JUDr. Karel Mošna
znalec pro obor ekonomika
ceny a odhady nemovitých věcí
Jasanová 16, 326 00 Plzeň
mob.: 777 651 711
e-mail: karel.mosna@seznam.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 034378/2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. 26/1 v katastrálním území Němčice u Dolních Kralovic, obec Loket, okres Benešov

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

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

Číslo jednací: PVL-15221/2025/914

OBVYKLÁ CENA	850 000 Kč

Počet stran: 20 stran textu a 4 strany příloh

Počet vyhotovení: 3

Podle stavu ke dni: 12.4.2025

Vyhotoveno: V Plzni 22.4.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny pozemku parc.č. 26/1 o výměře 2723 m^2 - ostatní plocha, neplodná půda, zapsaného na LV č. 34 pro katastrální území Němčice 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-15221/2025/914 ze dne 6.3.2025, a výpis z katastru nemovitost pro LV č. 34 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. 34 ze dne 7.3.2025
2. Snímek katastrální mapy ze dne 21.4.2025
3. Územní plán obce Loket
4. Údaje o dosažených cenách pozemků z katastru nemovitostí ze dne 20.4.2025 a ze dne 22.4.2025
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 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 přikládaná 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 použití porovnávací metody na bázi nepřímého porovnání v případě části pozemku určené k výstavbě a z důvodu použití metody hrubého porovnání mezi segmenty s uplatněním koeficientu 0,04 v případě části nezastavitelné části pozemku, a dále v obou případech z důvodu použití neaktuálních statisticky zpracovaných cenových údajů z minulých let bez transformace k datu ocenění 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 neplodná půda, jehož část o výměře cca 350 m^2 se podle platného územního plánu nachází v plochách bydlení v RD venkovské (BV) a část o výměře cca 2.373 m^2 v plochách smíšených nezastavěného území (NS), byla analýza trhu zaměřena jednak na vyhledání cenových údajů o zemědělsky využívaných pozemcích a jednak na vyhledání cenových údajů o pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů, to vše v obci Loket a v okolních obcích do cca 20 km, jejichž prodej byl realizován v letech 2023 až 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 se oceňovaný pozemek nachází zčásti v plochách smíšených nezastavěného území, a zčásti v plochách bydlení v rodinných domech, byla pro odhad obvyklé ceny tohoto pozemku použita jednak porovnávací metoda s použitím zemědělsky využívaných pozemků, tedy pozemků využívaných jako pole, louka či pastvina, a jednak porovnávací analýza s použitím pozemků určených pro výstavbu rodinných domů, a obvyklé cena pozemku pak byla odhadnuta jako součet hodnot z obou porovnávacích analýz. A vzhledem k tomu, že byl v obou porovnávacích analýzách použit kvantitativní způsob vyhodnocení, 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).

V rámci porovnávací analýzy na odhad obvyklé ceny části pozemku v plochách smíšených nezastavitelného území byly zohledněny následující 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 oce 2024 byla použita přirážka 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 byly považovány

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, byly i z hlediska možnosti jejich využití považovány všechny pozemky za srovnatelné.

V rámci porovnávací analýzy na odhad obvyklé ceny části pozemku v plochách bydlení v rodinných domech byly zohledněny následující 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 pozemků komunikací 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 přirážka 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 pozemky nacházející se v sídlení části obce Loket a ve větších obcích byly považovány za lepší, což bylo zohledněno srážkou ve výši 10%.

Dalším cenotvorným faktorem byl faktor velikosti pozemků s tím, že vzhledem k tomu, že velikost oceňovaného pozemku, resp. jeho části určené pro výstavbu, není natolik odlišná od velikosti pozemků porovnávaných, aby je bylo možné využít pro výstavbu více RD, byly z tohoto hlediska všechny porovnávané pozemky považovány za srovnatelné.

A vzhledem k tomu, že do porovnávací analýzy byly zařazeny pouze pozemky nacházející se v plochách umožňujících výstavbu rodinných domů, byly i z hlediska možnosti využití pozemků považovány všechny pozemky za srovnatelné.

Posledním cenotvorným faktorem, který byl v rámci porovnávací analýzy zohledněn byl faktor inženýrských sítí s tím, že s ohledem na skutečnost, že oceňovaný pozemek není napojen na žádné inženýrské sítě, a v místě se nachází pouze veřejná el. síť, byly pozemky s obdobnými parametry považovány za srovnatelné a pozemky, k nimž jsou již inženýrské sítě přivedeny byly považovány za výrazně lepší, což bylo zohledněno srážkou ve výši 15% nebo v případě napojení všech IS srážkou ve výši 20%.

