

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 64818/2023**

**(označení 7856-406/2023)**

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. 793, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 8, v katastrálním území Klokoty, obec Tábor, okres Tábor (LV č. 3443), pro účely exekučního řízení



**Zadavatel znaleckého posudku:**

Soudní exekutor  
JUDr. Jiří Trojanovský  
Exekutorský úřad Frýdek - Místek  
tř. T.G. Masaryka 1108  
738 01 Frýdek - Místek

**Č.j. 143 EX 00422/23**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 11.11.2023 vypracoval:

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

Počet stran: 14 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 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 8.12.2023

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol**

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovité věci
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a dále specifikovat výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního či pachtovního práva, výměnku nebo práva odpovídajícímu věcnému břemeni není poskytováno v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem či výměnkem a výhodou oprávněného

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- pozemek parc.č. 793, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 8, v katastrálním území Klokoty, obec Tábor, okres Tábor (LV č. 3443)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z KN LV č. 3443 ze dne 25.10.2023.

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů ([www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz))

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))

Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jiřího Trojanovského, sp.zn. 143 EX 00422/23-082 o ustanovení znalce ze dne 25.10.2023.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 11.11.2023 pouze za účasti znalce. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci, povinný se ani přes výzvu exekutora k prohlídce nedostavil a neumožnil znalci prohlídku.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (stavby pro rodinnou rekreaci) které získal z webu [www.cenovamapa.cz](http://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 nález znalce 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. 3443 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Jiráková Jindra, Purkyňova 672/103, 28802 Nymburk	

### Omezení vlastnického práva:

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Jiráková Jindra

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## C. NÁLEZ

### 1. Celkový popis nemovité věci

Název: Stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 8, včetně pozemku  
Adresa: Zahrádka č.e. 8  
Okres: Tábor  
Obec: Tábor  
Katastrální území: Klokoty

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrese Tábor, ve městě Tábor, části Klokoty, poblíž ulice Osada U Chlumu a Kvěchova mlýna, u řeky Lužnice. Vzdálenost k zastávce autobusu „Tábor, Klokoty, Klášter“ je cca 2,5 km. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů pro rodinnou rekreaci. Přístup k nemovité věci je přes pozemek parc.č. 782 (ve vlastnictví Spolku chatařů 782) a dále přes pozemky ve vlastnictví Města Tábor. V okolí nemovité věci není k dispozici žádná občanská vybavenost. V centru města Tábor je k dispozici kompletní občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 10 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parc.č. 793, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 8, katastrálním územím Klokoty, obec Tábor, okres Tábor (LV č. 3443).

Znalec při místním šetření zjistil nesoulad skutečného stavu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. Dle skutečného stavu se přístavba verandy (o výměře cca 5 m<sup>2</sup>) nachází na pozemku parc.č. 782, který je ve vlastnictví Spolku chatařů.

### Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k rekreaci

Negativa oceňované nemovité věci:

- v okolí není k dispozici žádná občanská vybavenost
- předmětem ocenění je pouze pozemek zastavěný stavbou pro rodinnou rekreaci, bez pozemku zahrady
- velká docházková vzdálenost k autobusové zastávce a občanské vybavenosti
- nesoulad právního stavu se skutečným stavem, přístavba není zkolaudovaná, zapsaná ani zakreslená v katastru nemovitostí

**Popis**

**A) pozemek**

Výčet pozemků na LV č. 3443:

<i>Pozemky</i> <i>Parcela</i>	<i>Výměra [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
793	37	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zahrádka, č.e. 8, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 793				

Pozemek je rovinný a je celý zastavěn stavbou pro rodinnou rekreaci, která je jeho součástí.

**B) Stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 8, součást pozemku parc.č. 793**

Oceňovaná stavba je samostatně stojící, s jedním NP a obytným podkrovím, pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou kamenné. Svislé obvodové konstrukce jsou dřevěné, srubové. Střecha je sedlová, se střešní krytinou plechovou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Venkovní úprava povrchů je provedena nátěrem. Okna jsou osazena dřevěná. Vytápění je lokální, prostřednictvím kamen na tuhá paliva. Ostatní vybavení tvoří okenice.

Znalci nebyla umožněna prohlídka nemovité věci, znalec pro další ocenění uvažuje se standardním vybavením stavby pro rodinnou rekreaci.

Napojení na IS: nebylo možno zjistit.

Zastavěná plocha stavby činí cca 42 m<sup>2</sup> (včetně přístavby). Celkovou podlahovou plochu znalec odhaduje na cca 60 m<sup>2</sup>.

Stavba se k datu ocenění nachází v průměrném, udržovaném technickém stavu.

