

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 054301/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. 686/24, obec Svinaře, část obce Halouny, k.ú. Svinaře, okres Beroun.

Znalec: Bc. Martin Zvára
U Slavie 1390/8
100 00 Praha 10
Číslo posudku v evidenci znalce: 2803/19/2025

Zadavatel: Štefan Oršoš
Rovinská 619
252 30 Řevnice

Počet stran: 14 a 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.07.2025

Vyhotoveno: V Praze 30.07.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o Obvyklé ceně nemovitých věcí. Znalecký posudek se zpracovává pro účely exekučního řízení vedeném pod spis. zn.: 228 EX 1153/06. Ocenění je provedeno ke dni místního šetření - 14.7.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad obvyklé ceny pro účely exekučního řízení vedeném 228 EX 1153/06, k datu 14.7.2025.

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

Zadavatelem nebyly znalci sděleny skutečnosti mající vliv na přesnost posudku. Informace a podklady poskytnuté zadavatelem jsou v souladu se skutečnostmi zjištěnými znalcem při místním šetření, s evidencí v Katastru nemovitostí, a byly proto zohledněny ve znaleckém posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka ~~byla~~ provedena dne 14.07.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- obhlídky na místě - místní šetření;
- předložených podkladů a informací poskytnutých zadavatelem;
- veřejně dostupných zdrojů dat (Katastr nemovitostí, Územně plánovací dokumentace (ÚPD), Povodňové mapy, Databáze ČSÚ pro informace o obcích, mapový portál Mapy.cz);
- vlastní databáze realizovaných cen nemovitostí;
- komerčně provozované databáze Valuo (informace o realitních nabídkách a prodejkách nemovitostí) a z veřejné realitní inzerce.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Pozemek p.č. 686/24, k.ú. Svinaře - místní šetření konané dne 14.7.2025 za účasti znalce.
2. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 484, k.ú. Svinaře, vydal Kat.úřad pro Stč. kraj - KP Beroun - dálkovým výstupem, ze dne 8.7.2025 (viz. příloha č.1).
3. Katastrální mapa pro k.ú. Svinaře, zajištěná znalcem náhledem z ČÚZK, ze dne 8.7.2025 (viz. příloha č.2).
4. Mapa oblasti (viz. příloha č.3).
5. Sdělení ve věci exekuce vedené pod spis. zn.: 228 EX 1153/06, vydané Exekutorským úřadem Praha 7, ze dne 2.7.2025.
6. Veřejně dostupné databáze - Katastr nemovitostí, Územně plánovací dokumentace, Povodňové mapy, Databáze ČSÚ pro informace o obcích, mapové podklady - Mapy.cz.
7. Údaje z komerčně provozované databáze Valuo a z veřejné realitní inzerce.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu jsou oceňované nemovité věci, data o nich znalec zajistil osobně při místním šetření, což zaručuje jejich věrohodnost. Zjištěná data o oceňovaných nemovitých věcech jsou v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí. Věrohodnost ostatních zdrojů dat nemůže znalec ověřit, protože se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Znalec dále uvádí základní pojmy, definice a metody ocenění s vazbou na zadaný znalecký úkol.

Definice Obvyklé ceny a Tržní hodnoty jsou uvedeny v §2 odst. 2 a odst. 4, Zák.č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů:

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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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.

Definice Tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů (International Valuation Standards):

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

V zahraniční i v české odborné praxi se pro ocenění nemovitostí na tržních principech využívají tři základní metody, které jsou používány v různých modifikacích:

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

Tento odhad obvyklé ceny byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti, jakož i úplnosti poskytnutých podkladů; nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitost včetně předaného právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné, a tudíž je prodejné.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý nebo část tohoto odhadu, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto odhadu, kde by se zohlednily události a podmínky, které se vyskytnou následně po datu zpracování odhadu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi platnými zákony a předpisy v České republice.
- 6) Tento odhad obvyklé ceny byl vypracován pouze pro potřeby zadavatele pro účely exekučního řízení.
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, z nichž vychází tento tržní odhad.
- 8) Odhadnutá obvyklá cena respektuje aktuální obecné podmínky trhu k datu ocenění a je stanovena v souladu s finanční strukturou platnou k datu zpracování tohoto odhadu.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec nejprve sebral (získal) data o obci, v níž se nemovitost nachází a poloze nemovité věci. Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření a dále z předložených podkladů a z údajů uvedených v katastru nemovitostí. Místní šetření znalec provedl osobně dne 14.7.2025. Znalec provedl vizuální prohlídku pozemku, vyhodnotil jeho konfiguraci a zda je jeho užívání v souladu se stavem evidovaným v Katastru nemovitostí. Znalec rovněž provedl obhlídku okolí oceňované nemovitosti z hlediska okolní zástavby, přírodního okolí, zajištění přístupu, rozsahu technické infrastruktury, občanské vybavenosti obce a dopravní dostupnosti.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro odhad Obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí jsou využity informace z místního šetření, ze zajištěných podkladů, a dále informace poskytnuté zadavatelem. Znalcem jsou rovněž využívány informace z veřejně dostupných zdrojů dat, a dále místní znalost trhu s nemovitostmi.

