

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6214 – 386 / 2020

dle usnesení č.j. 067 EX 7580/20-163: LV č. 2224

Objednavatel:	Exekutorský úřad Praha 5
Sídlo:	JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor
IČ:	Evropská 663/132, 160 00 Praha 6 49720821
Zhotovitel:	Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Sídlo:	Přemyslova 38/1285 500 08 Hradec Králové
IČ:	2630 2047
mail:	Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398. Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. info@znalci-cr.cz
Zpracovatelé:	Ing. Milan Bálek, Jaromír Ondrušák Za zpracování znaleckého posudku je odpovědný a může jej osobně stvrdit a podat žádaná vysvětlení dle §22 odst. 1) zák. č. 36/1967 Sb. v platném znění: Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti.
Účel posudku:	Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení č.j. 067 EX 7580/20-163 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Jurajem Podkonickým, Ph.D. dne 16.11.2020.
Posudek obsahuje:	26 stran včetně příloh
Posudek se předává:	v jednom vyhotovení
Výtisk číslo:	1
Zpracováno:	13.12.2020

Obsah posudku	strana
A NÁLEZ.....	3
1 Úkol a předmět ocenění	3
2 Místní šetření	3
3 Den ocenění	3
4 Podklady	3
B POSUDEK	4
1 Aplikovaná metoda ocenění.....	4
2 Ocenění	5
C REKAPITULACE	16
D ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	17
E PŘÍLOHY	17

- informace získané při místním šetření
- záznam z venkovní obhlídky nemovitých věcí
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.
- vyhláška č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.)
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2020
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2020
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2010 - 2020

B POSUDEK

1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku 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 přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem, a to metodou přímého porovnání. Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování a s ustálenou judikaturou.

2 OCENĚNÍ

Popis:

Oceňované pozemky jsou situovány roztroušeně zcela mimo zastavěnou část obce. Pozemky jsou rovinnaté až mírně svažité, obdělávané a jsou součástí větších půdních celků. Pozemky parc.č. 546/110, 565/2, 566 a 567 tvoří jeden celek. Centrum obce Lišov je ve vzdálenosti cca 2 km, do Českých Budějovic je vzdálenost 14 km. Přístup k pozemkům je možný po zpevněné komunikaci a nezpevněných polních cestách.

Srovnávací parametry:

Název	Užitná plocha [m ²]
Zemědělské pozemky	26 717

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2224 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, exekuce na část majetku, exekuční příkaz k prodeji). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Srovnávací nemovité věci (SN):

1) Zemědělský pozemek, Lomnice nad Lužnicí

Soubor zemědělských pozemků o celkové ploše 29 320 m² v blízkosti obce Lomnice nad Lužnicí.

Plocha pozemku: 29 320 m²

Cena nabídková: 27,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 810 300 300

www.mmreality.cz

2) Zemědělský pozemek, Tučapy

Zemědělské pozemky v katastrálním území Tučapy u Soběslavi, okres Tábor. Pozemky jsou situovány v celkem 5ti blocích, z nichž tři jsou přístupné přímo ze zpevněné komunikace.

Plocha pozemku: 30 696 m²

Cena nabídková: 27,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář FARMY.CZ

Puškinovo náměstí 681/3

16000 Praha - Bubeneč

Tel.: +420 721 228 237

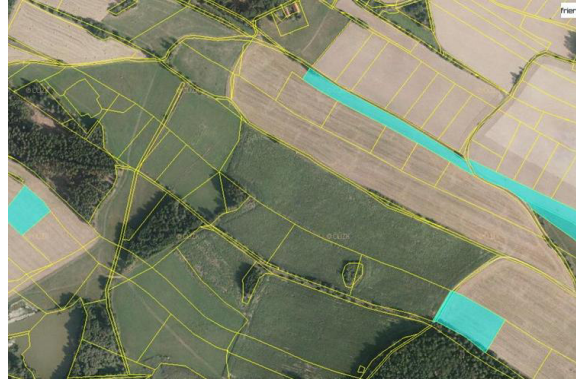
www.farmy.cz

3) Zemědělský pozemek, Horní Radouň

Zemědělské pozemky v k.ú. Horní Radouň o celkové výměře 18 861m².

