


## ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 812-11/2022

Znalec: Jana Kypťová  
Jedlová 356, 330 08 Zruč-Senec

Obor/odvětví/specializace ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro Odhady nemovitostí)

Objednatel posudku: 

Předmět: Zjištění obvyklé cena pozemku p.č. 661/2 v k.ú. Senec u Plzně, obec Zruč-Senec

Číslo vyhotovení: 2/2

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 22.6.2022

Počet stran: 7

Seznam příloh: Informace o pozemku z KN  
Snímek z katastrální mapy  
Snímek katastrální mapy + ortofoto  
Část plánu obce s vyznačením polohy nemovitosti  
Plánek s vyznačením vedení vodovodního řadu

## **1. Zadání znaleckého posudku**

### **1.1 Účel znaleckého posudku**

Provést ocenění nemovité věci pozemku p.č. 661/2, vedeného v katastru nemovitostí jako zahrada o výměře 55 m<sup>2</sup>, v ulici K průseku, v k.ú. Senec u Plzně, obec Zruč-Senec, okres Plzeň-sever obvyklou cenou.

### **1.2 Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Jedná se o pozemek p.č. 661/2, který je ve vlastnictví obce Zruč-Senec. Pozemek se nachází mezi zahradami rodinných domů a je připlocený k pozemku p.č. 660, vedenému v katastru nemovitostí jako zahrada a je tak i využíván. Pozemek č.p. 660 sousedí s pozemkem p.č. 657/1 – vedeném v katastru nemovitostí jako zahrada, který je v jednotném funkčním celku s pozemkem p.č. 657/2 - vedeném v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 231. Všechny pozemky jsou oplocené a využívány jako jednotný funkční celek – zahrada.

## **2. Výčet podkladů**

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

- 2.1 Informace o pozemku z veřejného nahlížení do katastru nemovitostí ze dne 2.6.2022
- 2.2 Snímek z katastrální mapy z nahlížení do katastru nemovitostí
- 2.3 Informace o nemovitosti sdělené manželem majitelky pozemku, ke kterému je oceňovaný pozemek připlocený, panem RNDr. Ing. Jiřím Vajvařovským

## **3. Nález**

### **3.1 Popis postupu při sběru dat**

Jedná se o stanovení obvyklé ceny pozemku p.č 661/2 o výměře 55 m<sup>2</sup>, vedeného v katastru nemovitostí jako zahrada, v k.ú. Senec u Plzně, obec Zruč-Senec. Oceňovaný pozemek se nachází mezi zahradami rodinných domů, je připlocen k zahradě rodinného domu č.p. 231 v ulici K průseku a je tak i využíván. Na realitním trhu v tuzemsku se obchoduje s podobnými nemovitými věcmi – pozemky vedenými v katastru nemovitostí jako zahrada nebo pozemky k rekreaci a jsou známy inzerované ceny v daném místě a čase.

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

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Předmět ocenění by měl být srovnán nejméně se třemi obdobnými předměty na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.

### 3.3 Identifikační údaje nemovitosti

Adresa nemovitosti:	ulice K průseku č.p. 231
Majitel nemovitosti:	Obec Zruč-Senec, Plzeňská 100, Senec, 330 08 Zruč-Senec
Název obce:	Zruč- Senec
Katastrální území:	Senec u Plzně
Okres:	Plzeň – sever
List vlastnictví:	LV č. 10001

### 3.4 Situace oceňované nemovitosti

Pozemek p.č. 661/2 se nachází v jižní části obce, mezi rodinnými domy nalevo od kruhového objezdu, který je na komunikaci vedoucí od Plzně směrem do obce Zruč-Senec. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. V platném územním plánu obce se nemovitost nachází v zastavěném území s funkčním využitím bydlení v rodinných domech.

