

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7253-413/2022

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemků parc.č. 145, 148, 157 a 158, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Olešná u Načeradce, obec Načeradec, okres Benešov (LV č. 137), pro účely exekučního řízení

Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
430 01 Chomutov
Č.j. 135 EX 914/22

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 11.7.2022 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D.
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 12 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 1 přílohu.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 19.7.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- pozemky parc.č. 145, 148, 157 a 158, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Olešná u Načeradce, obec Načeradec, okres Benešov (LV č. 137)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 137 pro k.ú. Olešná u Načeradce ze dne 21.6.2022.

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jan Peroutky sp.zn. 135 EX 914/22-104 o ustanovení znalce ze dne 21.6.2022.

Darovací smlouva, o zřízení věcného břemene ze dne 15.9.2006

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (pozemky zemědělské), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nálezný znalece a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře).

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 137 uveden:

Matuška Jaroslav, Olešná 31, 25708 Načeradec

Omezení vlastnického práva:

Věcné břemeno užívání

pro Jaroslava Matušku a Evu Matuškovou, spočívající v doživotním užívání nemovitostí.

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Matuška Jaroslav

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

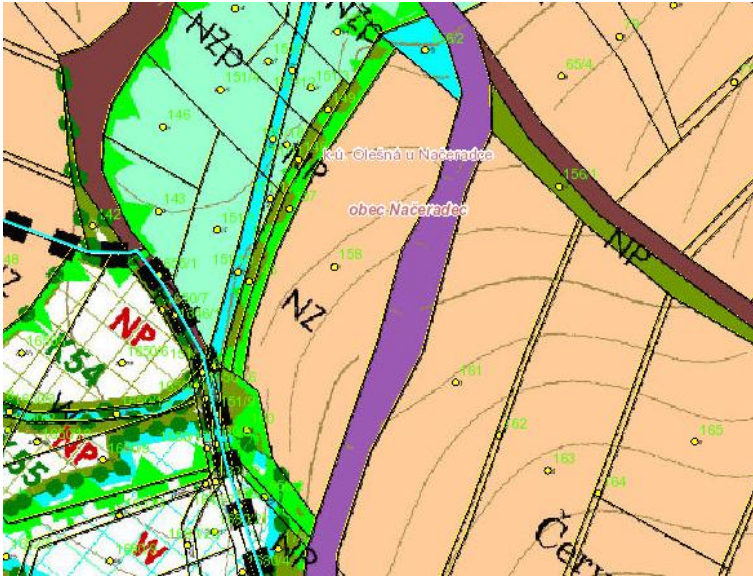
Název:	Pozemky parc.č. 145, 148, 157 a 158 na LV č. 137
Okres:	Benešov
Obec:	Načeradec
Katastrální území:	Olešná u Načeradce

Oceňované nemovité věci jsou situovány v okrese Benešov, v městysi Načeradec, části Olešná, jižně od souvisle zastavěného území obce.

Pozemek parc.č. 158 je v Územním plánu obce zařazen v plochách NZ (plochy zemědělské). Pozemky parc.č. 157, 148 a 145 jsou zařazeny v plochách NP (plochy přírodní – vysoké zeleně – izolační zeleně a doprovodná zeleně v krajině. K datu ocenění se jedná o zemědělské pozemky.

Na pozemcích parc.č. 157, 148 a 145 se nachází trvalé porosty (stromy a keře), pěstebně neudržované.

Výřez z Územního plánu:



značka	název funkční plochy	obecná charakteristika
NZ	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda	orná půda; stavby nezbytné pro obhospodařování (např. skladování sena, slámy, hnoje, poseady)
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ – - vysoké zeleně- izolační a doprovodná zeleň v krajině	plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu, meze a remízky stavby nezbytné pro obhospodařování (např. mobilní včelíny, poseady)

Popis pozemků

Parc.č. 145	druhu ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 230 m ²
Parc.č. 148	druhu ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 129 m ²
Parc.č. 157	druhu ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 745 m ²
Parc.č. 158	druhu orná půda	o výměře 6 819 m ²

Celková výměra pozemků činí 7 923 m².

Nemovitá věc je tvořena: pozemků parc.č. 145, 148, 157 a 158, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Olešná u Načeradce, obec Načeradec, okres Benešov (LV č. 137).

