

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 047190/2025

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 1/2 na nemovité věci - pozemku p.č. 355/19, zapsaného na LV číslo 392 katastrální území Velká Buková, obec Velká Buková, okres Rakovník

**Znalec:** Zdeněk Vašíček  
Teplická 232, 753 01 Hranice  
telefon: 602 778 374  
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz  
IČ: 42058171, DS: n23tcnp  
Číslo posudku v evidenci znalce: 5932/2025

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446  
Zenklova 2530/23, 180 00 Praha 8

**Číslo jednací:** 132 EX 401/24-65

**Počet stran:** 31, z toho 11 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 18.06.2025

**Vyhotoveno:** V Hranicích 24.06.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovité věci - pozemku p.č. 355/19, zapsaného na LV číslo 392

katastrální území Velká Buková, obec Velká Buková, okres Rakovník

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.06.2025.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 05.06.2025, LV číslo 392, k.ú. Velká Buková
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace od sousedů
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z [www.czuk.cz](http://www.czuk.cz)
- informace z realitních serverů
- údaje z lesní hospodářské osnovy (dále LHO Křivoklát) LHC 109802, platnost plánu 1.1.2025-31.12.2034

- informace sdělené Ing. et Ing. Martinem Němcem, IČ: 01416626, konzultantem, který byl se souhlasem zadavatele přibrán k ocenění lesů a lesních pozemků, neboť zpracovatel nemá potřebnou kvalifikaci na oceňování lesů
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s

principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

**Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „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.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „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 a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od zadavatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo částečně zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo 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 předmět obchodován.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Velká Buková, k.ú. Velká Buková

Adresa nemovité věci: Velká Buková 30, 270 23 Velká Buková

### Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo Podíl

Hlaváč Michal, Kostelní 152, 43988 Blšany 1/2

Vaněk Jan Ing., U Stadionu II. 1706, 27401 Slaný 1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název

rozsáhlé chráněné území

pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno:

1. věcné břemeno vystavět a udržovat plot a vrata, oprávnění pro pozemek p.č. St. 194,355/2, povinnost k pozemku p.č. 355/19 podle usnesení soudu číslo deníku 247/1948, POVZ 40/1999 a
2. věcné břemeno chůze VZ 254/80 oprávnění pro pozemek p.č. 355/1, povinnost k pozemku p.č. 355/19 podle usnesení soudu číslo deníku 247/1948, POVZ 40/1999 a
3. věcné břemeno chůze oprávnění pro pozemek p.č. St. 194, St. 345, 355/2, 355/22, 355/23, 355/24, 355/25, 355/26, 355/27, 355/7, 355/8, 355/9, povinnost k pozemku p.č. 355/19 podle usnesení soudu číslo deníku 247/1948, POVZ 254/1980.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Hlaváč Michal

## **Dokumentace a skutečnost**

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

## **Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná nemovitá věc, pozemek se nachází v místní části Višňová u řeky Berounky, v zástavbě rekreačních objektů, v rozsáhlém chráněném území - viz přiložená mapka.

Jedná se o rovinatý, neoplocený pozemek, na kterém se nachází část rekreační chaty ( o výměře cca 15 m<sup>2</sup>), která nemá číslo evidenční, a komunikace - viz přiložené ortofoto. Chata a komunikace je jiného vlastníka a není předmětem ocenění. Na pozemku se nenachází žádný lesní porost. V místě je možné napojení na rozvod elektro a vodovod ze studny na cizím pozemku. Příjezd je po nezpevněné komunikaci. Parkování osobního vozidla je na lesním pozemku. Pozemek p.č. 355/19 je určen územní plánem jako pozemek lesní. Pozemek je často zaplavován - Q5.

Povinný byl informován o termínu prohlídky, ale neposkytl znalci žádnou součinnost - viz příloha. Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemek podíl 1/2
2. Lesní porost 9 K c podíl 1/2

### **Věcná břemena a závady vážnouce na majetku**

1. Věcné břemeno 1 podíl 1/2

2. Věcné břemeno 2 podíl 1/2

3. Věcné břemeno 3 podíl 1/2

Cenu zjištěnou lze o věcná břemena a závady dle § 49 snížit nejvýše o 80 %.

## Obsah ocenění na tržních principech

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek podíl 1/2

### 2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno 1 podíl 1/2

2.2. Věcné břemeno 2 podíl 1/2

2.3. Věcné břemeno 3 podíl 1/2

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

|                          |                                        |
|--------------------------|----------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Pozemek                                |
| Adresa předmětu ocenění: | Velká Buková 30<br>270 23 Velká Buková |
| LV:                      | 392                                    |
| Kraj:                    | Středočeský                            |
| Okres:                   | Rakovník                               |
| Obec:                    | Velká Buková                           |
| Katastrální území:       | Velká Buková                           |
| Počet obyvatel:          | 278                                    |

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 208,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                                                                                                                            | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                                                                                                                             | V   | 0,50           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                                                                                                              | IV  | 0,60           |
| O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | IV  | 1,01           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                                                                  | III | 0,70           |

|                                                                                                                                                                                              |     |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů          | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | V   | 0,85 |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 521,00 \text{ Kč/m}^2$

