

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 977/ 2025

o ceně pozemků parc.č. 308/5 a 308/6 na LV č. 505 v obci Kojetice u Prahy. Výše uvedená nemovitost je vedena v katastru nemovitostí, Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Mělník, pro katastrální území Kojetice u Prahy (667854).

Objednatel znaleckého posudku :

Ústav zemědělské ekonomiky a informací
Úsek Ekonomika a správa
Mánesova 1453/75
Vinohrady
120 00 Praha 2
IČ : 00027251
Obj. Č. 0161/2025

Účel znaleckého posudku :

zjištění ceny tržní nemovitosti
pro účely zadavatele

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony 228/2014 Sb., č. 225/2017Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 441/2013 Sb., č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., 337/2022 Sb., 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. a dle obecné metodiky pro zjištění ceny obvyklé, dle stavu k datu 1.5.2025 znalecký posudek vypracoval :

Ing. Pavel Pelc
Vršovická 1285/103
100 00 Praha 10 – Vršovice
Telefon : +420 603 459 435
e-mail : pavel.pelc@volny.cz

Znalecký posudek v oboru Ekonomika, v odvětví Oceňování nemovitých věc, obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Vyhotovení číslo : - 1 -

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zjištění ceny obvyklé, tržní, pozemků parc.č. 308/5 a 308/6 na LV č. 505 v obci Kojetice u Prahy. Výše uvedená nemovitost je vedena v katastru nemovitostí, Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Mělník, pro katastrální území Kojetice u Prahy (667854).

2. Účel znaleckého úkolu

Znalecký posudek se provádí na základě požadavku z 29.5.2025 a objednávky č. : **0161/2025**. Provádí se pro účely zadavatele, případný odkup nemovitosti. Posudek navazuje na původní posudek č. 648/2020. Cena posudku je smluvní.

PODKLADY

1. Postup výběru podkladů

Znalec měl k dispozici původní posudek č. 648/2020. Z katastru nemovitostí byly dále vyhledány podklady k pozemku, LV, katastrální a ortofoto mapa k datu 30.5.2025. V katastru nemovitostí byly dohledávány informace o cenách realizovaných prodejů v místě a čase. Pro samotný propočet ceny nemovitosti byly používány i nabídkové ceny pozemků na realitních serverech Byly využity služby Google Street View a mapy.cz.

2. Podklady pro vypracování posudku

- Informace o pozemcích parc.č. 308/5 a 308/3, k.ú. Kojetice u Prahy, 30.5.2025
- Katastrální a ortofoto mapy pozemků z KN ze dne 30.5. 2025
- Informace a skutečnosti zjištěné od zadavatele posudku
- Google mapy, Srovnávací nemovitosti

3. Věrohodnost podkladů

Většina vybraných podkladů pochází z veřejně dostupných a ověřených zdrojů a původního posudku znalce. Změnou oproti původnímu posudku č. 648/2020 je vlastnictví těchto pozemků, které ze společnosti HERAKLION, a.s. přešlo na obec Kojetice.

C. NÁLEZ

1. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti : pozemky parc.č. 308/5 a 308/6
Adresa nemovitosti : Kojetice u Prahy
Typ vlastnictví : firemní
Kraj : Středočeský
Okres : Mělník
Obec : Kojetice u Prahy počet obyvatel : 1.027 (2025)
Katastrální území : Kojetice u Prahy - 667854

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Nová prohlídka pozemků nebyla uskutečněna. Zjištěné informace od zadavatele a údaje z Katastru nemovitostí jsou pro stanovení ceny pozemku dostatečné.

3. Vlastnické a evidenční údaje k 30.5.2025

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
OBEC KOJETICE, Lipová 155, 25072 Kojetice	

4. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů a informací zadavatele. Pozemky se v budoucnu stanou součástí funkčního celku se stavbou, budou tedy v rámci ceny zjištěné oceňovány, jako by šlo o pozemky stavební.

