

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 090188/2025

Ekonomika ceny a odhady .Specializace nemovitosti..

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Odhad obvyklé ceny pozemku č.p. 804 katastrálního území Loděnice u Berouna obce Loděnice okres Beroun.

Znalec: Jiří Huml
Farčina 429, 267 51 Zdice
telefon: 608845995
e-mail: lmuh@email.cz
IČ: 12244724

Zadavatel: Obec Svatý Jan pod Skalou, nar. IČ.00509825
Svatý Jan pod Skalou 6, 266 01 Svatý Jan pod Skalou

OBVYKLÁ CENA	427 930 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 8

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 5.11.2025

Vyhotoveno: Zdicích 14.11.2025



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenit pozemek nacházející v mírně svažitém terénu u vodoteče, dráhy nedaleko dálnice. .

1.2. Účel znaleckého posudku

Převod pozemku

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

Nesděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 5.11.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Informace z katastru nemovitostí a vypracovaného geometrického plánu.
Pozemek oceněný dle skutečného způsobu užívání a možnosti využití.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Snímek pozemkové mapy
Údaje zjištěné na místě samém osobně znalcem
Výpis z listu vlastnictví

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data byla získána místním šetřením a z katastru nemovitostí a tudíž jsou považována za věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění též dle cenového předpisu MF.
Obvyklou cenou se rozumí se pro účely zákona o oceňování majetku § 2 cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytnutí stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.
Při odhadu „obvyklé ceny“ se preferuje porovnávací způsob ocenění, vycházející ze skutečně dosahovaných sjednaných cen na tuzemském trhu v daném místě a čase. Tyto ceny se dále upravují hodnotícími kritérii.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Doklady získané od objednavatele, z veřejných zdrojů a z prohlídky.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data byla zapsána do tabulek vyhlášky.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Středočeský, okres Beroun, obec Loděnice, k.ú. Loděnice u Berouna
Adresa nemovité věci:	Loděnice, 267 12 Loděnice

Vlastnické a evidenční údaje

Dě L.V.

Dokumentace a skutečnost

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda				
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný				
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ nákupní zóna	☐ jiné	☐ ostatní
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna					
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn				
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění				
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD		☒ železnice	☒ autobus			
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.				
Poloha v obci:							
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace				

Celkový popis nemovité věci

Pozemek nachází se v okraji kat.území a obce.

Rizika

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č.p.804 .K.ú. Loděnice u Berouna

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek č.p. 804 k.ú. Loděnice u Berouna

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Loděnice
	267 12 Loděnice
LV:	1322
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Loděnice
Katastrální území:	Loděnice u Berouna
Počet obyvatel:	2 076

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek č.p.804 .K.ú. Loděnice u Berouna

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha – okolí do 7 km:	140,00%
zemědělské využití je sníženo lokalizací v chráněných územích:	-1,00%
Celková úprava ceny:	139,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	804	45600	718	10,51	139,00	25,12	18 036,16
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			718 m ²				18 036,16
Pozemek č.p.804 .K.ú. Loděnice u Berouna - cena zjištěná celkem					=		18 036,16 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota****1.1. Pozemek č.p. 804 k.ú. Loděnice u Berouna**

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	718,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej zahrady 500 m ²				
Lokalita:	Středočeský kraj, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště				
Pozemek:	500,00 m ²				
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]	
1 220 000	500	2 440	0,27	659,00	

Název:	Prodej zahrady 1154 m ²				
Lokalita:	Středočeský kraj, Benešov, Hvězdovice				
Pozemek:	1 154,00 m ²				
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]	
2 799 000	1 154	2 425	0,29	703,00	

Název:	Prodej zahrady 1085 m ²				
Lokalita:	Středočeský kraj, Praha-západ, Všenory				
Pozemek:	1 085,00 m ²				
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]	
2 500 000	1 085	2 304	0,29	668,00	

Název:	Prodej zahrady 1086 m ²				
Lokalita:	Středočeský kraj, Benešov, Vranov				
Pozemek:	1 086,00 m ²				
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]	
1 190 000	1 086	1 096	0,47	515,00	

Název:	Prodej zahrady 2644 m ²				
Lokalita:	Středočeský kraj, Praha-východ, Třebostice				
Pozemek:	2 644,00 m ²				

Název:	Prodej zahrady 2103 m2			
Lokalita:	Středočeský kraj, Beroun, Hlásná Třebaň			
Pozemek:	2 103,00 m ²			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
3 992 500	2 103	1 898	0,37	702,00

