

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6209 – 381 / 2020

dle usnesení č.j. 067 EX 7580/20-163: LV č. 5128

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	15
D ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	16
E PŘÍLOHY	16

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě pokynu objednavatele posudku. Znalecký úkol je dán usnesením č.j. 067 EX 7580/20-163.

Jedná se o ocenění nemovitých věcí:

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552046 Tábor

Kat.území: 642096 Horky u Tábora

List vlastnictví: 5128

v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
571/11	12585	orná půda		zemědělský půdní fond
571/31	409	orná půda		zemědělský půdní fond
572/3	28	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
573/48	44	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
641/6	2872	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
642/5	51	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Povinná si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření převzala dne 25.11.2020 - viz doručka v příloze posudku, nijak však nereagovala. Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 03.12.2020 bez přítomnosti vlastníka nemovitých věcí.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 13.12.2020, což je den ocenění.

4 PODKLADY

- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 5128, k.ú. Horky u Tábora, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 12.11.2020
- snímek katastrální mapy
- usnesení č.j. 067 EX 7580/20-163
- barevná fotodokumentace
- 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 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 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 mimo zastavěnou část obce. Jedná se o pozemky, které jsou obdělávané, využívané jako orná půda nebo porostlé trvalým travním porostem. Pozemky jsou mírně svažité a jsou součástí větších půdních celků. Přístup k pozemkům je možný po nezpevněných polních cestách. Pozemek parc.č. 573/48, zapsaný na LV 5128 v druhu jako „lesní pozemek“, je velmi malá (44 m²), okrajová část lesního porostu na hranici polí. Do Tábora je vzdálenost cca 3 km.

Srovnávací parametry:

Název	Užitná plocha [m ²]
Zemědělské pozemky vč. navazujících pozemků (ostatní plochy a lesní plochy) tvořící hospodářský celek	15 989

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 5128 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.

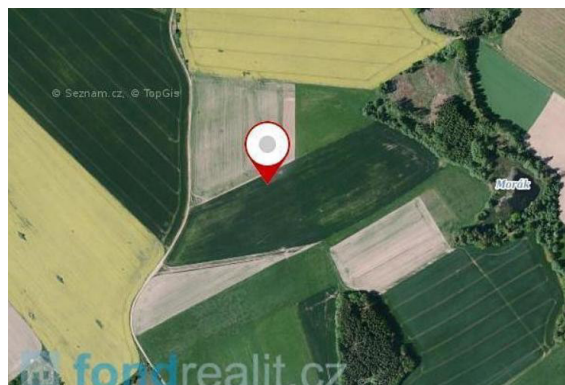
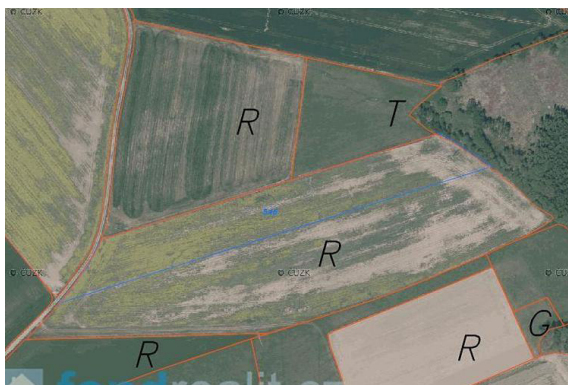
Srovnávací nemovité věci (SN):

1) Zemědělský pozemek, Hoštice

Orná půda v k.ú. Hoštice. Pozemek je obhospodařován zemědělskou společností.

