

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 24894/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 76 - orná půda, pozemku p.č. 91/11 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 91/18 - vodní plocha, pozemku p.č. 101/1 - orná půda, pozemku p.č. 101/2 - orná půda, pozemku p.č. 101/4 - orná půda, pozemku p.č. 204/10 - orná půda, pozemku p.č. 204/11 - orná půda, pozemku p.č. 312/13 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 320 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 387 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 405/40 - orná půda, pozemku p.č. 405/41 - orná půda, pozemku p.č. 405/70 - orná půda a pozemku p.č. 458/10 - ostatní plocha, vše v k.ú. Skalice u Benešova, obec Struhařov, okres Benešov.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Jiří Bulvas  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 1  
Jablonecká 322  
190 00 Praha 9  
IČ: 61187836

**Číslo jednací zadavatele:**

146 ED 1/23-5

**Číslo položky v evidenci posudků:**

008174/2023

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu dobrovolné dražby

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 10.3.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 19 stran a 11 stran příloh.

V Praze, dne 16.3.2023

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 17.2.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha 1, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 ED 1/23-5**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 76** - orná půda, pozemku **p.č. 91/11** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 91/18** - vodní plocha, pozemku **p.č. 101/1** - orná půda, pozemku **p.č. 101/2** - orná půda, pozemku **p.č. 101/4** - orná půda, pozemku **p.č. 204/10** - orná půda, pozemku **p.č. 204/11** - orná půda, pozemku **p.č. 312/13** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 320** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 387** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 405/40** - orná půda, pozemku **p.č. 405/41** - orná půda, pozemku **p.č. 405/70** - orná půda a pozemku **p.č. 458/10** - ostatní plocha, vše v k.ú. Skalice u Benešova, obec Struhařov, okres Benešov.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu dobrovolné dražby č.j. **146 ED 1/23-5**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

#### Vymezení pojmů dle legislativy:

##### **Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládaná majetku nebo*

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

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „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“.

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „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.“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

**Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou

porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

### **Výběr porovnatelných vzorků:**

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 10.3.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a vlastníka sousedních pozemků, pana Karla Zoubka.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 240, pro k.ú. Skalice u Benešova, obec Struhařov, okres Benešov, vyhotovený objednavatelem, dne 14.12.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Skalice u Benešova, obec Struhařov, okres Benešov, vyhotovené znaleckou kancelář, dne 10.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Struhařov.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Objednavatelem, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Středočeský  
**Okres:** Benešov  
**Obec:** Struhařov  
**Katastrální území:** Skalice u Benešova (757063)

**List vlastnictví číslo:** 240

**Vlastníci:**

1. Chvátal Jiří Podíl: 1/2  
Na Luzích 291/39, Vokovice, 16000 Praha
2. Chvátal Luděk Podíl: 1/2  
Hrudičkova 2098/30, Chodov, 14800 Praha 4

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 76 - orná půda, pozemku p.č. 91/11 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 91/18 - vodní plocha, pozemku p.č. 101/1 - orná půda, pozemku p.č. 101/2 - orná půda, pozemku p.č. 101/4 - orná půda, pozemku p.č. 204/10 - orná půda, pozemku p.č. 204/11 - orná půda, pozemku p.č. 312/13 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 320 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 387 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 405/40 - orná půda, pozemku p.č. 405/41 - orná půda, pozemku p.č. 405/70 - orná půda, pozemku p.č. 458/10 - ostatní plocha, vše v k.ú. Skalice u Benešova, obec Struhařov, okres Benešov.

Pozemky p.č. 76, p.č. 204/10 a p.č. 204/11 jsou situovány v odlehlé, zastavěné, stavebně nesrostlé části obce Struhařov, v místní části s názvem Budkov (v severní části katastrálního území Skalice u Benešova) a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 204/30 - orná půda, který je ve vlastnictví Obce Struhařov. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Dle informací ČSÚ v obci Struhařov se nacházejí tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Pozemky p.č. 91/11, p.č. 91/18, p.č. 101/1, p.č. 101/2, p.č. 101/4 a p.č. 458/10 jsou situovány v severní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 458/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Středočeského kraje. Pozemky jsou z části zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků p.č. 91/18, p.č. 101/1, p.č. 101/2 a p.č. 458/10 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru. Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na části pozemku p.č. 91/18 se nachází koryto vodního toku.

