ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 082316/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Martin Horák, LL.M *insolvenční správce dlužníka Saller Josef, bytem Barochov 30, 251 67 Řehenice* Koperníkova 1215/4 700 30 Ostrava-Zábřeh
Číslo jednací:	KSPH 60 INS 21575/2017
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení – aktualizace ZP č. 16074/716/2022.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Babice u Řehenic, Řehenice, okres Benešov
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	22.10.2026
Zpracováno ke dni:	22.10.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.11.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 468/1, 469, 470, 473/1, 473/2, 474 v obci Řehenice, okres Benešov, katastrální území Babice u Řehenic, na listu vlastnictví č. 919.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení – aktualizace ZP č. 16074/716/2022.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil důležité informace, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, a to: částečně sděleny informace o technologických parametrech rybníka (již v předchozím posudku).

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy (ortofoto), informace zjištěné při prohlídce, informace z původního posudku, územní plán, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 468/1, 469, 470, 473/1, 473/2, 474
Adresa předmětu ocenění:	Babice u Řehenic, Řehenice, okres Benešov
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Benešov
Obec:	Řehenice
Katastrální území:	Babice u Řehenic

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 22.10.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena pouze částečná prohlídka – část pozemků není přístupná pro hustý porost.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Saller Josef, Barochov 30, 25167 Řehenice

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 468/1, 469, 470, 473/1, 473/2, 474 v obci Řehenice, okres Benešov, katastrální území Babice u Řehenic, na listu vlastnictví č. 919.

4. Dokumentace a skutečnost

K rybníku nebyla poskytnuta dokumentace (manipulační řad), není tedy možné ověřit soulad dokumentace se skutečností. Technické parametry jsou stanoveny odhadem.

Část pozemků neodpovídá ve skutečnosti druhu dle zápisu v katastru nemovitostí – např. pozemky trvalého travního porostu jsou již téměř plně zarostlé nelesními porosty.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Řehenice se nachází v severní části okresu Benešov, cca 10 km od hranice okresního města a 20 km od hranice Hlavního města Prahy. Má přibližně 550 obyvatel a minimální občanskou vybavenost – pouze mateřskou školu. Je obsluhována autobusovými spoji. Má pouze veřejné rozvody elektřiny.

Oceňované pozemky se nacházejí v oddělené lokalitě Dařbož – Božešice, cca 3,2 km od centra obce. V místě není žádná občanská vybavenost. Pozemky navazují na obytnou zástavbu. Jsou přístupné z nezpevněné veřejné komunikace. Tvoří převážně ucelenou skupinu jižně od komunikace mezi Babicemi a Čakovicemi, jeden z pozemků se nachází odděleně severně od této komunikace (pozemek parc. č. 473/2). Lokalita je se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Pozemek parc. č. 470 je rybník, ostatní pozemky (mimo pozemek parc. č. 473/2) tvoří celek zeleně okolo tohoto pozemku. Jsou převážně zarostlé náletovými nelesními dřevinami (topoly, břízy, vrby), částečně jsou podmáčené. Pozemky jsou mírně svažité. Nejsou oploceny. U hráze rybníka se nachází dřevěná bouda bez pevných základů.

Rybník je dle informací z předchozího ocenění více než 100 let starý, hráz je situována na jihu. Rybník byl zbudován jako chovný. Je průtočný, dle zjištěných informací s menším, ale funkčním přítokem. Délka hráze cca 65 m. Hloubka u hráze odhadnuta na 1,8 m, převýšení hráze činí cca 50-70 cm. Šířka hráze je odhadována na cca 5 m. Rybník není dle dostupných informací cca 2 roky plně využíván, je zanesený bezpečnostní přeliv i odtok z požeráku. Jedná se však o menší, snadno řešitelné vady (pouze nutnost vyčištění). Nejsou známy informace o posledním odbahnění rybníka.

Dle územního plánu se jedná o plochy NS – smíšeného nezastavěného území – a plochy W – vodní a vodohospodářské.