Název:	Prodej zahrady 215 m2			
Lokalita:	Středočeský kraj, Kladno, Hřebeč			
Pozemek:	215,00 m ²			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
350 005	215	1 628	0,42	684,00

Název:	Prodej zahrady 383 m2			
Lokalita:	Středočeský kraj, Praha-západ, Hole			
Pozemek:	383,00 m ²			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
192 000	383	501	1,08	541,00

Název:	Prodej zahrady 2219 m2			
Lokalita:	Středočeský kraj, Praha-západ, Jílové u Prahy			
Pozemek:	2 219,00 m ²			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
1 331 400	2 219	600	0,90	540,00

Název:	Prodej zahrady 1984 m2			
Lokalita:	Středočeský kraj, Beroun, Hýskov			
Pozemek:	1 984,00 m ²			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
799 000	1 984	403	1,13	455,00

Název:	Prodej zahrady 2165 m2			
Lokalita:	Středočeský kraj, Praha-západ, Dobřichovice			
Pozemek:	2 165,00 m ²			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
553 979	2 165	256	1,83	468,00

Název:	Prodej zahrady 539 m2			
Lokalita:	Středočeský kraj, Beroun, Vráž			
Pozemek:	539,00 m ²			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
215 000	539	399	1,65	658,00

Název:	Prodej zahrady 1169 m2			
Lokalita:	Středočeský kraj, Kladno, Bratronic			
Pozemek:	1 169,00 m ²			

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
999 000	1 169	855	0,64	547,00

Název: Prodej pozemku 1314 m ² Lokalita: Středočeský kraj, Beroun, Nenačovice Pozemek: 1 314,00 m ²				
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
799 000	1 314	608	0,92	559,00

Název: Prodej pole 5737 m ² Lokalita: Středočeský kraj, Praha-západ, Nučice Pozemek: 5 737,00 m ²				
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
4 999 000	5 737	871	0,69	601,00

Minimální jednotková porovnávací cena	455 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	596 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	703 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	596 Kč/m ²
Výměra pozemku	718,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	427 928 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č.p.804 .K.ú. Loděnice u Berouna	18 036,- Kč
Cena zjištěná - celkem:	18 036,- Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	18 040,- Kč

slovy: Osmnáct tisíc čtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	18 040 Kč
slovy: Osmnáct tisíc čtyřicet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Pozemek č.p. 804 k.ú. Loděnice u Berouna	427 928,- Kč

Porovnávací hodnota	427 928 Kč
----------------------------	-------------------

Silné stránky

Okraj zastavěné části obce

Slabé stránky

Pozemek u trati

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena

427 930 Kč

slovy: Čtyři sta dvacet sedm tisíc devět set třicet Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Mapy

1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 31.8.1987, č.j.854/86 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro obor nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 090188/2025.

Zdících 14.11.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Huml
Farčina 429
267 51 Zdice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

