

Zadavatel:

JUDr. Martina Elfmarková  
Křenova 439/17  
162 00 Praha 6 – Veleslavín

tel.: 606 348 653,  
email: martnoskova@seznam.cz

## **Posouzení tržní hodnoty nemovitostí v k.ú. Petrov u Prahy**

-

### **lesní a zemědělské pozemky**

Vlastnické právo:

JUDr. Martina Elfmarková, Křenova 439/17, 162 00 Praha 6 - Veleslavín

podíl 1/1

Předmět ocenění:

Podíl ve výši 1/1 na pozemkových parcelách:

- parc. č. 268/2, s výměrou 7761 m<sup>2</sup>, orná půda
- parc. č. 292, s výměrou 17 820 m<sup>2</sup>, orná půda
- parc. č. 307/1, s výměrou 18 847 m<sup>2</sup>, lesní pozemek

v katastrálním území Petrov u Prahy, obec Petrov, okres Praha-západ.

Pozemek s parc. č. 292 se nachází v chráněném ložiskovém území.

Celkový popis nemovitostí:

Obec Petrov u Prahy leží 4 km jižně od města Jílové u Prahy, kde je zajištěna veškerá občanská vybavenost. V obci se nachází obecní úřad a je obsluhována autobusovou a vlakovou dopravou.

Posuzované pozemky zapsané na LV 20 leží západně od obce Petrov v nezastavěném území.

Pozemky s parc. č. 268/2 a 292 na sebe navazují a leží mezi ostatní plochou komunikace, která je ve vlastnictví obce. Pozemek s parc. č. 268/2 je z hlediska územního plánu vyčleněn jako plocha zemědělská a jeho hlavním využitím je zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu. Nicméně v této době není obhospodařován.

Protějšší pozemek orné půdy s parc. č. 292 disponuje v současné chvíli větším množstvím dřevinného porostu a není zemědělsky využíván. V územním plánu se jedná o plochu smíšenou nezastavěného území a nevyžaduje zornění (louky a pastviny).

Lesní pozemek s parc. č. 307/1 je situován severně od k.ú. Bohuliby. Z hlediska porostu převládá dub zimní, habr a buk. V územním plánu vyčleněn jako plocha lesní.

Úkol: Stanovení očekávané tržní hodnoty předmětu ocenění.

## **Metoda ocenění:**

Ocenění vlastní metodou

„Očekávanou tržní cenou se 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 vyplývající z osobního vztahu k nim. Očekávaná tržní cena vyjadřuje hodnotu majetku a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro získání potřebných vzorků byly prohledány databáze systému INEM ([www.inem.cz](http://www.inem.cz)) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)). Pro srovnání lesních a zemědělských pozemků byly vybrány pozemky podobného charakteru prodané v minulých letech.

## **Ocenění porovnáním sjednaných cen**

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými prodanými nemovitostmi. Cena u lesních porostů není tak výrazně ovlivněna konkrétní lokalitou jako jiné typy nemovitostí, ale spíše typem porostu a zastoupením dřevin s různou tržní hodnotou. Metoda tak poskytuje relevantní informace o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s více faktory (např. velikost, svažitost, umístění v terénu a přístupové cesty). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními a váhovými koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením vlivu lze stanovit hodnotu očekávané nemovitosti.

Pro získání potřebných vzorků byly prohledány ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)). Pro srovnání lesních pozemků byly vybrány pozemky podobného charakteru v širším okolí oceňovaných nemovitostí prodané v minulých letech.

## **Poznámka k výběru srovnávaných nemovitostí a korekci některých cen:**

Realizované ceny vychází z uvedených zdrojů a let 2022 až 2023.

## **Výpočet hodnoty nemovitých věcí:**

Cena zemědělských pozemků dle cenové mapy se pohybuje v rozmezí 41 – 52 Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena počítá s hospodářsky využitelnými pozemky.

Průměrná cena zemědělského pozemku, který je evidován v LPIS se v 1Q. 2024 v lokalitě pohybuje okolo 45 Kč u orné půdy a 42 Kč u ploch TTP. Z těchto cen budu vycházet při odhadu tržní ceny oceňovaných parcel.

- Parcela 268/2: jedná se parcelu která není evidována v LPIS, přesto je dobře zemědělsky využitelná bez zásadních investic.
- Parcela 292: pozemek je v celé ploše zarostlý náletem, rekonstrukce k původnímu stavu orná představuje vyšší investici (zejména na odstranění buřene a kořenů náletových dřevin). Jako další možnost je změna kultury z TTP na lesní.
- Parcela 307/1: lesní pozemek, porosty 34 až 110 roků.

parc.č.	výměra	druh	způsob ochrany nem.	cena za m2	cena tržní	pozn.
268/2	7761	orná půda	ZPF	45	349 245 Kč	
292	17820	orná půda	ZPF	33	588 060 Kč	chráněná ložisková území
307/1	18847	lesní pozemek	PUPFL	29,74	560 500 Kč	
					1 497 805 Kč	
cenová mapa		41-52 Kč/m2				

Vlastní metodika ocenění porostů na stojato dle tržních cen dřeva.

