

# ZNALECKÝ POSUDEK

íslo položky: 4656-31-2022

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parcel. č. 105/1, obec Sázava, k.ú. Dojetice, okres Benešov, kraj Středočeský

Znalec: Jan Čech  
Lípová 93  
285 06 Sázava

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 1, JUDr. Jiří Bulvas  
Jablonecká 322  
25601 Praha 9

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvoztí ceny a odhady nemovitostí

Počet stran: 7

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 23.7.2022

Vyhotoveno: V Praze 4.8.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - pozemku parcel. . 105/1, obec Sázava, k.ú. Dojetice, okres Benešov, kraj Středočeský

**Obvyklá cena** (§2, odst. 1 zák. .151/97 Sb.) se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřímo 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 mimo řádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího ani kupujícího, ani vlivy osobní oblíbenosti.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti k datu ocenění

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.7.2022 za přítomnosti znalce.

# 2. VÝŠETŘENÍ A PODKLAD

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Skutečnosti zjištěné na místě samém, prohlídka nemovitosti

Kopie katastrální mapy, naklizení do KN

### **Základní předpoklady a omezující podmínky při vypracování znaleckého posudku**

**Prohlášení:** Znalec nemá žádný majetkový prospěch, nebo jiný zájem související s předmetem ocenění, ani není majetkově, ani personálně propojen s objednatel.

**Předpoklady:** Veškeré informace o předmetu ocenění byly převzaty od objednatele. Znalec neprovádí žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů. Za přesnost poskytnutých údajů a informací, ze kterých znalec vycházel se nepobírá odpovědnost a předpokládá se jejich pravdivost a úplnost.

**Věcná omezení:** Obvyklou cenu nelze přesně zjistit, je pouze možné se jí výpočtem, více či méně, přiblížit. Výsledná hodnota v tomto ocenění je kalkulována pro účel uvedený v zadání znaleckého úkolu. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné účely než uvedené, nepobírá znalec odpovědnost z toho plynoucí.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmetu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jako jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktury transakce (např. způsob financování, atd.), nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

**asové omezení:** Za skutečnosti, nebo jiné podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, nebo změnu v tržních podmínkách, nelze převzít odpovědnost.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek parcel. . 105/1, orná půda  
Adresa předmětu ocenění: část obce Dojetice  
285 06 Sázava  
LV: 1320  
Kraj: Středočeský  
Okres: Benešov  
Obec: Sázava  
Katastrální území: Dojetice  
Počet obyvatel: 3 748

#### Vlastnické a evidenční údaje

Hauptmann Martin, Novodvorská 1083/96, Braník, 14200 Praha 4 7/48  
RABBIT Trhový Štánov a.s., Sokolská 302, 25763 Trhový Štánov 41/48

#### Dokumentace a skutečnost

Znalec neměl k dispozici žádnou dokumentaci.

#### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zjištěná obvyklé cenová nemovitosti - pozemku parcel. . 105/1, orná půda, obec Sázava, k.ú. Dojetice, okres Benešov, kraj Středočeský

#### 3.2. Obsah

1. Pozemky

### 4. ZNALECKÝ POSUDEK

#### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

##### Oceňovací popis

Ocenění je provedeno podle zákona . 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb., . 188/2011 Sb., . 350/2012 Sb., . 303/2013 Sb., . 340/2013 Sb., . 344/2013 Sb., . 228/2014 Sb., . 225/2017 Sb. a . 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR . 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky . 199/2014 Sb., . 345/2015 Sb., . 53/2016 Sb., . 443/2016 Sb., . 457/2017 Sb., . 188/2019 Sb., . 488/2020 Sb. a . 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona . 151/1997 Sb.

## 1. Pozemky

Podle podmínek ocenění jsou -

pozemek parcel. č. 105/1, výměra 4858 m<sup>2</sup>, orná půda, z čehož je

3.118 m<sup>2</sup> - kód BPEJ 52911 a

1.740 m<sup>2</sup> - kód BPEJ 52901

### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyvateli - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [K /m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [K /m <sup>2</sup> ]	Cena [K ]
orná půda	105/1	52911	3 118	7,79	40,00	10,91	34 017,38
	105/1	52901	1 740	9,00	40,00	12,60	21 924,00
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:		4 858 m <sup>2</sup>					<b>55 941,38</b>

**Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

= **55 941,38 K**

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 7 / 48

**Pozemky - zjištěná cena celkem**

= **8 158,12 K**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky

8 158,10 K

**Výsledná cena - celkem:**

**8 158,10 K**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**8 160,- K**

slovy: Osmtisícjednošedesát K

# Posouzení obvyklé ceny nemovitosti

---

## Situace, popis

---

Předmětem ocenění je - zjištění obvyklé ceny nemovitosti - pozemku parcel. č. 105/1, obec Sázava, k.ú. Dojetice, okres Benešov, kraj Středočeský  
Situace - pozemek je zemědělská půda.