Nemovitosti nejsou zatíženy žádnými věcnými břemeny. Zástavní práva a exekuční řízení nejsou zohledňována.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 22.10.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 813,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - 544 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - Praha - 20 km	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina - pouze E	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobus	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost - pouze MŠ	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **601,00 Kč/m^2**

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,700**

Index polohy pozemku **I_P** = **0,630**

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	601,-	0,04				24,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	trvalý travní porost	473/2	909	24,04		21 852,36
§ 9 odst. 6	trvalý travní porost	473/1	7 475	24,04		179 699,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	469	504	24,04		12 116,16
§ 9 odst. 6	trvalý travní porost	468/1	6 445	24,04		154 937,80

Jiné pozemky - celkem	15 333	**368 605,32**

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 8 odst. 6 – pozemky močálů, mokřad a bažin						
§ 8 odstavec 6	6,39	0,25	1,00		40 %	2,24
§ 8 odst. 3 – pozemky rybníků a malých vodních nádrží v nezastavěném území obce						
§ 8 odst. 3 nezast.	601,-	0,07	1,00			42,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 6	vodní plocha	474	3 255		2,24	7 291,20
§ 8 odst. 3 nezast.	vodní plocha	470	6 830		42,07	287 338,10
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 10 085 m^2						**294 629,30**

1.2. Rybník

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba rybníku, malé vodní nádrže a ostatních vodních děl § 22
Typ vodní plochy: ostatní rybníky a malé vodní nádrže
Rozloha: 6 830,00 m^2
Typ hráze: hráze zahloubených rybníků
Délka hráze: 65,00 m
Šířka koruny hráze: 5,00 m
Normální výška hladiny: 1,80 m
Převýšení koruny hráze: 0,60 m
Bezpečnostní přeliv - šířka: 1,00 m
Stáří: 104 roků
Vodohospodářský význam: ostatní rybníky a malé vodní nádrže
Průtok: rybník nuceně průtočný
Úroveň zazemnění: běžné zazemnění
Koeficient amortizace K_{R1} = 1- 0,02 * stáří = -1,08
Minimální výchozí hodnota koeficientu amortizace K_{R1} je: 0,20

Ocenění

Cena rybničních objektů

Cena hráze:
Objem hráze zahloubených rybníků S = 0,4 * L * V * (Š + 2 * V) = 611,52 m^3

611,52 m^3 * 540,- Kč/m^3	+	330 220,80 Kč
Kbel - hloubka vody u výpustního zařízení 1,80 m	+	60 000,- Kč
Bezpečnostní přeliv 1,00 m šířky	+	80 000,- Kč
Reprodukční cena stavby rybníka - celkem	**=**	**470 220,80 Kč**

Úprava reprodukční ceny stavby rybníka

Koeficient amortizace K_{R1}	*	0,200
Koeficient vodohospodářského významu K_{R2}	*	0,500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,267
Rybník	**=**	**153 621,14 Kč**

1.3. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)
stáří S = 24 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 7 880,00 m^2 * 16,23 Kč/m^2	=	127 892,40
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	60,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,50
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,25
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	0,80
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	61 772,03

JIV - jíva (JIV - jíva)
stáří S = 24 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 7 880,00 m^2 * 16,23 Kč/m^2	=	127 892,40
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	30,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,50
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,25
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	0,80
JIV - jíva celkem: [Kč]	=	30 886,02

BR - bříza bradavičnatá (BR - bříza bradavičnatá)
stáří S = 24 roků
relativní výšková bonita: 3 srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 7 880,00 m^2 * 16,- Kč/m^2	=	126 080,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,50
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,25
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	0,80
BR - bříza bradavičnatá celkem: [Kč]	=	2 206,40

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	94 864,45
Trvalé porosty	**=**	**94 864,45 Kč**
Pozemky - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		**663 234,62 Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rybník		153 621,14 Kč
1.3. Trvalé porosty		94 864,45 Kč
Stavby a porosty na pozemku – celkem	+	**248 485,59 Kč**
Pozemky - cena zjištěná celkem	**=**	**911 720,21 Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Do porovnání byly zařazeny prodeje a nabídky prodejů rybníků v širším okolí (vzhledem k velmi nízkému množství obdobných pozemků jsou do porovnání zahrnuty i nabídky a vzdálenější nemovitosti). Zohledněny byly rozdíly v lokalitě, výměrách pozemků (porovnání je v cenách za m^2, ale je zohledněno, že větší pozemky jsou obvykle obchodovány za nižší jednotkové ceny a naopak), využití pozemků (oceňovaný soubor kromě rybníka zahrnuje i okolní zeleň, která má nižší jednotkovou hodnotu než rybník) a stav a přístup k rybníku.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 468/1, 469, 470, 473/1, 473/2, 474 v katastrálním území Babice u Řehenic