Plocha pozemku: 18 861 m²

Cena nabídková: 28,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář Friends Forever Reality, s.r.o.

Žitná 1575/49

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 607 839 034

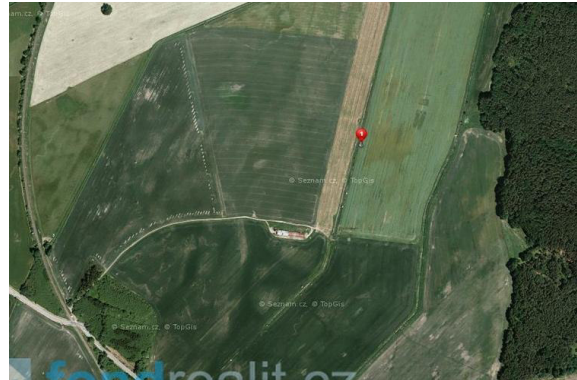
www.friendsforever.cz

4) Zemědělský pozemek, Lomnice nad Lužnicí

Soubor zemědělských pozemků u Lomnice nad Lužnicí. Pozemky jsou přístupné po zpevněné polní cestě.

Plocha pozemku: 16 506 m²

Cena nabídková: 30,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář fondrealit.cz, s.r.o.

Rybná 669/4

11000 Praha - Staré Město

Tel.: +420 380 405 390

www.fondrealit.cz

5) Zemědělský pozemek, Veselí nad Lužnicí

Zemědělské pozemky v k.ú. Horusice - Veselí nad Lužnicí.

Plocha pozemku: 13 169 m²

Cena nabídková: 32,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář Friends Forever Reality, s.r.o.

Žitná 1575/49

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 607 839 034

www.friendsforever.cz

6) Zemědělský pozemek, Brandlín

Soubor zemědělských pozemků o celkové výměře 36 219 m² v k.ú. Brandlín. Pozemky jsou z větší části obhospodařovány zemědělskou společností.

Plocha pozemku: 36 219 m²

Cena nabídková: 34,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář RK Stejskal.cz

Pražská tř. 1247/24

37004 České Budějovice 3

Tel.: +420 776 244 037

www.rkstejskal.cz

7) Zemědělský pozemek, Dříteň

Zemědělské pozemky v obci Dříteň, okres České Budějovice. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako orná půda. Pozemky jsou obhospodařovány zemědělskou společností.

Plocha pozemku: 18 412 m²

Cena nabídková: 35,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář fondrealit.cz, s.r.o.

Rybná 669/4

11000 Praha - Staré Město

Tel.: +420 380 405 390

www.fondrealit.cz

8) Zemědělský pozemek, Kájov

Soubor zemědělských pozemků o celkové výměře 33 479 m². Pozemky jsou obhospodařovány a jsou zapsány v LPIS.

Plocha pozemku: 33 479 m²

Cena nabídková: 38,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář GEPARD realitní společnost/Boars

Husova tř. 640/33

37005 České Budějovice 2

Tel.: +420 778 079 897

www.gpre.cz

9) Zemědělský pozemek, Branná

Zemědělské pozemky v katastrálním území Branná. Pozemky jsou dobře přístupné a terén je rovinný.