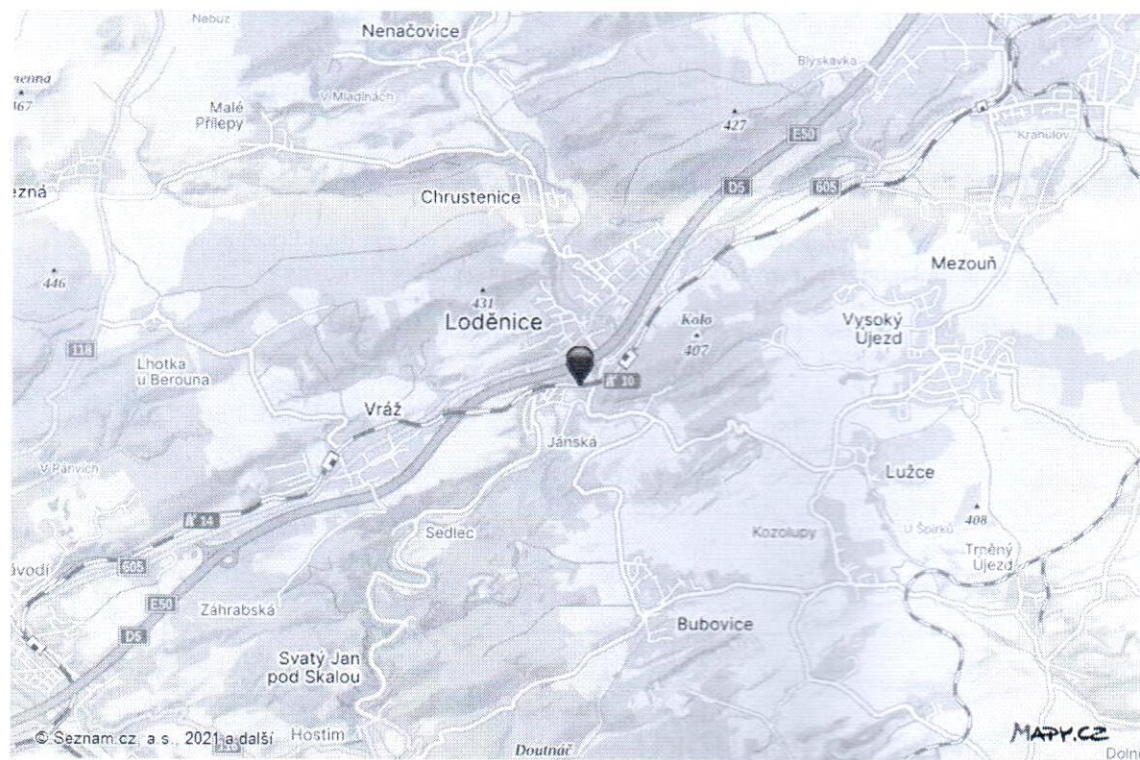
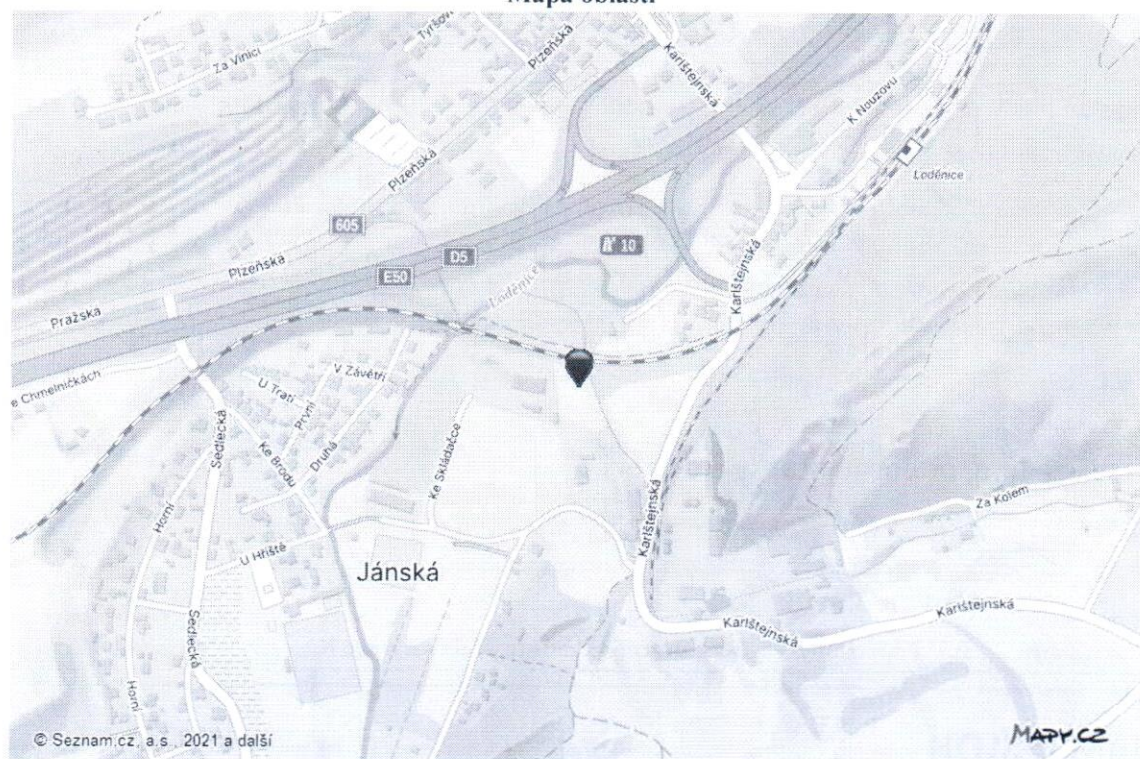
č: 090188/2025

počet stran A4 v příloze:

Mapy

1

Mapa oblasti



99/2

800/19

797/3

800/3

796/4

803

796/6

804

796/2

1660/3

805/1

796/3

805/6

5 10 15 25 m