Babice u Řehenic, Řehenice, okres Benešov					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Babice u Řehenic, Řehenice, okres Benešov	25418 m^2	rybník a okolní přírodní zeleň	nezasíťovaný	nyní neudržovaný, zřejmě nečištěný, přístup z nezpevněné cesty, náletové porosty
1	Dolní Břežany, okres Praha-západ	17830 m^2	rybník	zřejmě nezasíťovaný	jeví se udržovanější, dobře přístupný ze zpevněné komunikace
2	Zdeboř, Votice, okres Benešov	2482 m^2	rybník	zřejmě nezasíťovaný	zřejmě mírně lepší stav, jinak obdobný, shodně nezpevněný přístup, nálety
3	Petříkov, okres Praha-východ	35086 m^2	rybník	zřejmě nezasíťovaný	nefunkční požerák, jinak spíše udržovanější, betonová plocha se sjezdem do vody, zpevněný přístup

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	252,38 Kč	0.9	227,15 Kč	1	1	1.1	1	1.15	1.265	179,57 Kč
2	280,42 Kč	1	280,42 Kč	0.95	1.1	1.1	1	1	1.1495	243,95 Kč
3	185,00 Kč	0.9	166,50 Kč	1	1	1.1	1	1.1	1.21	137,60 Kč

Celkem průměr	187,04 Kč
Minimum	137,60 Kč
Maximum	243,95 Kč
Směrodatná odchylka - s	53,57 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	133,47 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	240,60 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

187,04 Kč/m^2

* 25418 m^2

= 4 754 183 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 754 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, způsob využití, stav, přístup.

Výsledek dle cenového předpisu

911.720 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů

4.754.000 Kč

Pro určení výsledné ceny obvyklé je větší váha udělena srovnávací metodě, neboť lépe odráží postavení nemovitosti na trhu.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí s přímo srovnatelnými objekty, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a oceňovací vyhlášky. Z tohoto důvodu je postupováno podle § 1b a je určena tržní hodnota pomocí přímého tržního porovnání.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 468/1, 469, 470, 473/1, 473/2, 474 v obci Řehenice, okres Benešov, katastrální území Babice u Řehenic, na listu vlastnictví č. 919.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

4.754.000 Kč

Slovy: čtyřimilionysedmsetpadesátčtyřitisíce korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.11.06 06:11:24 +01'00'

V Praze, dne 03.11.2026

Ing. Jitka Mašínová
Digitálně podepsal Ing. Jitka Mašínová
Datum: 2026.11.05 14:58:07 +01'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.11.06 06:11:13 +01'00'

Ing. Zdeněk Mazáček
Digitálně podepsal Ing. Zdeněk Mazáček
Datum: 2026.11.05 14:12:53 +01'00'

Ing. Jitka Mašínová	Martin Málek	Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 082316/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

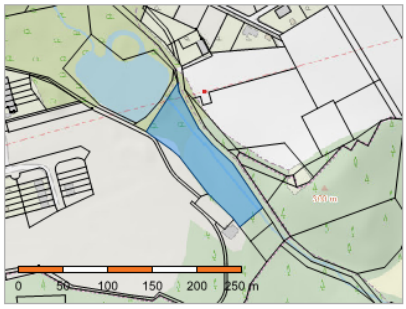
vpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, výřez z územního plánu, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	468/1
Obec:	Řehenice [538710]
Katastrální území:	Babice u Řehenic [744930]
Číslo LV:	919
Výměra [m^2]:	6445
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Saller Josef, Barochov 30, 25167 Řehenice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52911	280
57869	6165