### Oceňovací předpis

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

### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                                                                                                                                            | č.  | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                                                                                                                  | II  | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                                                                                              | III | -0,01          |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                                                                                                              | II  | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.                                                                                                                                                        | II  | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.                                                                                                                                                                 | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                                                                                                             | I   | 0,70           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | III | 1,00           |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů              | V   | 1,02           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                                                                                   | III | 0,90           |

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

5

Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum P_i) = 0,636$

$$i = 1$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,693}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

| Název znaku                                                                                                                                                                                                   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku -<br>Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                   | I   | 0,85           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti -<br>Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                               | III | 0,05           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                              | IV  | 0,07           |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | II  | -0,05          |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů     | II  | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nepevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                     | IV  | -0,02          |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                        | II  | 0,00           |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                            | II  | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                                                            | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                                                 | I   | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.                                         | II  | 0,00           |

$$i = 11$$

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,893}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,568}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,619$

## 1. Pozemek podíl 1/2

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,693$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,893$

### 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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park                                                                                     | III | -0,01 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                                                                                                                    | I   | 0,00  |
| 6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů. Na pozemku dochází k časté záplavě - Q5. | I   | -0,10 |

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,890$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,693 * 0,890 * 0,893 = 0,551$**

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 521,-                              | 0,551 |       | 287,07                            |

| Typ                       | Název         | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]    |
|---------------------------|---------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------|
| § 4 odst. 1               | lesní pozemek | 355/19            | 15                          | 287,07                             | 4 306,05        |
| Stavební pozemek - celkem |               |                   |                             | 15                                 | <b>4 306,05</b> |

### Lesní pozemek oceněný dle § 7

| Název                                                                   | Parcelní číslo | SLT | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | JC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava<br>[%] | UC [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]         |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|-----------------------------|----------------------------|---------------|-------------------------|----------------------|
| lesní pozemek                                                           | 355/19         | 2L  | 105                         | 6,35                       |               | 6,35                    | 666,75               |
| Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 105 m <sup>2</sup>               |                |     |                             |                            |               |                         | <b>666,75</b>        |
| <b>Pozemek podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b> |                |     |                             |                            |               |                         | <b>= 4 972,80 Kč</b> |

|                                                 |   |                    |
|-------------------------------------------------|---|--------------------|
| Úprava ceny vlastnickým podílem                 | * | 1 / 2              |
| <b>Pozemek podíl 1/2 - cena zjištěná celkem</b> | = | <b>2 486,40 Kč</b> |

## 2. Lesní porost 9 K c podíl 1/2

Na pozemku se nenachází lesní porost podle lesní hospodářské osnovy se jedná o bezlesí.

### Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

| Název                        | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Stáří<br>[let] | Zakme-<br>nění | Bonita | Zastou-<br>pení | Jednotková cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Uprav. jedn.<br>cena | Cena [Kč] |
|------------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|--------|-----------------|-----------------------------------------|----------------------|-----------|
| bezlesí, 355/19              | 120,00                      | 0              | 1,00           | 1      | 100 %           | 5,82                                    | 5,82                 | 698,40    |
| Cena lesního porostu celkem: |                             |                |                |        |                 |                                         |                      | 698,40    |

|                                                                                    |   |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|
| <b>Lesní porost 9 K c podíl 1/2 - celkem: [ Kč ]</b>                               |   | <b>698,40</b>    |
| <b>Lesní porost 9 K c podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b> | = | <b>698,40 Kč</b> |
| Úprava ceny vlastnickým podílem                                                    | * | 1 / 2            |

|                                     |   |                  |
|-------------------------------------|---|------------------|
| <b>Lesní porost 9 K c podíl 1/2</b> | = | <b>349,20 Kč</b> |
|-------------------------------------|---|------------------|

### Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

#### 1. Věcné břemeno 1 podíl 1/2

Na nemovitých věcech vázne věcné břemeno vystavět a udržovat plot a vrata, oprávnění pro pozemek p.č. St. 194,355/2, povinnost k pozemku p.č. 355/19 podle usnesení soudu číslo deníku 247/1948, POVZ 40/1999.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 68 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 16 let.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

|                                                                                 |   |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------|
|                                                                                 |   | 10 000,- Kč.       |
| <b>Věcné břemeno 1 podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b> | = | <b>10 000,- Kč</b> |

|                                     |   |                   |
|-------------------------------------|---|-------------------|
| Úprava ceny vlastnickým podílem     | * | 1 / 2             |
| <b>Hodnota věcného břemene činí</b> | = | <b>5 000,- Kč</b> |

#### 2. Věcné břemeno 2 podíl 1/2

Na nemovitých věcech vázne věcné břemeno chůze VZ 254/80 oprávnění pro pozemek p.č. 355/1, povinnost k pozemku p.č. 355/19 podle usnesení soudu číslo deníku 247/1948, POVZ 40/1999.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

## Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 68 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 16 let.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

|                                                                                 |   |             |
|---------------------------------------------------------------------------------|---|-------------|
| <b>Věcné břemeno 2 podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b> | = | 10 000,- Kč |
|---------------------------------------------------------------------------------|---|-------------|

|                                 |   |       |
|---------------------------------|---|-------|
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 2 |
|---------------------------------|---|-------|

|                                     |   |                   |
|-------------------------------------|---|-------------------|
| <b>Hodnota věcného břemene činí</b> | = | <b>5 000,- Kč</b> |
|-------------------------------------|---|-------------------|