## Hodnocení, zvolený způsob ocenění

---

Pozemek je zemědělská půda.

**Zjištění obvyklé ceny** nemovitosti je obecně stanovena na základě hodnot zjištěných Nákladovou (reprodukční), výnosovou a porovnávací metodou.

**Nákladová cena** nemovitosti, resp. staveb, vychází z aktuálního oceňovacího předpisu, vyhlášky MF ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, o oceňování majetku. Takto zjištěná cena ovšem reprezentuje zejména stavební hodnotu nemovitosti, sníženou o přiměřené opotřebení a zpravidla nemusí odrážet skutečnou obchodovatelnou cenu.

**Výnosová cena** je součet výnosové ceny stavby a pozemku. Vyjadřuje budoucí výnos z jejího pronájmu, od kterého se odečtou náklady na údržbu a správu a čistý výnos je kapitalizován na současnou hodnotu.

**Porovnávací cena** nemovitosti se zjistí porovnáním aktuálně nabízených srovnatelných typů nemovitostí na trhu, v daném místě, ke dni ocenění.

*Porovnávací cena bývá nejvhodnější pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti.*

Reálná **OBVYKLÁ CENA**, (tržní), nemovitosti bývá zjištěna jako průměr, případně vážený průměr, takto zjištěných cen, nebo je za obvyklou cenu zvolena jen jedna z těchto cen, v závislosti na typu, nebo druhu, oceňované nemovitosti, s patřičným zvládnutím.

---

*Jako nejvhodnější a nejvíce vypovídající způsob ocenění je zvolena porovnávací metoda.*

Ke dni ocenění nebyl v lokalitě Dojetice nalezen srovnatelný, resp. žádný podobný pozemek, vhodný pro provedení porovnání.

---

Pro stanovení srovnání (porovnávací metodu), při absenci vhodného porovnatelného pozemku, je vycházeno z Cenové mapy, uvedené na odborném specializovaném serveru [Farmy.cz](http://Farmy.cz), kde byla získána cenová hlava zemědělských pozemků v dané lokalitě.

---

## TRŽNÍ CENA PŮDY z www.cenova-mapa-pudy.cz

Tržní cena zemědělské půdy v katastrálním území: **Dojetice**

bude nejpravděpodobněji v rozmezí: **30 - 40 Kč /m<sup>2</sup>** /pro průměr 35,- Kč /m<sup>2</sup>/

**Důležité upozornění:** Uvádíme pravděpodobné rozpětí tržní ceny zemědělské (orné) půdy v zadané lokalitě. Tržní cena konkrétních pozemků se však může i výrazně lišit. Provozovatel stránek nepřijímá žádnou odpovědnost za rozhodnutí o prodeji nebo koupi konkrétních pozemků učiněná s využitím prezentovaných informací. Na kvalitě poskytovaných informací trvale pracujeme.

**Obvyklá cena nemovitosti je následně zjištěna výpočtem:**

**4.858 m<sup>2</sup> \* 35,- = 170.030,- Kč**

**výše podílu 7/48 : (170.030,- : 48) \* 7 = 24.796,04 Kč**

**zaokrouhlen 25.000,- Kč**

**slovy: Dvacet pět tisíc Kč**

---

## **ZÁVĚR**

**Obvyklá cena nemovitosti, ke které vedle použité metody ocenění, byla zjištěna ve**

**výši:**

**25.000,- Kč**

**slovy: Dvacet pět tisíc Kč**

---

## **Poznámka (Úvaha)**

Obvyklou cenu nemovitosti nelze přesně zjistit, je pouze možné se jí výpočtem více či méně přiblížit.

*Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb., o občanském soudním řádu, ve znění pozdějších předpisů. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je v domě všech následků v domě nepravdivého znaleckého posudku.*

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 8.1.1993 pod č.j. Spr. 1151/92 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvl. specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4656-31-2022 evidence posudků.

V Praze 4.8.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jan Čech  
Lípová 93  
285 06 Sázava