



Ministerstvo zemědělství ČR - úřad zemědělský
Výzkumný ústav MZE v Brně
www.mze.cz | www.uzemze.cz

Výpis

ze seznamu znaleckých posudků v odbornosti ocenění
nemovitostí, movitostí a příslušenství

Znalecká informace

Autentizace: Ing. Zdeněk Kubíška (číslo)
MČO: 62513737
Sídlo: Katedra zemědělské ekonomiky a managementu
Dělnická 120, 602 00 Brno
MPE01

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 082421/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

nemovitosti pozemků čtyř trvalých travních porostů a vodní plochy v katastrálním území Turovec, obec Turovec

Znalec: Ing. Zdeněk Kubíška
K Hájence 1200
391 02 Sezimovo Ústí
telefon: 602403465
e-mail: zdenek.kubiska@seznam.cz
IČ: 62513737 datová schránka: 68gtrk5
Číslo posudku v evidenci znalce: 5282-87/2024

Zadavatel: Mgr. Martina Šmajstrlová, notářka se sídlem v Táboře
Palackého 357/5
39001 Tábor

Číslo jednací: 24 D 1109/2018 - 225

OBVYKLÁ CENA

77 000 Kč

Počet stran: 13, z toho 5 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 3

Podle stavu ke dni: 02.11.2024

Vyhotoveno: V Sezimově Ústí 02.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

zjištění obvyklé ceny nemovité věci v katastrálním území Turovec, obec Turovec pro provedení dědického řízení a následnou dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

zjištění ceny nemovité věci nezastavěných pozemků v extravilánu obce

katastrální území Turovec
obec Turovec
okres Tábor
kraj Jihočeský

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

bez závad

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.10.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:
Katastru nemovitostí
Databáze ČSÚ pro informace o obcích
Informací od zadavatele
Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

řízení PÚ : info z www.cuzk.cz
ze dne 19.02.2023

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 porováním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Tábor, obec Turovec, k.ú. Turovec
Adresa nemovité věci: -, 391 21 Turovec

Vlastnické a evidenční údaje

Milena Melicharová, Zavadilská 2842, 390 02 Tábor, LV: 395, podíl 1 / 1
viz údaje LV 395 pro katastrální území Turovec a obec Turovec

Dokumentace a skutečnost

dokumentace k nemovitosti byla k dispozici v podobě údajů katastru nemovitostí

Místopis

Turovec je příměstskou lokalitou Tábora, má 281 obyvatel. Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Turovec. Nejbližší správní centrum je Tábor, od kterého je nemovitost vzdálena 5,50 km. Turovec leží při silnici II/409, a silnici III. třídy, která spojují obec s Táborem, s Radenínem, Chýnovem a Planou nad Lužnicí. Nejbližší železniční stanice je v Plané nad Lužnicí či Táboře. Pozemky se nacházejí v extravilánu obce mimo intravilán obce. V Turovci je jen základní občanská vybavenost, k dispozici je zde pošta, zdejší firmy a provozovny, kde jsou pracovní možnosti, restaurace. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu dobrou, protože místo situování pozemků je dobře přístupné.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II., III. tř.
Poloha v obci:
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Čelkový popis nemovité věci

Souhrnná velikost pozemku činí 1972 m².

Pozemky jsou na své hranici možno napojit na inženýrské sítě: elektro v případě pozemků podél silnice na Měšice. Přístupová komunikace je zpevněná a dále pak nezpevněná. Tvar pozemků je přibližně obdélníkový. Pozemky jsou mírně sklonité. Orientace pozemků je převážně na sever. Oceňovány jsou zemědělské pozemky a pozemek ostatní vodní plochy s výhledem dalšího využití pro zemědělskou rostlinnou výrobu. Podezření na staré zátěže neexistuje.

Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu dobrou, místa situování pozemků jsou v územně plánovací dokumentaci řešena pro zemědělské účely, a to trvalé travní porosty, ostatní vodní plocha. Pozemky nejsou napojeny na inženýrské sítě, v dosahu je možnost přípojky

elektroinstalace. Příznivá poloha s ohledem na dostupnost centra obce a Tábora, přístup po okolních pozemcích směr Měšice u Tábora. Tvar pozemků a jejich výměra umožňuje jejich plnohodnotné využití, jen meliorační odpad využít nelze.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Komentář: právní stav nemovité věci je bez rizik

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: umístění nemovité věci je bez rizik

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: exekuce je řešena i tímto znaleckým posudkem

3.2. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1.

2. Hodnota pozemků

2.1. Ocenění pozemků

4. POSUDEK

Ocenění pozemků

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej louky 22536 m2 Turovec			
Lokalita:	Jihočeský kraj, Tábor, Turovec			
Popis:	Prodej louky v katastrálním území Turovec, okr. Tábor Hlavní příjezdová cesta vede po obecní komunikaci přímo k pozemku. Jedná se o dva pozemky, pozemek o výměře 21 587 m ² a k tomu přiléhající o výměře 949 m ² , celkem 22 536 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 014 120	22 536	45,00	0,95	42,75



Název:	Prodej pole 16897 m2 Chýnov - Dobronice u Chýnova			
Lokalita:	Jihočeský kraj, Tábor, Dobronice u Chýnova			
Popis:	Prodávány jsou zemědělské pozemky v katastrálním území Dobronice u Chýnova v okrese Tábor, kraj Jihočeský. K prodeji jsou zemědělské pozemky, a to do výlučného vlastnictví. Předmětem prodeje jsou pozemky parc. č. 606/3, 606/8, 618/51, 606/6, 620/54 a 620/48 zapsané na listu vlastnictví 300. Společná výměra parcel je 16 897			

m2. Z toho 13 209 m2 je orná půda, lesní pozemky 2 752 m2, vodní plocha 557 m2 a ostatní plocha 379 m2. Orná půda je ze stran obklopena stromy, která pomáhají bránit erozi. Tato příležitost je vhodná jak na hospodaření, tak i pro zhodnocení finančních prostředků.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
760 365	16 897	45,00	0,95	42,75

Název: Prodej pole 8655 m2 Košice

Lokalita: Jihočeský kraj, Tábor, Košice

Popis: Nabízen je ke koupi pozemek v katastrálním území Košice u Soběslavi, LV 269 o výměře 8655 m2. Parcela č. 1738 - o výměře 8655 m2 (orná půda) Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce a České republiky.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
349 000	8 655	40,32	1,00	40,32

Název: Prodej pole 86625 m2 Radenín

Lokalita: Jihočeský kraj, Tábor, Radenín

Popis: Nabízeny jsou ke koupi pozemky v katastrálním území Radenín. Jedná se o parcely na LV č. 213 o celkové výměře 86625 m2. Parcela č. 212 - 10 412 m2 (orná půda) Parcela č. 244/46 - 6 673 m2 (orná půda) Parcela č. 576/12 - 5 965 m2 (orná půda) Parcela č. 390/10 - 7 564 m2 (trvalý travní porost) Parcela č. 390/7 - 4 810 m2 (trvalý travní porost) Parcela č. 688 - 4 586 m2 (orná půda) Parcela č. 850 - 4 244 m2 (orná půda) Parcela č. 929 - 3 920 m2 (trvalý travní porost) Parcela č. 534/20 - 3 764 m2 (trvalý travní porost) Parcela č. 615/3 - 3 233 m2 (orná půda) Parcela č. 615/1 - 3 140 m2 (orná půda) Parcela č. 689 - 3 003 m2 (orná půda) Parcela č. 591/4 - 2 992 m2 (orná půda) Parcela č. 391 - 2 931 m2 (orná půda) Parcela č. 892/51 - 2 613 m2 (trvalý travní porost) Parcela č. 743 - 2 212 m2 (orná půda) Parcela č. 180/1 - 2 190 m2 (trvalý travní porost) Parcela č. 204 - 1 816 m2 (orná půda) Parcela č. 576/20 - 1 440 m2 (orná půda) Parcela č. 892/68 - 1 479 m2 (trvalý travní porost) Parcela č. 200 - 1 547 m2 (orná půda) Parcela č. 615/2 - 1 080 m2 (orná půda) Parcela č. 851 - 126 m2 (ostatní plocha) Parcela č. 534/20 - 3 764 m2 (trvalý travní porost) Parcela č. 182 - 216 m2 (ostatní plocha) Parcela č. 174/2 - 181 m2 (ostatní plocha) Parcela č. 201 - 360 m2 (orná půda) Parcela č. 892/31 - 350 m2 (vodní plocha) Parcela č. 634/5 - 437 m2 (trvalý travní porost) Parcela č. 201 - 360 m2 (orná půda) Parcela č. 899 - 899 m2