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Saller Josef
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Saller Josef
Zahájení exekuce - Saller Josef
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	469
Obec:	Řehenice [538710]
Katastrální území:	Babice u Řehenic [744930]
Číslo LV:	919
Výměra [m^2]:	504
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	470
Obec:	Řehenice [538710]
Katastrální území:	Babice u Řehenic [744930]
Číslo LV:	919
Výměra [m^2]:	6830
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	rybník
Druh pozemku:	vodní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	473/1
Obec:	Řehenice [538710]
Katastrální území:	Babice u Řehenic [744930]
Číslo LV:	919
Výměra [m^2]:	7475
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



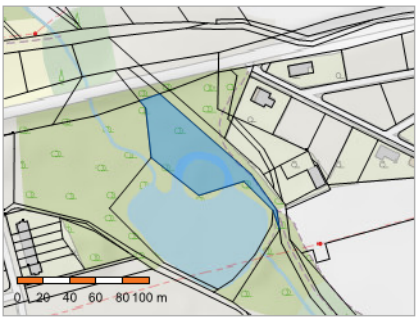
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	473/2
Obec:	Řehenice [538710]
Katastrální území:	Babice u Řehenic [744930]
Číslo LV:	919
Výměra [m^2]:	909
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost

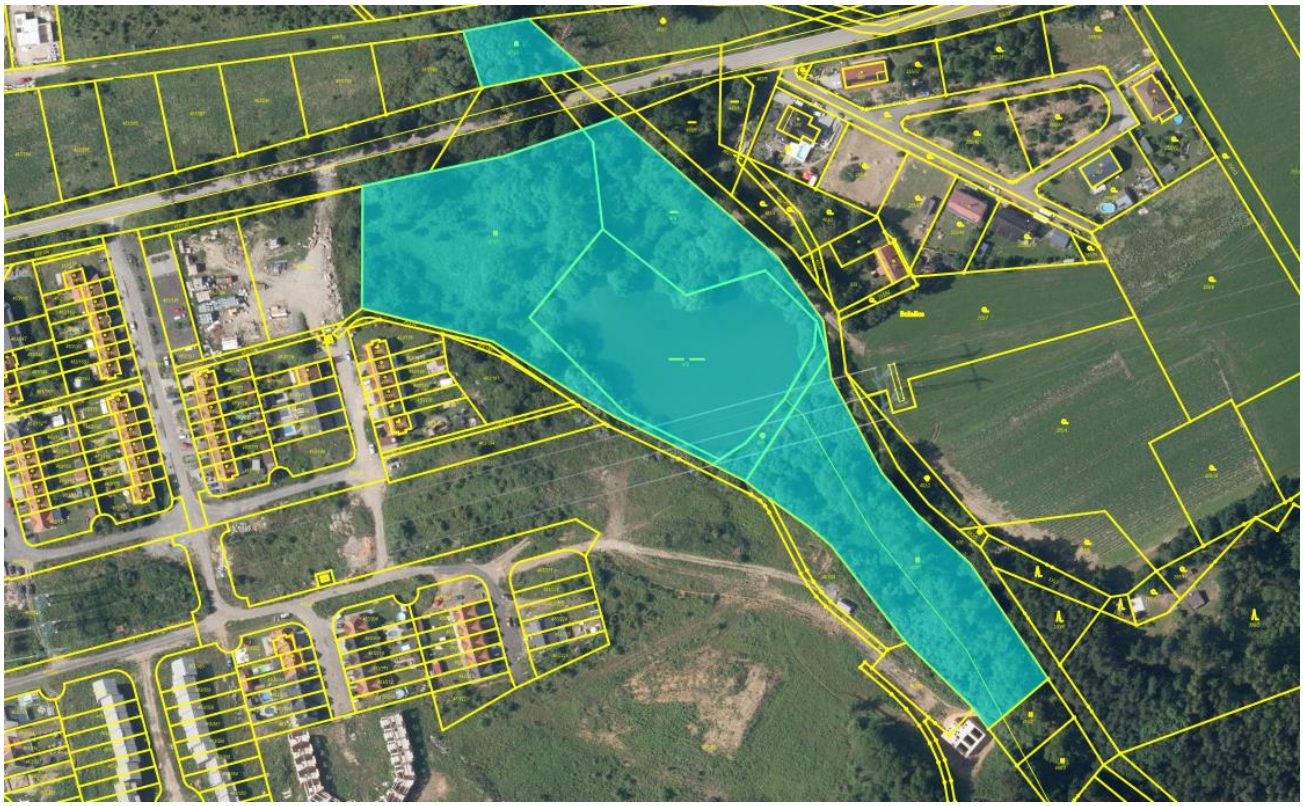


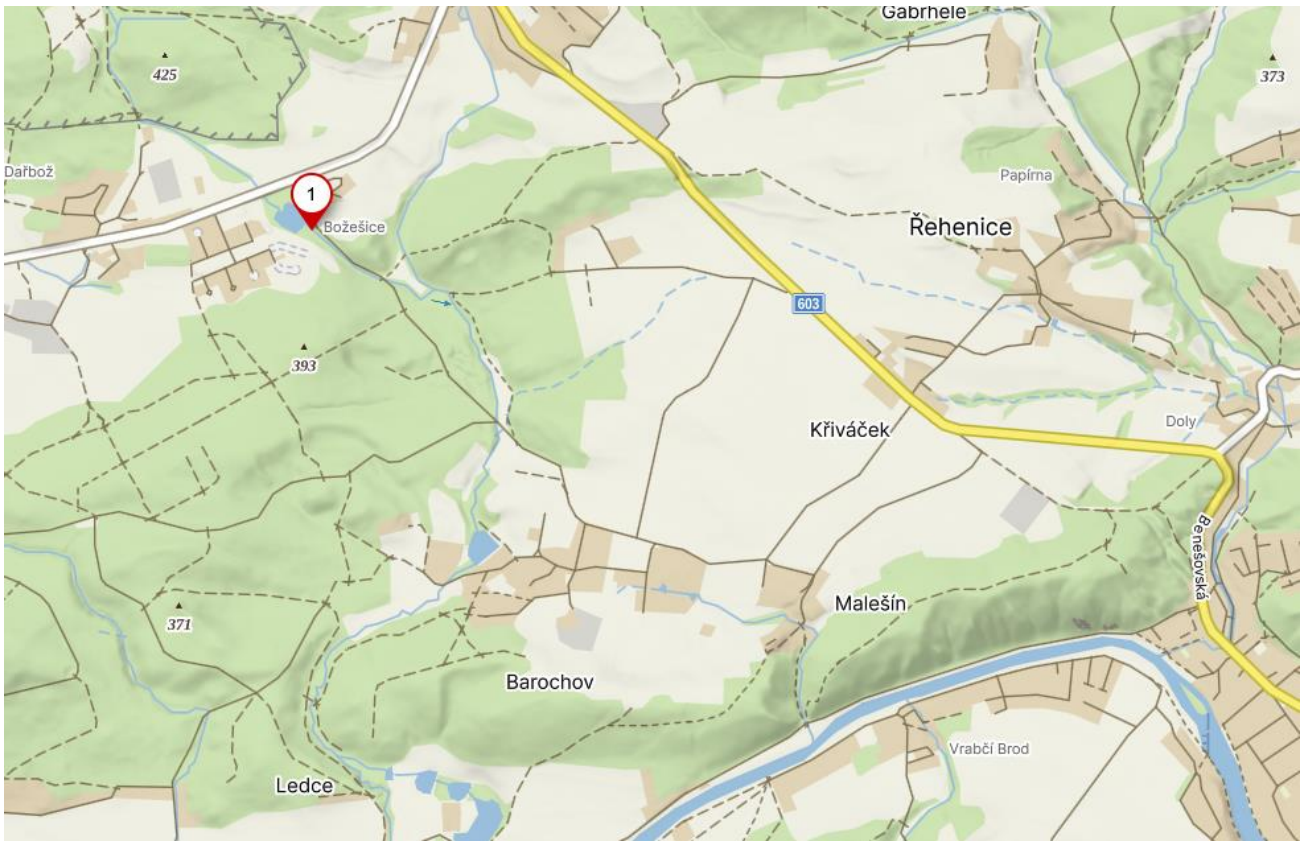
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	474
Obec:	Řehenice [538710]
Katastrální území:	Babice u Řehenic [744930]
Číslo LV:	919
Výměra [m^2]:	3255
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zamokřená plocha
Druh pozemku:	vodní plocha