### 3.5 Obec a okolí oceňované nemovitosti

Obec Zruč-Senec se nachází v Plzeňském kraji, v okrese Plzeň – sever. Jedná se o obec s rozšířenou občanskou vybaveností, nachází se zde obecní úřad, pošta, základní a mateřská škola, několik obchodů s potravinami, ordinace praktického a zubního lékaře, základní služby. V obci je sportovní areál nabízející několik tenisových kurtů, dva kurty na nohejbal a beach volejbal, víceúčelové hřiště, minigolf.

V obci žije k 1.1.2022 celkem 3 449 obyvatel. Ve vzdálenosti 7 km je Statutární město Plzeň, které nabízí kompletní pracovní příležitosti obchodní, kulturní i sportovní infrastrukturu. Spojení s krajským městem a okolními obcemi je autobusovou dopravou a příměstskou autobusovou dopravou. Ve vzdálenosti 3 km se nachází obec Třemošná – příslušná obec s pověřeným obecním úřadem. Obcí s rozšířenou působností je město Nýřany ve vzdálenosti 25 km.

## 4. Analýza trhu s nemovitostmi

Jedním z hlavních důvodů zdražování nemovitostí v roce 2021 byla extrémně pomalá výstavba nových bytů. Ruku v ruce s tím šla vysoká poptávka, relativně dostupné hypotéky i vnímání nemovitosti jako bezpečná investice, která chrání před stále více rostoucí inflací.

V letošním roce se dá očekávat další nárůst hypotečních úrokových sazeb. Takže ani v letošním roce se nedá očekávat pokles cen nemovitostí, ale jen zpomalení růstu jejich cen. Vede k tomu právě prudký nárůst cen nemovitostí i zdražování hypoték. Jejich úrokové sazby v minulém roce dvakrát zvedla Česká národní banka. Nejprve na 2,75 % a před Vánoci ještě na 3,75 %.

Hlavním důvodem takto vysokých cen nemovitostí je pomalá bytová výstavba, která bohužel přetrvává. Nicméně s ohledem na pokles poptávky by se snad dala očekávat stagnace cen nemovitostí.

Také vývoj cen pozemků byl v roce 2021 rekordní. Ty podle HB Indexu meziročně zdražily o 21,9 %. Jedná se přitom o nejvyšší nárůst za deset let trvající historii indexu. Také zde pravděpodobně nastane zbrzdění dalšího růstu, přesto se dá očekávat, že i v roce 2022 jejich ceny dále porostou.

## 5. Stanovení metody ocenění

### 5.1 Určení tržní hodnoty

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován, nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

#### **Metoda porovnávací**

Pokud je možné na trhu najít obdobné nemovitosti, je vhodné využít metodu srovnání ceny alternativních nemovitostí, které odpovídají svým využitím, velikostí, rozlohou, kvalitou, technickým stavem, parametry apod. Konkrétní rozdíly je nutné v ceně zohlednit, abychom došli k relevantně porovnatelnému závěru. Analýza trhu prostřednictvím realitní inzerce je v poslední době často využívaným způsobem získání ceny obvyklé.

#### **Metoda výnosová**

Dle této metody se vychází z možnosti využití dané nemovitosti (dle vhodnosti např. k pronájmu) a odhaduje se roční výnosnost (případně výnosnost za délku životnosti nemovitosti) - např. výše nájmu - a nepřímo se tak získává i cena nemovitosti

Výpočet výnosové hodnoty je prováděn tzv. věčnou rentou, přičemž je použita diskontní míra v určité výši (např. 10%), která vystihuje charakter nemovitosti

Jde tedy o určitou prognózu budoucího užítku nemovitosti, vyjádřenou určitým budoucím výnosem, která bere v úvahu též spolehlivost a stabilitu výnosu. K vynaloženým nákladům se nepřihlíží.

#### **Metoda nákladová**

Aplikace této metody vychází z údajů minulosti – hodnota se odvozuje na základě nákladů na pořízení pozemků a od nákladů vynaložených na stavby.

### 5.2 Volba metody ocenění

V daném případě se jedná o určení obvyklé ceny nemovitosti - pozemku, který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada.

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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Pokud nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě podobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze tedy zjistit cenu obvyklou.

