


## ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 814-13/2022

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. 750/81, p.č. 750/82  
p.č. 750/83 v k.ú. Zruč, obec Zruč-Senec, okres Plzeň-sever

Číslo vyhotovení: 1/4

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 11.8.2022

Počet stran: 8

Seznam příloh: Informace o pozemku z KN  
Snímek z katastrální mapy  
Část plánu obce s vyznačením polohy nemovitosti  
Geometrický plán pro rozdělení pozemku

## 1. Zadání znaleckého posudku

### 1.1 Účel znaleckého posudku

Provést ocenění nemovité věci pozemku p.č. 750/81, vedené v katastru nemovitostí jako zahrada o výměře 29 m<sup>2</sup>, p.č. 750/82, vedené v katastru nemovitostí jako zahrada o výměře 20 m<sup>2</sup> a p.č. 750/83, vedené v katastru nemovitostí jako zahrada o výměře 7 m<sup>2</sup> v k.ú. Zruč, obec Zruč-Senec, okres Plzeň-sever obvyklou cenou.

### 1.2 Skutečnosti sdělené zadavatelem

Jedná se o pozemek p.č. 750/81, který vznikl oddělením od pozemku p.č. 750/57 vedeném v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek sousedí s pozemkem p.č. 750/47, který je v jednotném funkčním celku s pozemkem p.č. 750/18 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 344 ve vlastnictví [redacted] dále o pozemek p.č. 750/82, který vznikl oddělením od pozemku p.č. 750/57 vedeném v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek sousedí s pozemkem p.č. 750/46, který je v jednotném funkčním celku s pozemkem p.č. 750/17 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 343, který je ve vlastnictví [redacted] a o pozemek p.č. 750/83, který vznikl oddělením od pozemku p.č. 750/57 vedeném v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek sousedí s pozemkem p.č. 750/45, který je v jednotném funkčním celku s pozemkem p.č. 750/16 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 342, který je ve vlastnictví [redacted]. Oceňované pozemky, které jsou ve vlastnictví obce Zruč-Senec jsou součástí obslužné nezpevněné komunikace vedoucí mezi zahradami řadových rodinných domů.

## 2. Výčet podkladů

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

- 2.1 Geometrický plán pro rozdělení pozemku, vyhotovený Ing. Tomášem Brichtou, Stavbařská 402, 330 08 Zruč-Senec dne 13.7.2022
- 2.2 Snímek z katastrální mapy z nahlížení do katastru nemovitostí
- 2.3 Prohlídka nemovitosti provedená dne 1.8.2022 za přítomnosti [redacted]

## 3. Nález

### 3.1 Popis postupu při sběru dat

Jedná se o stanovení obvyklé ceny pozemku p. č 750/81 o výměře 29 m<sup>2</sup>, p.č. 750/82 o výměře 20 m<sup>2</sup> a p. č. 750/83 o výměře 7 m<sup>2</sup> vedené v katastru nemovitostí jako zahrada v k. ú. Zruč, obec Zruč-Senec. Oceňované pozemky se nachází v zastavěné části obce a jedná se o pozemky, které jsou součástí obslužné komunikace vedoucí mezi zahradami řadových rodinných domů. 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 Družstevní
Majitel nemovitosti:	Obec Zruč-Senec, Plzeňská 100, Senec, 330 08 Zruč-Senec
Název obce:	Zruč- Senec
Katastrální území:	Zruč
Okres:	Plzeň – sever
List vlastnictví:	LV č. 10001

### 3.4 Situace oceňované nemovitosti

Pozemky p. č. 750/81, p. č. 750/82 a p. č. 750/83 se nachází v severní části obce. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a na jihu areál základní školy. V platném územním plánu obce se nemovitost nachází v zastavěném územní 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

Realitní trh prochází za poslední měsíce výraznou proměnou. Ostře se zpříšňují podmínky pro získání hypotéčního úvěru. Zvyšují se úrokové sazby a zpříšňují se podmínky pro dokazování měsíčního příjmu u žadatelů. Oproti tomu stále mírně rostou ceny bytů, i když jejich prodej je stále složitější a časově náročnější, trh se zpomaluje.

Nejistota vyvolaná pandemií a následně válkou na Ukrajině má vliv i na rozhodování českých lidí, zda investují své finanční prostředky do nového bydlení, nebo si raději ponechají finanční rezervu. Díky tomu všemu dochází ke zvýšené poptávce po nájmu jako alternativě místo koupě bytu.

