

# **Znalecký posudek č. 6095-077/16**

O obvyklé ceně nemovité věci - pozemků parc. č. 201/293 a parc. č. 550/8, v obci Sýkořice, katastrální území Sýkořice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, okres Rakovník.

**Objednatel posudku:**

Mgr. Tomáš Pospíchal  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Nymburk  
28. října 1474/20  
288 02 Nymburk

**Účel posudku:**

**Stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby  
exekučního řízení, sp. zn. 070 Ex 303/15-65**

**Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 22.02.2016 posudek vypracoval:**

Ing. Karel Schwarz  
Štverákova 2726/10  
193 00 Praha 9  
Tel.: 605 788 661  
E-mail: [schwarzk@seznam.cz](mailto:schwarzk@seznam.cz)

Posudek obsahuje 11 stran, byl vypracován ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 08.03.2016

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci - pozemků parc. č. 201/293 a parc. č. 550/8, v obci Sýkořice, katastrální území Sýkořice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, okres Rakovník.

### **2. Prohlídka a zaměření nemovité věci**

Prohlídka a zaměření nemovité věci bylo provedeno dne 22.02.2016 bez přítomnosti vlastníka.

### **3. Podklady pro vypracování posudku**

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1261 ze dne 25.01.2016
- kopie katastrální mapy - zdroj: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>
- usnesení soudu ve věci projednání dědictví ze dne 04.01.2005
- usnesení soudního exekutora Mgr. Tomáše Pospíchala o ustanovení znalce ze dne 25.01.2016
- informace a údaje zjištěné na místě
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

**Kraj:** Středočeský  
**Okres:** Rakovník  
**Obec:** Sýkořice  
**Katastrální území:** Sýkořice (761737)

**List vlastnictví číslo:** 1261

**Vlastník:**

Mykytyn David  
č.p. 42, 270 24 Sýkořice

### **5. Práva a závady spojené s předmětem ocenění**

#### **Zástavní práva**

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1261 ze dne 25.01.2016 váznou na oceňované nemovité věci zástavní práva, viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví:

- zástavní právo exekutorské, oprávnění pro Všeobecnou zdravotní pojišťovnu České republiky,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, oprávnění pro Českou republiku.

Tato zástavní práva nejsou ve znaleckém posudku zohledněna.

#### **Omezení vlastnického práva**

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1261 dále vyplývá, že na majetek vlastníka oceňované nemovité věci byla zahájena exekuce - viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví.

To vzhledem k účelu posudku není považováno za závadu a není v tomto posudku uvažováno.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Znalec provedl podrobné zaměření nemovitosti na místě samém.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 201/293 - lesní pozemek o výměře 2 232 m<sup>2</sup>, který se nachází východně od obce Sýkořice, v stavebně nesrostlé chatové osadě Lulákův Dolík, na okraji lesního porostu. Jedná se o rovinný pozemek nepravidelného půdorysu. Přístup je zajištěn po nezpevněné komunikaci ve vlastnictví obce Sýkořice. Pozemek je užíván v souladu se zápisem v KN. Příslušenství tvoří trvalé porosty.

Dále je předmětem ocenění pozemek parc. č. 550/8 - orná půda o výměře 3 786 m<sup>2</sup>, který leží jihovýchodně od obce Sýkořice, mimo zastavěnou část. Jedná se o převážně rovinný pozemek nepravidelného půdorysu. Přístup je zajištěn po nezpevněné komunikaci ve vlastnictví obce Sýkořice. Pozemek je užíván v souladu se zápisem v KN. Je bez příslušenství.

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 53/2016 Sb. o oceňování majetku.