Ocenění je provedeno metodou porovnávací. Pro ocenění porovnávací metodou jsou využívána data o realizovaných/nabídkových cenách daného segmentu trhu, převzaté z veřejně dostupné databáze Katastru nemovitostí, z komerčně provozované databáze Valuo, případně z realitní inzerce. Použitá porovnávací metoda je multikriteriální, vyhodnoceny jsou veškeré cenotvorné faktory s dopadem na Obvyklou cenu. Podrobný postup ocenění - viz. Ocenění pozemků.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Beroun, obec Svinaře, k.ú. Svinaře
Adresa nemovité věci: Halouny, 267 28 Svinaře

Vlastnické a evidenční údaje

Miroslav Šídlo, náměstí Interbrigády 948/4, 160 00 Praha 6 - Bubeneč, LV: 484, podíl 1 / 1

Místopis

Oceňovaný pozemek je situován v obci Svinaře, v části Svinaře-Halouny, v její okrajové části, v ul. Kamenná. Nejbližší okolní zástavba je obytná (rodinné domy) a zčásti rekreačními chatami. Občanská vybavenost obce je na průměrné úrovni - OÚ, obchod, hostinec, školka, pošta, hřiště, nejbližší širší vybavenost je v obci Liteň (4 km) a Řevnice (5 km). Technická infrastruktura obce je na průměrné úrovni. V místě je provozována veřejná doprava - bus, dopravní dostupnost Berouna je průměrná (cca 16 km), nejbližší nájezd na dálnici D5 je vzdálen cca 15 km. Nejbližší přírodní okolí je kvalitní-v sousedství začíná Brdská vrchovina.

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
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: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

965/1

ost.plocha-ost.komunikace; vlastník Obec Svinaře

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 686/24, obec Svinaře, část obce Halouny, k.ú. Svinaře, okres Beroun, vč. všech součástí a příslušenství.

Pozemek je užíván v souladu se stavem evidovaným v KN a je součástí přístupové komunikace (částečně zpevněná šterková cesta). Cesta tvoří slepou odbočku z ul. Kamenná.

Oceňovaný pozemek tvoří úzký pruh, s podélnou osou SZ-JV, pozemek je mírně svažité k SZ. V předmětné oblasti, ve vztahu k navazující obytné zástavbě, je plně rozvinutá technická a dopravní infrastruktura.

Z územně plánovací dokumentace (ÚPD) obce Svinaře vyplývá, že předmětný pozemek p.č. 686/24, k.ú. Svinaře, je situován v zastavěném území obce, s funkčním využitím VP - veřejná prostranství, s hlavním využitím pro veřejně přístupné plochy, s přípustným využitím pro komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické.

Jedná se tedy o pozemek jehož současné využití je v souladu s ÚPD a lze ho považovat za maximálně možné. Při ocenění lze vycházet z předpokladu, že tento pozemek lze v jeho nejlepším možném využití užívat jako pozemek pro dopravní infrastrukturu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: V oddílu C LV 484 pro k.ú. Svinaře jsou zapsána omezení vlastnického práva - Zástavní práva exekutorská, Zástavní práva soudcovská, Nařízené a zahájené exekuce a Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti (vše podrobně viz. LV v příloze), s povinností k pozemku p.č. 686/24. Z uvedeného vyplývá omezení obchodovatelnosti dotčeného pozemku (exekuce), resp. nutnosti koordinace prodeje s pověřenými exekutory.

Dle informací a podkladů doložených zadavatelem nejsou oceňované pozemky k datu ocenění zatíženy žádnými zástavními právy, služebnostmi, předkupními právy ani jinými věcnými právy či dalšími omezeními a nevážnou na nich žádná jiná práva ve prospěch třetích osob, žádná jiná nájemní ani užívací práva (vyjma výše uvedených).