2. Určení ceny zjištěné:
Vzhledem k tomu, že pozemek nesplňuje parametry stavebního pozemku ve smyslu §9 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., byla část pozemku nacházející se podle platného územního plánu v plochách bydlení v RD oceněna podle §9 odst.4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, jako tzv. jiný pozemek, který je zahrnut do platného územního plánu jako pozemek určený k zastavění, a část pozemku nacházející se v plochách smíšených nezastavitelného území byla oceněna podle §9 odst.6 téže vyhlášky, jako tzv. jiný pozemek, který není pozemkem stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodní plochy, ale lze jej hospodářsky využít.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Středočeský, okres Benešov, obec Loket, k.ú. Němčice u Dolních Kralovic
Adresa nemovité věci:	Němčice, 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 zčásti na západním okraji zastavěného území osady Němčice a zčásti za jeho západní hranicí. Okolní zástavba je rezidenční a je tvořena výhradně rodinnými domy. V místě je uložena pouze veřejná el. síť, nejbližší zastávka veřejné dopravy se nachází ve vzdálenosti cca 300 m severně od oceňovaného pozemku (autobus). Přístup k pozemku z veřejné komunikace je zajištěn přes 2 pozemky veřejného prostranství ve vlastnictví obce Loket. Podle platného územního plánu obce se západní část pozemku nachází v plochách bydlení v RD venkovských, zbývající část pozemku se 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 - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

Pozemek parc.č. 21/1	vodní plocha, zamokřená plocha - Obec Loket
Pozemek parc.č. 22/5	ostatní plocha, jiná plocha - Obec Loket

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek je v katastru nemovitostí evidovaný v druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, jehož část o výměře cca 350 m^2 v plochách bydlení v RD venkovské (BV) a část o výměře cca 2.373 m^2 v plochách smíšených nezastavěného území (NS). Jedná se o západním směrem mírně sklonitý pozemek nepravidelného podélného tvaru, jehož severovýchodní hranici tvoří koryto místního potoka lemovaného vzrostlými vrbami, východní hranice pozemku navazuje na pozemek veřejného prostranství, přes který je k pozemku zajištěn přístup z veřejné komunikace. K pozemku nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě, ve vzdálenosti cca 40 m se však nachází sloup nadzemního el. vedení.

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 pozemkům z veřejné komunikace je zajištěn přes pozemky veřejného prostranství parc.č. 21/1 a 22/5 ve vlastnictví obce Loket

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Mimo záplavové území

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář: Nájemní ani pachtovní smlouva nebyla zadavatelem předložena

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Cena zjištěná

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 26/1 v k.ú. Němčice u Dolních Kralovic
Adresa předmětu ocenění:	Němčice 257 65 Loket
LV:	34
Kraj:	Středočeský
Okres:	Benešov
Obec:	Loket
Katastrální území:	Němčice 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 Kč/m²**

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - nezastavěný pozemek	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - mimo záplavové území	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - ostatní obec	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby –	III	0,90

základní sortiment) nebo žádná

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

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,648}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - nezastavěný pozemek v plochách bydlení v RD venkovské (BV)	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot) - územně oddělná část obce	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - elektřina a vodovod	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci - v osadě není žádná občanská vybavenost	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku - příjezd po nezpevněném pozemku s možností parkování na oceňovaném pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - autobusová zastávka cca 300 m	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,929}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,602}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,929}$

1. Část pozemku v plochách BV

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **0,929**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,929 = **0,929**

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	633,-	0,929	0,300	176,42

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha, neplodná půda	26/1	350	176,42	61 747,-
Stavební pozemek - celkem			350		**61 747,-**

Část pozemku v plochách BV - cena zjištěná celkem = **61 747,- Kč**

2. Část pozemku v plochách NS

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	26/1	2 373	25,32		60 084,36
Jiný pozemek - celkem			2 373			**60 084,36**

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota
1.1. Část pozemku v plochách BV

Výměra pozemku:	350,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Pozemek parc.č. 640/28 v k.ú. Loket u Dolních Kralovic**
Lokalita: Loket
Pozemek: 826,00 m^2
Použité koeficienty:

K1 Cenový vývoj - KS ze dne 20.5.2024	1,05	Zdroj: V-4205/2024-201
K2 Poloha - sídelní část obce	0,90	
K3 Velikost - srovnatelná	1,00	
K4 Způsob využití - plochy BV	1,00	
K5 Inženýrské sítě - elektřina napojena, vodovod v místě	0,85	

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** **Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
2 065 000	826	2 500	0,80	**2 000,00**

Název: **Pozemek parc.č. 430/9 v k.ú. Čechtice**
Lokalita: Čechtice
Pozemek: 737,00 m^2
Použité koeficienty:

K1 Cenový vývoj - KS ze dne 7.4.2024	1,05	Zdroj: V-2822/2024-201
K2 Poloha - větší obec	0,90	
K3 Velikost - srovnatelná	1,00	
K4 Způsob využití - plochy BV	1,00	
K5 Inženýrské sítě - kanalizace, vodovod i elektřina napojeny	0,80	

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** **Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
2 000 000	737	2 714	0,76	**2 063,00**

Název:	**Pozemek parc.č. 455/4 v k.ú. Chmelná u Vlašimi**			
Lokalita:	Chmelná			
Pozemek:	1 180,00 m^2			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 3.9.2024		1,05	Zdroj: V-7105/2024-201	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost - srovnatelná		1,00		
K4 Způsob využití - plochy BV		1,00		
K5 Inženýrské sítě - elektřina v místě		1,00		

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
2 900 000	1 180	2 458	1,05	**2 581,00**

Název:	**Pozemek parc.č. 54 v k.ú. Pravonín**			
Lokalita:	Pravonín			
Pozemek:	656,00 m^2			
Zastavěné plochy podlaží:	1 694,00 m^2			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 20.2.2025		1,00	Zdroj: V-1539/2025-201	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost - srovnatelná		1,00		
K4 Způsob využití - plochybydlení s hospodářskou funkcí		1,00		
K5 Inženýrské sítě - elektřina v místě		1,00		

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
1 550 000	656	2 363	1,00	**2 363,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 000 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 252 Kč/m^2
Medián	2 213 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	2 581 Kč/m^2
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	5,12 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	10,41 %

Odhad porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Medián jednotkových cen	**2 213 Kč/m^2**
Výměra pozemku	350,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota části v plochách BV	**774 550 Kč**

1.2. Část pozemku v plochách NS

Výměra pozemku:	2 373,00 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 [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [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 [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [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 [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [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 m²

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 [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
1 000 000	39 118	26	1,05	**27,00**

Název: **Pozemky parc.č. 145, 150, 151, 251 a 247 v k.ú. Zahrádčice**
Lokalita: Dolní Kralovice
Pozemek: 7 773,00 m²

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 [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
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 m²
Zastavěné plochy podlaží: 1 694,00 m²

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 [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
57 240	2 191	26	1,10	**29,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	27 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	36 Kč/m²
Medián	34 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	53 Kč/m²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	24,34 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	24,24 %

Odhad porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Medián jednotkových cen	**34 Kč/m²**
Výměra pozemku	2 373,00 m²
Výsledná porovnávací hodnota části v plochách NS	**79 496 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ceny zjištěné:

Cena zjištěná

1. Část pozemku v plochách BV	61 747,- Kč
2. Část pozemku v plochách NS	60 084,- Kč
Cena zjištěná celkem:	**121 831,- Kč**

Cena zjištěná	**122 730 Kč**
slovy: Jedno sto dvacet dva tisíc sedm set třicet Kč	

Rekapitulace obvyklé ceny:

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

1.1. Část pozemku v plochách BV	774 550,- Kč
1.2. Část pozemku v plochách NS	79 496,- Kč
Porovnávací hodnota celkem:	**854 046,- Kč**

Obvyklá cena	**850 000 Kč**
slovy: Osm set padesát tisíc Kč	

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek, jehož převážná část se nachází v plochách smíšených nezastavěného území (NS), ale menší část též v plochách bydlení v rodinných domech venkovských (BV), byla v rámci odhadu obvyklé ceny provedena jednak porovnávací analýza s použitím cenových údajů dosažených při prodeji zemědělských pozemků, a jednak porovnávací analýza s použitím cenových údajů o dosažených cenách při prodeji pozemků určených pro výstavbu rodinných domů, to vše v obci Loket a v sousedních obcích do cca 20 km, jejichž prodej byl uskutečněn v letech 2024 a 2025.