Plocha pozemku: 17 909 m²

Cena nabídková: 25,- Kč/m²



Zdroj:

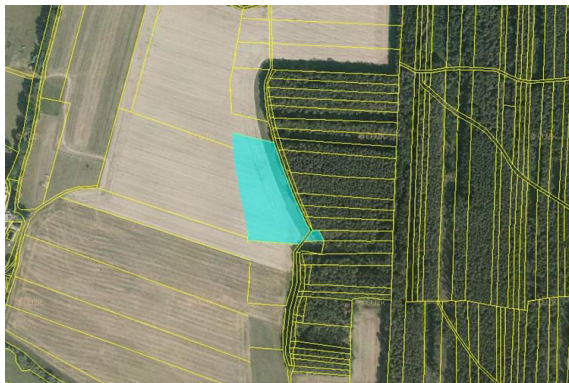
Realitní kancelář fondrealit.cz, s.r.o.
Rybná 669/4
11000 Praha - Staré Město
Tel.: +420 380 405 390
www.fondrealit.cz

2) Zemědělský pozemek, Skalice

Zemědělský pozemek v k.ú. Skalice nad Lužnicí a pozemek v k.ú. Třebiště.

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

3) 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

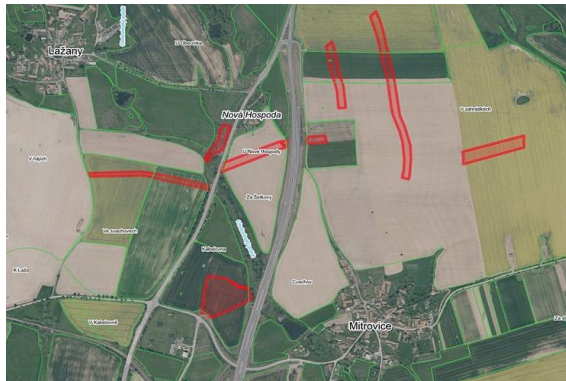
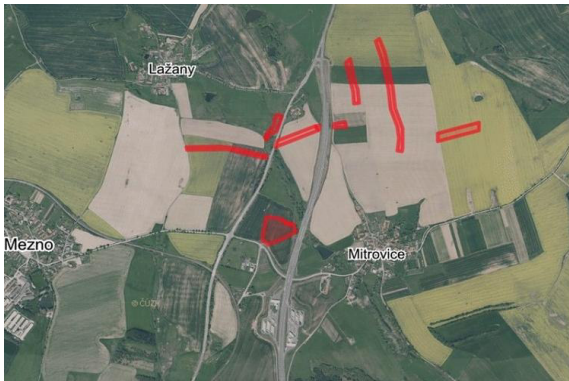
www.azbydleni.cz

4) Zemědělský pozemek, Lažany

Zemědělské pozemky u obce Mezno.

Plocha pozemku: 17 080 m²

Cena nabídková: 30,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář FARAON reality

Polská 1211/26

12000 Praha - Vinohrady

Tel.: 295 562 994

www.faraon.cz

5) Zemědělský pozemek, Čekanice

Zemědělské pozemky jsou vedeny jako orná půda, trvalý travní porost, lesní pozemek a ostatní plocha. Pozemky jsou částečně obhospodařovány a z převážné části jsou zapsány v LPIS.

Plocha pozemku: 6 958 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

6) Zemědělský pozemek, Mezno

Zemědělská půda v Katastrálním území Mezno, Snědovice.

Plocha pozemku: 4 895 m²

Cena nabídková: 31,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář PETON RE - QARA s.r.o.

Ovčí hájek 2169/36

15800 Praha - Stodůlky

Tel.: +420 721 685 416

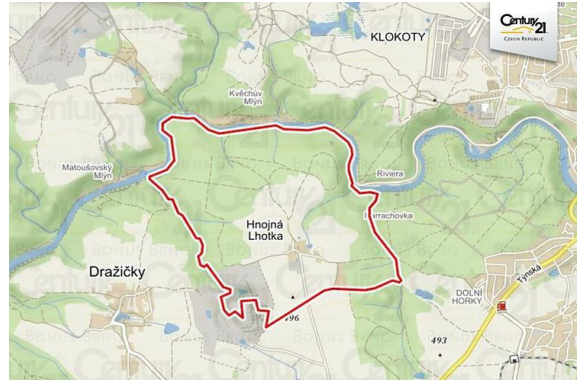
www.sreality.cz

7) Zemědělský pozemek, Hnojná Lhotka

Zemědělské pozemky v k.ú. Hnojná Lhotka. Jedná se o pozemky trvalého travního porostu a orné půdy. Pozemky jsou obhospodařované a přihlášeny v LPIS.