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v městysi Načeradec a okolí běžně obchoduje s obdobnými zemědělskými pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 35 až 45,- Kč/m² pozemku**, dle umístění v lokalitě, velikosti, bonity, možného dalšího využití, apod.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Pozemky zemědělské, Načeradec, 20 368 m²

Realizovaná cena: 748 128,- Kč za nemovitost, cena za m²: 36,- Kč za m²

Pozemek zemědělský parc.č. 1521 a 1535/3

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2021

Řízení č.: **V-12315/2021-201**

2) Pozemky zemědělské, Načeradec, 12 168 m²

Realizovaná cena: 513 056,- Kč za nemovitost, cena za m²: 42,- Kč za m²

Pozemky zemědělské, parc.č. 1253 a 1300

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2022

Řízení č.: **V-5012/2022-201**

3) Pozemky zemědělské, Načeradec, 7 283 m²

Realizovaná cena: 315 169,- Kč za nemovitost, cena za m²: 43,- Kč za m²

Pozemky zemědělské parc.č. 877 a 878

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2022

Řízení č.: V-4665/2022-201

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukovaná cena za m ²	koeficient velikosti	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Načeradec	748 128	1,05	20 638	38	0,90	34,26
pozemek 2	Načeradec	513 056	1,00	12 168	42	0,95	40,06
pozemek 3	Načeradec	315 169	1,00	7 283	43	1,00	43,27
průměrná indexovaná hodnota							39,20
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)							40,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
7 923	40,00	316 920

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koeficient velikosti

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil růst cen v čase

Koeficient velikosti: pozemky s výrazně větší výměrou mají index menší než 1, a s výrazně menší výměrou mají index větší než 1 (pozemky s větší výměrou mají lepší využití)

Cena obvyklá pozemků (orientační) činí:

316 920,- Kč

Cena obvyklá pozemků (zaokrouhleno) činí:

317 000,- Kč

II) Ocenění věcného břemene

Na LV č. 137 v části C vázne:

Věcné břemeno užívání pro Jaroslava Matušku a Evu Matuškovou, spočívající v doživotním užívání nemovitostí.

Věcná břemena se počítají z obvyklého nájemného, pokud nelze obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného.

Obvyklé nájemné za nemovité věci, které jsou dotčeny věcným břemenem užívání odhaduji ve výši obvyklého nájemného (pachtovného) za obdobné zemědělské pozemky, které se pohybuje ve výši cca 4 000,- Kč/ha/rok.

Koeficient míry užítku (míra omezení vlastníka nemovité věci) odhaduji ve výši 100% (nemovité věci mohou užívat pouze oprávnění z věcného břemene).

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena nemovitých věcí byla stanovena v části I. posudku a činí 317 000,- Kč.

1. Výpočet ocenění věcného břemene pro Jaroslava Matušku

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 85 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Obvyklé roční nájemné

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
7 923,00 m ²	0,40	3 169,20	0,00	3 169,20
Součet ročních užítků - celkem: [Kč/rok]				3 169,20
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):			*	100 %
Roční užitek: [Kč]			=	3 169,20

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 3 169,20 * ((1 + 10,0 \%)^6 - 1) / (10,0 \% * (1 + 10,0 \%)^6)$$

Hodnota věcného břemene činí = 13 802,69 Kč

Cena věcného břemene pro Jaroslava Matušku činí (zaokr.): 13 800,- Kč

2. Výpočet ocenění věcného břemene pro Evu Matuškovou

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 83 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Obvyklé roční nájemné

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
7 923,00 m ²	0,40	3 169,20	0,00	3 169,20
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]				3 169,20
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 3 169,20
Míra kapitalizace: 10,00 %				
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$				
$CB_U = 3\,169,20 * ((1 + 10,0 \%)^6 - 1) / (10,0 \% * (1 + 10,0 \%)^6)$				

Hodnota věcného břemene činí = 13 802,69 Kč

Cena věcného břemene pro Evu Matuškovou činí (zaokr.): 13 800,- Kč

Rekapitulace

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. věcné břemeno užívání pro Jaroslava Matušku nar. 1937	13 800,- Kč
2. věcné břemeno užívání pro Evu Matuškovou nar. 1939	13 800,- Kč
Věcná břemena a závady oceňované samostatně - celkem:	<u>27 600,- Kč</u>