### 3. Věcné břemeno 3 podíl 1/2

Na nemovitých věcech vázne věcné břemeno chůze oprávnění pro pozemek p.č. St. 194, St. 345, 355/2, 355/22, 355/23, 355/24, 355/25, 355/26, 355/27, 355/7, 355/8, 355/9, povinnost k pozemku p.č. 355/19 podle usnesení soudu číslo deníku 247/1948, POVZ 254/1980.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

## Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 68 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 16 let.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

|                                                                                 |   |             |
|---------------------------------------------------------------------------------|---|-------------|
| <b>Věcné břemeno 3 podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b> | = | 10 000,- Kč |
|---------------------------------------------------------------------------------|---|-------------|

|                                 |   |       |
|---------------------------------|---|-------|
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 2 |
|---------------------------------|---|-------|

|                                     |   |                   |
|-------------------------------------|---|-------------------|
| <b>Hodnota věcného břemene činí</b> | = | <b>5 000,- Kč</b> |
|-------------------------------------|---|-------------------|

Cenu zjištěnou lze o věcná břemena a závady dle § 49 snížit nejvýše o 80 %.

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek podíl 1/2

#### Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že při použití nabídkové ceny tato cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, inženýrské sítě) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci dopravní obslužnosti vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje možnost zastavění oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje intenzitu využití oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje vliv vybavenosti oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K8 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu.

### Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### Přehled srovnatelných pozemků:

|                              |                                                                                                                                                   |                          |                   |                       |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                | <b>Pozemek</b>                                                                                                                                    |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b>             | Roztoky u Křivoklátu                                                                                                                              |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                | podání:<br>22.11.2023<br>cena:<br>8 502 720 Kč<br>Kupní sml.:<br>V-4878/2023-212 (LISTINY)<br>Listina ID:<br>81957844010<br>LV: 1341 k.ú.: 742554 |                          |                   |                       |
|                              |                                                                                                                                                   | Plocha                   | Cena/m2           | Cena                  |
| PARCELA:                     | 187/1 (orná půda), kú: Roztoky u Křivoklátu                                                                                                       | 8 336 m2                 |                   | 1                     |
| 020                          | 8 502 720                                                                                                                                         |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>          |                                                                                                                                                   |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -       |                                                                                                                                                   |                          |                   | 1,00                  |
| velikost pozemku -           |                                                                                                                                                   |                          |                   | 1,00                  |
| poloha pozemku -             |                                                                                                                                                   |                          |                   | 1,00                  |
| dopravní dostupnost -        |                                                                                                                                                   |                          |                   | 1,00                  |
| možnost zastavění poz. -     |                                                                                                                                                   |                          |                   | 1,00                  |
| intenzita využití poz. -     |                                                                                                                                                   |                          |                   | 1,00                  |
| vybavenost pozemku -         |                                                                                                                                                   |                          |                   | 1,00                  |
| úvaha zpracovatele ocenění - |                                                                                                                                                   |                          |                   | 0,95                  |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>                                                                                                                                     | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 8 502 720                    | 8 336                                                                                                                                             | 1 020,00                 | 0,95              | <b>969,00</b>         |

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| <b>Název:</b>    | <b>Pozemek</b>       |
| <b>Lokalita:</b> | Roztoky u Křivoklátu |

**Popis:** podání:  
17.9.2024  
cena:  
1 400 000 Kč  
Kupní sml.:  
V-4267/2024-212 ( LISTINY )  
Listina ID:  
86707473010  
LV: 652 k.ú.: 742554

|          |                                             |         |      |  |
|----------|---------------------------------------------|---------|------|--|
|          | Plocha                                      | Cena/m2 | Cena |  |
| PARCELA: | 135/5 (orná půda), kú: Roztoky u Křivoklátu | 970 m2  | 1    |  |
| 443      | 1 400 000                                   |         |      |  |

**Koeficienty:**

|                              |      |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny -       | 1,00 |
| velikost pozemku -           | 1,00 |
| poloha pozemku -             | 1,00 |
| dopravní dostupnost -        | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -     | 1,00 |
| intenzita využití poz. -     | 1,00 |
| vybavenost pozemku -         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95 |

| Cena      | Výměra             | Jednotková cena          | Koeficient     | Upravená JC.          |
|-----------|--------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| [ Kč ]    | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub> | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 1 400 000 | 970                | 1 443,30                 | 0,95           | 1 371,14              |

**Název:** Pozemky

**Lokalita:** Branov

**Popis:** podání:  
12.5.2023  
cena:  
1 060 500 Kč  
Kupní sml.:  
V-1961/2023-212 ( LISTINY )  
Listina ID:  
78284254010  
LV: 278 k.ú.: 609455

|          |                               |         |      |         |
|----------|-------------------------------|---------|------|---------|
|          | Plocha                        | Cena/m2 | Cena |         |
| PARCELA: | 75/2 (orná půda), kú: Branov  | 783 m2  | 731  | 572 275 |
| PARCELA: | 75/11 (orná půda), kú: Branov | 668 m2  | 731  | 488     |
| 225      |                               |         |      |         |