PRS	dřevina	zast. %	por. sk.	věk	zakmenění	m3
24Ek11	BO	55	11	108	9	30
	BK	15				6
	DBZ	15				6
	HB	15				3
24Ek10	DBZ	50	10	95	9	185
	HB	35				81
	BK	15				59
24Ek4	DBZ	100	4	32	10	6

**376**

	m3	Kč/m3	
BO	30	1000	30 000 Kč
BK	65	1200	78 000 Kč
DBZ	197	1700	334 900 Kč
HB	84	1400	117 600 Kč
			cena les 560 500 Kč
			průměrná cena zpeněžení dřeviny na stojato 1491 Kč/m3
			cena za m2 29,74 Kč/m2
			průměrná ha zásoba 200 m3/ha

Průměrná zásoba na 1 ha lesních pozemků v ČR pro rok 2021 je 267,7 m3. Lesní porost, který je předmětem ocenění má tedy podprůměrnou zásobu, cca na 75% průměru zásob v LHP pro ČR.

Srovnávací pozemky									
číslo	k.ú.	plocha	druh	cena z KN Kč/m2	koeficient	důvod korekce	cena po korekci Kč/m2	váha	poznámka
1	Čakovice u Řehenic	11240	lesní pozemek	31 Kč	0,6	zásoba	19 Kč	100%	BK, MD, BO, 115 let a zásoba 451 m3/ha
2	Vrané nad Vltavou	5350	lesní pozemek	28 Kč	1		28 Kč	50%	osnova není k dispozici
3	Zvole u Prahy	24392	lesní pozemek a orná půda	120 Kč	0,5	navazuje na intravilán	60 Kč	20%	cenu mohl silně ovlivnit pozemek navazující těsně na zástavbu, les DB 140 let zásoba 243 m3/ha
4	Petrov u Prahy	12408	orná půda	53 Kč	1		53 Kč	100%	mimo / okolo v LPIS
5	Petrov u Prahy	12104	orná půda	75 Kč	1		75 Kč	100%	v LPIS
6	Psáry	22311	orná půda	78 Kč	1		78 Kč	100%	v LPIS
7	Ohrobec	13897	orná půda	76 Kč	1		76 Kč	100%	v LPIS
8	Jílové u Prahy	6636	orná půda a TTP	53 Kč	1		53 Kč	50%	v LPIS
9	Pohoří u Prahy	10607	TTP	63 Kč	1		63 Kč	50%	polovina v LPIS
10	Petrov u Prahy	1866	TTP	160 Kč	0,5	oblíba	80 Kč	20%	mimo LPIS - nálety - zakoupil vlastník sousední rekr. stavby
Vážený průměr lesní pozemek							26 Kč		
Vážený průměr orná půda							68 Kč		

### Předmět srovnání – parcela v k.ú. Petrov u Prahy

p.č.	celková výměra m2	celková cena		
		Kč	cena Kč/m2	
268/2	orná půda	7761	528 898	68
292	orná půda	17820	1 214 400	68
307/1	lesní pozemek	18847	494 457	26
<b>Celkem</b>			<b>2 237 754</b>	

#### Srovnávací hodnota předmětu ocenění:

Na základě výše uvedených údajů a vybraných srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu

- parcely p.č. 268/2, orná půda na 528.898 Kč
- parcely p.č. 292, orná půda na 1.214.400 Kč
- parcely p.č. 307/1, lesní pozemek na 494.457 Kč

Součet cen parcel předmětu ocenění určených srovnávací cenou činí 2.237.754 Kč.

#### Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu, možnosti využití, konkrétním podmínkám a poloze nemovitostí, očekávám tržní cenu předmětu ocenění v daném místě a čase, a to po zaokrouhlení na celé stokoruny ve výši **2.237.800 Kč** (slovy: dva miliony dvě stě třicet sedm tisíc osm set korun českých).