#### a) Pozemky – § 6, 7

##### § 6 – Zemědělské pozemky

| Parc. č. | Název     | BPEJ  | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |          | Cena [Kč] |
|----------|-----------|-------|--------------------------|---------------------------------|----------|-----------|
|          |           |       |                          | základní                        | upravená |           |
| 550/8    | Orná půda | 42614 | 3 786                    | 3,64                            | 3,6400   | 13 781,04 |

##### § 7 – Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem

| Parc. č. | Název         | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |          |     | Cena [Kč] |
|----------|---------------|--------------------------|---------------------------------|----------|-----|-----------|
|          |               |                          | základní                        | upravená | SLT |           |
| 201/293  | Lesní pozemek | 2 232                    | 1,61                            | 1,6100   | 5L  | 3 593,52  |

**Pozemky – zjištěná cena:**

**17 374,56 Kč**

## C. Rekapitulace

Cena určená - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, venkovní úpravy, trvalé porosty, neboť cena určená má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 7. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

### **Výsledné ceny:**

|                                         |                     |
|-----------------------------------------|---------------------|
| a) Pozemky                              | 17 374,56 Kč        |
| <b>Výsledná cena činí celkem:</b>       | <b>17 374,56 Kč</b> |
| <b>Cena po zaokrouhlení podle § 50:</b> | <b>17 370,– Kč</b>  |

**Určená cena: 17 370,– Kč.**

Cena slovy: Sedmnácttisíctřístasedmdesát Kč.

## **D. Obvyklá cena**

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 a 3, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### **Porovnávací metoda**

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé ceny oceňované nemovitosti tuto považujeme za obvyklou.

Při stanovení obvyklé ceny se vychází z porovnávací hodnoty, jež je stanovena na základě porovnání s obdobnými nemovitostmi, které byly v nedávné minulosti na trhu zobchodovány nebo jsou právě obchodovány. Porovnání se provádí z hlediska druhu a účelu, technického stavu, výměry, využitelnosti a umístění v okolí.

**a) Pozemek parc. č. 201/293**

|                |                            |                        |                                            |
|----------------|----------------------------|------------------------|--------------------------------------------|
| Druh pozemku   | <i>Lesní</i>               | Poloha                 | <i>Okraj stavebně nesrostlé části obce</i> |
| Výměra pozemku | <i>2 232 m<sup>2</sup></i> | IS                     | <i>Chybí</i>                               |
| Svažitost      | <i>Rovinný</i>             | Příslušenství, porosty | <i>Trvalé porosty</i>                      |

**Přehled porovnatelných nemovitostí:**

**Objekt č. 1: Pozemek v obci Městečko**

Popis: Lesní pozemky

|                                                  |                                            |                        |                                     |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Druh pozemku                                     | Lesní                                      | Poloha                 | Okraj stavebně nesrostlé části obce |
| Výměra pozemku                                   | 3 499 m <sup>2</sup>                       | IS                     | Chybí                               |
| Svažitost                                        | Svažité                                    | Příslušenství, porosty | Trvalé porosty                      |
| Požadovaná nebo kupní cena:                      |                                            | 230 000,– Kč           |                                     |
| Požadovaná nebo kupní cena za 1 m <sup>2</sup> : |                                            | 66,– Kč                |                                     |
| Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí     |                                            |                        |                                     |
| Koeficient K1:                                   | koeficient místa                           | 0,95                   |                                     |
| Koeficient K2:                                   | koeficient časový                          | 1,00                   |                                     |
| Koeficient K3:                                   | koeficient vybavenosti (IS, příslušenství) | 1,00                   |                                     |
| Koeficient K4:                                   | koeficient velikosti výměr                 | 1,00                   |                                     |
| Koeficient K5:                                   | koeficient transakce                       | 0,90                   |                                     |
| Celkový koeficient:                              |                                            | 0,86                   |                                     |
| Přepočtená standardní cena za 1 m <sup>2</sup> : |                                            | 57,– Kč                |                                     |

**Objekt č. 2: Pozemek v obci Lužná**

Popis: Mírně svažitý pozemek

|                                                  |                                            |                        |                                     |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Druh pozemku                                     | Lesní                                      | Poloha                 | Okraj stavebně nesrostlé části obce |
| Výměra pozemku                                   | 5 254 m <sup>2</sup>                       | IS                     | Chybí                               |
| Svažitost                                        | Mírně svažité                              | Příslušenství, porosty | Trvalé porosty                      |
| Požadovaná nebo kupní cena:                      |                                            | 540 000,– Kč           |                                     |
| Požadovaná nebo kupní cena za 1 m <sup>2</sup> : |                                            | 103,– Kč               |                                     |
| Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí     |                                            |                        |                                     |
| Koeficient K1:                                   | koeficient místa                           | 0,90                   |                                     |
| Koeficient K2:                                   | koeficient časový                          | 1,00                   |                                     |
| Koeficient K3:                                   | koeficient vybavenosti (IS, příslušenství) | 1,00                   |                                     |
| Koeficient K4:                                   | koeficient velikosti výměr                 | 1,00                   |                                     |
| Koeficient K5:                                   | koeficient transakce                       | 0,90                   |                                     |
| Celkový koeficient:                              |                                            | 0,81                   |                                     |
| Přepočtená standardní cena za 1 m <sup>2</sup> : |                                            | 83,– Kč                |                                     |