**C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:**

Nebylo možno zjistit

## **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 oblíby. 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 oblíbou 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 ve městě Tábor a okolí běžně obchoduje se stavbami pro rodinnou rekreaci. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 1 700 tis. až 3 500 tis. Kč** dle velikosti podlahové plochy, technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti pozemku, příslušenství, využití apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1 srovnávací analýza

	oceňovaná Zahrádka č.e. 8, Tábor	Srov. 1 Klokoty č.e. 1, Tábor	Srov. 2 Měšice č.e. 128, Tábor	Srov. 3 Na Cihelně č.e. 741, Soběslav
<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>				
plocha pozemku	42	233	389	1356
užitná plocha	60	66	44	43
Realizovaná cena		3 190 000	1 700 000	3 500 000
<b>EKONOMICKÉ ÚDAJE</b>				
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		pro.22	pro.22	bře.23
<i>korekce pro datum prodeje</i>		0,90	0,90	0,95
<b>CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY</b>		2 871 000 Kč	1 530 000 Kč	3 325 000 Kč
<b>FYZICKÉ ASPEKTY</b>				
K1		horší	horší	horší
<i>korekce pro tech. Stav a vybavení</i>		1,10	1,15	1,20
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	1,00
K3		lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro příslušenství</i>		0,95	0,95	0,95
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		0,97	0,95	0,90
<b>průměrná zjištěná cena za m<sup>2</sup> užitné plochy</b>	<b>53 173</b>	<b>44 094</b>	<b>36 090</b>	<b>79 336</b>
<b>Indikovaná hodnota nemovité věci</b>	<b>3 190 391</b>			

Přepočtená cena za m<sup>2</sup> UP = (realizovaná cena \* korekce pro typ transakce \* korekce pro datum prodeje \* K1 \* K2 \* K3 \* K4) / užitná podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil rozdílná data prodejů. V posledních 2 letech ceny nemovitostí dramaticky rostly. Růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od třetího čtvrtletí již dochází k poklesu cen. V letošním roce se očekává další pokles cen. Z důvodu poklesu cen v současné době znalec uplatnil srážku k realizovaným cenám u srovnávaných nemovitostí, protože byly prodány v době, kdy byly ceny na vyšší cenové úrovni než v současnosti.

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – objekty v lepším stavu nebo s lepším vybavením mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

**Cena nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační):** **3 190 391,- Kč**

**Cena nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno):** **3 190 000,- Kč**

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné nemovité věci se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 1 700 tis. až 3 500 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody objektů pro rekreaci jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, možného využití, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekce odlišnosti (koeficienty K1-K4).

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 jejich korekcí – koeficientem K1-K4.

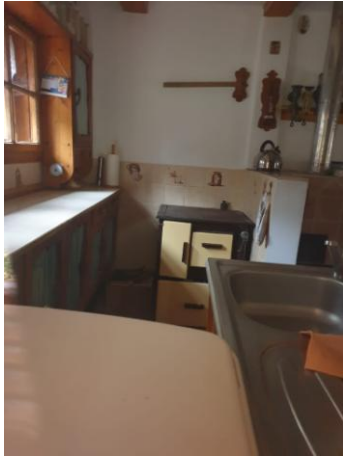
Dále zohlednil rozdílná data prodeje nemovitých věcí v návaznosti na aktuální situaci na trhu.