5. Celkový popis nemovitosti

5.1 místopis – obec **Kojetice** se nachází v okrese Mělník, kraj Středočeský. Rozkládá se asi čtrnáct kilometrů jižně od Mělníka a tři kilometry jižně od města Neratovice. Žije zde přibližně 1 000 obyvatel. První písemná zpráva pochází z roku 1271.

5.2 popis nemovitosti – Oceňované pozemek jsou menší výměry a také atypických tvarů, v typu pozemku ostatní plocha. Jsou samostatně nevyužitelné a jsou součástí uzavřeného areálu a oplocení zadavatele.

6. Obsah posudku

Pozemek parc.č. 308/5	ostatní plocha	13,00 m ²
Pozemek parc.č. 308/6	ostatní plocha	38,00 m ²

7. Metody ocenění

Vymezení pojmu **Cena obvyklá**

Cena obvyklá je podle zákona č. 151/1997 Sb. definována v § 2 odst. 2 následujícím způsobem:

„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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.“

Vymezení pojmu **Tržní hodnota**

Tržní hodnota je podle zákona č. 151/1997 Sb. definována v § 2 odst. 3 a 4 následujícím způsobem:

(3) 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.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek a 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 vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Vymezení pojmu **Cena zjištěná**

Cena zjištěná je cena, která se určí podle §2 zákona č. 151/1997 Sb. v souladu s jeho ustanovením §1 a podle jeho prováděcí vyhlášky v platném znění jiným způsobem než obvyklou cenou.

Vymezení pojmu **Tržní cena**

Tržní neboli prodejní cena je ta cena, na které se prodávající dohodne s kupujícím. Kupující zaplatí vyšší cenu, než je na trhu běžné, jen pokud je ochoten zaplatit **cenu zvláštní obliby**. Musí mít **osobní důvod**, kvůli kterému chce koupit právě tuto nemovitost.

Výběr metody :

- Cena zjištěná podle vyhlášky 441/2013 Sb. (§1c) (cena administrativní)
 - Cena tržní – srovnání s nabídkovými cenami realitních společností.
- Zdroj dat : www.sreality.cz

D. Posudek – cena zjištěná, administrativní

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 441/2013 Sb., č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., 434/2023 Sb. a 370/2024 Sb. o oceňování majetku.

1) Pozemky – § 3 – stavební pozemek neoceněný v cenové mapě

Jedná se o jeden pozemek dle popisu v odstavci 6.

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

ZC_v – základní cena stavebního pozemku	Příl.2 Tab.1 Mělník	=	2.561,- Kč/ m ²
O₁ – koeficient velikosti obce	Příl.2 Tab.2 III. nad 1000	=	0,70
O₂ – koeficient hosp. správního významu	Příl.2 Tab.2 IV.	=	0,60
O₃ – koeficient polohy obce	Příl.2 Tab.2 VI.	=	0,80
O₄ – koeficient technické infrastruktury obce	Příl.2 Tab.2 I.	=	1,00
O₅ – koeficient dopravní obslužnosti obce	Příl.2 Tab.2 II.	=	0,95
O₆ – koeficient občanské vybavenosti obce	Příl.2 Tab.2 III.	=	0,95
ZC - základní cena stavebního pozemku :		=	776,60 - Kč/ m²

$$ZCU = ZC \times I \quad I = I_T \times I_o \times I_P$$

Trh s nemovitostmi (§4 odst. 1 příloha č. 3 Tab. 1) :

	Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II – poptávka stejná jako nabídka	0,00
2	Vlastnictví nemovitosti	V – nezastavěný pozemek	0,00
3	Změny v okolí	III – pozitivní, rozvoj oblasti	0,02
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu)	II – bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II – ostatní	0,00
6	Povodňové riziko	IV – zóna se zanedbatelným rizikem	1,00
7	Hospodářsko-správní význam	IV – ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	VII – ostatní případy	0,80
9	Občanská vybavenost	II – základní	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) = 1,00 \times 0,90 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,02 = \mathbf{0,7344}$$

Poloha nemovitosti (§4 odst1 příloha č. 3 Tab. 3) :