### Objekt č. 3: Pozemek v obci Slabce

Popis: Svažité lesní pozemky

|                                                  |                                            |                        |                                     |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Druh pozemku                                     | Lesní                                      | Poloha                 | Okraj stavebně nesrostlé části obce |
| Výměra pozemku                                   | 24 219 m <sup>2</sup>                      | IS                     | Chybí                               |
| Svažitost                                        | Svažitý                                    | Příslušenství, porosty | Trvalé porosty                      |
| Požadovaná nebo kupní cena:                      |                                            | 726 570,– Kč           |                                     |
| Požadovaná nebo kupní cena za 1 m <sup>2</sup> : |                                            | 30,– Kč                |                                     |
| Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí     |                                            |                        |                                     |
| Koeficient K1:                                   | koeficient místa                           | 1,00                   |                                     |
| Koeficient K2:                                   | koeficient časový                          | 1,00                   |                                     |
| Koeficient K3:                                   | koeficient vybavenosti (IS, příslušenství) | 1,00                   |                                     |
| Koeficient K4:                                   | koeficient velikosti výměr                 | 1,00                   |                                     |
| Koeficient K5:                                   | koeficient transakce                       | 0,95                   |                                     |
| Celkový koeficient:                              |                                            | 0,95                   |                                     |
| Přepočtená standardní cena za 1 m <sup>2</sup> : |                                            | 29,– Kč                |                                     |

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že obvyklá cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku je stanovena ve výši 40,– Kč.

Obvyklou cenu nemovité věci stanovují ve výši 89 280,– Kč. Za tuto cenu by byl pozemek parc. č. 201/293, dle LV č. 1261, v obci a k.ú. Sýkořice, běžně prodejný.

### b) Pozemek parc. č. 550/8

|                |                            |                        |                                  |
|----------------|----------------------------|------------------------|----------------------------------|
| Druh pozemku   | <i>Orná půda</i>           | Poloha                 | <i>Mimo zastavěnou část obce</i> |
| Výměra pozemku | <i>3 786 m<sup>2</sup></i> | IS                     | <i>Chybí</i>                     |
| Svažitost      | <i>Rovinný</i>             | Příslušenství, porosty | <i>Trvalé porosty</i>            |

### Přehled porovnatelných nemovitostí:

### Objekt č. 1: Pozemek v obci Sýkořice

Popis: zemědělský pozemek

|                                                  |                                            |                        |                           |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Druh pozemku                                     | Orná půda                                  | Poloha                 | Mimo zastavěnou část obce |
| Výměra pozemku                                   | 3 200 m <sup>2</sup>                       | IS                     | Chybí                     |
| Svažitost                                        | Rovinný                                    | Příslušenství, porosty | Trvalé porosty            |
| Požadovaná nebo kupní cena:                      |                                            | 640 000,– Kč           |                           |
| Požadovaná nebo kupní cena za 1 m <sup>2</sup> : |                                            | 200,– Kč               |                           |
| Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí     |                                            |                        |                           |
| Koeficient K1:                                   | koeficient místa                           | 1,00                   |                           |
| Koeficient K2:                                   | koeficient časový                          | 1,00                   |                           |
| Koeficient K3:                                   | koeficient vybavenosti (IS, příslušenství) | 1,00                   |                           |
| Koeficient K4:                                   | koeficient velikosti výměr                 | 1,00                   |                           |
| Koeficient K5:                                   | koeficient transakce                       | 0,90                   |                           |

|                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Celkový koeficient:</b>                            | <b>0,90</b>     |
| <b>Přepočtená standardní cena za 1 m<sup>2</sup>:</b> | <b>180,– Kč</b> |