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při odhadu Obvyklé ceny oceňované nemovité věci bylo vycházeno z definic obvyklé ceny ve smyslu Zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů (podrobně viz. Základní pojmy a metody ocenění).

Obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí odhaduji na základě hodnoty stanovené metodou porovnávací. Metoda nákladová a metoda výnosová nejsou pro daný segment nemovitých věcí stanoveny.

Porovnávací metoda ocenění je provedena na základě veřejně dostupných informací o realizovaných cenách daného segmentu trhu v daném regionu. Data o realizovaných cenách jsou čerpány z veřejně dostupné databáze Katastru nemovitostí a z komerčně provozované databáze realitních nabídek a prodejních cen nemovitostí Valuo. Pro porovnání je použito celkem 5 srovnatelných vzorků, u nichž byly ceny realizovány v průběhu roku 2024 a 2025.

V rámci porovnání byly vyhodnoceny rozhodné parametry ovlivňující Obvyklou cenu: zdroj ceny, velikost pozemku, lokalita, dopravní dostupnost, možnost zastavění, intenzita využití, vybavenost, úvaha zpracovatele ocenění.

Vliv těchto parametrů je znalcem odborně posouzen a jednotlivé odlišnosti jsou mezi srovnávacími vzorky a oceňovanou nemovitou věcí vzájemně upraveny pomocí srovnávacích koeficientů. Hodnota srovnávacích koeficientů je stanovena na základě zkušenosti znalce a na jeho odborném úsudku.

Výsledná Obvyklá cena je stanovena jako aritmetický průměr upravených realizovaných cen srovnatelných nemovitých věcí, přepočtených na srovnávací měrnou jednotku, kterou je v daném případě m² plochy pozemku.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek p.č. 686/24

Porovnávací metoda

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

redukce pramene ceny - koeficient zohledňuje věrohodnost zdroje (cena realizovaná / nabídková / rezervační)

velikost pozemku - koeficient zohledňuje rozdíly v ploše pozemku (plošně výrazně větší nebo menší pozemky mají při shodnosti ostatních parametrů rozdílnou jednotkovou cenu)

poloha pozemku - koeficient zohledňuje rozdíly v celkové atraktivitě lokality (charakteristika obce, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, životní prostředí, okolní zástavba, oblíbenost lokality)

dopravní dostupnost - koeficient zohledňuje rozdíly v možnostech přístupu na pozemek (od obtížný až po bezproblémový)

možnost zastavění pozemku - koeficient zohledňuje rozdíly ve funkčním využití pozemku ve vazbě na územně plánovací dokumentaci a ostatní limitující faktory

intenzita využití pozemku - koeficient zohledňuje rozdíly v konfiguraci pozemku

vybavenost pozemku - koeficient zohledňuje rozdíly v technické vybavenosti pozemku (IS, ostatní stavby)

úvaha zpracovatele ocenění - koeficient pro zohlednění jiných (specifických) skutečností

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek 1, p.č.: 1720/10, 1722/32
Lokalita: Hostomice
Popis: Pozemky orná půda a ostatní plocha-silnice, k.ú. Hostomice, o celkové výměře 309 m², zatravněný pruh podél komunikace, dle ÚPD DS (doprava silniční), pozemek tvoří úzký dlouhý pás, je rovinný. Realizovaná cena v 12/2024 (V-8523/2024-202) = 111.240,- Kč (360,- Kč/m²) (zdroj informace Katastr nemovitostí + databáze Valuo).

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
velikost pozemku - bez vlivu	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - lepší	1,20
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - neuvažuje se	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
111 240	309	360,00	1,20	432,00

Název: Pozemek 2, p.č.: 981/11

Lokalita: Svinaře

Popis: Pozemek ostatní plocha-ostatní komunikace, k.ú. Svinaře, o celkové výměře 97 m², zatravněný pruh podél komunikace, dle ÚPD VP (veřejná prostranství), pozemek tvoří úzký dlouhý pás, je rovinný. Realizovaná cena v 02/2024 (V-727/2024-202) = 33.950,- Kč (350,- Kč/m²) (zdroj informace Katastr nemovitostí + databáze Valuo).