Pozemky p.č. 312/13 a p.č. 320 jsou situovány v severní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemky jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 320 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 387 je situován v severovýchodní části katastrálního území s přístupem po zpevněné a následně nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 353/15 - trvalý travní porost, který je ve vlastnictví obce Struhařov. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 405/40, p.č. 405/41 a p.č. 405/70 jsou situovány v severní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem přes nezpevněné pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemky jsou součástí zemědělských honů.

Dle platného územního plánu obce Struhařov jsou pozemky zahrnuty v:

- pozemek p.č. 76 v plochách změn jako: „NZt-N - plochy zemědělské - trvalé travní porosty“;
- pozemek p.č. 91/11 v plochách změn jako: „NSp-N - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní“;
- pozemek p.č. 91/18 ve stabilizovaných plochách jako: „W-S - plochy vodní a vodohospodářské“;
- pozemek p.č. 101/1 z části o výměře cca 770 m<sup>2</sup> v plochách změn jako: „NSp-N - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní“ a z části o výměře cca 4.751 m<sup>2</sup> ve stabilizovaných plochách jako: „NZo-S - plochy zemědělské - orná půda“;

- pozemek p.č. 101/2 z části o výměře cca 1.624 m<sup>2</sup> v plochách změn jako: „NSp-N - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní“ a z části o výměře cca 160 m<sup>2</sup> ve stabilizovaných plochách jako: „NZo-S - plochy zemědělské - orná půda“;
- pozemek p.č. 101/4 ve stabilizovaných plochách jako: „NZo-S - plochy zemědělské - orná půda“;
- pozemek p.č. 204/10 z části o výměře cca 1.970 m<sup>2</sup> v plochách změn jako: „ZS-N - plochy zeleně - soukromá a vyhrazená“ a z části o výměře cca 7.076 m<sup>2</sup> v plochách změn jako: „NZt-N - plochy zemědělské - trvalé travní porosty“;
- pozemek p.č. 204/11 z části o výměře cca 2.210 m<sup>2</sup> v plochách změn jako: „BV-N - plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské“, z části o výměře cca 1.040 m<sup>2</sup> v plochách změn jako: „ZS-N - plochy zeleně - soukromá a vyhrazená“ a z části o výměře cca 13.600 m<sup>2</sup> v plochách změn jako: „NZt-N - plochy zemědělské - trvalé travní porosty“;
- pozemek p.č. 312/13 ve stabilizovaných plochách jako: „NZt-S - plochy zemědělské - trvalé travní porosty“;
- pozemek p.č. 320 ve stabilizovaných plochách jako: „NZt-S - plochy zemědělské - trvalé travní porosty“;
- pozemek p.č. 387 z části o výměře cca 1.010 m<sup>2</sup> v plochách změn jako: „W-N - plochy vodní a vodohospodářské“ a z části o výměře cca 483 m<sup>2</sup> ve stabilizovaných plochách jako: „NZt-S - plochy zemědělské - trvalé travní porosty“;
- pozemek p.č. 405/40 v plochách změn jako: „NSp-N - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní“;
- pozemek p.č. 405/41 v plochách změn jako: „NZt-N - plochy zemědělské - trvalé travní porosty“;
- pozemek p.č. 405/70 v plochách změn jako: „NZt-N - plochy zemědělské - trvalé travní porosty“;
- pozemek p.č. 458/10 ve stabilizovaných plochách jako: „NSp-S - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní“.

