

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: 26493/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí:

I) pozemku p.č. 1513 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1560 - orná půda a pozemku p.č. 1605 - orná půda, LV č. 323, v k.ú. Horní Borek, obec Červený Újezd, okres Benešov.

II) pozemku p.č. 728 - orná půda a pozemku p.č. 1027 - trvalý travní porost, LV č. 581, v k.ú. Jankov, obec Jankov, okres Benešov.

III) pozemku p.č. 448/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 639 - orná půda, pozemku p.č. 701 - orná půda a pozemku p.č. 715/4 - orná půda, LV č. 456, v k.ú. Nahoruby, obec Křečovice, okres Benešov.

IV) pozemku p.č. 832 - trvalý travní porost, LV č. 443, v k.ú. Nespery, obec Veliš, okres Benešov.

V) pozemku p.č. 570/13 - orná půda, pozemku p.č. 570/15 - orná půda a pozemku p.č. 574/5 - ostatní plocha, LV č. 439, v k.ú. Zvěstov, obec Zvěstov, okres Benešov.

Zadavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Číslo jednací zadavatele:

149 EX 1182/24-25

Číslo položky v evidenci posudků:

078711/2024

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 23. 9. 2024 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
www.posudek.com

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

Celkem posudek obsahuje 18 stran a 31 stran příloh.

V Praze, dne 7. 10. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 12. 9. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 1182/24-25**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí:

I) pozemku **p.č. 1513** - trvalý travní porost o výměře 1.762 m², pozemku **p.č. 1560** - orná půda o výměře 6.582 m² a pozemku **p.č. 1605** - orná půda o výměře 4.766 m², LV č. 323, v k.ú. Horní Borek, obec Červený Újezd, okres Benešov.

II) pozemku **p.č. 728** - orná půda o výměře 6.388 m² a pozemku **p.č. 1027** - trvalý travní porost o výměře 3.557 m², LV č. 581, v k.ú. Jankov, obec Jankov, okres Benešov.

III) pozemku **p.č. 448/1** - ostatní plocha o výměře 1.644 m², pozemku **p.č. 639** - orná půda o výměře 10.186 m², pozemku **p.č. 701** - orná půda o výměře 536 m² a pozemku **p.č. 715/4** - orná půda o výměře 9.885 m², LV č. 456, v k.ú. Nahoruby, obec Křečovice, okres Benešov.

IV) pozemku **p.č. 832** - trvalý travní porost o výměře 10.853 m², LV č. 443, v k.ú. Nespery, obec Veliš, okres Benešov.

V) pozemku **p.č. 570/13** - orná půda o výměře 17.599 m², pozemku **p.č. 570/15** - orná půda o výměře 36 m² a pozemku **p.č. 574/5** - ostatní plocha o výměře 253 m², LV č. 439, v k.ú. Zvěstov, obec Zvěstov, 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.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **149 EX 1182/24-25**. 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.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 323, pro k.ú. Horní Borek, obec Červený Újezd, okres Benešov, vyhotovený objednavatelem dne 12.9.2024.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Horní Borek, obec Červený Újezd, okres Benešov, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 23. 9. 2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 581, pro k.ú. Jankov, obec Jankov, okres Benešov, vyhotovený objednavatelem dne 12.9.2024.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Jankov, obec Jankov, okres Benešov, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 23. 9. 2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 456, pro k.ú. Nahoruby, obec Křečovice, okres Benešov, vyhotovený objednavatelem dne 12.9.2024.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Nahoruby, obec Křečovice, okres Benešov, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 23. 9. 2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 443, pro k.ú. Nespery, obec Veliš, okres Benešov, vyhotovený objednavatelem dne 12.9.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Nespery, obec Veliš, okres Benešov, vyhotovený znaleckou kanceláří dne 23. 9. 2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 439, pro k.ú. Zvěstov, obec Zvěstov, okres Benešov, vyhotovený objednavatelem dne 12.9.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Zvěstov, obec Zvěstov, okres Benešov, vyhotovený znaleckou kanceláří dne 23. 9. 2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Červený Újezd týkající se oceňované lokality.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Jankov týkající se oceňované lokality.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Křečovice týkající se oceňované lokality.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Veliš týkající se oceňované lokality.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Zvěstov týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 23. 9. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, 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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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