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
velikost pozemku - bez vlivu	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - lepší	1,20
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - neuvažuje se	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
33 950	97	350,00	1,20	420,00

Název: Pozemek 3, p.č.: 873/268

Lokalita: Svinaře

Popis: Pozemek ostatní plocha-ostatní komunikace, k.ú. Svinaře, o celkové výměře 43 m², zatravněný pruh navazující na komunikaci, dle ÚPD BV (bydlení venkovské), pozemek tvoří úzký dlouhý pás, je téměř rovinný. Realizovaná cena v 05/2025 (V-3272/2025-202) = 15.050,- Kč (350,- Kč/m²) (zdroj informace Katastr nemovitostí + databáze Valuo).

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
velikost pozemku - bez vlivu	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - neuvažuje se	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
15 050	43	350,00	1,00	350,00

Název: Pozemek 4, p.č.: 2018/1, 1881/3

Lokalita: Zadní Třeboň

Popis: Pozemky orná půda a ostatní plocha-ostatní komunikace, k.ú. Zadní Třeboň, o celkové výměře 192 m², nezpevněná cesta, dle ÚPD R (plochy rekreace), pozemky tvoří úzké dlouhé pásy, jsou svažité a rovinné. Realizovaná cena v 02/2024 (V-1257/2024-202) = 100.000,- Kč (521,- Kč/m²) (zdroj informace Katastr nemovitostí + databáze Valuo).

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
velikost pozemku - bez vlivu	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - neuvažuje se	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
100 000	192	520,83	1,00	520,83

Název:	Pozemek 5, p.č.: 91/3			
Lokalita:	Lety			
Popis:	Pozemek ostatní plocha-ostatní komunikace, k.ú. Lety u Dobřichovic, o celkové výměře 93 m ² , zpevněná komunikace, dle ÚPD ÚP (uliční prostranství), pozemek tvoří úzký pás, je rovinný. Realizovaná cena v 01/2024 (V-508/2024-210) = 46.500,- Kč (500,- Kč/m ²) (zdroj informace Katastr nemovitostí + databáze Valuo).			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00			
velikost pozemku - bez vlivu	1,00			
poloha pozemku - mírně horší	0,95			
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00			
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00			
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00			
vybavenost pozemku - neuvažuje se	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
46 500	93	500,00	0,95	475,00

Minimální jednotková porovnávací cena	350,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	439,57 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	520,83 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	686/24	153	440,00		67 320
Celková výměra pozemků		153	Hodnota pozemků celkem		67 320

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	67 320 Kč
------------------------	------------------

Obvyklá cena	67 320 Kč
slovy: Šedesát sedm tisíc tři sta dvacet Kč	

Silné stránky

Klady - využití v souladu s územně plánovací dokumentací;

Slabé stránky

Zápory: omezená využitelnost a zastavitelnost pozemku;

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Předmětem ocenění je pozemek s funkčním využitím dle ÚPD jako veřejné prostranství, s hlavním využitím pro veřejně přístupné plochy a s přípustným využitím pro komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické. Nabídka daného segmentu trhu je v současné době v daném regionu vyrovnaná s poptávkou a je obecně nízká.

V rámci ocenění byla stanovena Obvyklá cena - při jejím odhadu bylo vycházeno z hodnoty stanovené metodou porovnávací - viz. konkrétní analýza. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě realizovaných cen 5 srovnatelných objektů daného segmentu trhu (komunikace a související pozemky). Na základě uvedené porovnávací metody je výsledkem Obvyklá cena ve výši 67.320,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledkem ocenění je Obvyklá cena nemovitých věcí: pozemek p.č. 686/24, obec Svinaře, část obce Halouny, k.ú. Svinaře, okres Beroun.

5.2. Kontrola postupu

Pro odhad Obvyklé ceny:

- 1) Zdrojem dat bylo místní šetření, dále podklady a informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku a veřejné databáze, a dále informace o realizovaných a nabídkových cenách srovnatelných nemovitých věcí, získaných z věrohodných databází.
- 2) Sebraná data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- 3) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data byla zpracována pomocí software NemExpress.
- 4) Na základě srovnání jednotlivých cenotvorných parametrů se zohledněním vzájemných odlišností byly stanoveny celkové korekce, které byly východiskem pro odhad Obvyklé ceny.
- 5) Na základě interpretace výsledků analýzy byla odhadnuta Obvyklá cena oceňované nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek o Obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemek p.č. 686/24, obec Svinaře, část obce Halouny, k.ú. Svinaře, okres Beroun.

Znalecký posudek se zpracovává pro účely exekučního řízení vedeném pod spis. zn.: 228 EX 1153/06. Ocenění je provedeno ke dni místního šetření - 14.7.2025.