Vypracoval 19.1. 2024

Ing. Jiří Loskot  
specialista na zemědělské pozemky, lesy a rybníky  
Bioreality s.r.o., IČ: 038 21 854  
tel.: 774 235 689  
e-mail: [loskot@bioreality.cz](mailto:loskot@bioreality.cz)

**Seznam příloh:**

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- ortofoto mapa
- mapy
- mapy z LHO
- výřez z územního plánu
- srovnávané nemovitosti

## Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě oceňované nemovitosti



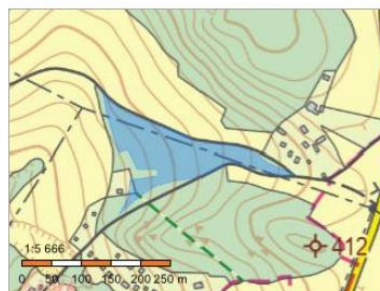
### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">268/2</a>
Obec:	<a href="#">Petrov [539546]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Petrov u Prahy [719757]</a>
Číslo LV:	<a href="#">20</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	7761
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



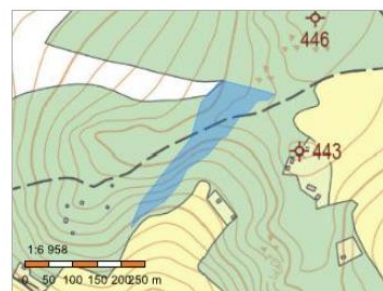
### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">292</a>
Obec:	<a href="#">Petrov [539546]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Petrov u Prahy [719757]</a>
Číslo LV:	<a href="#">20</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	17820
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



### Informace o pozemku

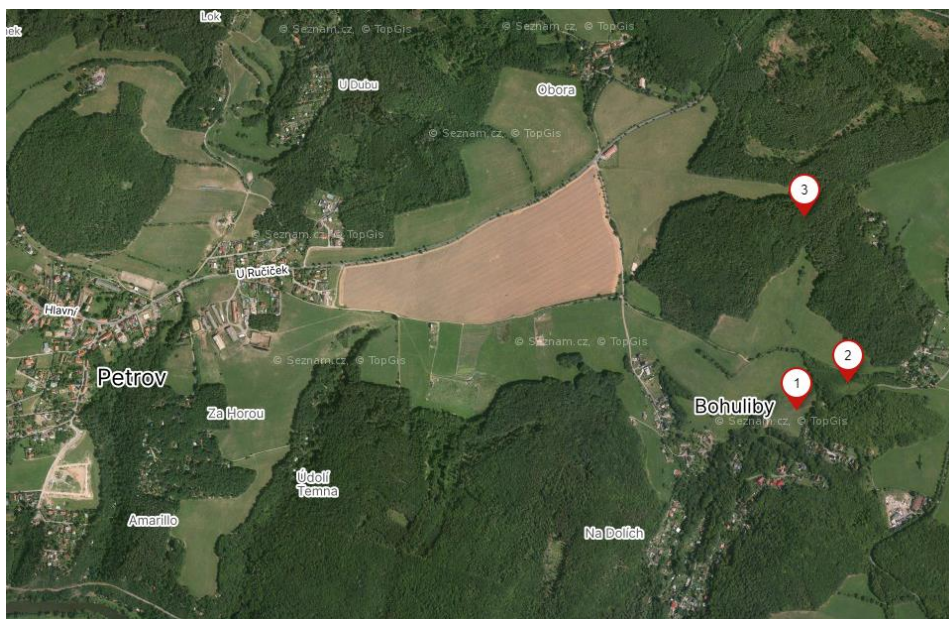
Parcelní číslo:	<a href="#">307/1</a>
Obec:	<a href="#">Petrov [539546]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Petrov u Prahy [719757]</a>
Číslo LV:	<a href="#">20</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	18847
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