Tržní hodnota, neboli odhad realizované ceny se určuje převážně na základě porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, srovnáním jejich stavu, velikosti, využití a cen s nabídkovými cenami získanými z realitní inzerce. Z takto získaných nabídkových cen je nutno odečíst cca 5 - 10 %, aby byla zjištěna cena skutečně realizovaná prodejem.

## 6. Posudek

### 6.1 Srovnávací nemovitosti

#### 6.1.1 Zruč-Senec, Senec, okres Plzeň-sever



Pozemek určený k rekreaci o výměře 529 m<sup>2</sup> přístupný po zpevněné komunikaci se nachází v malebné přírodě nedaleko řeky Berounky. Pozemek zatím bez IS, probíhá řízení pro povolení el. přípojky na pozemku.

Inzerovaná cena: 798 000 Kč (1 508 Kč/m<sup>2</sup>)

#### 6.1.2 Zruč-Senec, Senec, okres Plzeň-sever



Pozemek zahrady o výměře 1 600 m<sup>2</sup> se nachází u lesa nedaleko chatové oblasti směrem na Druztovou, k pozemku vede obecní komunikace. Pozemek se nachází v plochách přírodních a nelze na něm dle ÚP stavět rekreační chatu ani rodinný dům.

Inzerovaná cena: 390 000 Kč (243 Kč/m<sup>2</sup>)

#### 6.1.3 Zruč-Senec, Senec, okres Plzeň-sever



Pozemek zahrady o výměře 4 837 m<sup>2</sup> se nachází u lesa nedaleko chatové oblasti směrem na Druztovou, k pozemku vede obecní komunikace. Pozemek se nachází v plochách přírodních a nelze na něm dle ÚP stavět rekreační chatu ani rodinný dům.

Inzerovaná cena: 990 000 Kč (205 Kč/m<sup>2</sup>)

## 6.2 Cena stanovená cenovým porovnáním

Oceňovaný pozemek má výměru pouze 55 m<sup>2</sup>, všechny srovnávací nemovitosti mají výměru podstatně větší. Nabídkové ceny srovnávacích nemovitostí se pohybují v rozmezí 205 Kč/m<sup>2</sup> – 1 508 Kč/m<sup>2</sup>. Jedná se o ceny inzerované, nikoliv skutečně dosažené prodejem, proto je nutno z nabídkových cen odečíst 5 – 10 %, aby byla zjištěna cena skutečně realizovaná prodejem.

Oceňovaný pozemek se nachází v zástavbě rodinných domů, na jižním okraji obce Zruč-Senec. Jedná se o pozemek zahrady, který je v majetku obce, ale je připlocen k pozemku soukromého vlastníka a je tak i užíván. Vzhledem k výměře pozemku 55 m<sup>2</sup>, je zřejmé, že na pozemku není možná výstavba, v tomto ohledu by jednotková cena by měla být srovnatelná s nemovitostí č. 2 a č. 3. Oceňovaný pozemek se na rozdíl od srovnávacích nemovitostí nachází v zastavěné části obce, s možností napojení IS a má mnohem menší výměru. S ohledem k tomuto faktu by jednotková cena měla být výrazně vyšší. Srovnávací nemovitost č. 1, je oceňovanému pozemku nejvíce podobná velikostí, je bez napojení na IS, ale je na ní možnost výstavby rekreační chaty, jednotková cena by měla být nižší.

Na základě uvedeného a vzhledem k tomu, že zhruba pod jednou třetinou pozemku vede veřejný vodovodní řad je jednotková cena stanovena směrem ke spodní hranici cenového rozpětí srovnávacích nemovitostí ve výši 500 Kč/m<sup>2</sup>.