Obvyklá cena

67 320 Kč

slovy: Šedesát sedm tisíc tři sta dvacet Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu, než je uvedeno v tomto znaleckém posudku. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na stanovenou hodnotu.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 054301/2025.

V Praze 30.07.2025

Bc. Martin Zvára
U Slavie 1390/8
100 00 Praha 10

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 054301/2025

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	6
Katastrální mapa	1
Mapa oblasti	1

příloha č.1 - výpis z KN - LV 484

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2025 09:35:02

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531812 Svinaře

Kat.území: 760790 Svinaře

List vlastnictví: 484

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šídlo Miroslav, náměstí Interbrigády 948/4, Bubeneč, 16000 Praha 6		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
686/24	153	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

zajištění pohledávky ve výši 30.000,- Kč s přísl.

Oprávnění pro

Heřmanová Jana RNDr., Za bažantnicí 995/22, Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: ~~252222222~~

Povinnost k

Parcela: 686/24

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha 7, JUDr. Vladimír Plášil, 063 EX-1153/2006 -32 , 13 Nc 24971/2006-4 ze dne 24.11.2010. Právní moc ke dni 09.12.2010.

Z-5522/2011-202

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 101 506,-- Kč

Oprávnění pro

Pražská správa sociálního zabezpečení Územní pracoviště Praha 5, Křížová 3194/6a, Smíchov, 15021 Praha

Povinnost k

Parcela: 686/24

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva OS Beroun E-1582/2002 ze dne 05.12.2002. Právní moc ke dni 14.05.2003.

Z-3714/2003-202

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 21.660,- Kč s přísl.

Oprávnění pro

APOLLO LEASING spol. s r.o., Otýlie Beniškové 1556/12, Severní Předměstí, 30100 Plzeň, RČ/IČO: 61171603

Povinnost k

Parcela: 686/24

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Plzeň-město, Mgr. Tunkl 094 EX-00292/2013 -007 (OS Praha 4, 68 EXE 496/2013-8) ze dne 28.02.2013.

Z-1892/2013-202

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Plzeň - město,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2025 09:35:02

Obec: 531812 Svinaře

List vlastnictví: 484

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

Typ vztahu

Mgr. Martin Tunkl 094 EX-00292/2013 -007. Právní moc ke dni 14.03.2013.

Z-4753/2013-202

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 4.581,- Kč s přísl. pro povinného Kraus Jan (rč. 7807241981)

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: 686/24

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ
Plzeň-město, JUDr. Zítka 108 EX-00292/2013 006 (OS Domažlice, 7 EXE 411/2013-
16) ze dne 27.02.2013.

Z-1830/2013-202

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 1.570,- Kč s přísl.

Oprávnění pro

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance
Group, Pobřežní 665/23, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:
63998530

Povinnost k

Parcela: 686/24

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ
Praha 2, JUDr. Fendrych 132 EX-15783/2009 -15/Fe (OS Praha 4, 67 Nc 569/2009-3
) ze dne 19.12.2013.

Z-13844/2013-202

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 1.526,- Kč s přísl.

Oprávnění pro

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance
Group, Pobřežní 665/23, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:
63998530

Povinnost k

Parcela: 686/24

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ
Praha 2, JUDr. Jan Fendrych 132 EX-21261/2009 -19/Ku (OS Praha 4, 68 Nc
1009/2009-7) ze dne 19.12.2013.

Z-13842/2013-202

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo soudcovské

zajištění pohledávky ve výši 1.619,80 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2025 09:35:02

Obec: 531812 Svinaře

List vlastnictví: 484

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

Typ vztahu

Nové Město, 11000 Praha 1

Šídlo Miroslav, náměstí Interbrigády 948/4, Bubeneč,
16000 Praha 6, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 686/24

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva OS
Beroun 11 E-77/2007 -10 ze dne 30.01.2008. Právní moc ke dni 04.04.2008.
Z-8881/2008-202

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 30.806,00 Kč s přísl.

APOLLO LEASING spol. s r.o., Otýlie Beníškové 1556/12,
Severní Předměstí, 30100 Plzeň, RČ/IČO: 61171603

Parcela: 686/24

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ
Plzeň - město, JUDr. Jitka Wolfová 106 EX-2185/2014 -16 (Obvodní soud Praha 4,
66 EXE 1239/2014-12) ze dne 08.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
08.07.2014 19:16:07. Zápis proveden dne 31.07.2014.