### Mapa:



### Ortofoto mapa:



### LHO mapy:

Lesní hospodářské osnovy Datový sklad ÚHÚL

100 %

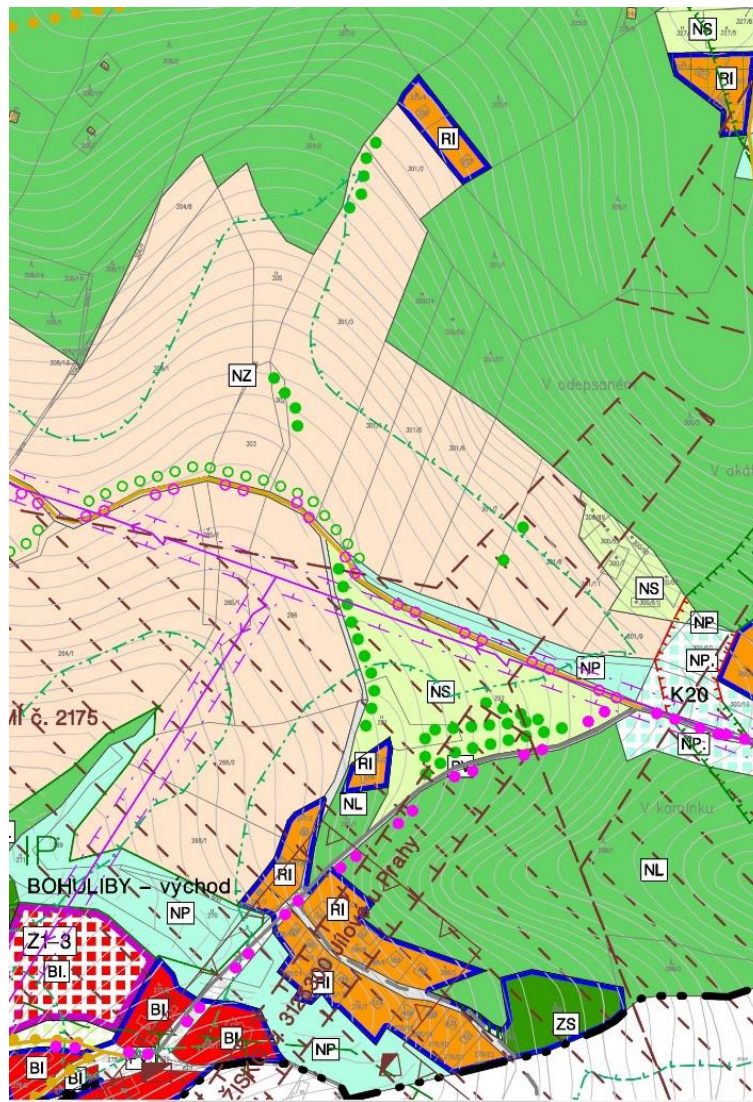
Oddělení:	24	Plocha:	87.44	LHC:	110802	Platnost:	01.01.2022-31.12.2031	Majitel:	
Dílec:	E	Plocha:	22.20	Název:	LHO ČERNOŠICE, z. o. JÍLOVÉ	LS(LZ):	JÍLOVÉ		
Porost:	k	Plocha:	1.88	Kategorie/překryv:	10	Zvlst.:		LO: 10	Pásmo ohrožení: D
Popis porostu:		p. č. 307/1; ve střední části plošina přecházející v J části ve střední JV svah, v S části pak v krátký skalnatý prudký S svah; Přírodní park "Sřed Čech".							
Por.sk.:	4	Plocha:	0.07	LT:	3K4	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	719757
Popis porostní skupiny:		(2K1); + HB,TR,BR.							
Etáž:	4	Parc. plocha etáže:	0.07	Skut. plocha etáže:	0.07	Kód majetku:	386	Model. tčz. %:	0
								Obmýtlí/obnovní doba:	130/30
								% MZD:	

HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stříkmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění			
														na 1 ha	Celkem	na	nas	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	na	nas	Plocha (ha)	Druh
435	32	10	DBZ	100	11	11	0.03	22	4				0	88	6										
		Celkem:		100										88	6	1	1	0.07	1	0.00	0	0	0.00		





## Výřez z územního plánu:



### PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

#### **NZ Plochy zemědělské – orná půda**

##### **Hlavní využití**

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu

##### **Přípustné využití**

- stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek) v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona
- související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)
- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- doprovodná zeleň podél cest
- oplocení pozemků v ploše Z1-13

##### **Nepřípustné využití**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím včetně areálů zemědělské výroby

##### **Podmínky prostorového uspořádání**

- cesty v otevřené krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami
- minimalizace zpevněných ploch

## **NS Plochy smíšené nezastavěného území**

### **Hlavní využití**

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, která nevyžaduje zornění (louky a pastviny)
- prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky
- plochy, v nichž lze obecně těžko oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch

### **Přípustné využití**

- stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek) v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona
- související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)
- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- doprovodná zeleň podél cest

### **Podmínky**

- způsob využití musí umožnit dlouhodobé udržení trvalého travního porostu (tj. půdu nelze zorat, ale ani nechat zcela napospas přirozené sukcesi)

### **Nepřípustné využití**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím včetně areálů zemědělské výroby

32

---

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- cesty v otevřené krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami
- minimalizace zpevněných ploch

## Srovnávaná nemovitost č.1:

Lesní pozemky, k.ú. Čakovice u Řehenic, okr. Benešov

<b>Parcelní čísla</b>	839, 845
<b>Plocha pozemků m2</b>	11 240
- lesní pozemek m2	11 240
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	350 000 Kč
<b>Kupní smlouva podepsána dne</b>	4.9. 2023
<b>Číslo řízení</b>	V-6423/2023-201
<b>Umístění objektu</b>	samota
<b>Cena za m2</b>	31 Kč