Plocha oceňovaného pozemku: 55 m<sup>2</sup>

Cena stanovená cenovým porovnáním: 55 m<sup>2</sup> \* 500 Kč = 27 500 Kč

## 7. Závěr - stanovení obvyklé ceny

### 7.1 Stanovit obvyklou cenu nemovitosti

Pozemku p.č. 661/2 o výměře 55 m<sup>2</sup> v k.ú. Senec u Plzně, obec Zruč-Senec. U oceňované nemovitosti je nutné zhodnotit její silné a slabé stránky a obvyklou cenu stanovit s ohledem na všechny aspekty působící na nemovitost.

**Silné stránky:** pozemek v zastavěné části obce, v původní zástavbě.

**Slabé stránky:** nepravidelný tvar a velmi malá výměra pozemku, který je uzavřený mezi pozemky jiných vlastníků, dále veřejný vodovodní řad vedoucí zhruba pod jednou třetinou pozemku.

### 7.2 Stanovení obvyklé ceny

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti a s ohledem na charakter nemovitosti, pozemku zahrady je nejvíce vypovídající porovnání oceňované nemovitosti ve vztahu k trhu a místu a využití se skutečně realizovanými cenami podobných nemovitých věcí.

V daném případě je oceňovaná nemovitost porovnávána se třemi podobnými nemovitostmi nabízenými na realitním trhu, ceny těchto nemovitostí jsou pouze inzerované, nejsou skutečně dosažené prodejem, tudíž se nejedná o cenu obvyklou ale o tržní hodnotu.

Analýzou trhu, na základě zjištěných skutečností a s přihlédnutím ke všem vlivům působícím na cenu, je tedy výsledná tržní hodnota nemovitosti – pozemku p.č. 661/2 v k.ú. Senec u Plzně, obec Zruč-Senec odhadnuta na

**27 500 Kč**

Slovy: dvacetsedmtisícpětset Kč

Ve Zruči-Senci dne 22.6.2022

Jana Kypťová



Seznam příloh

1. Informace o pozemku z KN ze dne 2.6.2022
2. Snímek z katastrální mapy ze dne 2.6.2022
3. Snímek z katastrální mapy + ortofoto
4. Část plánu obce s vyznačením polohy nemovitostí
5. Plánek s vyznačením vedení vodovodního řadu

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni čj. 2144 ze dne 23.10.2002 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 812-11/2022 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědoma následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127 a občanského soudního řádu.

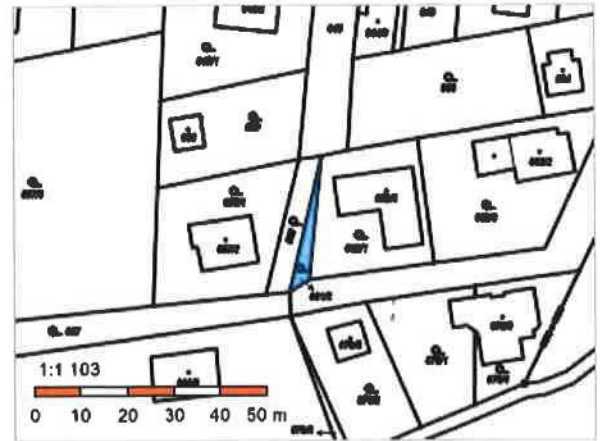
Ve Zruči-Senci dne 22.6.2022

Jana Kypťová



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">661/2</a>
Obec:	<a href="#">Zruč-Senec [559679]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Senec u Plzně [793612]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	55
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Zruč-Senec, Plzeňská 100, Senec, 33008 Zruč-Senec	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">43014</a>	55

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever](#)