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku – administrativa	0,65
2	Převažující zástavba	I – rezidenční zástavba	0,08
3	Poloha pozemku v obci	III – okrajové části	0,00
4	Napojení pozemku na inženýrské sítě	I – pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost	III - v okolí není dostupná vybavenost částečně	-0,02
6	Dopravní dostupnost	VII – komunikace zpevněná, parking, poz.	0,10
7	Hromadná doprava	II – zastávka od 200 m	0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerčního využití	IV- výhodná	0,10
9	Obyvatelstvo	II – bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II – průměrná	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II – bez vlivu	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 0,65 \times 1,27 = \mathbf{0,8255}$$

Index omezujících vlivů pozemku (§4 odst1 příloha č. 3 Tab. 2) :

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Geometrický tvar	I – malý pozemek	-0,03
2	Svažitost pozemku	IV. svažitost do 15 %	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III – neztížené	0,00
4	Chráněné území	I – mimo ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání	I- bez omezení	0,00
6	Ostatní neuvedené	II-bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,97}$$

ZCU – ZC x I		=	
ZC – základní cena		=	776,60 – Kč/m²
I_r – koeficient trhu		=	0,7344
I_o – koeficient omezujících podmínek		=	0,9700
I_p – koeficient polohy		=	0,8255
ZCU - základní cena upravená :		=	456,69 - Kč/ m²

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Ostatní plocha	308/5	13	456,69	
Ostatní plocha	308/6	38	456,69	
CELKEM :		51	456,69	23.291,19 - Kč
Pozemky – celková zjištěná cena :				23.291, - Kč

E. Posudek – cena obvyklá, srovnávací metoda

Cena obvyklá podle zákona č. 151/1997 Sb. je cenou, které by bylo dosaženo při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

V nabídkách realitních serverů se pozemky malé výměry příliš nevyskytují. Je to dáno tím, že jsou samostatně neprodejné vzhledem k tomu, že na nich nelze provádět žádnou stavební aktivitu. Navíc tento pozemek je dokonce součástí oplocené pozemku jiného majitele. Nedostatek nabízených parcel v blízkém okolí 10 km hodnoceného pozemku vedl k tomu, že byla oblast rozšířena nejprve na okruh 25km. Následně pak na 40 km od pozemku v Kojeticích u Prahy. Přednost byla dána menší výměře, primárně pozemkům typu ostatní plocha a zahrada.

Celkem bylo nalezeno osm pozemků. Nabídkové ceny byly oproštěny od provize realitních kanceláří. Byl proveden propočet na metr čtvereční plochy. Byly vypuštěny vzorky s nejvyšší a nejnižší cenou. Průměrná cena ze zbývajících nemovitostí byla následně použita pro stanovení ceny oceňovaného pozemku.

Podrobnosti o všech konečných srovnávacích nemovitostech jsou uvedeny v příloze tohoto posudku.

Propočet ceny pozemku

No	adresa pozemku	výměra	cena celkem	provize (3%+DPH) RK	cena bez provize Kč/m ²	cena (Kč/m ²)
1	Neratovice Byškovice	95	47500	1827	45673	480,77
2	Úvaly	267	199000	7654	191346	716,65
3	Nová Ves	242	108900	4188	104712	432,69
4	Svrkyně Hole	383	207312	7974	199338	520,47
5	Židovice	123	99000	3808	95192	773,92
6	Roudnice nad Labem	440	198000	7615	190385	432,69

Celkem (Kč) :

3357,19

Cena za m² :

559,53

Výsledná jednotková cena pozemku typu ostatní plocha malé výměry je : **559,53 Kč/m²**.

Sumarizace tržní ceny pozemků

Pozemek parc.č. (308/5 +308/6) = 51m ² x 559,53 Kč/m ²	28.536,03 Kč
Celkem zaokrouhleno :	28.536,- Kč

Cena zjištěná, administrativní :	23.291,- Kč
Cena obvyklá dle srovnávacího postupu :	28.536,- Kč
Cena obvyklá nemovitosti dle odhadu znalce :	= 28.500,- Kč

Cena dle odborného odhadu znalce je :

28.500,- Kč

Cena slovy dvacetosmtisícpětset Kč

F. Závěr

Jedná se o dva nesouvisející malé pozemky, které jsou v majetku obce Kojetice. Ve skutečnosti jsou ale pozemky součástí funkčního celku a oplocení administrativní stavby Ústavu zemědělské ekonomiky a informací. Pozemky jsou velikostí i tvarem nevhodné k samostatnému využití.