Mapové podklady:



Obr. č. 1 – výřez z ortofoto mapy



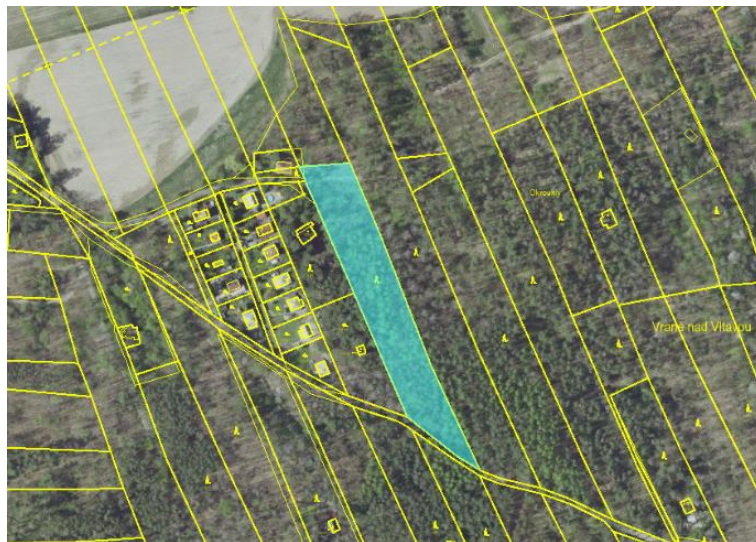
Obr. č. 2 - 1. oceňovaná nem., 2.+3. srovnávaná nemovitost

## Srovnávaná nemovitost č.2:

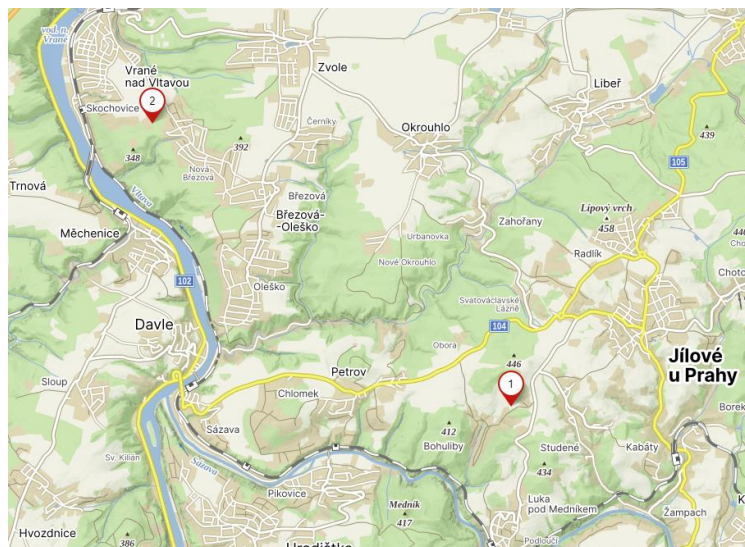
Lesní pozemek, k.ú. Vrané nad Vltavou, okr. Praha-západ

<b>Parcelní čísla</b>	314/1
<b>Plocha pozemku m2</b>	5350
- lesní pozemek m2	5350
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	150 000 Kč
<b>Kupní smlouva podepsána dne</b>	18.8. 2023
<b>Číslo řízení</b>	V-7523/2023-210
<b>Umístění objektu</b>	samota
<b>Cena za m2</b>	28 Kč

Mapové podklady:



Obr. č. 1 – výřez z ortofoto mapy



Obr. č. 2 - 1. oceňovaná nem., 2. srovnávaná nemovitost



#### Srovnávaná nemovitost č.4:

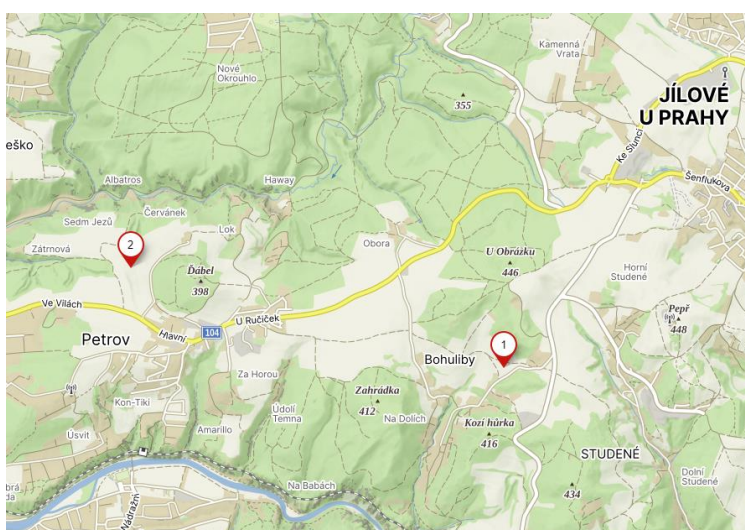
Orná půda, k.ú. Petrov u Prahy, okr. Praha-západ