E. ODŮVODNĚNÍ

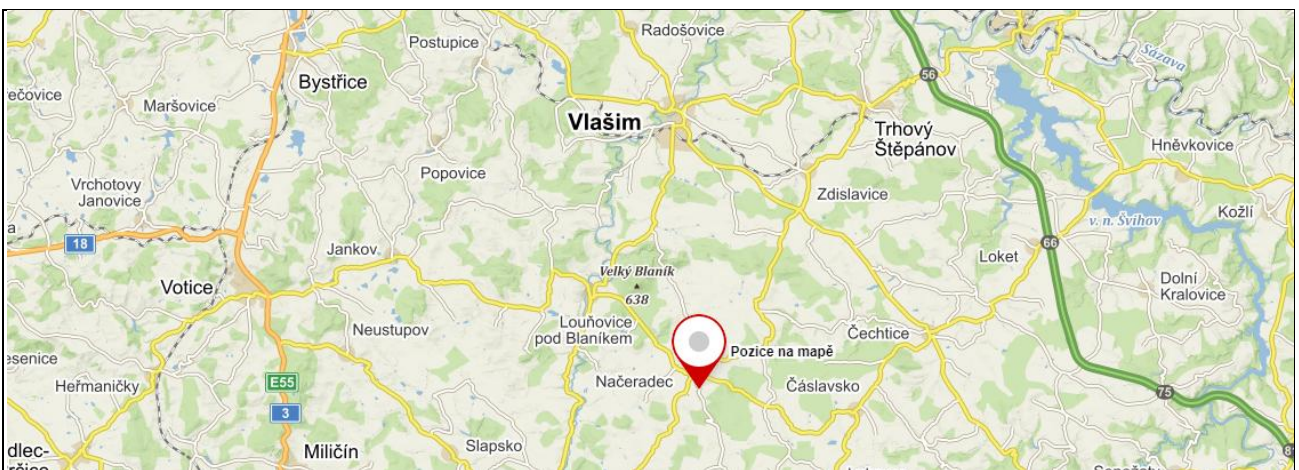
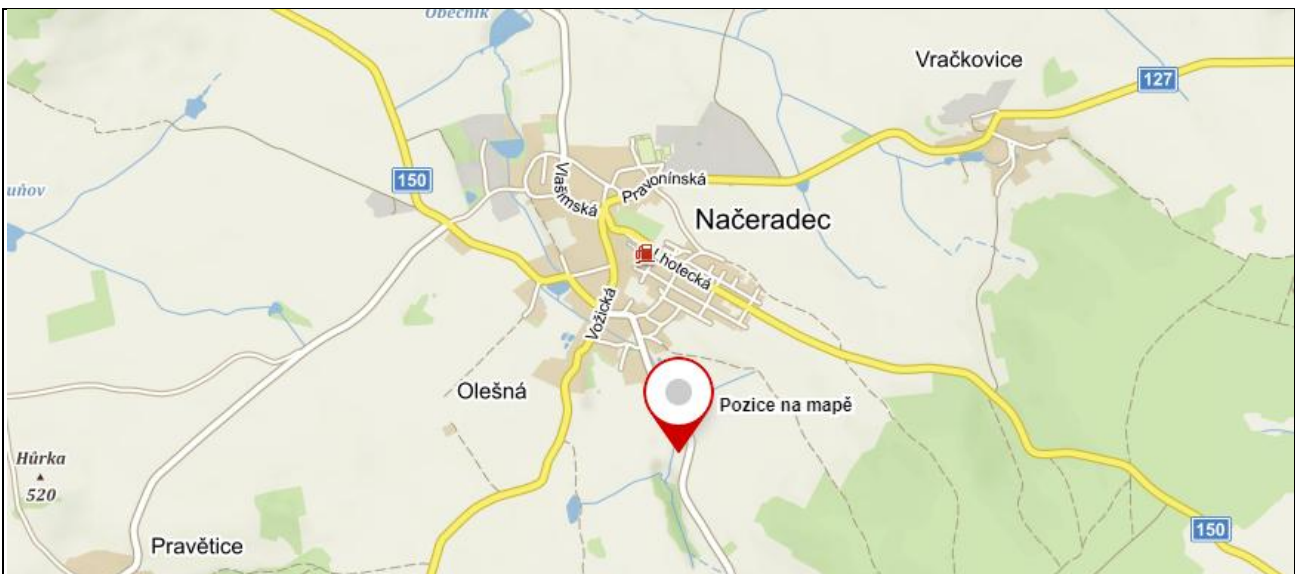
Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **zemědělské pozemky** se v okolí obchodují v rozmezí cca 35 až 45,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné zejména co do velikosti, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficient velikosti).

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných. Znalec rovněž zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době.

Při ocenění věcného břemene užívání znalec použil obvyklé nájemné, a rovněž zohlednil věk oprávněných z věcného břemene.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Mapa širších souvislostí



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemků parc.č. 145, 148, 157 a 158, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Olešná u Načeradce, obec Načeradec, okres Benešov (LV č. 137), určuji před odečtením věcného břemene ve výši

317 000,- Kč

slovy: tři-sta-sedmnáct-tisíc-korun-českých

2) Věcné břemeno užívání pro Jaroslava Matušku (nar. 1937) a Evu Matuškovou (nar. 1939) určuji ve výši

- 27 600,- Kč

slovy: dvacet-sedm-tisíc-šest-set-korun-českých

Znalci nejsou známy žádné další právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemků parc.č. 145, 148, 157 a 158, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Olešná u Načeradce, obec Načeradec, okres Benešov (LV č. 137), určuji po odečtení věcného břemene ve výši

289 400,- Kč

slovy: dvě-stě-osmdesát-devět-tisíc-čtyři-sta-korun-českých

4) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla určena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 7253-413/2022 evidence posudků.

V Ostravě 19.7.2022



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2022