Ing. Pavel Pelc
Vršovická 1285/103
100 00 Praha 10 – Vršovice
Telefon : +420 603 459 435
Email : pavel.pelc@volny.cz

V Praze 4.6. 2025

G. Seznam příloh

- Informace o pozemcích parc.č. 308/5 a 308/6, k.ú. Kojetice u Prahy, 30.5.2025
- Katastrální a ortofoto mapy pozemků z KN ze dne 30.5. 2025
- Srovnávací nemovitosti

H. Doložka dle §127a

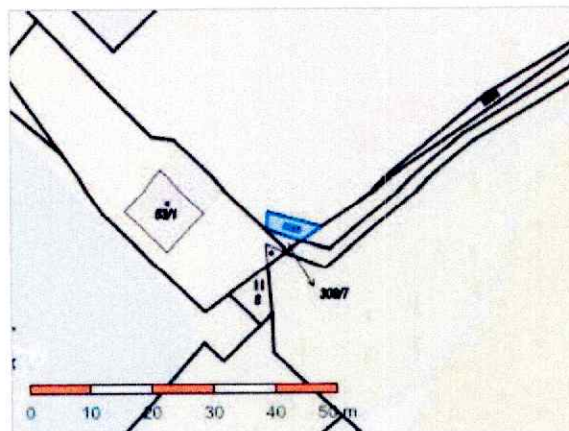
Znalec dle §127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle §11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

I. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 6.12.2011 č.j. spr. 1247/2011 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvl. specializací oceňování nemovitostí. Znalečné účtuji dokladem č. **977/113/2025**. Znalecký posudek zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem **046291/2025**.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	308/5
Obec:	Kojetice [538345]
Katastrální území:	Kojetice u Prahy [667854]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	13
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

OBEC KOJETICE, Lipová 155, 25072 Kojetice

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

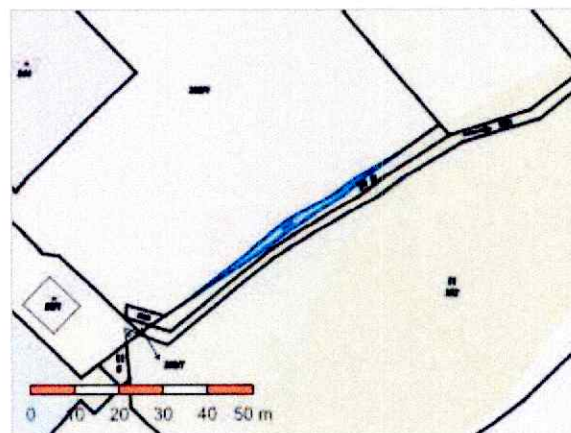
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj](#), [Katastrální pracoviště Mělník](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.05.2025 13:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	308/6
Obec:	Kojetice [538345]
Katastrální území:	Kojetice u Prahy [667854]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	38
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