<b>Parcelní čísla</b>	519/2
<b>Plocha pozemku m<sup>2</sup></b>	12 408
- orná půda m <sup>2</sup>	12 408
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	657 000 Kč
<b>Kupní smlouva podepsána dne</b>	11.1. 2023
<b>Číslo řízení</b>	V-690/2023-210
<b>Umístění objektu</b>	samota
<b>Cena za m<sup>2</sup></b>	53 Kč/m <sup>2</sup>

Mapové podklady:



Obr. č. 1 – výřez z ortofoto mapy



Obr. č. 2 - 1. oceňovaná nem., 2. srovnávaná nemovitost

### Srovnávaná nemovitost č. 5:

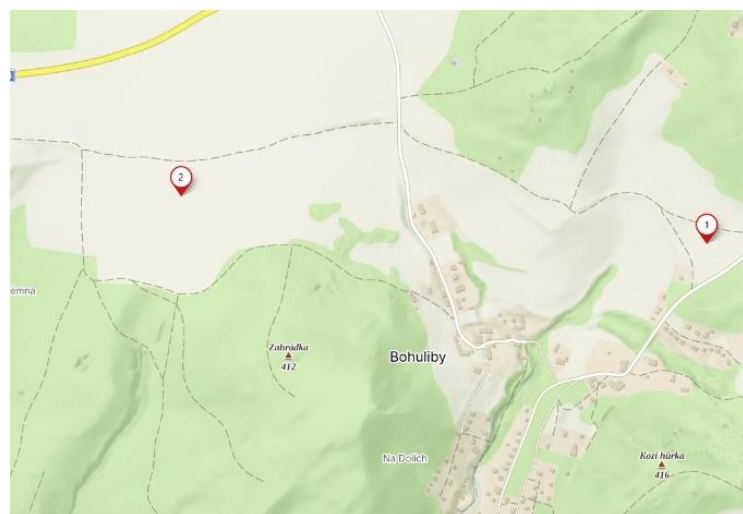
Orná půda. k.ú. Petrov u Prahy, okr. Praha-západ

<b>Parcelní čísla</b>	185/4
<b>Plocha pozemku m<sup>2</sup></b>	12 104
- orná půda m <sup>2</sup>	12 104
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	908 000 Kč
<b>Kupní smlouva podepsána dne</b>	15.12. 2021
<b>Číslo řízení</b>	V-17644/2021-210
<b>Umístění pozemku</b>	mimo zástavbu
<b>Cena za m<sup>2</sup></b>	75 Kč/m <sup>2</sup>

Mapové podklady:



Obr. č. 1 – výřez z ortofoto mapy



Obr. č. 2 - 1. oceňovaná nem., 2. srovnávaná nemovitost

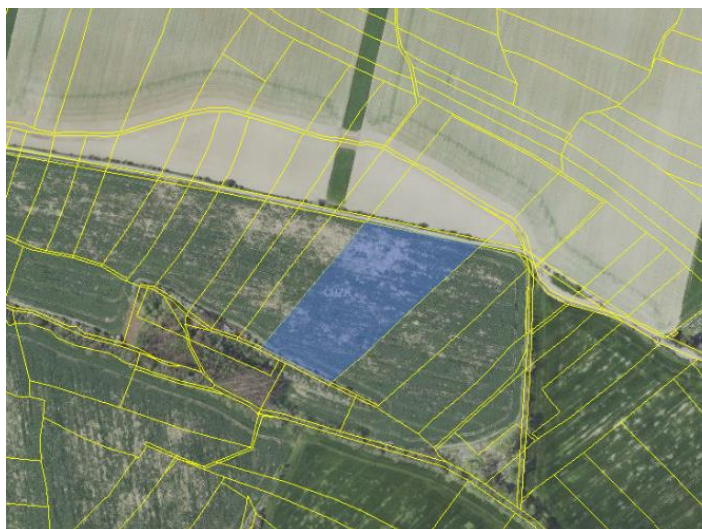


## Srovnávaná nemovitost č. 6:

Orná půda, k.ú. Psáry, okr. Praha-západ

<b>Parcelní čísla</b>	398/39, 1100/20
<b>Plocha pozemku m<sup>2</sup></b>	22 311
- orná půda m <sup>2</sup>	21 833
- ½ ostatní plocha – komunikace	478
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 750 000 Kč
<b>Kupní smlouva podepsána dne</b>	2.6. 2023
<b>Číslo řízení</b>	V-5053/2023-210
<b>Umístění objektu</b>	samota
<b>Cena za m<sup>2</sup></b>	78 Kč