Plocha pozemku: 15 238 m²

Cena nabídková: 32,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář CENTURY 21 Bonus Brno

Křenová 524/69

60200 Brno - Trnitá

Tel.: +420 800 101 128

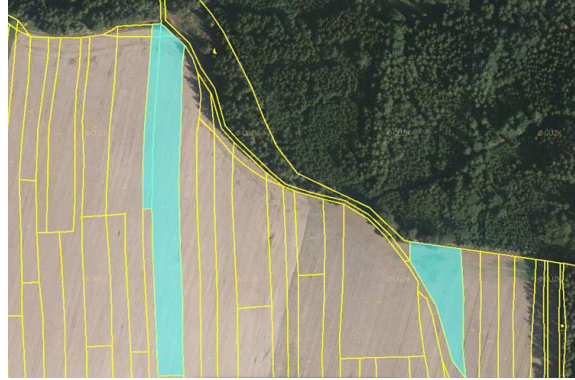
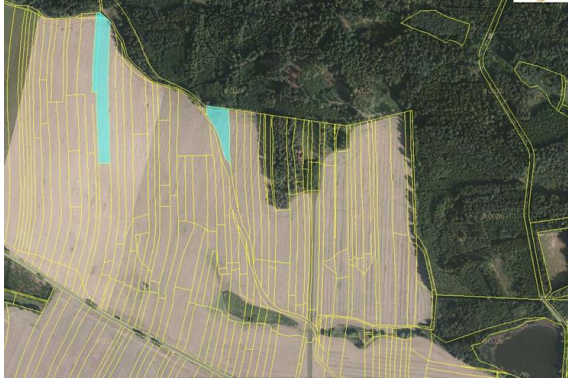
bonusbrno.cz

8) Zemědělský pozemek, Borotín

Zemědělské pozemky v k.ú. Borotín.

Plocha pozemku: 11 748 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

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 nereflektuje 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 prodejků 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	17 909	25,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	22,50
SN 2	18 761	27,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	23,09
SN 3	33 658	29,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	26,10
SN 4	17 080	30,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	27,00
SN 5	6 958	30,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	27,00
SN 6	4 895	31,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	27,90
SN 7	15 238	32,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	28,80
SN 8	11 748	32,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	28,80
n: počet srovnávacích nemovitostí								8
Obvyklá cena:								26,40
Statistické veličiny:								
Směrodatná odchylka [SO]								2,00
Minimální hodnota								22,50
AP - SO								24,40
Aritmetický průměr [AP]								26,40
AP + SO								28,40
Maximální hodnota								28,80
Výměra:	15 989 m ²							422 079,62
Obvyklá cena po zaokrouhlení:								422 100

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 6209 – 381 / 2020 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 13.12.2020

