady Bezděkov, po levé straně komunikace vedoucí k VN Švihov. Okolí pozemku je bez zástavby, v místě nejsou uloženy žádné inženýrské sítě, nejbližší zastávka veřejné dopravy se nachází ve vzdálenosti cca 1 km od oceňovaného pozemku (autobus). Přístup k pozemku z veřejné komunikace je možný ze západní strany, kde pozemek přímo navazuje na obslužnou komunikaci s dlážděným povrchem ve vlastnictví České republiky, příjezd k pozemku i parkování na přístupové komunikaci je omezené zákazem vjezdu do ochranného pásma vodního zdroje. Pozemek se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje, a to VN Švihov, podle platného územního plánu obce se pozemek nachází v plochách smíšených nezastavěného území (NS).

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 dálkové vytápění
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

Pozemek parc.č. 1005/3 ostatní plocha, silnice - Česká republika, Lesy České republiky s.p.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek je v katastru nemovitostí evidován v druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, který se podle platného územního plánu nachází v plochách smíšených nezastavěného území (NS). Jedná se o jižním směrem mírně sklonitý pozemek téměř obdélníkového tvaru, který je k datu ocenění užíván jako louka. Pozemek není oplocený, je zatravněný a při jeho západní hranici se nachází několik vzrostlých zřejmě náletových jasanů stáří cca 15-30 let, jejichž hodnota nemá na celkovou hodnotu pozemku žádný vliv.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup k pozemku je zajištěn přímo z veřejné komunikace parc.č. 1005/3 ve vlastnictví České republiky

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Ochranné pásmo vodního zdroje (v.n. Švihov)

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní ani pachtovní smlouva nebyla zadavatelem předložena

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Cena zjištěná

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 696/3 v k.ú. Bezděkov u Dolních Kralovic
Adresa předmětu ocenění:	Bezděkov 257 65 Locket
LV:	14
Kraj:	Středočeský
Okres:	Benešov
Obec:	Locket
Katastrální území:	Bezděkov u Dolních Kralovic
Počet obyvatel:	613
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 3 788,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - 613 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec do 5.000 obyvatel	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - ostatní obec	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - elektřina a vodovod	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobus	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - obecní úřad, obchod, služby, benzínová čerpací stanice	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 633,00 \text{ Kč/m}^2$

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.

1. Pozemek parc.č. 696/3 v k.ú. Bezděkov u Dolních Kralovic

Jiný pozemek oceněný 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. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	633,-	0,04				25,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha, neplodná půda	696/3	2 040	25,32		51 652,80
Jiný pozemek - celkem			2 040			51 652,80

Pozemek parc.č. 696/3 v k.ú. Bezděkov u Dolních Kralovic - cena = 51 652,80 Kč zjištěná celkem

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 696/3 v k.ú. Bezděkov u Dolních Kralovic

Výměra pozemku:	2 040,00 m ²
-----------------	-------------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemky na LV č. 283 pro k.ú. Všebořice u Dolních Kralovic			
Lokalita:	Loket			
Pozemek:	30 230,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 1.3.2024		1,05	Zdroj: V-1725/2024-201	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost – bez vlivu		1,00		
K4 Způsob využití - plochy zemědělské		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 058 050	30 230	35	1,05	37,00

Název:	Pozemky na LV č. 283 pro k.ú. Všebořice u Dolních Kralovic			
Lokalita:	Loket			
Pozemek:	84 069,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 11.4.2024		1,05	Zdroj: V-3165/2024-201	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost – bez vlivu		1,00		
K4 Způsob využití - plochy zemědělské		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 939 895	84 069	35	1,05	37,00

Název:	Pozemky na LV č. 218 pro k.ú. Němčice u Dolních Kralovic			
Lokalita:	Loket			
Pozemek:	24 154,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 24.4.2024		1,05	Zdroj: V-3377/2024-201	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost – bez vlivu		1,00		
K4 Způsob využití - plochy zemědělské		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
699 000	24 154	29	1,05	30,00