Plocha pozemku: 43 487 m²

Cena nabídková: 42,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 810 300 300

www.mmreality.cz

Lokalizace srovnávacích pozemků:



Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient $k_{ZC} \leq 1,00$. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{ZC} = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimbura, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejí vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání:

Srovnávací nemovitá věc	Výměra [m ²]	Cena ke srovnání [Kč/m ²]	Index odlišnosti I _o					Upravená cena [Kč/m ²]
			zdroj	poloha	velikost	vybavenost	ostatní	
SN 1	29 320	27,00	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	26,73
SN 2	30 696	27,00	0,90	1,15	1,00	1,00	1,00	27,95
SN 3	18 861	28,00	0,90	1,15	1,00	1,00	1,00	28,98
SN 4	16 506	30,00	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	29,70
SN 5	13 169	32,00	0,90	1,15	1,00	1,00	1,00	33,12
SN 6	36 219	34,00	0,90	1,15	1,00	1,00	1,00	35,19
SN 7	18 412	35,00	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	34,65
SN 8	33 479	38,00	0,90	1,15	1,00	1,00	1,00	39,33
SN 9	43 487	42,00	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	41,58
n: počet srovnávacích nemovitostí								9
Obvyklá cena:								33,03
Statistické veličiny:								
Směrodatná odchylka [SO]								5,00
Minimální hodnota								26,73
AP - SO								28,03
Aritmetický průměr [AP]								33,03
AP + SO								38,03
Maximální hodnota								41,58
Výměra:	26 717 m ²							882 328,93
Obvyklá cena po zaokrouhlení:								882 300

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6214 – 386 / 2020 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 13.12.2020

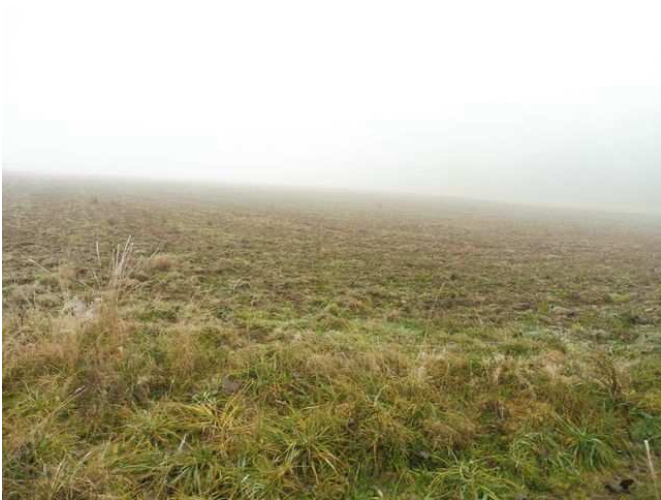
Podpis za znalecký ústav:

Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

E PŘÍLOHY

1. Barevná fotodokumentace
2. Snímky katastrálních map a ortofotomap
3. Detail doručené zprávy ze systému „Datové schránky“