Informace získány z WWW stránek obce Struhařov.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **Obvyklá cena zastavitelných pozemků**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

### **Obvyklá cena zemědělsky obdělávaných pozemků**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

### **Obvyklá cena ostatních pozemků**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

### Ocenění

### Obvyklá cena zastavitelných pozemků

#### 1) Ocenění porovnávací metodou

#### Identifikace porovnatelných vzorků:

##### 1) Pozemek, k.ú. Skalice u Benešova, okres Benešov

Pozemek: 538/18, LV 508

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 20.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 13:06:29. Zápis proveden dne 24.01.2022.

Číslo řízení

V-12329/2021-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 538/18, LV 508

##### 2) Pozemek, k.ú. Skalice u Benešova, okres Benešov

Pozemek: 161/19, LV 447

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.150.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 15.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2021 09:00:00. Zápis proveden dne 17.02.2021.

Číslo řízení

V-575/2021-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 161/19, LV 447

##### 3) Pozemek, k.ú. Bořeňovice, okres Benešov

Pozemek: 15/1, LV 22

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.650.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 04.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2021 09:37:11. Zápis proveden dne 28.04.2021.

Číslo řízení

V-2843/2021-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 15/1, LV 22

##### 4) Pozemky, k.ú. Jezero, okres Benešov

Pozemek: 296/22, LV 306

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.590.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2021 09:00:00. Zápis proveden dne 02.09.2021.

Číslo řízení

V-7068/2021-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 296/22, LV 306; 296/23, LV 306; 309/3, LV 306; 1974/28, LV 306

##### 5) Pozemek, k.ú. Jezero, okres Benešov

Pozemek: 841/1, LV 308

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 09.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2021 09:00:00. Zápis proveden dne 19.01.2022.

Číslo řízení

V-12429/2021-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 841/1, LV 308



**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>1) Pozemek, k.ú. Skalice u Benešova, okres Benešov</b>	
Výchozí cena (VC):	1 900 000,- Kč
Množství (M):	1 921,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,82
K <sub>stavební připravenosti</sub> :	1,00
K <sub>přístupu</sub> :	1,05
K <sub>využitelnosti (ÚP)</sub> :	0,90
K <sub>celkové výměry</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 276,38 Kč
Váha (V):	1,0
<b>2) Pozemek, k.ú. Skalice u Benešova, okres Benešov</b>	
Výchozí cena (VC):	1 150 000,- Kč
Množství (M):	1 002,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,70
K <sub>stavební připravenosti</sub> :	1,10
K <sub>přístupu</sub> :	1,05
K <sub>využitelnosti (ÚP)</sub> :	1,00
K <sub>celkové výměry</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	1 290,50 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) Pozemek, k.ú. Bořeňovice, okres Benešov</b>	
Výchozí cena (VC):	1 650 000,- Kč
Množství (M):	1 871,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,74
K <sub>stavební připravenosti</sub> :	1,00
K <sub>přístupu</sub> :	1,05
K <sub>využitelnosti (ÚP)</sub> :	1,00
K <sub>celkové výměry</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 134,98 Kč
Váha (V):	1,0
<b>4) Pozemky, k.ú. Jezero, okres Benešov</b>	
Výchozí cena (VC):	3 590 000,- Kč
Množství (M):	5 034,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,77
K <sub>stavební připravenosti</sub> :	1,00
K <sub>přístupu</sub> :	1,05
K <sub>využitelnosti (ÚP)</sub> :	0,90
K <sub>celkové výměry</sub> :	0,80

Jednotková cena (JC):	1 225,09 Kč
Váha (V):	1,0
<b>5) Pozemek, k.ú. Jezero, okres Benešov</b>	
Výchozí cena (VC):	2 000 000,- Kč
Množství (M):	2 263,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,82
K <sub>stavební připravenosti</sub> :	1,00
K <sub>přístupu</sub> :	1,05
K <sub>využitelnosti (ÚP)</sub> :	0,80
K <sub>celkové vymeřry</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 283,08 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}} \times \text{K}_{\text{stavební připravenosti}} \times \text{K}_{\text{přístupu}} \times \text{K}_{\text{využitelnosti (ÚP)}} \times \text{K}_{\text{celkové vymeřry}})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 134,98 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	1 242,01 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 290,50 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 250,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 1 250,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 1 250,- Kč**