Název:	Pozemky na LV č. 36 pro k.ú. Bernartice u Dolních Kralovic			
Lokalita:	Bernartice			
Pozemek:	39 118,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 6.5.2024		1,05	Zdroj: V-3836/2024-201	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost – bez vlivu		1,00		
K4 Způsob využití - plochy zemědělské		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 000 000	39 118	26	1,05	27,00

Název:	Pozemky parc.č. 145, 150, 151, 251 a 247 v k.ú. Zahradčice			
Lokalita:	Dolní Kralovice			
Pozemek:	7 773,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 10.1.2024		1,05	Zdroj: V-362/2024-201	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost – bez vlivu		1,00		
K4 Způsob využití - plochy zemědělské		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
390 000	7 773	50	1,05	53,00

Název:	Pozemky parc.č. 314 a 189 v k.ú. Šetějovice			
Lokalita:	Šetějovice			
Pozemek:	2 191,00 m ²			
Zastavěné plochy podlaží:	1 694,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 10.6.2024		1,05	Zdroj: V-7686/2024-201	
K2 Poloha - srovnatelná		1,05		
K3 Velikost – bez vlivu		1,00		
K4 Způsob využití - plochy zemědělské		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
57 240	2 191	26	1,10	29,00

Minimální jednotková porovnávací cena	27 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	36 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	53 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	24,34 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	24,24 %

Odhad porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena

36 Kč/m²

Výměra pozemku

2 040,00 m²**Výsledná porovnávací hodnota****73 440 Kč****4.2. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ceny zjištěné:****Cena zjištěná**

1. Pozemek parc.č. 696/3 v k.ú. Bezděkov u Dolních Kralovic

51 653,- Kč

Cena zjištěná**51 650 Kč**

slovy: Padesát jedna tisíc šest set padesát Kč

Rekapitulace obvyklé ceny:**Obvyklá cena****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Pozemek parc.č. 696/3 v k.ú. Bezděkov u Dolních Kralovic

73 440,- Kč

Obvyklá cena**75 000 Kč**

slovy: Sedmdesát pět tisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, který se podle platného územního plánu města nachází v plochách smíšených nezastavěného území (SN), a který je k datu ocenění užíván jako louka, byla v rámci odhadu obvyklé ceny provedena porovnávací analýza s použitím cenových údajů dosažených při prodeji zemědělských pozemků nacházejících se mimo zastavěné území obce Loket a v sousedních obcích do cca 10 km, jejichž prodej byl uskutečněn v letech 2024 a 2025.

Trh se zemědělskými pozemky je v dané lokalitě poměrně aktivní, avšak kupní ceny byly identifikovány v poměrně širokém cenovém pásmu od 26 Kč/m² do 50 Kč/m² s tím, že výše kupní ceny je závislá především na vzdálenosti pozemku od zastavěného území a na přístupu k pozemkům z veřejné komunikace.

Výhodou oceňovaného pozemku je skutečnost, že se nachází ve vzdálenosti do cca 500 m od hranice zastavěného území osady Bezděkov a že je po celé západní hranici přímo přístupný z veřejné komunikace s dlážděným povrchem, naopak určitou nevýhodou je skutečnost, že se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje s omezeným přístupem.

Po právní stránce není pozemek zatížen žádnými právními vadami, pozemek je k datu ocenění užíván jako louka, nájemní ani pachtovní smlouva však nebyla zadavatelem předložena. Přístup k pozemku je zajištěn přímo z veřejné komunikace, hodnota pozemku není dotčena žádnými negativními vlivy životního prostředí ani pozemek sám nevykazuje žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí, pozemek se však nachází v ochranném pásmu vodního zdroje.