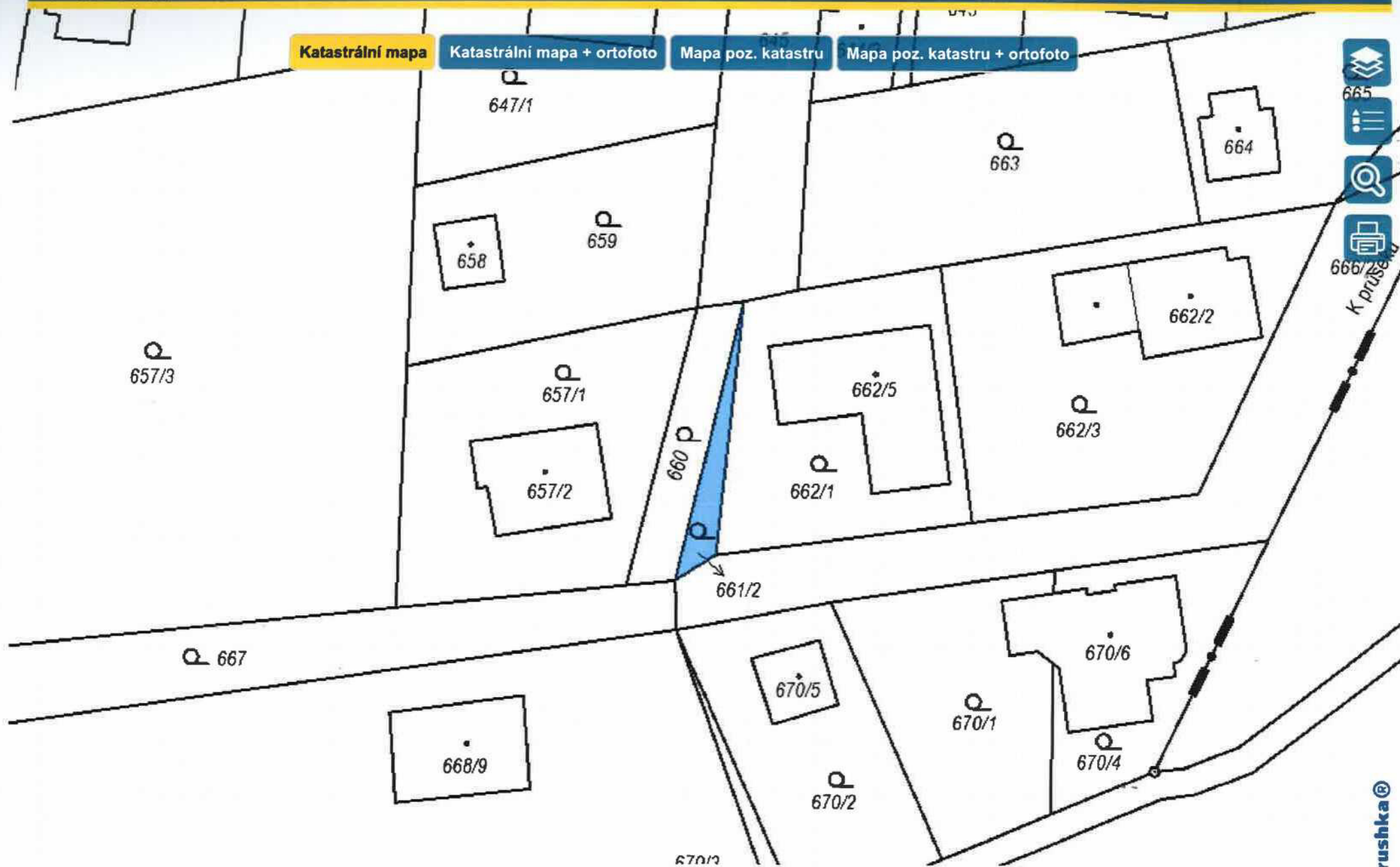
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 02.06.2022 09:00.