## Obvyklá cena zemědělsky obdělávaných pozemků

### 1) Ocenění porovnávací metodou

#### Identifikace porovnatelných vzorků:

#### 1) Pozemky, k.ú. Bořeňovice a Býkovice u Bořeňovic, okres Benešov

Pozemek: 1314, LV 36

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 42.030,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2022 09:53:44. Zápis proveden dne 21.12.2022. V-9892/2022-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1230, LV 283 k.ú. Býkovice u Bořeňovic; 1314, LV 36

#### 2) Pozemky, k.ú. Jezero, okres Benešov

Pozemek: 354, LV 30

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.250.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2021 09:28:47. Zápis proveden dne 22.06.2021. V-4957/2021-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 354, LV 30; 355, LV 30; 361/1, LV 30; 389/1, LV 30; 411/1, LV 30; 419/35, LV 30; 419/36, LV 30; 427/1, LV 30

#### 3) Pozemky, k.ú. Nová Ves u Postupic, okres Benešov

Pozemek: 1795, LV 67

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 370.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2022 11:00:20. Zápis proveden dne 30.05.2022. V-4096/2022-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1795, LV 67; 1977, LV 67

#### Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Pozemky, k.ú. Bořeňovice a Býkovice u Bořeňovic, okres Benešov</b>		42 030,- Kč	1 401,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	30,- Kč	1,0
<b>2) Pozemky, k.ú. Jezero, okres Benešov</b>		1 250 000,- Kč	45 837,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,85	32,08 Kč	1,0
<b>3) Pozemky, k.ú. Nová Ves u Postupic, okres Benešov</b>		370 000,- Kč	12 622,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,95	30,86 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	30,- Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	30,98 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	32,08 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		31,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	=	31,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 31,- Kč**

**Obvyklá cena ostatních pozemků****1) Ocenění porovnávací metodou****Identifikace porovnatelných vzorků:****1) Pozemky, k.ú. Struhařov a Jemniště, okres Benešov**

Pozemek: 139/2, LV 64

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.120.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2021 09:50:47. Zápis proveden dne 13.05.2021. V-3449/2021-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 139/2, LV 64; 328/55, LV 64; 344, LV 64; 362/2, LV 64; 401/2, LV 64; 719, LV 417 k.ú. Jemniště

**2) Pozemek, k.ú. Městečko u Chotýšan, okres Benešov**

Pozemek: 791, LV 417

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 66.220,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní KS 55/910/20, zaplacená dne 8.1.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2021 09:00:00. Zápis proveden dne 17.02.2021. V-504/2021-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 791, LV 417

**3) Pozemky, k.ú. Bílkovice, okres Benešov**

Pozemek: 225, LV 417

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 138.560,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2021 09:30:07. Zápis proveden dne 08.07.2021. V-5350/2021-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 225, LV 417; 226/7, LV 417

**4) Pozemek, k.ú. Radošovice u Vlašimi, okres Benešov**

Pozemek: 2130/19, LV 578

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 63.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní VYK1 ze dne 24.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2023 09:00:00. Zápis proveden dne 17.02.2023. V-632/2023-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 2130/19, LV 578

## Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{datum\ realizace}$	$K_{umístění\ v\ obci}$	$K_{charakteru}$ (pole/louka)	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Pozemky, k.ú. Struhařov a Jemniště, okres Benešov</b>				1 120 000,- Kč	44 799,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,95	0,95	1,10	25,18 Kč	1,0
<b>2) Pozemek, k.ú. Městečko u Chotýšan, okres Benešov</b>				66 220,- Kč	3 311,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,90	0,95	1,00	23,39 Kč	1,0
<b>3) Pozemky, k.ú. Bílkovice, okres Benešov</b>				138 560,- Kč	6 928,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,95	1,00	1,00	21,05 Kč	1,0
<b>4) Pozemek, k.ú. Radošovice u Vlašimi, okres Benešov</b>				63 000,- Kč	2 855,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,00	1,00	22,07 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{umístění\ v\ obci} \times K_{charakteru\ (pole/louka)})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	21,05 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	22,92 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	25,18 Kč

## Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	23,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 23,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 23,- Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- pozemky tvoří dílčí funkční celky

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- pozemky v současné době využitelné převážně pro zemědělské účely

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 17.2.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha 1, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 ED 1/23-5**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 76** - orná půda, pozemku **p.č. 91/11** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 91/18** - vodní plocha, pozemku **p.č. 101/1** - orná půda, pozemku **p.č. 101/2** - orná půda, pozemku **p.č. 101/4** - orná půda, pozemku **p.č. 204/10** - orná půda, pozemku **p.č. 204/11** - orná půda, pozemku **p.č. 312/13** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 320** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 387** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 405/40** - orná půda, pozemku **p.č. 405/41** - orná půda, pozemku **p.č. 405/70** - orná půda, pozemku **p.č. 458/10** - ostatní plocha, vše v k.ú. Skalice u Benešova, obec Struhařov, okres Benešov.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

„Obvyklou cenu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

### I) Pozemek p.č. 204/11

<b>Pozemek p.č. 204/11</b>	
Výměra zastavitelné části pozemku (dle ÚP plochy BV-N)	2.210 m <sup>2</sup>
Výměra zbývající zemědělské části pozemku	14.640 m <sup>2</sup>
<b>Obvyklá cena zastavitelné části pozemku</b>	
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup>	1.250,- Kč
Obvyklá cena zastavitelné části pozemku činí:	<b>2 762 500,- Kč</b>
<b>Obvyklá cena zemědělské části pozemku</b>	
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup>	31,- Kč
Obvyklá cena zemědělské části pozemku činí:	<b>453 840,- Kč</b>
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemkům</b>	
(2 762 500,- Kč + 453 840,- Kč) / 2 * <b>0,80</b> = 1 286 536,- Kč	
<b>Výsledná obvyklá cena pozemku p.č. 204/11 činí: (zaokrouhleno)</b>	<b>1 287 000,- Kč</b>

**II) Zemědělsky obdělávané pozemky**

<b>Pozemky p.č. 76, p.č. 101/1, p.č. 101/2, p.č. 101/4 a p.č. 204/10</b>	
Výměra pozemků	21.422 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků za m <sup>2</sup>	31,- Kč
Obvyklá cena pozemků	664 082,- Kč
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemkům</b>	
664 082,- Kč / 2 * 0,80 = 265 633,- Kč	
<b>Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)</b>	<b>266 000,- Kč</b>

**III) Ostatní pozemky**

<b>Pozemky p.č. 91/11, p.č. 91/18, p.č. 312/13, p.č. 320, p.č. 387, p.č. 405/40, p.č. 405/41, p.č. 405/70 a p.č. 458/10</b>	
Výměra pozemků	26.490 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků za m <sup>2</sup>	23,- Kč
Obvyklá cena pozemků	609 270,- Kč
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemkům</b>	
609 270,- Kč / 2 * 0,80 = 243 708,- Kč	
<b>Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)</b>	<b>244 000,- Kč</b>

**Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:**

1 287 000,- + 266 000,- + 244 000,- = **1 797 000,- Kč**

**REKAPITULACE**

<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>1 797 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.



**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen  
porovnáním činí**

**1 797 000,– Kč**

**Cena slovy: jedenmilionsedmsetdevadesátsedmtisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 16.3.2023

.....  
**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
*znalecká kancelář*

**Ing. Tomáš Vingrálek**  
znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **008174/2023**.

V Praze, dne 16.3.2023

.....

**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)