

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6210 – 382 / 2020

dle usnesení č.j. 067 EX 7580/20-163: LV č. 4

Objednavatel: **Exekutorský úřad Praha 5**
JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor
Sídlo: Evropská 663/132, 160 00 Praha 6
IČ: 49720821

Zhotovitel: **Odhadci a znalci CZ, s.r.o.**
Sídlo: Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové
IČ: 2630 2047
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.
mail: 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: 22 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	17
D ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	18
E PŘÍLOHY	18

- 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 - 2019

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 prodeji 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 majtkové, 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:

Pozemky parc.č. 471 a 558/96 na sebe přímo navazují a jsou součástí velkého půdního celku, situovaného mimo zastavěnou část obce. Pozemky jsou obdělávané, mírně svažité, přístupné přímo ze silnice mezi obcemi Mladá Vožice a Noskovice. Centrum obce Mladá Vožice je ve vzdálenosti 2 km, do Tábora je vzdálenost 20 km.

Srovnávací parametry:

Název	Užitná plocha [m ²]
Zemědělské pozemky	53 354

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4 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.

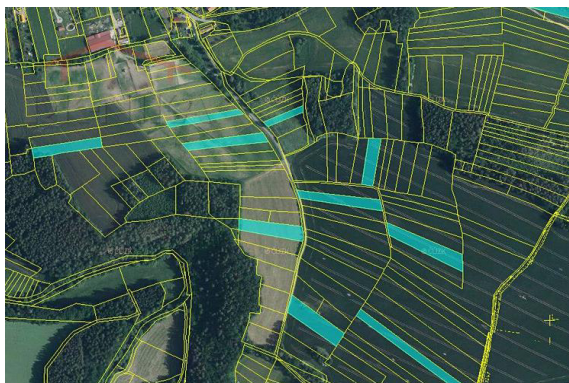
Srovnávací nemovité věci (SN):

1) Zemědělský pozemek, Ostrov

Zemědělské pozemky v k.ú. Ostrov u Veliše.

Plocha pozemku: 32 610 m²

Cena nabídková: 26,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář RK NIKA realitní kancelář
Sokolská 418
51301 Semily
Tel.: +420 774 780 937
www.rknika.cz

2) Zemědělský pozemek, Tučapy

Zemědělské pozemky v katastrálním území Tučapy u Soběslavi, okres Tábor. Pozemky jsou situovány v celkem 5-ti 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

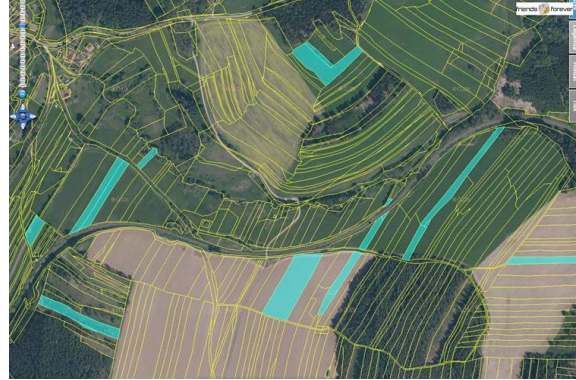
www.farmy.cz

3) Zemědělský pozemek, Vlásenice

Zemědělské pozemky v katastrálním území Vlásenice u Pelhřimova.

Plocha pozemku: 49 354 m²

Cena nabídková: 27,- 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, Lukavec

Zemědělské pozemky v k.ú. Lukavec u Pacova. Pozemky ve zjednodušené evidenci.

Plocha pozemku: 14 063 m²

Cena nabídková: 27,- 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

5) Zemědělský pozemek, Skalice

Zemědělský pozemek v k.ú. Skalice nad Lužnicí.

Plocha pozemku: 18 761 m²

Cena nabídková: 27,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář Oneata Investment, s.r.o.

Václavské náměstí 807/64

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 605 786 112

www.sreality.cz

6) Zemědělský pozemek, Tábor

Soubor zemědělských pozemků v Táboře - lokalita Babí hora a Dolejšů Dvůr. Všechny pozemky jsou v současné době využívány k pěstování zemědělských plodin.