Ortofoto mapa a mapa





Výřez z územního plánu



PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ [NS]

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ [W]

Fotodokumentace předmětu ocenění

























Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Dolní Břežany, okres Praha-západ	**Cena**	4 500 000 Kč
Druh pozemku	Vodní plocha	**Plocha pozemku**	17 830 m^2
Poloha nemovitosti	Okraj obce	**Dostupnost dopravy**	Silnice
Využití pozemku	Rybník		

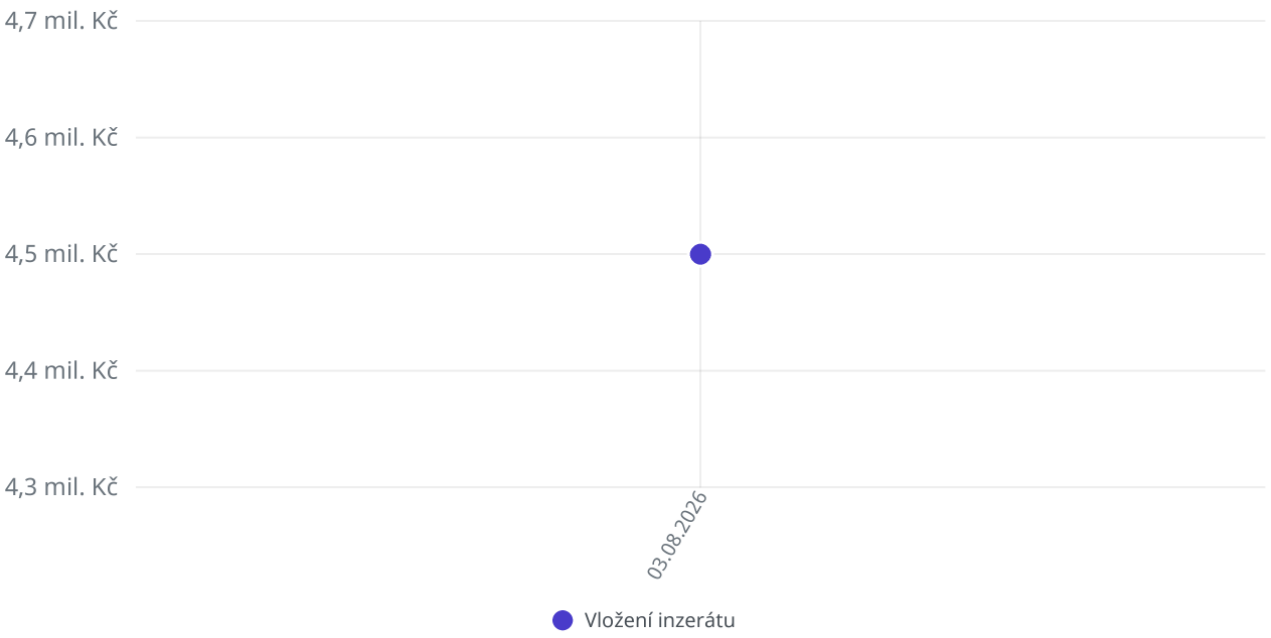
Nabízíme Vám příležitost získat vodní dílo rybník "Pazderák" v Dolních Břežanech. Místo si můžete prohlédnout samostatně, vše je dobře přístupné. Pokud budete mít vážný zájem, můžete nás kontaktovat.

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Zdeboř, Votice, okres Benešov	**Cena dle KS**	696 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.05.2026	**Číslo řízení**	V-4172/2026-201
Druh pozemku	Vodní plocha	**Plocha pozemku**	2 482 m^2
Využití pozemku	Rybník		