OBEC KOJETICE, Lipová 155, 25072 Kojetice

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

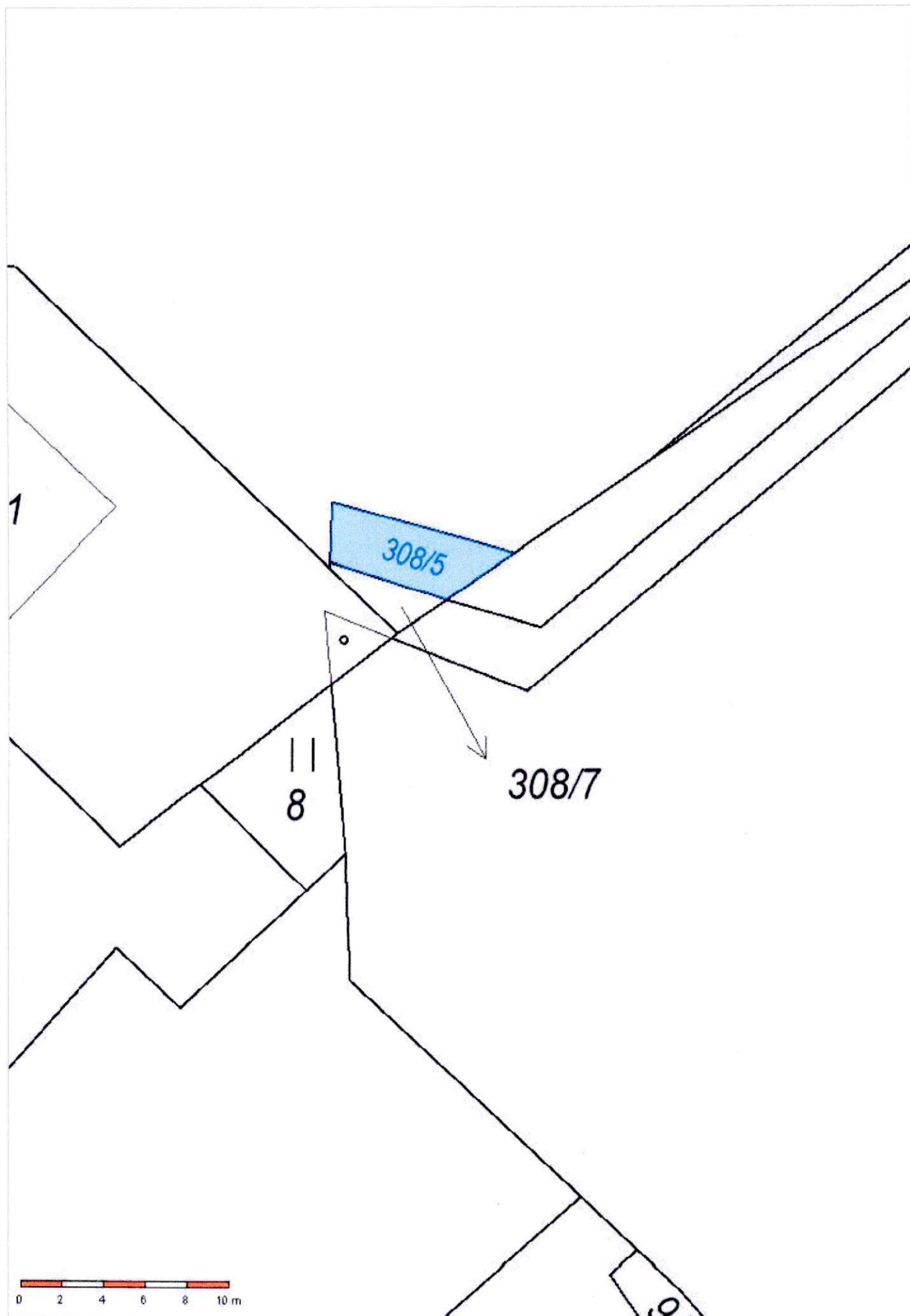
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj](#),
[Katastrální pracoviště Mělník](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.05.2025 15:00.





Srovnávací nemovitosti



Prodej pozemku 95 m²
Neratovice - Byškovice
47 500 Kč (500 Kč/m²)



Prodej komerčního pozemku 267 m²
Úvaly
199 000 Kč (745 Kč/m²)



Prodej pozemku 242 m²
Nová Ves
108 900 Kč (450 Kč/m²)



Prodej zahrady 383 m²
Svrkyně - Hole
207 312 Kč (541 Kč/m²)



Prodej pozemku 123 m²
Židovice
99 000 Kč (805 Kč/m²)



Prodej zahrady 440 m²
Roudnice nad Labem
198 000 Kč (450 Kč/m²)

Priloha č. 3