Plocha pozemku: 33 658 m²

Cena nabídková: 29,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář AZ Bydlení

9. května 2471/4

39002 Tábor

Tel.: +420 775 121 103

www.azbydleni.cz

7) Zemědělský pozemek, Božejov

Zemědělské pozemky v k.ú. Božejov.

Plocha pozemku: 54 615 m²

Cena nabídková: 29,- Kč/m²



Zdroj:

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

Žitná 1575/49

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 607 839 034

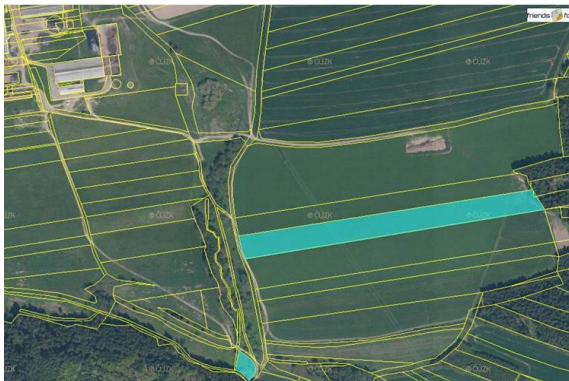
www.friendsforever.cz

8) Zemědělský pozemek, Cetoraz

Zemědělské pozemky v katastrálním území Cetoraz. Pozemky jsou přístupné po komplexní pozemkové úpravě a jsou obhospodařovány.

Plocha pozemku: 101 188 m²

Cena nabídková: 29,- 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

9) Zemědělský pozemek, Bezděčín

Zemědělské pozemky v k.ú. Bezděčín u Obrataně.

Plocha pozemku: 50 630 m²

Cena nabídková: 31,- Kč/m²



Zdroj:

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

Žitná 1575/49

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 607 839 034

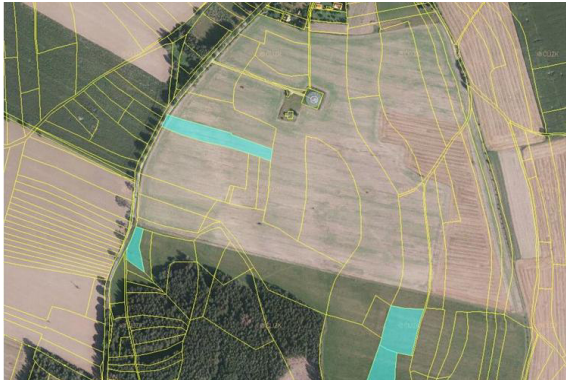
www.friendsforever.cz

10) Zemědělský pozemek, Smilovy Hory

Zemědělské pozemky v k.ú. Smilovy Hory.

Plocha pozemku: 51 133 m²

Cena nabídková: 32,- Kč/m²



Zdroj:

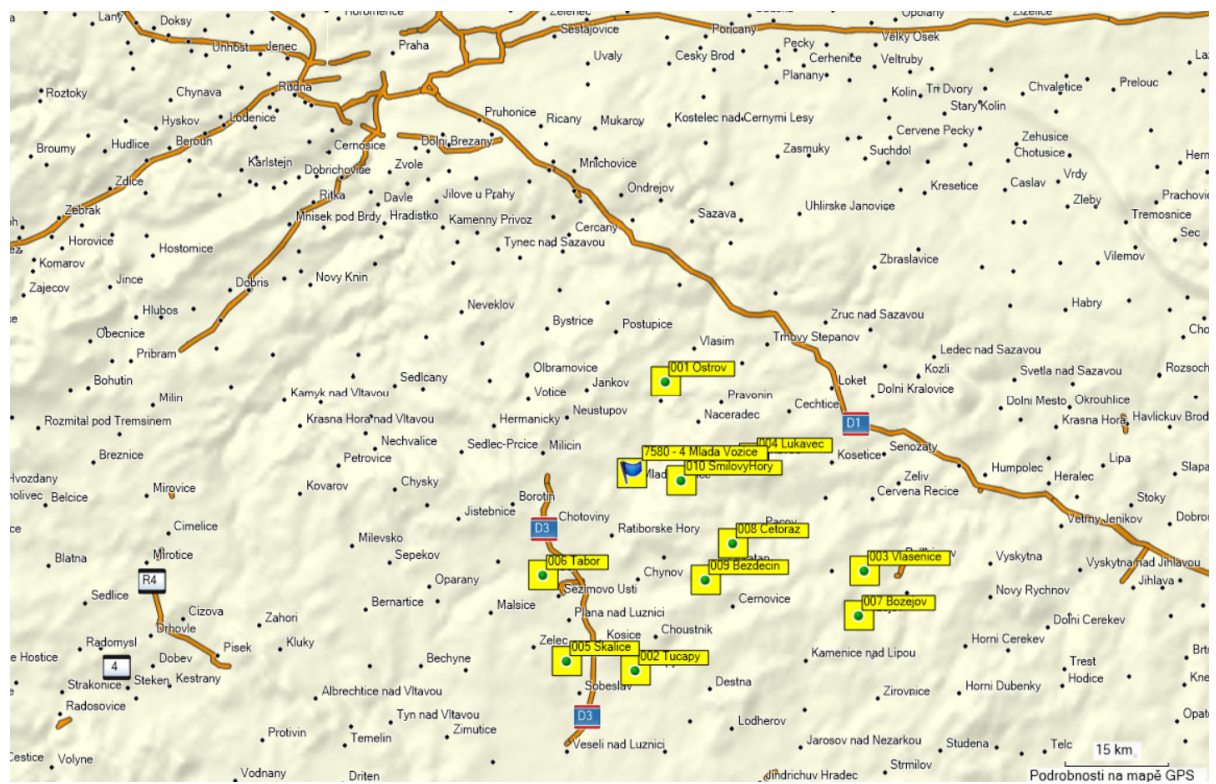
Realitní kancelář Friends Forever Reality, s.r.o.

Žitná 1575/49

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 607 839 034

www.friendsforever.cz

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 Cimburka, 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 prodejů 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	32 610	26,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	23,40
SN 2	30 696	27,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	25,52
SN 3	49 354	27,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	25,52
SN 4	14 063	27,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	24,30
SN 5	18 761	27,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	25,52
SN 6	33 658	29,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	26,10
SN 7	54 615	29,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	27,41
SN 8	101 188	29,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	26,10
SN 9	50 630	31,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	27,90
SN 10	51 133	32,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	28,80
n: počet srovnávacích nemovitostí								10
Obvyklá cena:								26,06
Statistické veličiny:								
Směrodatná odchylka [SO]								2,00
Minimální hodnota								23,40
AP - SO								24,06
Aritmetický průměr [AP]								26,06
AP + SO								28,06
Maximální hodnota								28,80
Výměra:	53 354 m ²							1 390 138,47
Obvyklá cena po zaokrouhlení:								1 390 100

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 6210 – 382 / 2020 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