Kraj
Okres
Obec
Katastrální území (0)
Počet obyvatel 0

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 323, k.ú. Horní Borek

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - pozemku **p.č. 1513** - trvalý travní porost o výměře 1.762 m², pozemku **p.č. 1560** - orná půda o výměře 6.582 m² a pozemku **p.č. 1605** - orná půda o výměře 4.766 m², LV č. 323, v k.ú. Horní Borek, obec Červený Újezd, okres Benešov.

Pozemek p.č. 1513 je situován v odlehlé, severovýchodní části katastrálního území a je přístupný po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1510 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví České republiky a dále přes nezpevněné pozemky. Na pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru a vede nad ním trasa nadzemního vedení.

Pozemek p.č. 1560 se nachází v okrajové části zastavěného území, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2102/3 - ostatní plocha a přes nezpevněnou komunikaci na pozemku p.č. 2073/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Červený Újezd. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 1605 je situován v okrajové části zastavěného území, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2067/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Červený Újezd. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 581, k.ú. Jankov

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - pozemku **p.č. 728** - orná půda o výměře 6.388 m² a pozemku **p.č. 1027** - trvalý travní porost o výměře 3.557 m², LV č. 581, v k.ú. Jankov, obec Jankov, okres Benešov.

Pozemek p.č. 728 se nachází v východní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 1636 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Jankov a na pozemku p.č. 1346 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Ratměřice. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů. Nad pozemkem vede trasa nadzemního vedení.

Pozemek p.č. 1027 je situován v odlehlé jihovýchodní části katastrálního území a je přístupný po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 1624/1 - ostatní plocha a p.č. 1627 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Jankov. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů.

III) Nemovité věci evidované na LV č. 456, k.ú. Nahoruby

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - pozemku **p.č. 448/1** - ostatní plocha o výměře 1.644 m², pozemku **p.č. 639** - orná půda o výměře 10.186 m², pozemku **p.č. 701** - orná půda o výměře 536 m² a pozemku **p.č. 715/4** - orná půda o výměře 9.885 m², LV č. 456, v k.ú. Nahoruby, obec Křečovice, okres Benešov.

Pozemek p.č. 448/1 se nachází v odlehlé jihovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po nezpevněných pozemcích. Na pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 639 je situován v odlehlé jihovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po nezpevněných pozemcích. Převážná část pozemku je zemědělsky obdělávaná a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 701 a p.č. 715/4 se nachází v severovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek. Pozemky jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2124/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Středočeského kraje. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

IV) Nemovité věci evidované na LV č. 443, k.ú. Nesperry

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 832** - trvalý travní porost o výměře 10.853 m², na LV č. 443, v k.ú. Nesperry, obec Veliš, okres Benešov, který je situován v odlehlé severovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 630 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Veliš. Na pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

V) Nemovité věci evidované na LV č. 439, k.ú. Zvěstov

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - pozemku **p.č. 570/13** - orná půda o výměře 17.599 m², pozemku **p.č. 570/15** - orná půda o výměře 36 m² a pozemku **p.č. 574/5** - ostatní plocha o výměře 253 m², LV č. 439, v k.ú. Zvěstov, obec Zvěstov, okres Benešov, které se nachází v okrajové části zastavěná území, v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2016/28 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Středočeského kraje. Dle místního šetření jsou pozemky zemědělsky obdělávané. Na pozemku p.č. 574/5 se nachází náletové porosty plevelného charakteru. Nad pozemkem p.č. 570/13 vede trasa nadzemního vedení.