**Koeficienty:**

|                          |      |
|--------------------------|------|
| redukce pramene ceny -   | 1,00 |
| velikost pozemku -       | 1,00 |
| poloha pozemku -         | 1,00 |
| dopravní dostupnost -    | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |

|                              |                    |                          |                   |                       |
|------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| vybavenost pozemku -         |                    |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - |                    |                          | 0,95              |                       |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 1 060 500                    | 1 451              | 730,88                   | 0,95              | <b>694,34</b>         |

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 694,34 Kč/m <sup>2</sup>   |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 1 011,49 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 1 371,14 Kč/m <sup>2</sup> |

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| lesní pozemek                 | 355/19     | 120                          | 1 011,49                                    |                          | 121 379                           |
| Vlastnický podíl              |            |                              | *                                           | 1 / 2                    |                                   |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>120</b>                   | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>60 690</b>                     |

## 2. Věcná břemena

### 2.1. Věcné břemeno 1 podíl 1/2

Na nemovitých věcech vázne věcné břemeno vystavět a udržovat plot a vrata, oprávnění pro pozemek p.č. St. 194,355/2, povinnost k pozemku p.č. 355/19 podle usnesení soudu číslo deníku 247/1948, POVZ 40/1999.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 68 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 16 let.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

**Věcné břemeno 1 podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = 10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 2

**Hodnota věcného břemene činí** = **5 000,- Kč**

### 2.2. Věcné břemeno 2 podíl 1/2

Na nemovitých věcech vázne věcné břemeno chůze VZ 254/80 oprávnění pro pozemek p.č. 355/1, povinnost k pozemku p.č. 355/19 podle usnesení soudu číslo deníku 247/1948, POVZ 40/1999.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 68 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 16 let.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

**Věcné břemeno 2 podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického** = **10 000,- Kč**

**podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 2

**Hodnota věcného břemene činí** = **5 000,- Kč**

### **2.3. Věcné břemeno 3 podíl 1/2**

Na nemovitých věcech vázne věcné břemeno chůze oprávnění pro pozemek p.č. St. 194, St. 345, 355/2, 355/22, 355/23, 355/24, 355/25, 355/26, 355/27, 355/7, 355/8, 355/9, povinnost k pozemku p.č. 355/19 podle usnesení soudu číslo deníku 247/1948, POVZ 254/1980.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 68 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 16 let.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

**Věcné břemeno 3 podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického** = **10 000,- Kč**

**podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 2

**Hodnota věcného břemene činí** = **5 000,- Kč**

## **4.3. Výsledky analýzy dat**

### **Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| 1. Pozemek podíl 1/2            | 2 486,40 Kč        |
| 2. Lesní porost 9 K c podíl 1/2 | 349,20 Kč          |
| Ocenění - celkem:               | <b>2 835,60 Kč</b> |

### **Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku**

|                                                      |                     |
|------------------------------------------------------|---------------------|
| 1. Věcné břemeno 1 podíl 1/2                         | -5 000,- Kč         |
| 2. Věcné břemeno 2 podíl 1/2                         | -5 000,- Kč         |
| 3. Věcné břemeno 3 podíl 1/2                         | -5 000,- Kč         |
| Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem: | <b>-15 000,- Kč</b> |

Cenu zjištěnou lze o věcná břemena a závady dle § 49 snížit nejvýše o 80 %.

**Cena zjištěná po odečtení břemen a závad - celkem:** **567,12 Kč**

**Cena zjištěná - celkem:** **567,12 Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** **570,- Kč**

slovy: Pět set sedmdesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**570 Kč**

slovy: Pět set sedmdesát Kč

### **Rekapitulace ocenění na tržních principech**

#### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek podíl 1/2 60 689,50 Kč

#### **2. Věcná břemena**

2.1. Věcné břemeno 1 podíl 1/2 5 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno 2 podíl 1/2 5 000,- Kč

2.3. Věcné břemeno 3 podíl 1/2 5 000,- Kč

Věcná břemena - celkem: **15 000,- Kč**

**Hodnota pozemku**

**60 690 Kč**

**Věcné břemeno**

**-15 000 Kč**

**Obvyklá cena**

**45 690 Kč**

slovy: Čtyřicet pět tisíc šest set devadesát Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - srealty.cz, realty.cz, realcity.cz, realty.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

### 5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsanych postupů.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovité věci - pozemku p.č. 355/19, zapsaného na LV číslo 392

katastrální území Velká Buková, obec Velká Buková, okres Rakovník

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady mimo:

1. věcného břemene vystavět a udržovat plot a vrata, oprávnění pro pozemek p.č. St. 194,355/2, povinnost k pozemku p.č. 355/19 podle usnesení soudu číslo deníku 247/1948, POVZ 40/1999 a
2. věcného břemene chůze VZ 254/80 oprávnění pro pozemek p.č. 355/1, povinnost k pozemku p.č. 355/19 podle usnesení soudu číslo deníku 247/1948, POVZ 40/1999 a
3. věcného břemene chůze oprávnění pro pozemek p.č. St. 194, St. 345, 355/2, 355/22, 355/23, 355/24, 355/25, 355/26, 355/27, 355/7, 355/8, 355/9, povinnost k pozemku p.č. 355/19 podle usnesení soudu číslo deníku 247/1948, POVZ 254/1980.