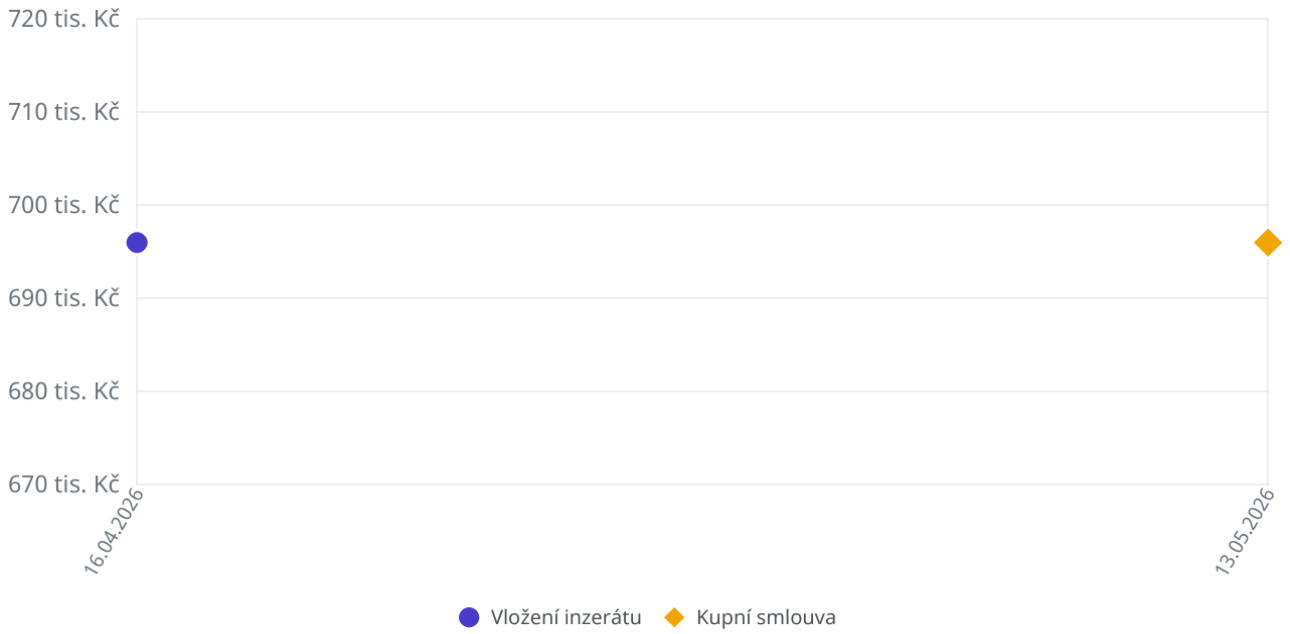
Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji vodní plochu, rybník , o rozloze 2482 m2, ve Zdeboři. Zdeboř je součástí města Votice, kde v malebném údolí chráněném ze tří stran kopci, začíná kraj nazývaný Česká Sibiř. Ve městě najdete spoustu památek a v jeho okolí krásnou zachovalou přírodu ideální pro pěší výlety nebo cykloturistiku.Samotný rybník se nachází na okraji , kde okolí ještě více umocňuje půvab zdejšího kraje.K samotné vodní ploše náleží kousek břehu pro eventuální umístění nějakého zázemí.Rybník je možno též pronajmout.Rádi Vám zodpovíme veškeré otázky.Odměna RK 46.000,-Kč

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Petříkov, okres Praha-východ	**Cena**	6 490 910 Kč
Plyn	Ne	**Druh pozemku**	Vodní plocha
Plocha pozemku	35 086 m²		

Nabízíme k prodeji výjimečný rybník ve tvaru srdce o celkové výměře 35 086 m² v obci Petříkov, Praha-východ. Rybník má kvalitní přítok, převážně písečné dno, a na břehu se nachází betonová manipulační plocha 150 m² se sjezdem do vody – vhodné pro techniku, loď nebo rekreační využití. Technický stav: Výpustní zařízení (požerák) je momentálně nefunkční, rybník nelze vypustit standardním způsobem. Tato skutečnost je zohledněna v ceně. --- Hlavní přednosti: atraktivní tvar srdce – vhodné i pro rekreační nebo komerční využití přírodní prostředí a výborná dostupnost z Prahy písečné dno, čistá voda vlastní příjezd, možnost obsluhy přes manipulační plochu --- Lokalita: Obec Petříkov se nachází v okrese Praha-východ, s rychlým spojením do hlavního města. Klidné místo, obklopené přírodou, ideální pro soukromé využití nebo investici.

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