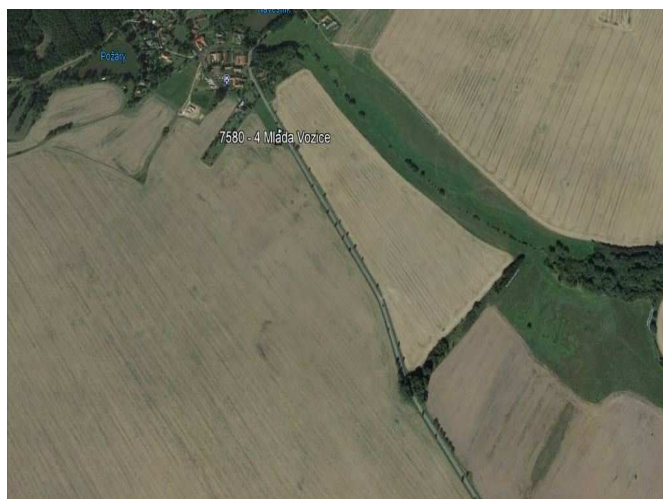
V Hradci Králové dne 13.12.2020

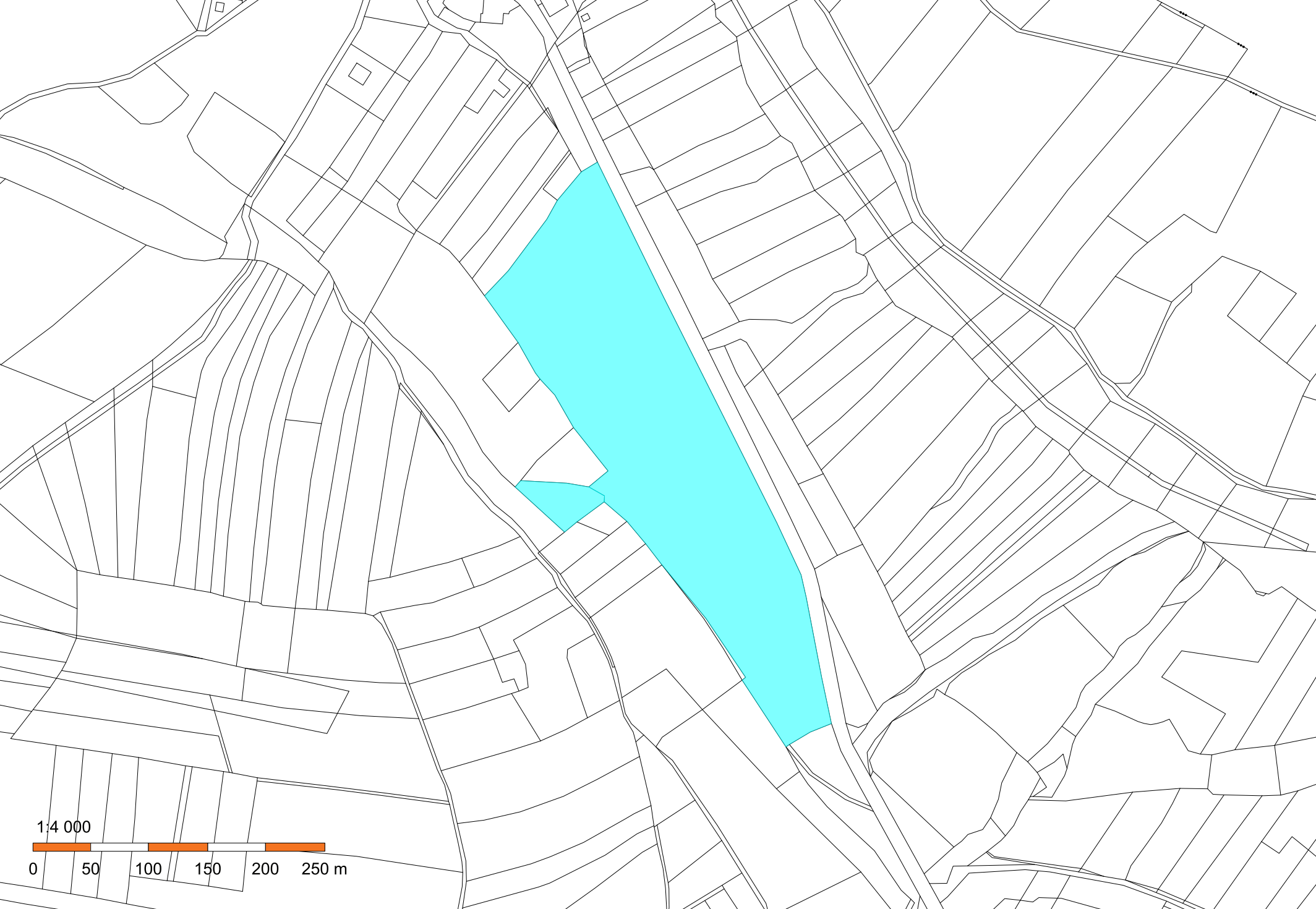
Podpis za znalecký ústav:

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“



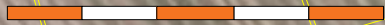


1:4 000

0 50 100 150 200 250 m



1:5 000



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 **134662883-28595-201231064712**, skládající se z 22 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



134662883-28595-201231064712

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/overovaciodolozky>). Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.