### Objekt č. 2: Pozemek v obci Račice

Popis: Svažitý zemědělský pozemek

|                                                       |                             |                        |                                  |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|----------------------------------|
| Druh pozemku                                          | <i>Orná půda</i>            | Poloha                 | <i>Mimo zastavěnou část obce</i> |
| Výměra pozemku                                        | <i>10 923 m<sup>2</sup></i> | IS                     | <i>Chybí</i>                     |
| Svažitost                                             | <i>Svažitý</i>              | Příslušenství, porosty | <i>Trvalé porosty</i>            |
| <b>Požadovaná nebo kupní cena:</b>                    | <b>811 000,– Kč</b>         |                        |                                  |
| <b>Požadovaná nebo kupní cena za 1 m<sup>2</sup>:</b> | <b>74,– Kč</b>              |                        |                                  |

#### Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí

|                                                       |                                            |      |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------|
| Koeficient K1:                                        | koeficient místa                           | 0,95 |
| Koeficient K2:                                        | koeficient časový                          | 1,00 |
| Koeficient K3:                                        | koeficient vybavenosti (IS, příslušenství) | 1,00 |
| Koeficient K4:                                        | koeficient velikosti výměr                 | 1,00 |
| Koeficient K5:                                        | koeficient transakce                       | 0,95 |
| <b>Celkový koeficient:</b>                            | <b>0,90</b>                                |      |
| <b>Přepočtená standardní cena za 1 m<sup>2</sup>:</b> | <b>67,– Kč</b>                             |      |

### Objekt č. 3: Pozemek v obci Zbečno

Popis: Zemědělský svažitý pozemek

|                                                       |                          |                        |                                  |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------------|
| Druh pozemku                                          | <i>Orná půda</i>         | Poloha                 | <i>Mimo zastavěnou část obce</i> |
| Výměra pozemku                                        | <i>941 m<sup>2</sup></i> | IS                     | <i>Chybí</i>                     |
| Svažitost                                             | <i>Svažitý</i>           | Příslušenství, porosty | <i>Trvalé porosty</i>            |
| <b>Požadovaná nebo kupní cena:</b>                    | <b>190 000,– Kč</b>      |                        |                                  |
| <b>Požadovaná nebo kupní cena za 1 m<sup>2</sup>:</b> | <b>202,– Kč</b>          |                        |                                  |

#### Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí

|                                                       |                                            |      |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------|
| Koeficient K1:                                        | koeficient místa                           | 0,90 |
| Koeficient K2:                                        | koeficient časový                          | 1,00 |
| Koeficient K3:                                        | koeficient vybavenosti (IS, příslušenství) | 1,00 |
| Koeficient K4:                                        | koeficient velikosti výměr                 | 0,95 |
| Koeficient K5:                                        | koeficient transakce                       | 0,90 |
| <b>Celkový koeficient:</b>                            | <b>0,77</b>                                |      |
| <b>Přepočtená standardní cena za 1 m<sup>2</sup>:</b> | <b>156,– Kč</b>                            |      |

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že obvyklá cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku je stanovena ve výši 80,– Kč.

Obvyklou cenu nemovité věci stanovují ve výši 302 880,– Kč. Za tuto cenu by byl pozemek parc. č. 550/8, dle LV č. 1261, v obci a k.ú. Sýkořice, běžně prodejný.

Stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, např. technický stav, fyzické opotřebení, lokalita, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

### **Rekapitulace**

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| a) Pozemek parc. č. 201/293 | 89 280,– Kč         |
| b) Pozemek parc. č. 550/8   | 302 880,– Kč        |
| <b>Celková obvyklá cena</b> | <b>392 160,– Kč</b> |

Celkovou obvyklou cenu stanovuji ve výši 392 160,– Kč. Za tuto cenu by byly nemovité věci dle LV č. 1261, v obci a k.ú. Sýkořice, běžně prodejné.

**Obvyklá cena: 392 160,- Kč.**

Cena slovy: Třistadevadesátdvatisícjednostošedesát Kč.

V Praze dne 08.03.2016

Ing. Karel Schwarz  
Štverákova 2726/10  
193 00 Praha 9

## **E. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.03.1999 č.j. Spr. 657/99, pro základní obor Ekonomika odvětví Ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6095-077/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.

V Praze

dne 08.03.2016

Ing. Karel Schwarz