**Příslušenství:** není

**Obvyklá cena**

**45 690 Kč**

slovy: Čtyřicet pět tisíc šest set devadesát Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

# SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

---

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí      | 3 |
| Snímek katastrální mapy           | 1 |
| Územní plán                       | 2 |
| Fotodokumentace nemovitosti       | 1 |
| Dopis o sdělení termínu prohlídky | 4 |

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Pro zpracování tohoto posudku byl přibrán konzultant k ocenění lesního pozemku na základě souhlasu zadavatele č.j. 132 EX 401/24-67 ze dne 09.06.2025, neboť zpracovatel nemá potřebnou kvalifikaci na oceňování lesů.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5932/2025.

## **ZNALCKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 047190/2025.

V Hranicích 24.06.2025

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice

# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **č: 047190/2025**

|                                   | počet stran A4 v příloze: |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí      | 3                         |
| Snímek katastrální mapy           | 1                         |
| Územní plán                       | 2                         |
| Fotodokumentace nemovitosti       | 1                         |
| Dopis o sdělení termínu prohlídky | 4                         |

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: ex401/24 pro JUDr. Jan Fendrych*

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

Nemovitosti

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno (podle listiny)

vystavět a udržívat plot a vrata

Oprávnění pro

Parcela: St. 194, Parcela: 355/2

Povinnost k

Parcela: 355/19

*Listina Usnesení soudu číslo deníku 247/1948.*

POLVZ:254/1980

Z-11400254/1980-212

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno chůze

VZ-254/80

Oprávnění pro

Parcela: 355/1

Povinnost k

Parcela: 355/19

*Listina* Usnesení soudu číslo deníku 247/1948.

POLVZ: 40/1999

Z-11400040/1999-212

POŘADÍ K DATU PODLE PRÁVNÍ ÚPRAVY ÚČINNÉ V DOBĚ VZNIKU PRÁVA

- o Věcné břemeno chůze

Oprávnění pro

Parcela: St. 194, Parcela: St. 345, Parcela: 355/2, Parcela: 355/22, Parcela: 355/23, Parcela: 355/24, Parcela: 355/25, Parcela: 355/26, Parcela: 355/27, Parcela: 355/7, Parcela: 355/8, Parcela: 355/9

Povinnost k

Parcela: 355/19

*Listina Usnesení soudu číslo deníku 247/1948.*

POLVZ:254/1980

Z-11400254/1980-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.  
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2025 10:35:02

Okres: CZ020C Rakovník Obec: 542563 Velká Buková  
at.území: 778257 Velká Buková List vlastnictví: 392  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

› Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Zenklova 2530/23  
180 00 Praha 8

Povinnost k

Hlaváč Michal, Kostelní 152, 43988 Blšany, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 401/24-10 ze dne  
20.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2024 18:01:25. Zápis proveden  
dne 23.08.2024; uloženo na prac. Praha

Z-40382/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2 nemovitosti

Povinnost k

[REDACTED], Kostelní 152, 43988 Blšany, RČ/IČO:

Parcela: 355/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 132 EX-401/2024 -19 ze dne  
21.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2024 18:01:27. Zápis  
proveden dne 29.08.2024; uloženo na prac. Rakovník

Z-3195/2024-212

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

› Smlouva kupní ze dne 10.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2015 16:11:12.  
Zápis proveden dne 09.10.2015.

Pro: Vaněk Jan Ing., U Stadionu II. 1706, 27401 Slaný

V-5580/2015-212

RČ/IČO: [REDACTED]

› Smlouva kupní ze dne 27.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2016 09:38:59.  
Zápis proveden dne 21.10.2016.

Pro: Hlaváč Michal, Kostelní 152, 43988 Blšany

V-5040/2016-212

RČ/IČO: [REDACTED]

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2025 10:35:02

Okres: CZ020C Rakovník Obec: 542563 Velká Buková  
Kat.území: 778257 Velká Buková List vlastnictví: 392  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