Katastrální mapa

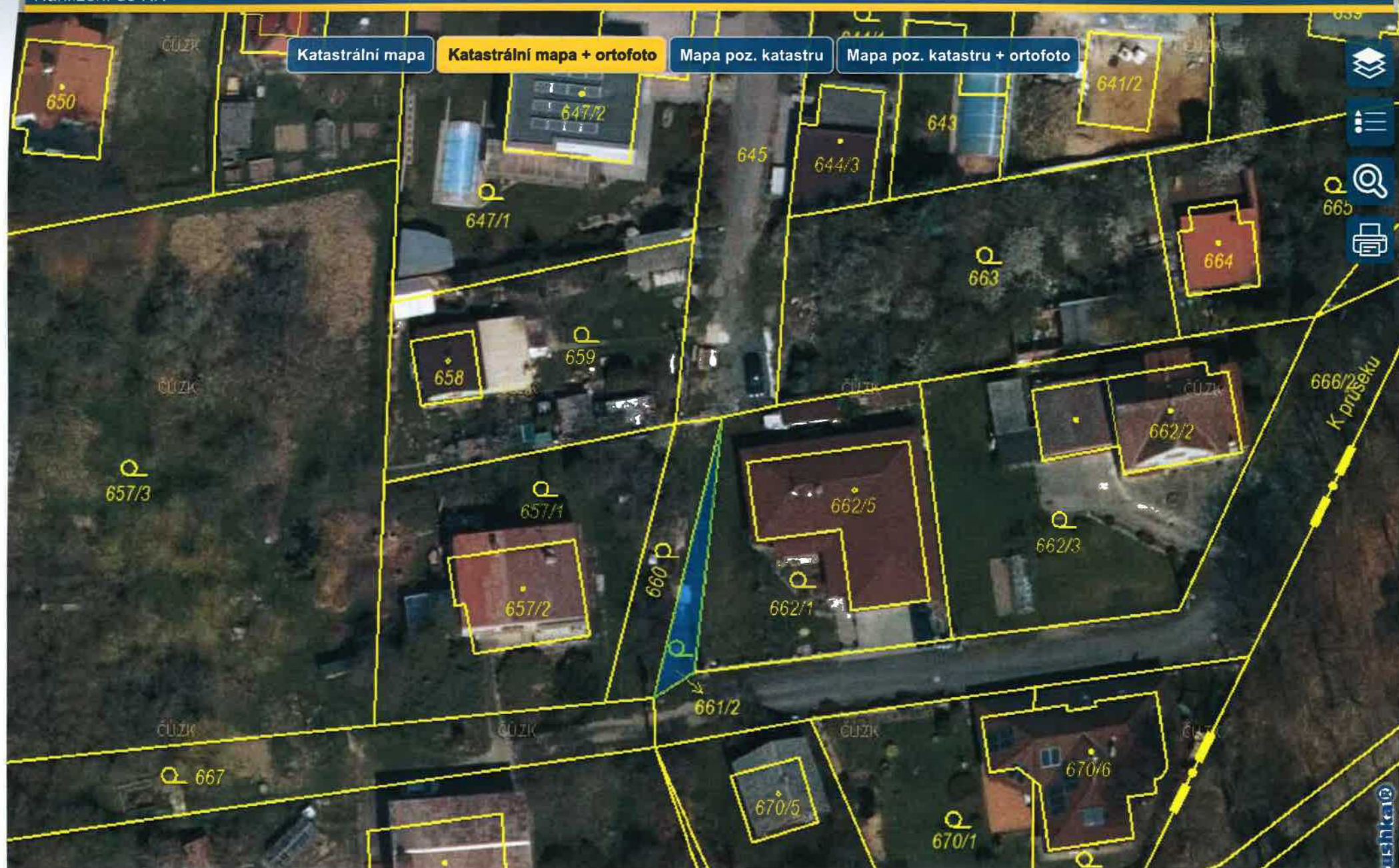
Katastrální mapa + ortofoto

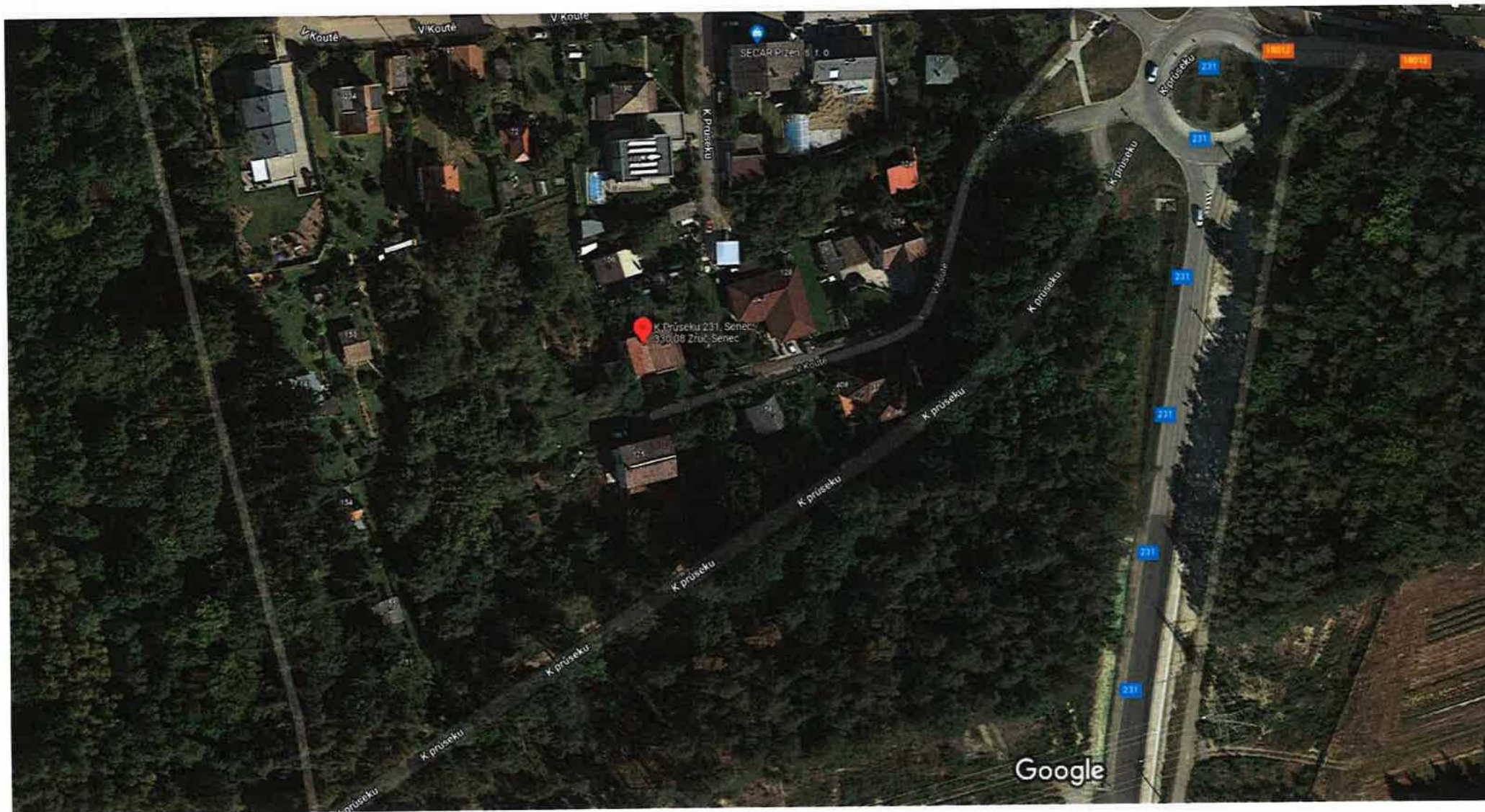
Mapa poz. katastru

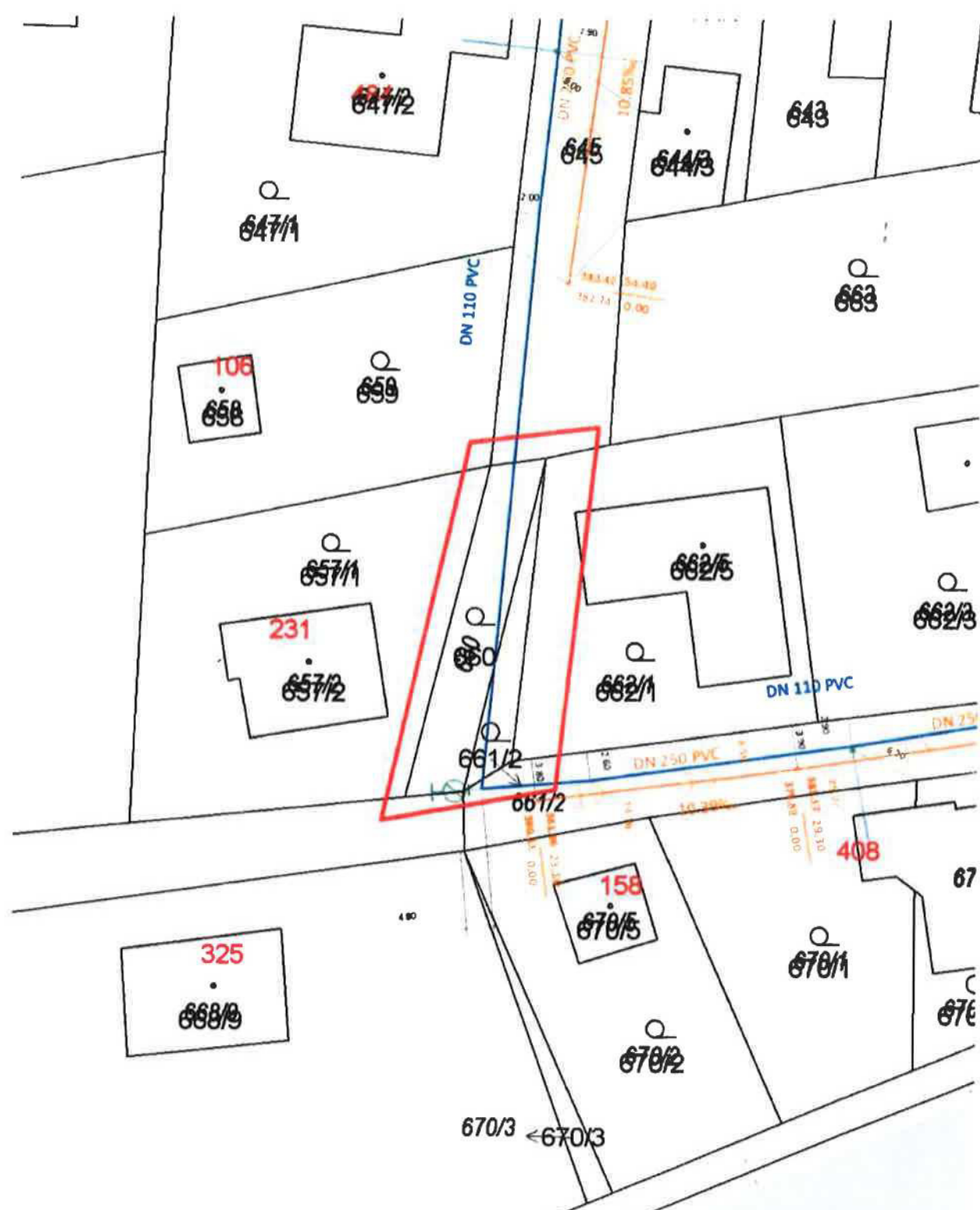
Mapa poz. katastru + ortofoto



rushka®







**LEGENDA:**

- vodovodní řád
- výhled vodovodu
- slyšba
- šoupě řadové
- šoupě přípojové
- hydrant podzemní, nadzemní
- požární hydrant podzemní, nadzemní
- změna materiálu
- změna profilu
- kanalizace jednotlivá
- kanalizace opeřákové
- kanalizace dešťové
- výhled kanalizace
- výhledí eloku, VKV

**Vodárna Plzeň**

Měřítko	1:500
Katastrální území	Senec u Plzně
Plňoha k vyjádření č.	ES/2022/2820
Vyhotovil	Zlataše Lauseckerová
Vytisknuto	17.06.2022
	orientační zázkes vodovodu
	neprovizované síť
	orientační zázkes kanalizace