Mapové podklady:



Obr. č. 1 – výřez z ortofoto mapy



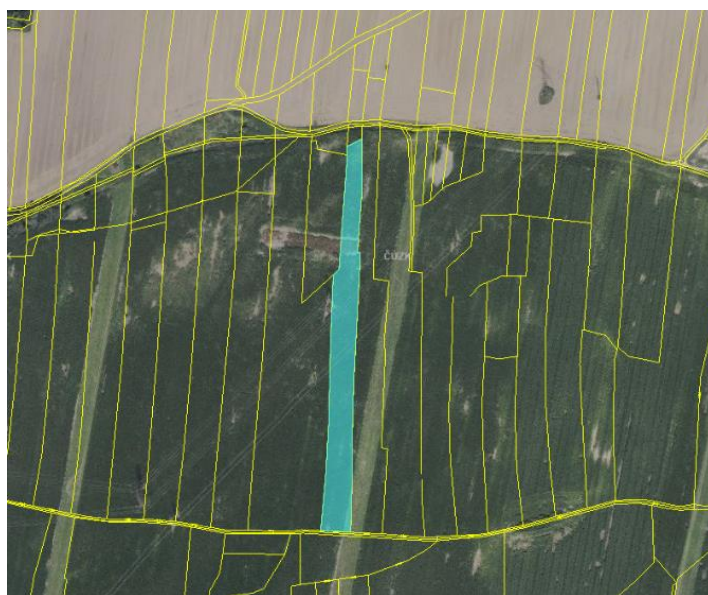
Obr. č. 2 - 1. oceňovaná nem., 2.+3. srovnávaná nemovitost

## Srovnávaná nemovitost č. 7:

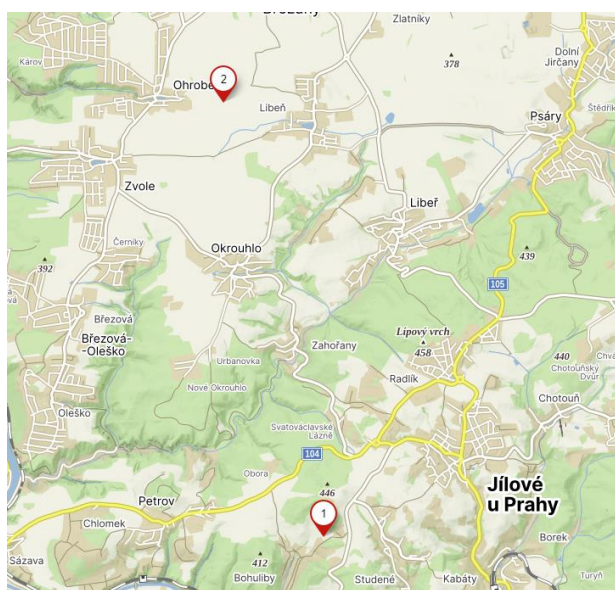
Orná půda, k.ú. Ohrobec, okr. Praha-západ

<b>Parcelní číslo</b>	80
<b>Plocha pozemku m2</b>	13 897
- orná půda m2	13 897
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 052 000 Kč
<b>Kupní smlouva podepsána dne</b>	15.9. 2023
<b>Číslo řízení</b>	V-9145/2023-210
<b>Umístění objektu</b>	samota
<b>Cena za m2</b>	76 Kč

Mapové podklady:



Obr. č. 1 – výřez z ortofoto mapy



Obr. č. 2 - 1. oceňovaná nem., 2. srovnávaná nemovitost

### Srovnávaná nemovitost č. 8:

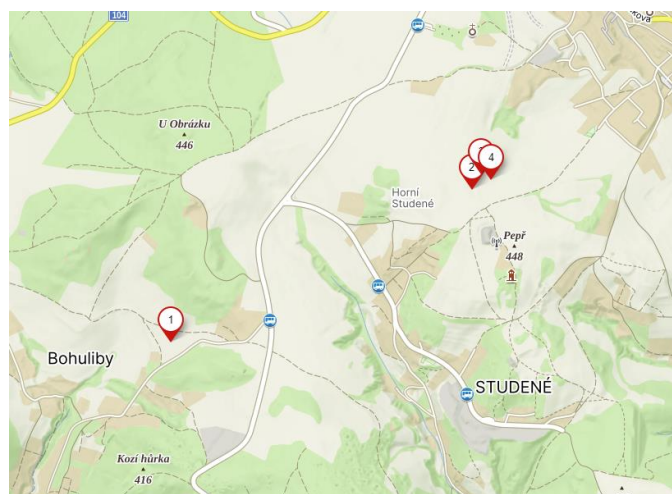
Orná půda + trvalé travní porosty, k.ú. Jílové u Prahy, okr. Praha-západ