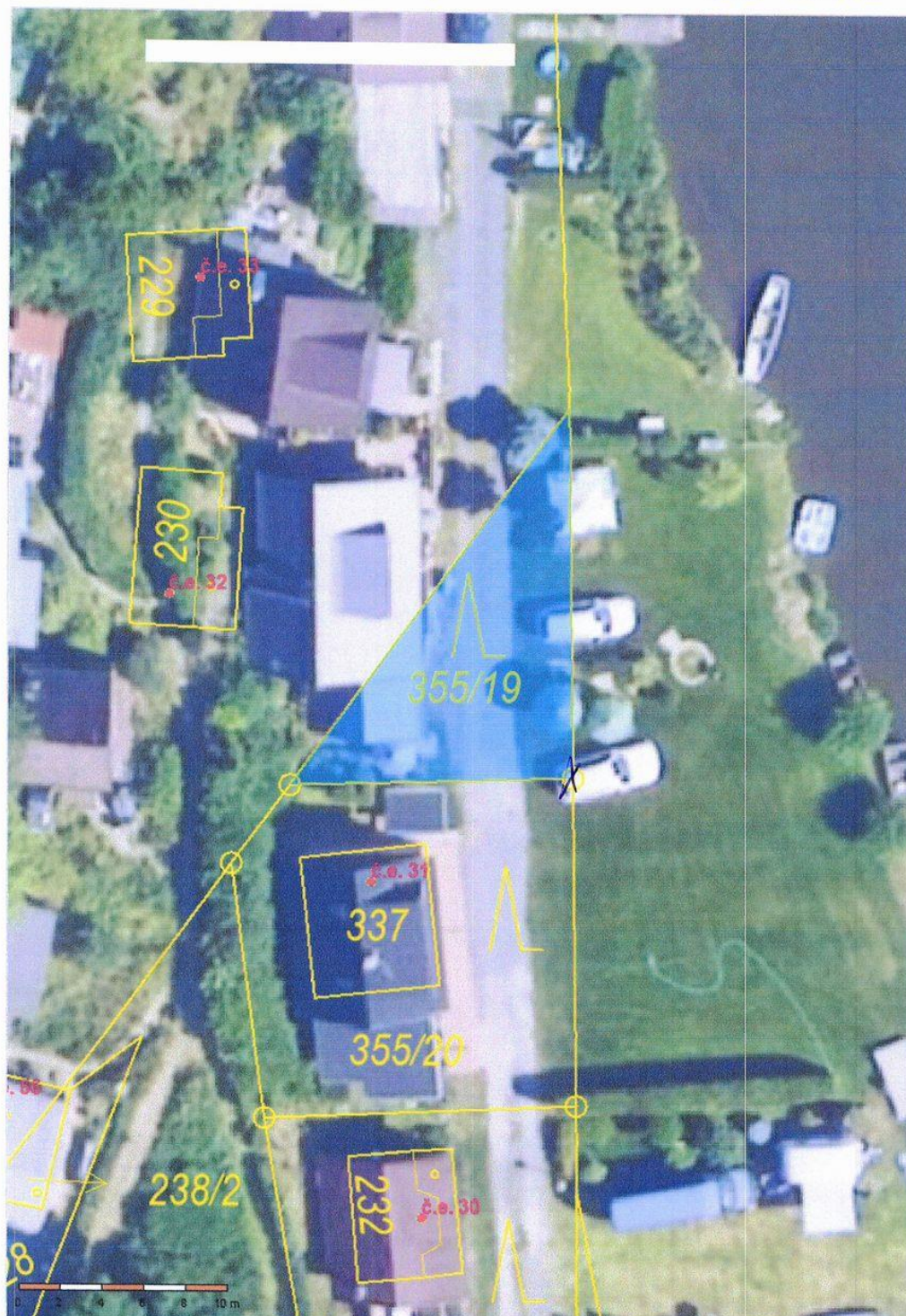
Vyhotovil:  
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.06.2025 10:47:28

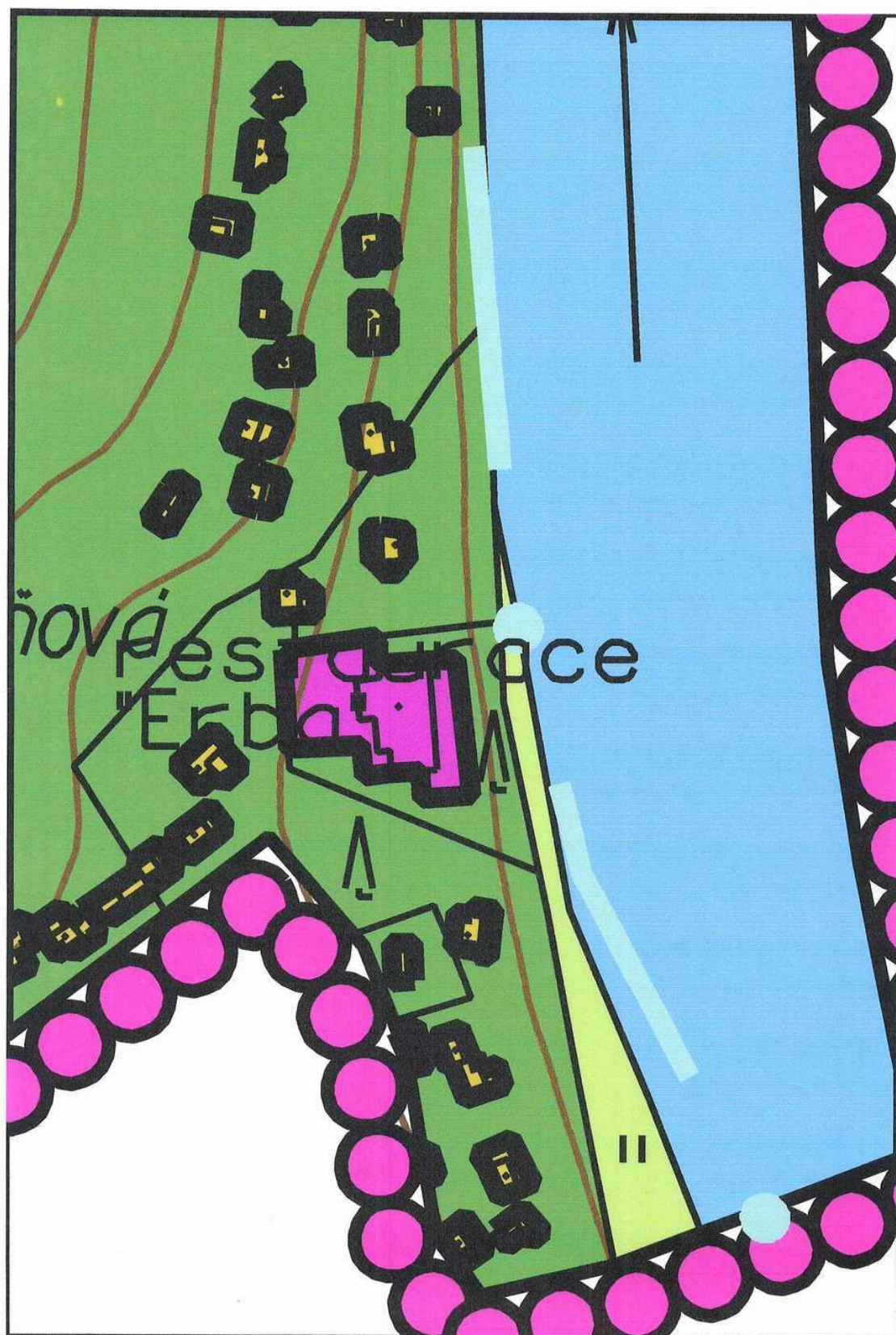
Upozornění: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