(trvalý travní porost) Parcela č. 953 - 773 m² (trvalý travní porost) Parcela č. 599 - 899 m² (trvalý travní porost) Parcela č. 744 - 701 m² (orná půda) Parcela č. 550/19 - 377 m² (trvalý travní porost) Parcela č. 550/60 - 86 m² (vodní plocha) Parcela č. 550/5 - 23 m² (trvalý travní porost). Na pozemky je přístup zajištěn přes pozemky obce a České republiky.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 700 000	86 625	42,71	1,05	44,85

Název: Prodej pole 2892 m² Radenín

Lokalita: Jihočeský kraj, Tábor, Radenín

Popis: Nabízeny jsou k prodeji pozemky v katastrálním území Radenín v okrese Tábor vhodné pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Tyto pozemky jsou zapsány na LV 471 s parcelními čísly: Parcelní číslo - 634/3 o celkové výměře 1049 m² Parcelní číslo - 634/8 o celkové výměře 1843 m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
101 106	2 892	34,96	1,10	38,46

Minimální jednotková porovnávací cena	38,46 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	41,83 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	44,85 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

stanovena v souladu se skutečným stavem a porovnáním se srovnatelnými nemovitými věcmi v okolí, pozemek vodní plochy symbolická cena

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	483/81	392	40,00		15 680
trvalý travní porost	483/95	518	40,00		20 720
trvalý travní porost	483/119	4	40,00		160
trvalý travní porost	483/127	1 007	40,00		40 280
vodní plocha	642/28	51	5,00		255

Celková výměra pozemků	1 972	Hodnota pozemků celkem	77 095
------------------------	-------	------------------------	--------

4.2. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemků

Ocenění pozemků 77 095,- Kč

Hodnota pozemku	77 095 Kč
------------------------	------------------

Obvyklá cena	77 000 Kč
slovy: Sedmdesát sedm tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Lokalita Turovce a vůči okolním obcím je svou polohou vůči centru obce a k Táboru dobrým místem pro využití k zemědělské činnosti, za současného stavu se tak jedná o klasické zemědělské a ostatní pozemky se zemědělským využitím, ostatní plocha melioračního odpadu je pak méně hodnotnou nemovitou věcí.

Ocenění je provedeno v době, kdy k pozemkům nejsou k dispozici sítě, leží v extravilánu.

S ohledem polohu a výměru pozemků, nemožnost zástavby, napojení na inženýrské sítě a tvar pozemků reálná tržní cena pozemků osciluje nyní kolem ověřené hodnoty za 1 m² ve výši 40,- Kč/m², jak bylo uvedeno již výše, navíc se k této reálné ceně dalo bez obav přistoupit po zohlednění nabídky a poptávky po parcelách s možností zástavby pro tento typ zástavby v okrajových částech obcí kolem Tábora a z charakteru a polohy pozemků.

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Milena Melicharová, Zavadilská 2842, 390 02 Tábor, LV: 395, podíl 1 / 1 77 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění. Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

zjištění obvyklé ceny nemovité věci v katastrálním území Turovec, obec Turovec pro provedení dědického řízení a následnou dražbu

Obvyklá cena	77 000 Kč
slovy: Sedmdesát sedm tisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 395	3
Mapa oblastí, snímek katastrální mapy	2

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění. Znalečné účtuji dokladem č. 2024/87.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor zeměměřičtví, odvětví geodézie a kartografie.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 082421/2024.