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

4. POSUDEK

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 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.“

§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.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:**I. 1. Nemovité věci na LV č. 323, k.ú. Horní Borek****Umístění nemovitosti**

Kraj	Středočeský
Okres	Benešov
Obec	Červený Újezd
Katastrální území	Horní Borek (621161)
Část obce	Horní Borek
List vlastnictví číslo	323
Vlastník	Otradovec Michal Ing. MBA č. p. 60, 39175 Malšice

II. 2. Nemovité věci na LV č. 581, k.ú. Jankov**Umístění nemovitosti**

Kraj	Středočeský
Okres	Benešov
Obec	Jankov
Katastrální území	Jankov (656704)
Část obce	Jankov
List vlastnictví číslo	581
Vlastník	Otradovec Michal Ing. MBA č. p. 60, 39175 Malšice

III. 3. Nemovité věci na LV č. 456, k.ú. Nahoruby**Umístění nemovitosti**

Kraj	Středočeský
Okres	Benešov
Obec	Křečovice
Katastrální území	Nahoruby (701131)
Část obce	Nahoruby
List vlastnictví číslo	456
Vlastník	Otradovec Michal Ing. MBA č. p. 60, 39175 Malšice

IV. 4. Nemovité věci na LV č. 443, k.ú. Nesperry**Umístění nemovitosti**

Kraj	Středočeský
Okres	Benešov
Obec	Veliš
Katastrální území	Nesperry (778079)
Část obce	Nesperry
List vlastnictví číslo	443
Vlastník	Otradovec Michal Ing. MBA č. p. 60, 39175 Malšice

V. 5. Nemovité věci na LV č. 439, k.ú. Zvěstov**Umístění nemovitosti**

Kraj	Středočeský
Okres	Benešov
Obec	Zvěstov
Katastrální území	Zvěstov (793876)
Část obce	Zvěstov
List vlastnictví číslo	439
Vlastník	Otradovec Michal Ing. MBA č. p. 60, 39175 Malšice

Obvyklá cena za 1 m² zemědělských pozemků

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 m².

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.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemky, k.ú. Zvěstov, okres Benešov****Pozemek: 1390/19, LV 330***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***702.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2022 14:51:51. Zápis proveden dne 20.07.2022.****V-5693/2022-201***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:***638, LV 330; 913/2, LV 330; 1158/11, LV 110; 1364, LV 330; 1382/10, LV 330; 1390/19, LV 330****2. Pozemky, k.ú. Nespery, okres Benešov****Pozemek: 585, LV 475***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***236.612,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 17:27:57. Zápis proveden dne 12.10.2022.****V-8011/2022-201***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:***585, LV 475; 586, LV 475****3. Pozemek, k.ú. Veliš, okres Benešov****Pozemek: 2292, LV 31***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***768.094,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 23.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024 08:18:44. Zápis proveden dne 10.07.2024.****V-4708/2024-201***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:***2292, LV 31****4. Pozemky, k.ú. Nahoruby, okres Benešov****Pozemek: 405/4, LV 20***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***1.087.345,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 05.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2023 11:44:03. Zápis proveden dne 28.12.2023.****V-9034/2023-201***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:***405/4, LV 20; 405/12, LV 20; 415, LV 20; 419, LV 20; 420, LV 20; 422/2, LV 20; 490, LV 20; 491, LV 20; 581/2, LV 20; 606/1, LV 20; 656/5, LV 20; 660/1, LV 20; 715/2, LV 20; 757/2, LV 20**

5. Pozemky, k.ú. Horní Borek, okres Benešov

Pozemek: 1915/4, LV 347

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

857.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2022 09:00:00. Zápis proveden dne 12.08.2022.

V-6372/2022-201

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

pozemky:

1915/4, LV 347; 1916/1, LV 347; 1917/4, LV 347; 1933/8, LV 347; 1933/9, LV 347

6. Pozemky, k.ú. Červený Újezd u Miličína, okres Benešov

Pozemek: 460/2, LV 341

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

520.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2023 09:00:00. Zápis proveden dne 08.03.2023.