V-5583/2014-202

Pořadí k 08.07.2014 19:16

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
pohledávka ve výši 30.000,- Kč s přísl.

Parcela: 686/24

Listina Exekuční příkaz JUDr. Vladimír Plášil 063 EX-1153/2006 3 Obvodní soud pro Prahu
4 č.j. 13 Nc 24971/2006-4 ze dne 19.04.2006.

Z-4329/2006-202

- o Nařízení exekuce

Šídlo Miroslav, náměstí Interbrigády 948/4, Bubenec,
16000 Praha 6, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 13 Nc-11667/2005 -6 OS P4 ze dne 26.01.2005;
uloženo na prac. Praha

Z-76440/2006-101

- o Nařízení exekuce

Šídlo Miroslav, náměstí Interbrigády 948/4, Bubenec,
16000 Praha 6, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 13 Nc 11667/2005-10 OS P4 ze dne 27.06.2006;
uloženo na prac. Praha

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2025 09:35:02

Obec: 531812 Svinaře

List vlastnictví: 484

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

Typ vztahu

Z-72/2007-101

Povinnost k

Šídlo Miroslav, náměstí Interbrigády 948/4, Bubenec,
16000 Praha 6. RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 67 Nc-569/2009 3 OSP4 ze dne 12.03.2009;
uloženo na prac. Praha

Z-71389/2009-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 686/24

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 2, JUDr.Fendrych 132EX-15783/2009 -21 (Obvodní soud Praha 4, 67Nc 569/2009-3) ze dne 04.05.2015.
Právní účinky zápisu s okamžiku 05.05.2015 00:54:44. Zápis proveden dne 12.05.2015: uloženo na prac. Beroun

Z-2637/2015-202

Povinnost k

Šídlo Miroslav, náměstí Interbrigády 948/4, Bubenec,
16000 Praha 6, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 68 Nc-1009/2009 -7 OSP 4 ze dne 29.06.2009;
uloženo na prac. Praha

Z-108291/2009-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 686/24

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 2, JUDr.Fendrych 132EX-21261/2009 -20 (Obvodní soud Praha 4, 68Nc 1009-2009-7) ze dne 04.05.2015.
Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2015 01:05:32. Zápis proveden dne 12.05.2015; uloženo na prac. Beroun

Z-2638/2015-202

Povinnost k

Šídlo Miroslav, náměstí Interbrigády 948/4, Bubenec,
16000 Praha 6. RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 13 Nc-11667/2005 6 ze dne 26.01.2005; uloženo na prac. Praha

Z-20403/2005-101

JUDr. Jiří Doležal , Exekutorský úřad Plzeň - jih

Povinnost k

Šídlo Miroslav, náměstí Interbrigády 948/4, Bubenec,
16000 Praha 6, RČ/IČO: [REDACTED]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2025 09:35:02

Obec: 531812 Svinaře

List vlastnictví: 484

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

Typ vztahu

Z-42970/2012-101

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 686/24

Z-6432/2012-202

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tukl, Palackého náměstí 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Šídlo Miroslav, náměstí Interbrigády 948/4, Bubenec,
16000 Praha 6, RČ/IČO: [REDACTED]

Z-2458/2013-405

- o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor JUDr. Jitka Wolfová, Radyňská 9, 32600 Plzeň

Povinnost k

Šídlo Miroslav, náměstí Interbrigády 948/4, Bubenec,
16000 Praha 6, RČ/IČO: [REDACTED]

Z-6950/2014-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 686/24

Z-4269/2014-202

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Šídlo Miroslav, náměstí Interbrigády 948/4, Bubeneč,
16000 Praha 6, RČ/IČO: [REDACTED]

Z-11260/2023-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2025 09:35:02

Obec: 531812 Svinaře

List vlastnictví: 484

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 686/24

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 9, Mgr. Michal Suchánek
220 EX-1317/2023 -25 (Obvodní soud Praha 4, 64 EXE 465/2023-9) ze dne
18.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2023 19:02:08. Zápis
proveden dne 22.03.2023; uloženo na prac. Beroun

Z-1222/2023-202

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 686/24

- o Změna číslování parcel

před obnovou 686/3

Povinnost k

Parcela: 686/24

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví D 453/1987.

POLVZ:89/1987

Z-8900089/1987-202

Pro: Šídlo Miroslav, náměstí Interbrigády 948/4, Bubeneč, 16000
Praha 6

RČ/IČO:

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 08.07.2025 09:50:49

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

příloha č.2 - KM



příloha č.3 - mapa oblasti