V Sezimově Ústí 02.11.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Zdeněk Kubíška
K Hájence 1200
391 02 Sezimovo Ústí

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 082421/2024

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 395
Mapa oblasti, snímek katastrální mapy

3
2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.03.2023 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 24 D 1109/2018 pro Notář Šmajstrlová Martina, Mgr.

Okres: CZ0317 Tábor Obec: 551601 Turovec
 Kat.území: 705888 Turovec List vlastnictví: 395
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Melicharová Milena, Zavadilská 2842, 39002 Tábor		

B Nemovitosti				
Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
483/81	392	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
483/95	518	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
483/119	4	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
483/127	1007	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
642/28	51	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Melicharová Milena, Zavadilská 2842, 39002 Tábor,
 RČ/IČO: [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 074 EX-00300/2017 -005 ze dne 22.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2017 15:15:31. Zápis proveden dne 17.03.2017; uloženo na prac. Tábor

Z-1300/2017-308

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 483/119, Parcela: 483/127, Parcela: 483/81, Parcela: 483/95,
 Parcela: 642/28

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb - Mgr. David Koncz 074 EX-00300/2017 -011 ze dne 03.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2017 07:15:31. Zápis proveden dne 23.03.2017; uloženo na prac. Tábor

Z-1080/2017-308

o Zahájení exekuce

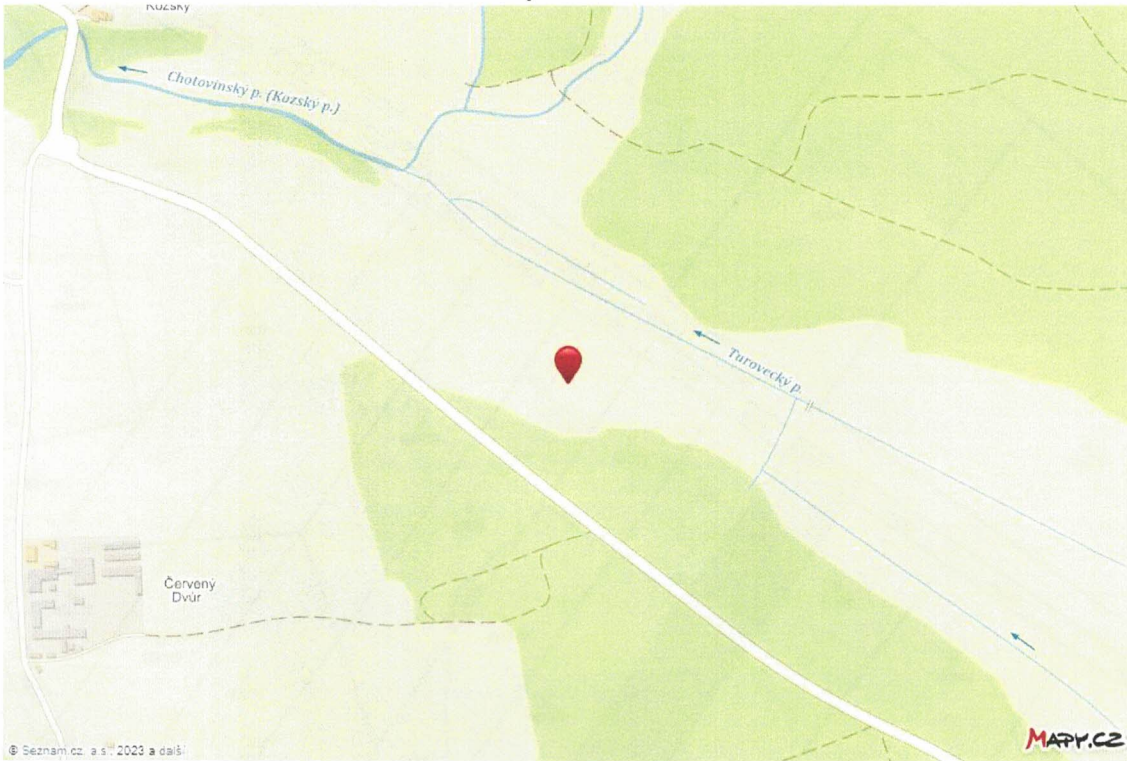
pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