VELKÁ BUKOVA

LU 392



GPS 50.02019, 13.81816



# LEGENDA:

| HRANICE                                        |                                                             |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                | HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE                       |
|                                                | HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ                                 |
|                                                | HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ                                   |
|                                                | HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH                                |
| PLOCHY STABILIZOVANÉ PLOCHY ZNEM VYUŽITÍ ÚZEMÍ |                                                             |
| PLOCHY BYDLENÍ                                 |                                                             |
|                                                | PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU V RODNÝCH DOMECH - BV |
|                                                | PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH                            |
| PLOCHY REKREACE                                |                                                             |
|                                                | PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE                                |
| PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ                     |                                                             |
|                                                | STAVBY A ZAŘÍZENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OV                  |
|                                                | STAVBY A ZAŘÍZENÍ PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT                   |
|                                                | HŘBITOV                                                     |
| PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ                  |                                                             |
|                                                | VEŘEJNÁ ZELEN - VZ                                          |
|                                                | VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ                                        |
| PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY                 |                                                             |
|                                                | ŽELEZNICE                                                   |
|                                                | SILNICE II. TŘÍDY                                           |
|                                                | SILNICE II. TŘÍDY                                           |
|                                                | MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE                                 |
|                                                | CYKLOTRASY                                                  |
|                                                | ZNACENÉ TURISTICKÉ TRASY                                    |
|                                                | ZASTÁVKA AUTOBUSU                                           |
| PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY                |                                                             |
|                                                | ČERPAČÍ STANICE ODPADNÍCH VOD (ČSOV) - TI                   |
|                                                | VODOJEM - VS                                                |
| PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ                     |                                                             |
|                                                | STAVBY A ZAŘÍZENÍ PRO VÝROBU A SKLADOVÁNÍ                   |

| PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁRSKÉ     |                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------|
|                                    | VODNÍ TOKY A PLOCHY                    |
| PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ                  |                                        |
|                                    | TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY                  |
|                                    | ORNÁ PŮDA                              |
|                                    | ZAHRADY, SADY                          |
|                                    | STAVBY A ZAŘÍZENÍ PRO ZEMĚDĚLSTVÍ - ZV |
|                                    | POLNÍ CESTY                            |
| PLOCHY LEŠNÍ                       |                                        |
|                                    | LESY                                   |
|                                    | LESNÍ CESTY                            |
| PLOCHY PŘÍRODNÍ                    |                                        |
| ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY |                                        |
|                                    | PŘÍRODNÍ REZERVACE - NEZABUDICKE SKÁLY |
|                                    | OSA NADREGIONÁLNÍHO BOKORODORU         |
|                                    | REGIONÁLNÍ BOKORODOR                   |
|                                    | LOKÁLNÍ BOCENTRUM - FUNKČNÍ (LBK)      |
|                                    | LOKÁLNÍ BOKORODOR - FUNKČNÍ (LBK)      |
|                                    | LOKÁLNÍ BOKORODOR - NEFUNKČNÍ (LBK)    |
|                                    | PAMÁTNÝ STROM                          |
|                                    | KRAJINNÁ ZELEN                         |
|                                    | ALEJE K OBNOVĚ, DOPLNĚNÍ A VÝSADBE     |
|                                    | MOČRA                                  |
|                                    | REKULTIVACE NA PLOCHY KRAJINNÉ ZELENÉ  |

CELÉ ÚZEMÍ SE NACHÁZÍ V CHKO KŘIVOKLÁTSKO  
CELÉ ÚZEMÍ PATŘÍ DO SOUSTAVY NATURA 2000 - PTACÍ OBLAST KŘIVOKLÁTSKO



Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE  
tel. 602 778 374, e-mail: [zvz@atlas.cz](mailto:zvz@atlas.cz), [www.posudeknemovitosti.cz](http://www.posudeknemovitosti.cz), DS: n23tcnp

Delmonte Bauinvest s.r.o., IČ: 07341814  
Plzeňská 429/245  
155 00 Praha

Pan  
Michal Hlaváč, IČ: 64019349  
Kostelní 152  
439 88 Blšany

Hranice dne 06.06.2025

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 401/24-65

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ve výše uvedené věci ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 392, k.ú. Velká Buková.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ocenění výše uvedených nemovitých věcí.