Trh v segmentu zemědělských pozemků je v dané lokalitě poměrně aktivní, s kupními cenami v poměrně širokém cenovém pásmu od 26 Kč/m^2 do 50 Kč/m^2 s tím, že výše kupní ceny je závislá především na vzdálenosti pozemku od zastavěného území a na přístupu k pozemkům z veřejné komunikace, trh s pozemky určenými k výstavbě je v dané lokalitě naopak velmi pasivní, a s výjimkou netransparentních transakcí, v jejichž rámci byly sjednány výrazně nižší ceny odpovídající cenám zemědělských pozemků, se reálně sjednané ceny pohybují v rozmezí od cca 2.300 - 2.700 Kč/m^2.

Výhodou oceňovaného pozemku je jeho poloha v centrální části osady Němčice, která je velmi dobře dostupná z dálnice D1, přímý přístup k pozemku z pozemků tvořících veřejné prostranství a možnost napojení pozemku na veřejnou el. síť, naopak nevýhodou je skutečnost, že pro výstavbu lze využít pouze výměru cca 350 m^2, a dále že severní část pozemku tvoří koryto místního potoka, což snižuje možnost jeho reálného využití.

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 z veřejné komunikace je zajištěn přes 2 pozemky tvořící veřejné prostranství, hodnota pozemku není dotčena žádnými negativními vlivy životního prostředí ani pozemek sám nevykazuje žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí.

5.2. Kontrola postupu

Pro ověření spolehlivosti ocenění byl znalcem nejprve překontrolován soulad údajů o oceňovaného 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. 26/1 o výměře 2723 m^2 - ostatní plocha, neplodná půda, zapsaného na LV č. 34 pro katastrální území Němčice u Dolních Kralovic, obec Loket, okres Benešov.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti odhaduje znalec obvyklou cenu pozemku parc.č. 26/1 v katastrálním území Němčice u Dolních Kralovic, obec Loket, okres Benešov, jako součet porovnávací hodnoty části určené k výstavbě a porovnávací hodnoty části nezastavitelné, a navrhuje vyjádřit jeho obvyklou cenu níže uvedenou částkou, která nezahrnuje složku DPH.

Obvyklá cena	**850 000 Kč**
slovy: Osm set padesát tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vzhledem k tomu, že pro odhad obvyklé ceny pozemků byly použity cenové údaje o prodeji zemědělských pozemků a o prodeji pozemků určených k výstavbě rodinných domů z databáze Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu, jejichž prodej byl realizován v letech 2024 a 2025, a variační koeficient v rámci obou porovnávacích analýz se pohybuje na úrovni cca 24 %, resp. v případě pozemků pro výstavbu RD 5 %, lze považovat celkovou odhadnutou obvyklou cenu pozemků za spolehlivou.

7. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 34 ze dne 7.3.2025	1
Snímek z katastrální mapy ze dne 21.4.2025	1
Mapa oblasti z územního plánu obce Loket včetně legendy	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní a byla účtována dokladem č. 024/2025.

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. 034378/2025 evidence posudků.

V Plzni 22.4.2025

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 13:15:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **530093 Loket**

Kat.území: **702935 Němčice u Dolních Kralovic** List vlastnictví: **34**

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, 15000 Praha 5	**70889953**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
26/1	**2723**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	

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

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

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

lomby a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

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 Praha 5** *RČ/IČO:* **70889953**

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

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

hotovil:
ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD
hotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 07.03.2025 13:24:02