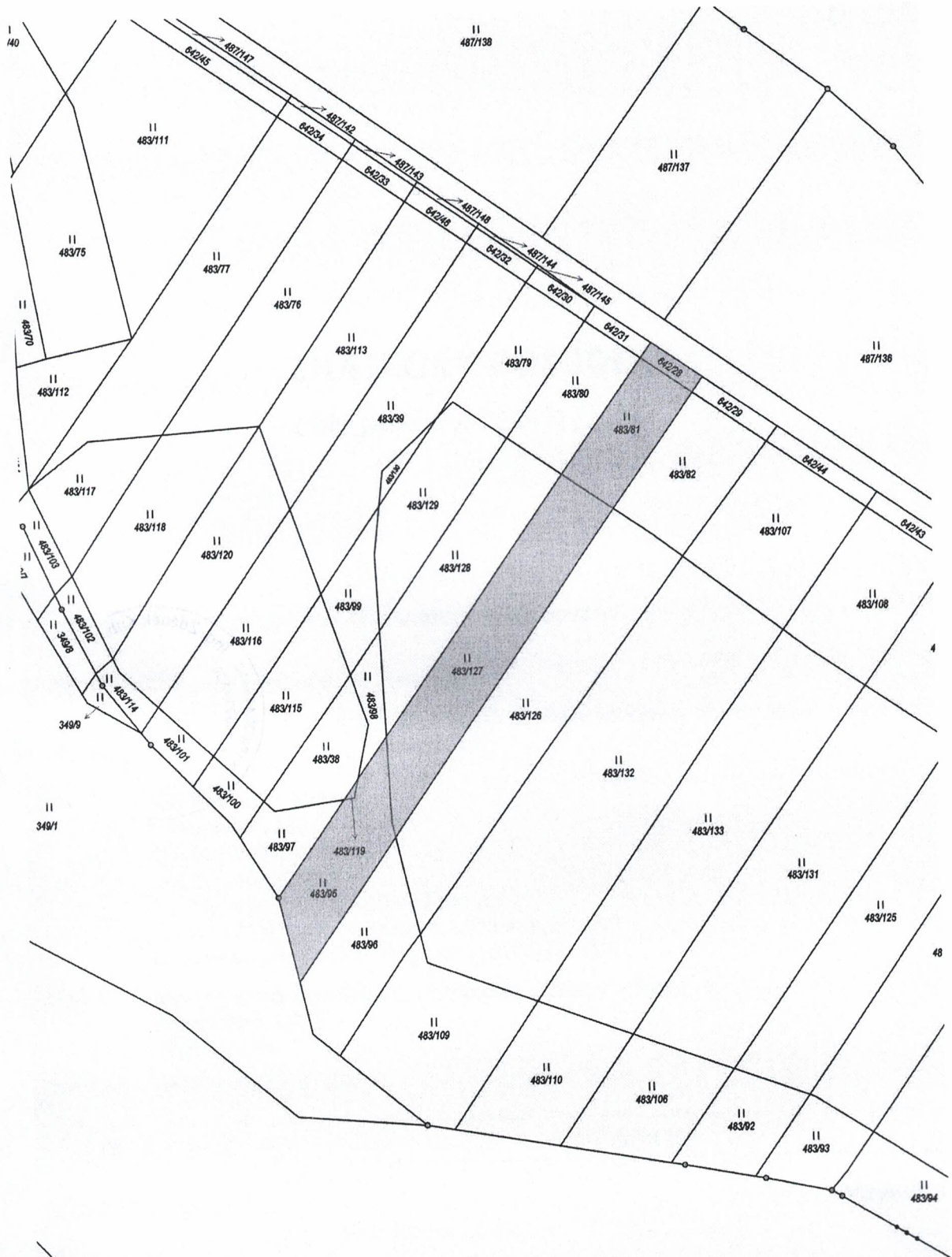
Povinnost k

Melicharová Milena, Zavadilská 2842, 39002 Tábor,
 RČ/IČO: [redacted]

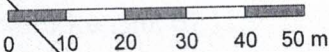
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

Mapa oblasti





1:1 000



A