Ohledání nemovitých věcí bude uskutečněno na místě samém bez Vaší účasti, jelikož se jedná o přístupný pozemek.

Žádám Vás o předložení nabývacích titulů a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňovaným nemovitým věcem a jejich příslušenství, zejména týkajících se věcného břemene, nájemního, pachtovního či předkupního práva, apod. Požadované materiály zašlete na email: [zvz@atlas.cz](mailto:zvz@atlas.cz), do datové schránky nejpozději do 5 dnů od obdržení dopisu.

Děkuji.

S pozdravem

**Zdeněk  
Vašíček**  
Digitálně podepsal  
Zdeněk Vašíček  
Datum: 2025.06.06  
20:56:00 +02'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:  
Stavebniny DEK, a.s. IČ: 03748600

09.06.2025 / 13:15 / 708120  
 Česká pošta, s.p. IČ 47114983  
 POŠTA: 753 01 Hranice 1  
 ODESÍLATEL: 3000520658102 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1  
 DATUM PODÁNÍ: 09.06.2025  
 ID ČČK:

| P.Č.             | PODACÍ ČÍSLO  | DRUH | ADRESÁT                      | SLUŽBY               | DOBÍRKA       | CENA SLUŽBY  |
|------------------|---------------|------|------------------------------|----------------------|---------------|--------------|
|                  |               |      | ADRESA ADRESÁTA              | KÓD                  | UDANÁ CENA    | SLEVA ZK     |
|                  |               |      | KONTAKTY, POZNÁMKA           | PLAT. SYMBOLY        | VELIKOST/HMOT | K ÚHRADĚ     |
|                  |               |      | ÚDAJE K DOBÍRCE              |                      |               | PLAC. V HOT. |
| 1                | RR741079993CZ | R    | Hlaváč Michal                | EK,DE                | 0.00          | 77.00        |
|                  |               | 231  | Kostelní 152, 43988 Blšany   |                      | 0.00          | 1.00         |
|                  |               |      |                              |                      | 0.009         | 76.00        |
|                  |               |      |                              |                      |               | 76.00        |
| 2                | RR741080002CZ | R    | Státní statek Jeneč          | EK,DE                | 0.00          | 87.00        |
|                  |               | 201  | Třanovského 622, 16300 Praha |                      | 0.00          | 1.00         |
|                  |               |      |                              |                      | 0.152         | 86.00        |
|                  |               |      |                              |                      |               | 86.00        |
| 753 01 Hranice 1 |               |      | 2(2R)                        | 09.06.2025           | 44506         |              |
| Celkem:          |               |      | 2(2R)                        |                      | 6             | 22           |
| Celkem zásilek:2 |               |      |                              | Cena služby:         | 164.00Kč      |              |
|                  |               |      |                              | Sleva ZK:            | 2.00Kč        |              |
|                  |               |      |                              | K úhradě:            | 162.00Kč      |              |
|                  |               |      |                              | Placeno v hotovosti: | 162.00Kč      |              |

## Odeslaná zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** 132 EX 401/24-65 ohledání nemovité věci  
**ID zprávy:** 1535721135  
**Typ zprávy:** Odeslaná PDZ  
**Stav zprávy:** Dodaná  
**Datum a čas:** 6. 6. 2025 v 20:58:14

---

**Adresát:** Delmonte Bauinvest s.r.o., Plzeňská 429/245, Stodůlky, 15500 Praha 5, CZ  
**ID schránky:** arzdkcz  
**Typ schránky:** Právnícká osoba

---

**Zmocnění:** Nezádáno  
**Naše čís. jednací:** Nezádáno  
**Naše spisová zn.:** Nezádáno  
**Vaše čís. jednací:** Nezádáno  
**Vaše spisová zn.:** Nezádáno  
**K rukám:** Nezádáno  
**Do vlastních rukou:** Ne

---

### Přílohy:

132 EX 401 24 65 Ohledani pozemek Hlaváč p.pdf (147,46 kB)

---

### Události zprávy:

6. 6. 2025 v 20:58:14 EV0: Datová zpráva byla podána.  
6. 6. 2025 v 20:58:14 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

---



**Datová schránka:** n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK  
**Uživatel:** Zdeněk Vašíček

## Odeslaná zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** 132 EX 401/24-65 ohledání nemovité věci  
**ID zprávy:** 1535721983  
**Typ zprávy:** Odeslaná PDZ  
**Stav zprávy:** Dodaná  
**Datum a čas:** 6. 6. 2025 v 21:00:57

---

**Adresát:** Stavebniny DEK a.s., Tiskařská 257/10, Malešice, 10800 Praha 10, CZ  
**ID schránky:** 58sv583  
**Typ schránky:** Právnícká osoba

---

**Zmocnění:** Nežadáno  
**Naše čís. jednací:** Nežadáno  
**Naše spisová zn.:** Nežadáno  
**Vaše čís. jednací:** Nežadáno  
**Vaše spisová zn.:** Nežadáno  
**K rukám:** Nežadáno  
**Do vlastních rukou:** Ne

### Přílohy:

---

132 EX 401 24 65 Ohledání pozemek Hlaváč p.pdf (147,46 kB)

### Události zprávy:

---

6. 6. 2025 v 21:00:57 EV0: Datová zpráva byla podána.  
6. 6. 2025 v 21:00:57 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

---