## F. PŘÍLOHY

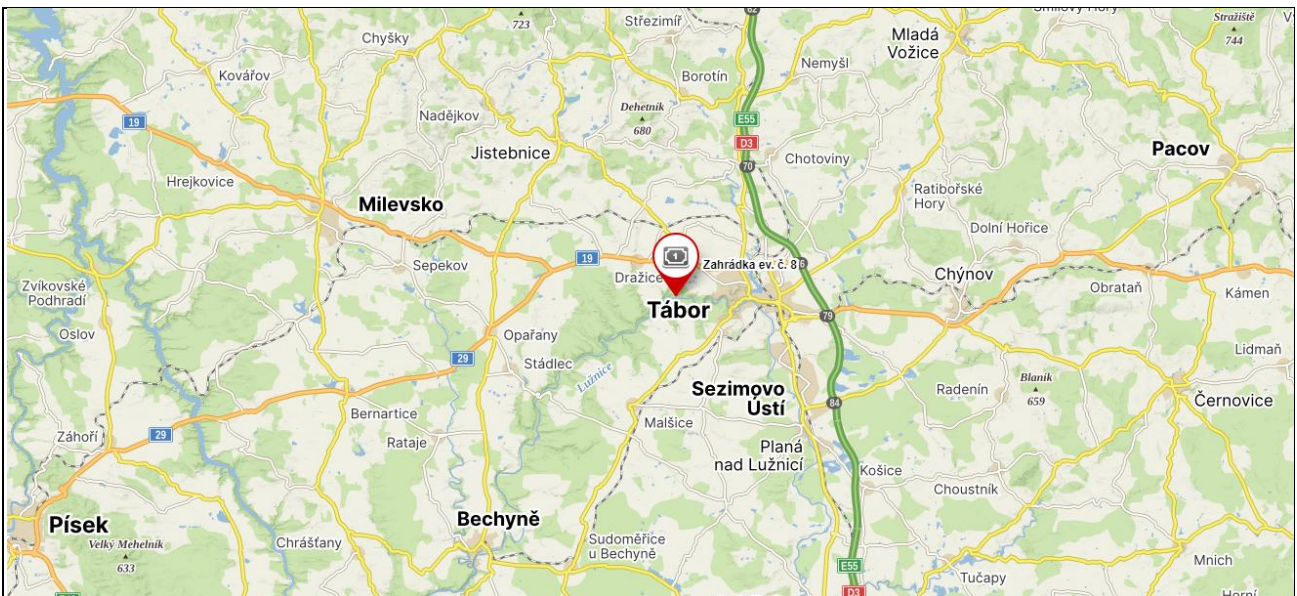
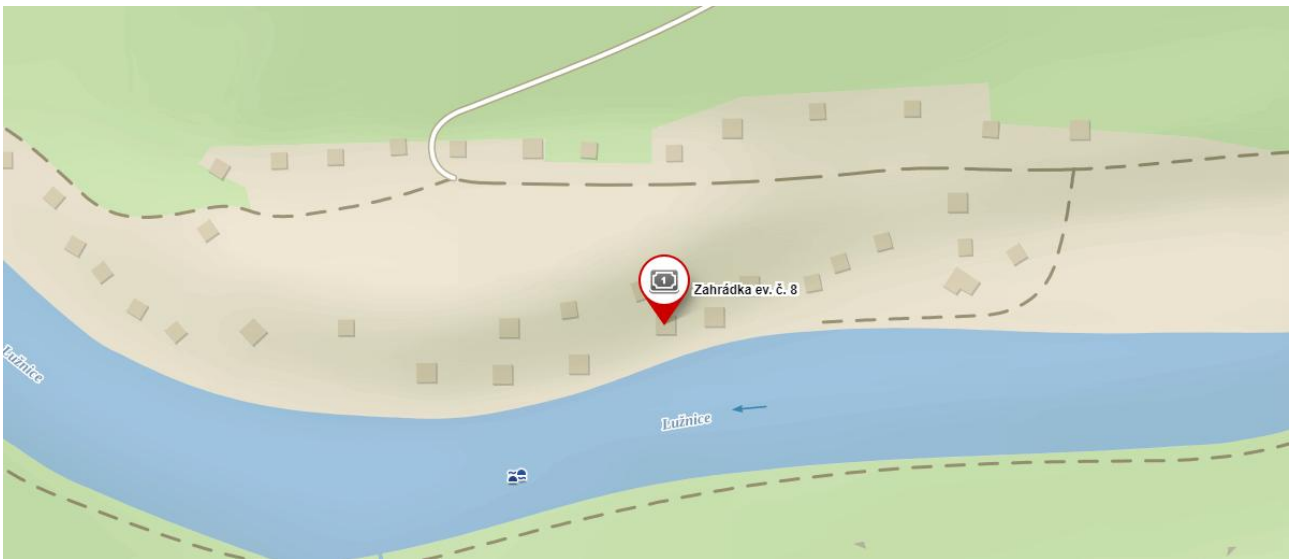
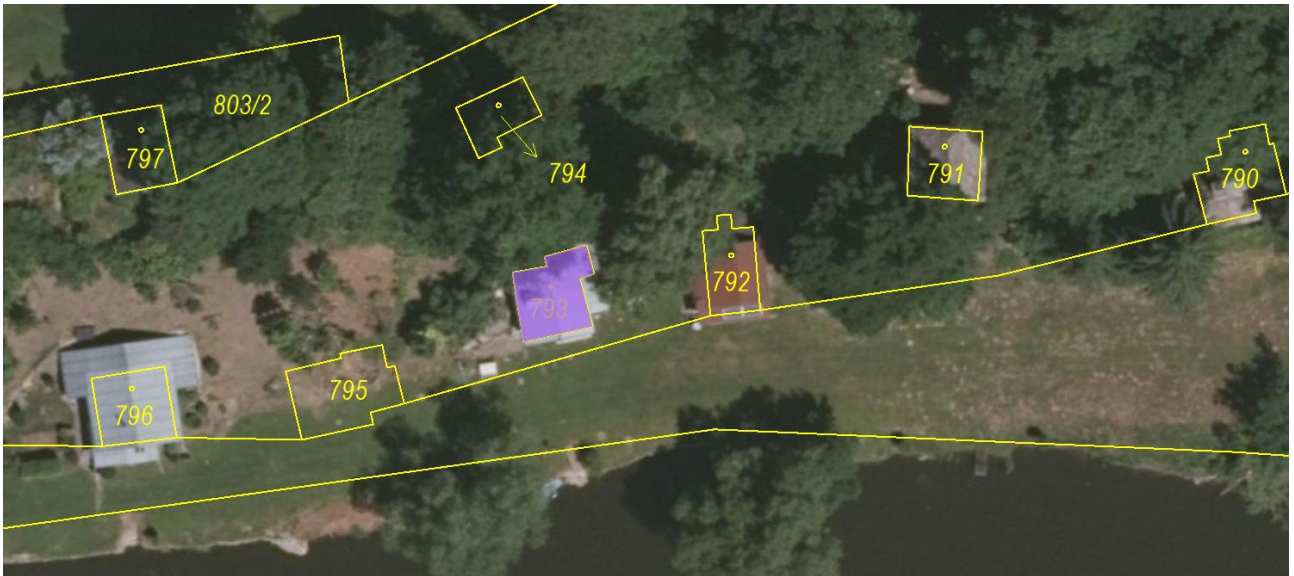
### Příloha č. 1: Fotodokumentace







Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



### Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

#### Nemovitá věc č. 1

##### Rekreační chata, Klokoty č.e. 1, Tábor

**Realizovaná cena: 3 190 000,- Kč**

Užitná plocha: 66 m<sup>2</sup>

Velikost pozemku: 233 m<sup>2</sup>

Chata 3+kk je vzdálená 30 m od řeky Lužnice. Dispozice přízemí se skládá z obývacího s kuchyňským koutem, koupelnou a samostatného WC. V prvním patře jsou dva pokoje a vstup na balkon. V roce 2021 chata prošla rozsáhlou rekonstrukcí, je nová elektrika, podlahy, obklady, koupelna, kuchyně apod. Zdroj vody je z vlastního vrtu, odpady jsou svedeny do sousední čistírny. Vytápění je řešeno kamny na dřevo, ohřev vody zajišťuje el. bojler. K chatě se dostanete autem po asfaltové obecní cestě.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 12/2022

Řízení č.: **V-8403/2022-308**



#### Nemovitá věc č. 2

##### Rekreační chata, Měšice č.e. 128, Tábor

**Realizovaná cena: 1 700 000,- Kč**

Užitná plocha: 44 m<sup>2</sup>

Velikost pozemku: 389 m<sup>2</sup>

Dřevěná chata na vlastním oploceném pozemku. Chata je postavená na zděné podsklepené podezdívce. V přízemí se nachází vstupní hala, obývací místnost, kuchyň s jídelním koutem, spíž, koupelna s vanou, umyvadlem a WC. V podkroví pak dvě ložnice. Vytápění zajišťují krbová kamna. Do chaty zavedena voda z vlastní vrtané studny s vlastní vodárnou, která je umístěná ve spíži, ohřev vody zajišťuje bojler. Odpad sveden do septiku s přepadem do trativodu. Zaveden elektrický proud 230 a 400V.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 12/2022

Řízení č.: **V-8169/2022-308**



### Nemovitá věc č. 3

#### Rekreační chata, Na Cihelně č.e. 741, Soběslav

**Realizovaná cena: 3 500 000,- Kč**

Užitná plocha: 43 m<sup>2</sup>

Výměra pozemků: 1 356 m<sup>2</sup>

Zděná chata 3+1 s terasou a zahradou se nachází v okrajové části města Soběslavi. Původní svažité terén byl cca ze 3/4 kaskádovitě upraven (chodníčky, okrasné dřeviny, keře a rostliny, kamenné zidky, jezírko), ve zbývající části je pozemek rovinatý, travnatý. Chata je patrová, přízemí (pokoj se vstupem na terasu, kuchyně, sprchový kout, WC, spíž), patro (pokoj se vstupem na balkon, pokoj, WC), vstup do patra je zajištěn samostatným venkovním schodištěm, podél levé části chaty se nachází terasa, která je částečně podsklepená. Vytápění v chatě – krbová kamna, voda do chaty zavedena z vlastní studny, TUV – bojler, elektro 230/400, odpadní vody svedeny do septiku. Na pozemku se dále nachází dřevěná kůlna, studna a příjezdová cesta.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 3/2023

Řízení č. **V-1382/2023-308**



## **G. ZÁVĚR**

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovité věci
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a dále specifikovat výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního či pachtovního práva, výměnku nebo práva odpovídajícímu věcnému břemeni není poskytováno v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem či výměnkem a výhodou oprávněného

**1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 793, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 8, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Klokoty, obec Tábor, okres Tábor (LV č. 3443), určuji ve výši**

**3 190 000,- Kč**

slovy: tři-miliony-jedno-sto-devadesát-tisíc-korun-českých

**2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby.**

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

**4) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## **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 64818/2023 evidence posudků.

V Ostravě 8.12.2023



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