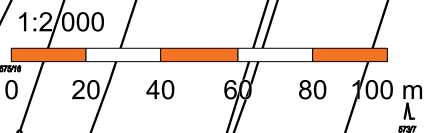
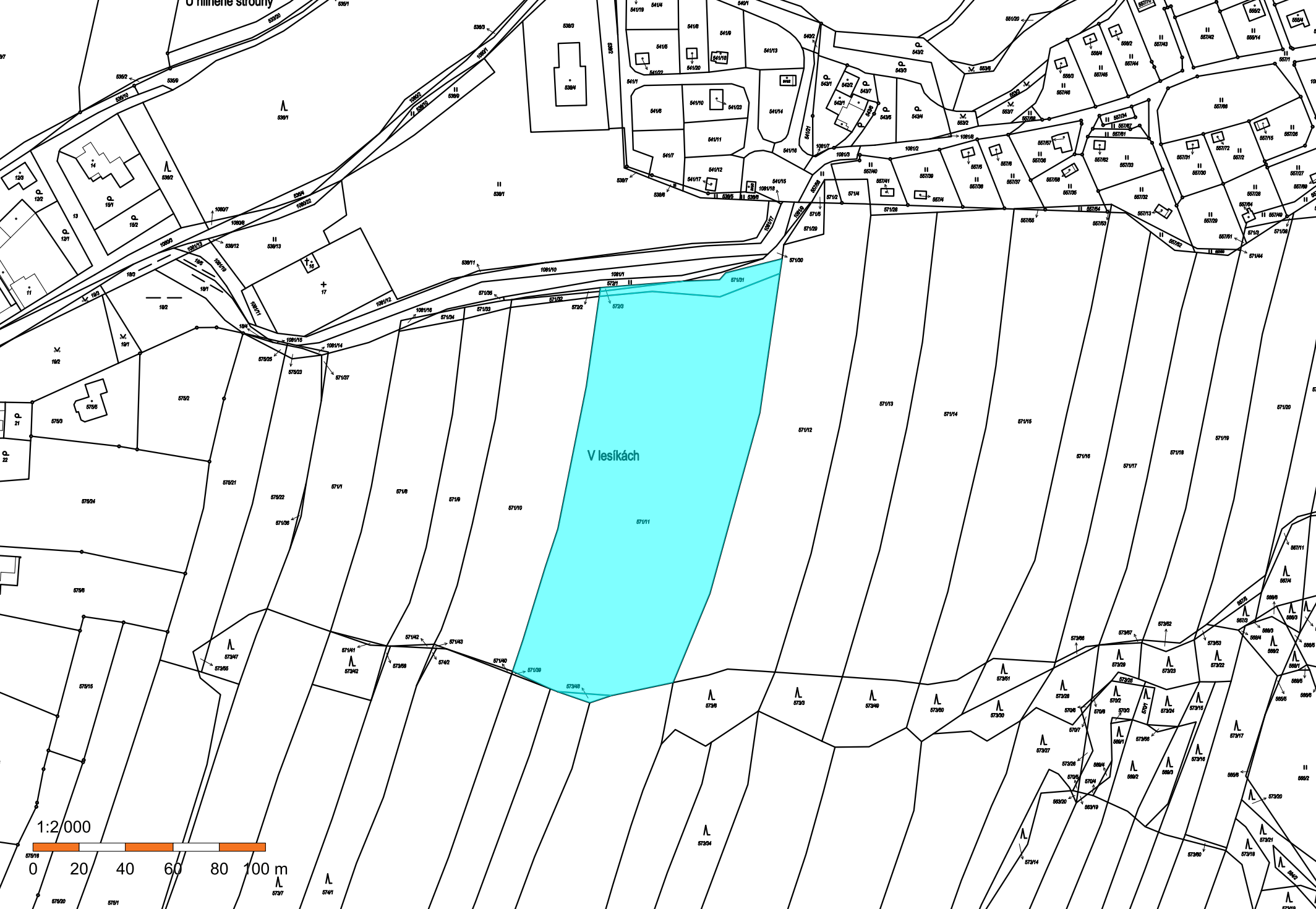
Podpis za znalecký ústav:

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“





V lesíkách

U hliněné strouhy



ČÚZK
V leskách

1:2 880



0 20 40 60 80 100 m



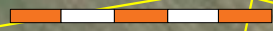
U kříže

1002K

Ve Spácku

U kopy

1:2 880



0 20 40 60 80 100 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 **134662885-28595-201231064734**, 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



134662885-28595-201231064734

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.