<b>Parcelní čísla</b>	1476/2, 1488, 1491
<b>Plocha pozemku m2</b>	6636
- orná půda m2	2241
- trvalý travní porost m2	4395
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	373 616 Kč
<b>Kupní smlouva podepsána dne</b>	23.1. 2023
<b>Číslo řízení</b>	V-754/2023-210
<b>Umístění objektu</b>	samota
<b>Cena za m2</b>	53 Kč

Mapové podklady:



Obr. č. 1 – výřez z ortofoto mapy



Obr. č. 2 - 1. oceňovaná nem., 2.-4. srovnávaná nemovitost

## Srovnávaná nemovitost č. 9:

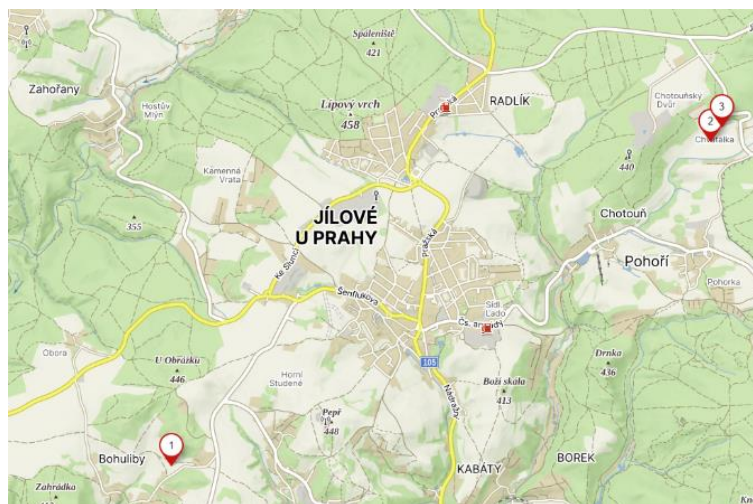
Trvalé travní porosty, k.ú. Pohoří u Prahy, okr. Praha-západ

<b>Parcelní čísla</b>	168/13, 168/21
<b>Plocha pozemku m2</b>	10 607
- trvalé travní porosty m2	10 607
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	662 938 Kč
<b>Kupní smlouva podepsána dne</b>	13.3. 2023
<b>Číslo řízení</b>	V-2254/2023-210
<b>Umístění objektu</b>	samota
<b>Cena za m2</b>	63 Kč

Mapové podklady:



Obr. č. 1 – výřez z ortofoto mapy



Obr. č. 2 - 1. oceňovaná nem., 2.+3. srovnávaná nemovitost

### Srovnávaná nemovitost č.10:

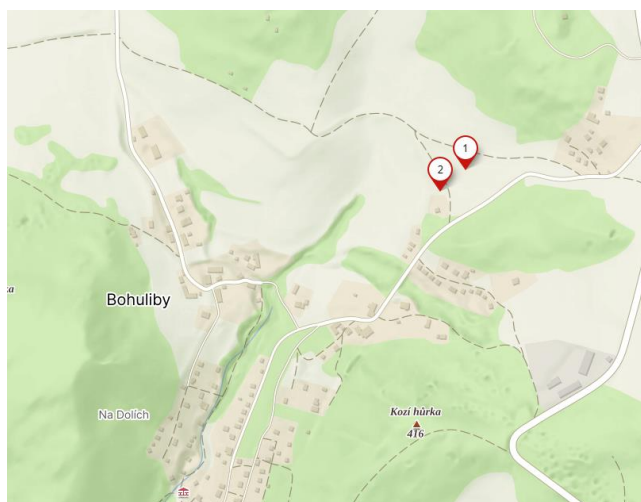
Trvalý travní porost, k.ú. Petrov u Prahy, okr. Praha-západ

<b>Parcelní čísla</b>	291
<b>Plocha pozemku m2</b>	1 866
- trvalý travní porost m2	1 866
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	300 000 Kč
<b>Kupní smlouva podepsána dne</b>	8.11. 2023
<b>Číslo řízení</b>	V-10512/2023-210
<b>Umístění pozemku</b>	Navazuje na zástavbu
<b>Cena za m2</b>	160 Kč/m2

Mapové podklady:



Obr. č. 1 – výřez z ortofoto mapy



Obr. č. 2 - 1. oceňovaná nem., 2. srovnávaná nemovitost