V-1156/2023-201

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

pozemky:

460/2, LV 341; 948/3, LV 341; 948/6, LV 341

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Zvěstov, okres Benešov		
Cena nemovité věci (CN)	702 000,– Kč	
Výměra (V)	16 252,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	22.6.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	47,99 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Nesperry, okres Benešov		
Cena nemovité věci (CN)	236 612,– Kč	
Výměra (V)	6 174,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	16.9.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	42,58 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Veliš, okres Benešov		
Cena nemovité věci (CN)	768 094,– Kč	
Výměra (V)	20 213,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	11.6.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	38,– Kč	

4. Pozemky, k.ú. Nahoruby, okres Benešov		
Cena nemovité věci (CN)	1 087 345,– Kč	
Výměra (V)	31 067,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	6.12.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	36,84 Kč	

5. Pozemky, k.ú. Horní Borek, okres Benešov

Cena nemovité věci (CN)	857 000,– Kč	
Výměra (V)	22 183,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	19.7.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	42,93 Kč	

6. Pozemky, k.ú. Červený Újezd u Miličína, okres Benešov

Cena nemovité věci (CN)	520 000,– Kč	
Výměra (V)	10 814,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	15.2.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	50,62 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		36,84 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 6$	43,16 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		50,62 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	43,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	43,– Kč

Obvyklá cena **43,– Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 323, k.ú. Horní Borek

Pozemky p.č. 1513, p.č. 1560 a p.č. 1605	
Výměra pozemků	13.110 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	43,- Kč
Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno):	564 000,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 581, k.ú. Jankov

Pozemky p.č. 728 a p.č. 1027	
Výměra pozemků	9.945 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	43,- Kč
Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno):	428 000,- Kč

III) Nemovité věci evidované na LV č. 456, k.ú. Nahoruby

Pozemky p.č. 448/1, p.č. 639, p.č. 701 a p.č. 715/4	
Výměra pozemků	22.251 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	43,- Kč
Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno):	957 000,- Kč

IV) Nemovité věci evidované na LV č. 443, k.ú. Nespery

Pozemek p.č. 832	
Výměra pozemku	10.853 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	43,- Kč
Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno):	467 000,- Kč

V) Nemovité věci evidované na LV č. 439, k.ú. Zvěstov

Pozemky p.č. 570/13, p.č. 570/15 a p.č. 574/5	
Výměra pozemků	17.888 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	43,- Kč
Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno):	769 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 323, k.ú. Horní Borek určená ze sjednaných cen	564 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 581, k.ú. Jankov určená ze sjednaných cen	428 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 456, k.ú. Nahoruby určená ze sjednaných cen	957 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 443, k.ú. Nespery určená ze sjednaných cen	467 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 439, k.ú. Zvěstov určená ze sjednaných cen	769 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	3 185 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 12. 9. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 1182/24-25**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) pozemku **p.č. 1513** - trvalý travní porost o výměře 1.762 m², pozemku **p.č. 1560** - orná půda o výměře 6.582 m² a pozemku **p.č. 1605** - orná půda o výměře 4.766 m², LV č. 323, v k.ú. Horní Borek, obec Červený Újezd, okres Benešov.

II) pozemku **p.č. 728** - orná půda o výměře 6.388 m² a pozemku **p.č. 1027** - trvalý travní porost o výměře 3.557 m², LV č. 581, v k.ú. Jankov, obec Jankov, okres Benešov.

III) pozemku **p.č. 448/1** - ostatní plocha o výměře 1.644 m², pozemku **p.č. 639** - orná půda o výměře 10.186 m², pozemku **p.č. 701** - orná půda o výměře 536 m² a pozemku **p.č. 715/4** - orná půda o výměře 9.885 m², LV č. 456, v k.ú. Nahoruby, obec Křečovice, okres Benešov.

IV) pozemku **p.č. 832** - trvalý travní porost o výměře 10.853 m², LV č. 443, v k.ú. Nespery, obec Veliš, okres Benešov.

V) pozemku **p.č. 570/13** - orná půda o výměře 17.599 m², pozemku **p.č. 570/15** - orná půda o výměře 36 m² a pozemku **p.č. 574/5** - ostatní plocha o výměře 253 m², LV č. 439, v k.ú. Zvěstov, obec Zvěstov, 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.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

3 185 000,- Kč

Cena slovy: třimilionyjednostoosmdesátpěttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 31 stran:

Fotodokumentace

Výpisy z katastru nemovitostí

Náhledy katastrálních map

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

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

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

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

Znalecká doložka:

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 **078711/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 7. 10. 2024

.....

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

www.posudek.com