5.2. Kontrola postupu

Pro ověření spolehlivosti ocenění byl znalcem nejprve překontrolován soulad údajů o oceňovaném pozemku z katastru nemovitostí a z územního plánu obce s údaji zjištěnými při prohlídce pozemku, dále byly překontrolovány údaje o porovnávaných pozemcích, zejména údaje o možnosti jejich využití a správnost údajů o dosažených cenách z katastru nemovitostí, a následně byla překontrolována kritéria použití cenových úprav provedených v rámci porovnávací analýzy. Vzhledem k tomu, že v rámci shora uvedené kontroly nebyly identifikovány žádné nedostatky a kritéria cenových úprav byla nastavena v souladu s chováním účastníků trhu, lze závěry tohoto znaleckého posudku považovat za spolehlivé.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny pozemku parc.č. 696/3 o výměře 2040 m² - ostatní plocha, neplodná půda, zapsaného na LV č. 14 pro katastrální území Bezděkov u Dolních Kralovic, obec Loket, okres Benešov.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti odhaduje znalec obvyklou cenu pozemku parc.č. 696/3 o výměře 2040 m² - ostatní plocha, neplodná půda, v katastrálním území Bezděkov u Dolních Kralovic, obec Loket, okres Benešov, v souladu s jeho porovnávací hodnotou, a navrhuje vyjádřit jeho obvyklou cenu níže uvedenou částkou, která nezahrnuje složku DPH.

Obvyklá cena

75 000 Kč

slovy: Sedmdesát pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vzhledem k tomu, že pro odhad obvyklé ceny pozemku byly použity cenové údaje o prodeji zemědělských pozemků z databáze Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu, jejichž prodej byl realizován v letech 2024 a 2025, a variační koeficient v rámci porovnávací analýzy se pohybuje na úrovni cca 24 %, lze považovat odhadnutou obvyklou cenu pozemku za poměrně spolehlivou.

7. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 14 ze dne 7.3.2025	1
Snímek z katastrální mapy ze dne 20.4.2025	1
Mapa oblasti z územního plánu obce Loket včetně legendy	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní a byla účtována dokladem č. 021/2025.

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.12.2010 pod č.j. Spr 1143/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Tento znalecký posudek byl vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění a v souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 033965/2025 evidence posudků.

V Plzni 20.4.2025

JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň
telefon: 777651711
e-mail: karel.mosna@seznam.cz



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

Fotodokumentace



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2025 12:55:02

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530093 Loket

Kat.území: 786993 Bezděkov u Dolních
Kralovic

List vlastnictví: 14

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 70889953 15000 Praha 5		

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
696/3	2040	ostatní plocha	neplodná půda		

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

2) Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

3) Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

4) Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

5) Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Historie

o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit ze dne 18.02.2005.

Z-2643/2005-201

Pro: Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 15000 RČ/IČO: 70889953
Praha 5

6) Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.03.2025 13:15:58

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Upozornění: 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
ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Mapa oblasti z územního plánu obce Loket



Legenda

	Hranice obce Loket		OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení návrh
	Zastavitelné plochy		PV Veřejná prostranství
	Hranice zastavěného území 1.10.2022		PV Veřejná prostranství návrh
	Koridor obchvatu Alberovice		DS Dopravní infrastr. - střižní
	Plochy změn v krajině		TO Technická infrastruktura
USES			TO Technická infrastruktura návrh
	Lokální biocentrum		VS Plochy smíšené výrobní
	Lokální biokorydor		VS Plochy smíšené výrobní návrh
	Regionální biocentrum		VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba
	Regionální Biokorydor		VL Výroba a skladování - lehký průmysl
Plochy s rozdílným způsobem využití			VL Výroba a skladování - lehký průmysl návrh
	BV Bydlení v RD venkovské		ZS Zeleň soukromá a vyhrazená
	BV Bydlení v RD venkovské návrh		ZS-n Zeleň soukromá a vyhrazená - index n
	BX Plochy bydlení - specifické		ZS Zeleň soukromá a vyhrazená návrh
	SV Plochy smíšené obytné		ZO Zeleň ochranná a izolační
	SV Plochy smíšené obytné návrh		ZX Zeleň se specifickým využitím
	OV Občanské vybavení - veř. infrastruktura		VV Plochy vodní a vadařspadářské
	OM Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední		NZ Plochy zemědělské
	OM Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední návrh		NL Plochy lesní
	OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení		NS Plochy smíšené nezastavěného