Ke zvýšenému zájmu o nájemní byty přispívá i poptávka po bydlení od Ukrajinců, kteří přišli do České republiky. Zvýšená poptávka má samozřejmě za následek růst ceny nájmu. Při

porovnání letošního prvního čtvrtletí s loňským rokem došlo v Praze k navýšení o 10 % a mimo Prahu o 6 %. Do budoucna lze očekávat navýšení ceny u nově uzavřených nájmu až o více jak 20 %. Naopak se očekává, že ceny nemovitostí budou v letošním roce stagnovat a dojde k dalšímu zpomalení prodeje nemovitostí.

## **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 možností využití dané nemovitosti (dle vhodnosti např. k pronájmu) a odhaduje se roční výnosnost (případně výnosnost za délku životnosti nemovitosti) - např. výše nájmu - a nepřímou 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 užítka 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 - pozemků, které jsou v Katastru nemovitostí vedeny 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 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 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 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

Nabídkové ceny srovnávacích nemovitostí se pohybují v rozmezí 205 Kč/m<sup>2</sup> – 508 Kč/m<sup>2</sup>.

Z nabídkových (inzerovaných) cen je nutno odečíst cca 10 %, aby byla zjištěna cena skutečně realizovaná prodejem.

Oceňované pozemky se nachází v zástavbě rodinných domů, jedná se o pozemky zahrady, které jsou součástí obslužné nezpevněné komunikace vedoucí mezi zahradami řadových rodinných domů. Vzhledem k výměře pozemků 29 m<sup>2</sup>, 22 m<sup>2</sup> a 7 m<sup>2</sup> je zřejmé, že na pozemcích není možná jakákoliv výstavba, jednotková cena by měla být srovnatelná s nemovitostí č. 2 a č. 3. Oceňované pozemky se na rozdíl od srovnávacích nemovitostí nachází v zastavěné části obce, s možností napojení IS a mají mnohem menší výměru. S ohledem k tomuto faktu by jednotková cena měla být vyšší. Na základě uvedeného je jednotková cena stanovena ve výši 600 Kč/m<sup>2</sup>.

### Pozemek p. č. 750/81

Plocha oceňovaného pozemku: 29 m<sup>2</sup>

Cena stanovená cenovým porovnáním: 29 m<sup>2</sup> \* 600 Kč = **17 400 Kč**

### Pozemek p. č. 750/82

Plocha oceňovaného pozemku: 20 m<sup>2</sup>

Cena stanovená cenovým porovnáním: 20 m<sup>2</sup> \* 600 Kč = **12 000 Kč**

### Pozemek p. č. 750/83

Plocha oceňovaného pozemku: 7 m<sup>2</sup>

Cena stanovená cenovým porovnáním: 7 m<sup>2</sup> \* 600 Kč = **4 200 Kč**

## 7. Závěr - stanovení obvyklé ceny

### 7.1 Stanovit obvyklou cenu nemovitosti

Pozemku p.č. 750/81 o výměře 29 m<sup>2</sup>, pozemku p. č. 750/82 o výměře 20 m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 750/83 o výměře 7 m<sup>2</sup> vedených v katastru nemovitostí jako zahrada 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:** pozemky v zastavěné části obce, v původní zástavbě, s možností napojení na všechny inženýrské sítě.

**Slabé stránky:** především velmi malá výměra pozemků, která nemá jiné využití než zarovnání hranice stávajících pozemků do rovné uliční čáry a zároveň zvětšení původních pozemků zahrady.

## 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. 750/81 v k.ú. Senec u Plzně, obec Zruč-Senec odhadnuta na

**17 400 Kč**

Slovy: sedmnácttisícčtyřista Kč

- pozemku p.č. 750/82 v k.ú. Senec u Plzně, obec Zruč-Senec odhadnuta na

**12 000 Kč**

Slovy: dvanácttisíc Kč

- pozemku p.č. 750/83 v k.ú. Senec u Plzně, obec Zruč-Senec odhadnuta na

**4 200 Kč**

Slovy: čtyřtisícedvěstě Kč

Ve Zruč-Senci dne 11.8.2022

Jana Kypťová



Seznam příloh

1. Informace o pozemku z KN (3 listy)
2. Snímek z katastrální mapy ze dne 3.5.2022
3. Část plánu obce s vyznačením polohy nemovitostí
4. Geometrický plán pro rozdělení pozemků

### 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. 814-13/2022 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 11.8.2022

Jana Kypťová