341

339/7

339/8

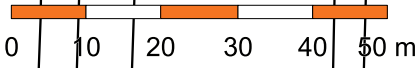
334/2

329

342/1

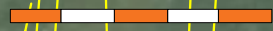
346

1:1 000

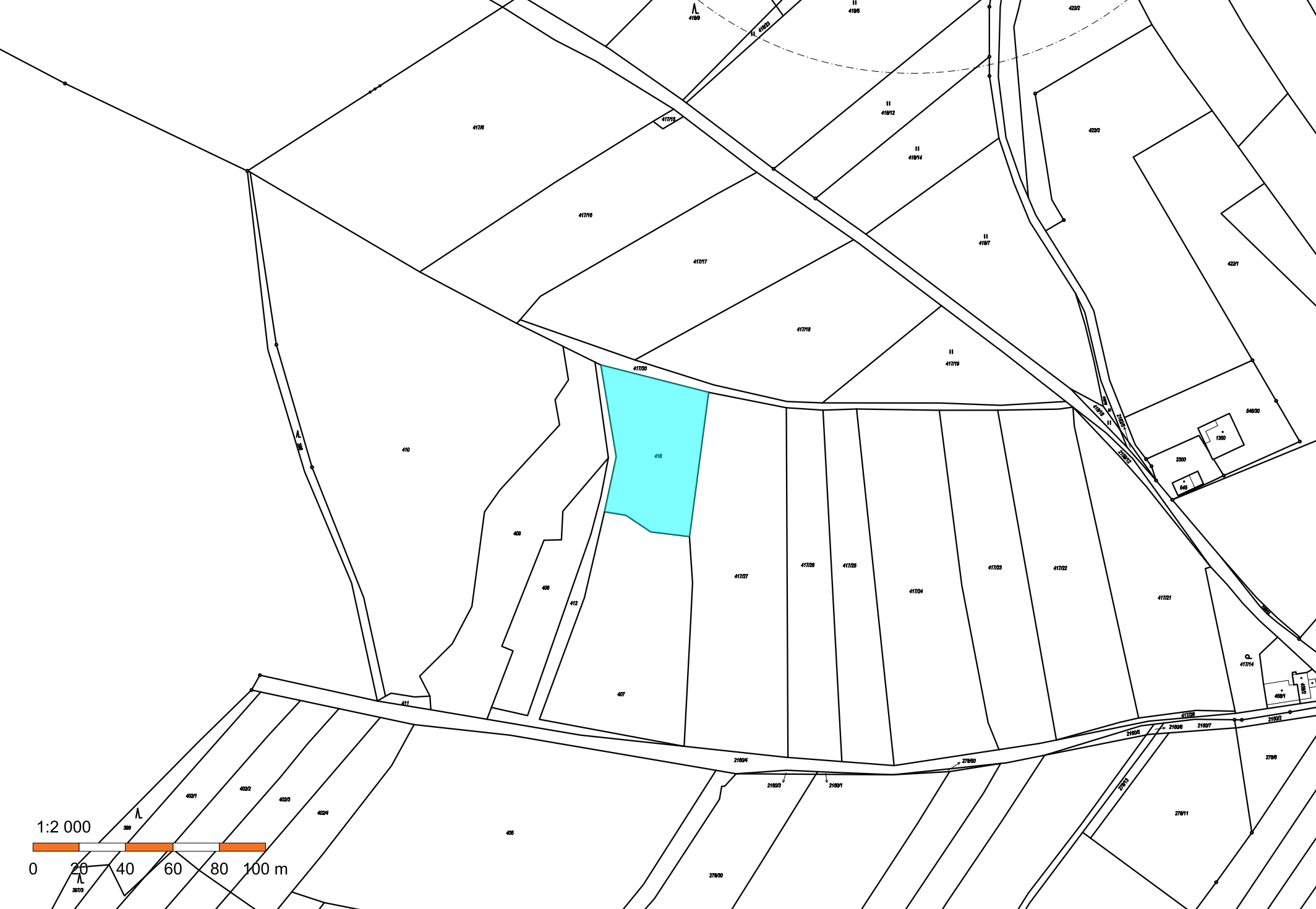


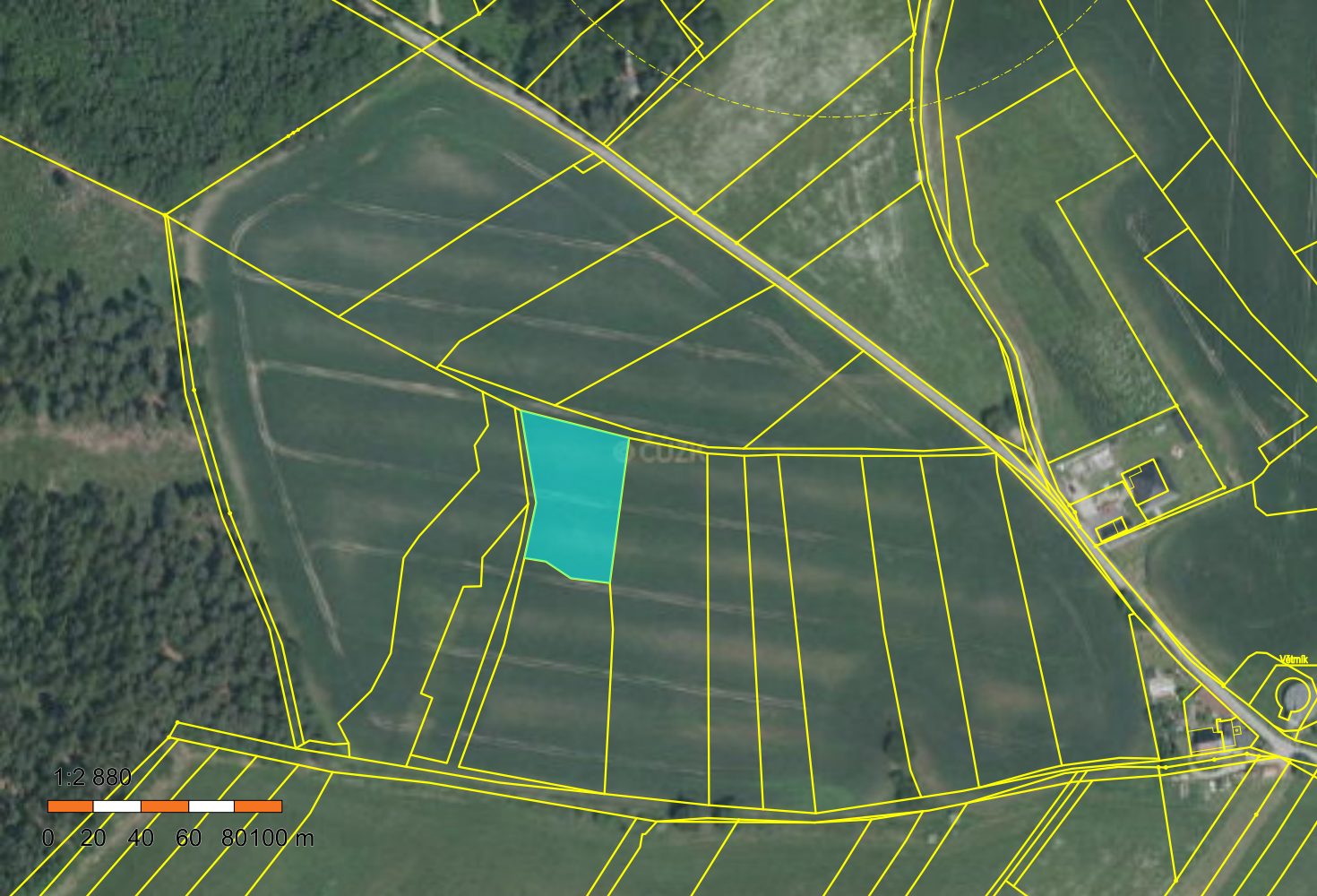


1:2 880

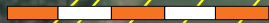


0 20 40 60 80 100 m





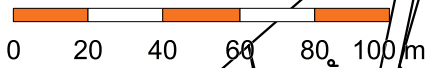
1:2 880



0 20 40 60 80 100 m



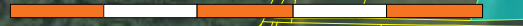
1:2 000





ečuz

1:4 000



0 50 100 150 200 250 m

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: Uvědomění o provedení ohledání nemovitých věcí za účelem jejich ocenění
ID zprávy: 845049629
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas: 25. 11. 2020 v 09:42:10

Adresát: DAUBRESSE s.r.o., Mečová 358/8, 60200 Brno, CZ
ID schránky: 66vgrqb
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: 067 EX 7580/20
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

[067 EX 7580_20 - Výzva k místním šetření.pdf \(78,56 kB\)](#)

Události zprávy:

- 20. 11. 2020 v 15:37:38** EV0: Datová zpráva byla podána.
- 20. 11. 2020 v 15:37:38** EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce. Je-li příjemcem datové zprávy orgán veřejné moci vystupující v postavení orgánu veřejné moci, byla datová zpráva tímto okamžikem doručena.
- 25. 11. 2020 v 09:42:10** EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí nebo doručení dodáním do schránky orgánu veřejné moci není dotčeno.
-

Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **134662930-28595-201231064811**, skládající se z 26 listů (stránek textu), se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Vstup bez viditelného prvku.

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **Hana Častulíková**

Vystavil: **JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor**

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor dne 31.12.2020



134662930-28595-201231064811

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek (<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>). Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.