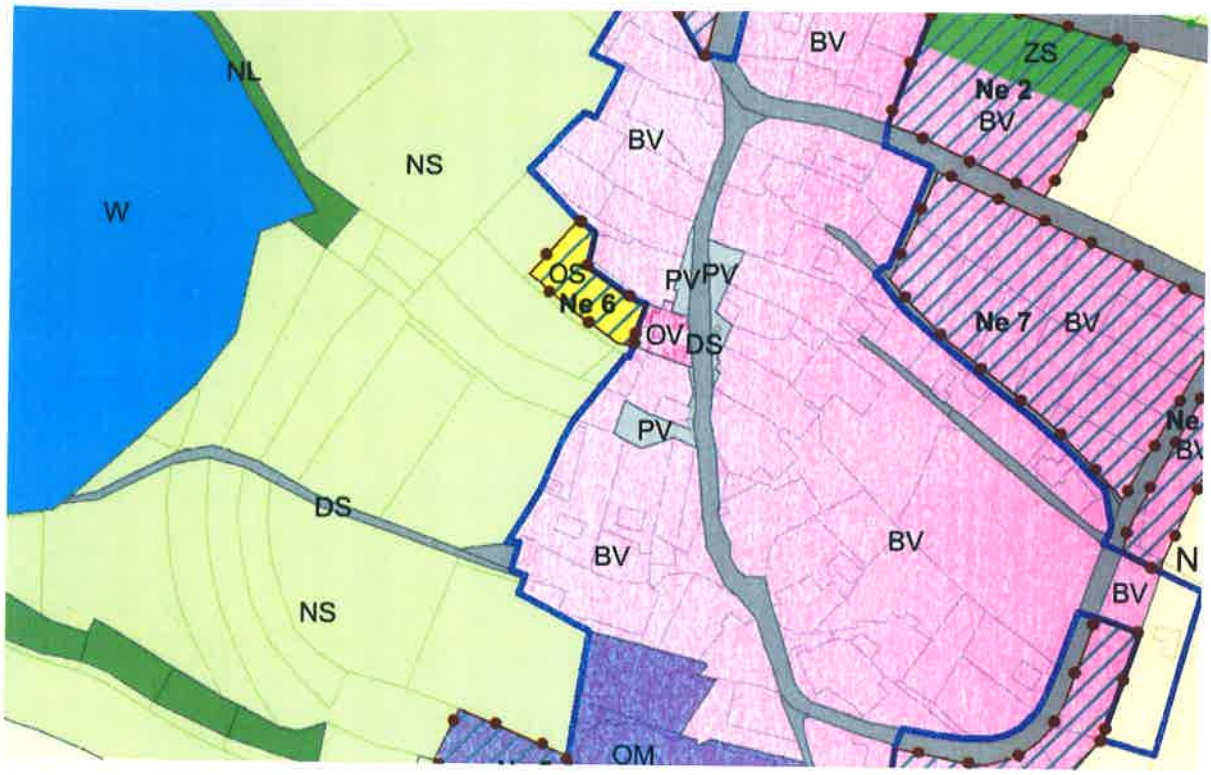
dpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

učení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. obní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

411/1
404/2
405
404/1
31/1
34/1
31/2
32
31/3
27
401
408
403
402
26/1
399/2
714/2
706/1
706/3
706/11
706/12
54
29
30/2
30/3
30/1
28/1
22/4
22/5
21/1
19/2
19/1
20/1
20/2
100/1
100/2
59
55
78
0
10
20
30
40
50 m

Mapa oblasti z územního plánu obce Loket



Legenda

- Hranice obce Loket
- Zastavitelné plochy
- Hranice zastavěného území 1.10.2022
- Koridor obchvatu Alberovice
- Plochy změn v krajině

USES

- Lokální biocentrum
- Lokální biokoridor
- Regionální biocentrum
- Regionální Biokoridor

Plochy s rozdílným způsobem využití

- BV Bydlení v RD venkovské
- BV Bydlení v RD venkovské návrh
- BX Plochy bydlení - specifické
- SV Plochy smíšené obytné
- SV Plochy smíšené obytné návrh
- OV Občanské vybavení - veř. infrastruktura
- OM Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední
- OM Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední návrh
- OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
- OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení návrh
- PV Veřejná prostranství
- PV Veřejná prostranství návrh
- DS Dopravní infrastr. - silniční
- TO Technická infrastruktura
- TO Technická infrastruktura návrh
- VS Plochy smíšené výrobní
- VS Plochy smíšené výrobní návrh
- VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba
- VL Výroba a skladování - lehký průmysl
- VL Výroba a skladování - lehký průmysl návrh
- ZS Zeleň soukromá a vyhrazená
- ZS n Zeleň soukromá a vyhrazená - index n
- ZS Zeleň soukromá a vyhrazená návrh
- ZO Zeleň ochranná a izolační
- ZX Zeleň se specifickým využitím
- W Plochy vodní a vodohospodářské
- NZ Plochy zemědělské
- NLPlochy lesní
- NS Plochy smíšené nezastavěného

JUDr. Karel MOSNA
znalec v oboru ekonomika
ceny a odhady nemovitostí
JUDr. Karel MOSNA
znalec v oboru ekonomika
ceny a odhady nemovitostí