

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 055757/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek p.č. 892, vše v k.ú. Polipsy a obci Čestín, zapsané na LV č. 10036, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora

**Znalec:** Jiří Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina  
Zdíkov 79  
384 73 Stachy

**Číslo jednací:** 040 EX 2361/15-220

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>47 400 Kč</b>
---------------------	------------------

**Počet stran:** 32

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 23.7.2024

**Vyhotoveno:** V Trutnově 13.8.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečností, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespécifikovaný účel.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.7.2024 za přítomnosti znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 10036
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 23.7.2024. Povinný Oldřich Stejskal byl obeslán doporučenou zásilkou se žádostí o součinnost, zásilka se vrátila s poznámkou, že se jedná o sídlo MÚ, povinný si zásilku nevyzvedl. Pozemky jsou volně přístupné.
5. Údaje LHP
6. Územně plánovací dokumentace
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
9. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 EX 2361/15-220
10. Povodňová zpráva www.cap.cz

#### Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

### 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

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### 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 prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

### 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 směnny 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 tísně. 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.

### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### Metoda věčné hodnoty

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) bylo zjištěno, že v posledních 12 měsících se v oceňované obci nezobchodoval žádný lesní pozemek, v posledních 18 měsících byly zrealizovány 2 prodeje lesních pozemků. Na základě stanovených kritérií byly v okolních k.ú. v posledních 12 měsících nalezeny 4 vzorky zobchodovaných lesních pozemků. Ze získaných vzorků byly do porovnávací metody použity ve srovnávací metodě 3 realizované prodeje, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Čestín, k.ú. Polipsy  
Adresa nemovité věci: Čestín, 285 10 Čestín

#### Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 10036

Vlastnické právo

Stejskal Oldřich, č. p. 21, 37821 Vícemil

#### Dokumentace a skutečnost

Pozemek p.č. 892 je v ÚPD veden jako plocha lesní. Na pozemku se nachází smíšené lesní porosty břízy, smrku a javoru ve stáří 18-35 let.

#### Místopis

Polipsy je vesnice, část obce Čestín v okrese Kutná Hora. Nachází se asi čtyři kilometry jihozápadně od Čestína. Polipsy je také název katastrálního území o rozloze 7,85 km<sup>2</sup>.

Obec Čestín se nachází v okrese Kutná Hora ve Středočeském kraji, asi 22 kilometrů jihozápadně od Kutné Hory. Žije zde 457 obyvatel. Čestín má devět částí: Čenovice, Čentice, Čestín, Kamenná Lhota, Kasanice, Kněž, Milotice, Morány a Polipsy. Čestínem protéká Čestínský potok, který je pravostranným přítokem řeky Sázavy. Obcí prochází silnice II/336 Uhlířské Janovice – Zruč nad Sázavou, z obce vedly příměstské autobusové linky do těchto cílů: Kácov, Uhlířské Janovice, Zruč nad Sázavou a Kolín. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou.

#### Situace

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

## Celkový popis nemovité věci

Pozemek p.č. 892 se nachází v severovýchodní části katastrálního území Polipsy, severně od zastavěné části Polipsů, je situován mimo zastavěné území obce, vzdálen od něj cca. 1 km. Jde o úzký protáhlý pozemek (šířka cca 12 m, délka 120 m). Pozemek je svažité se severozápadní až západní expozicí. Na pozemku se nachází výškově diferencovaný smíšený porost. Pozemek není přístupný z veřejné komunikace, přístup na pozemek je možný přes sousední pozemky jiných vlastníků, v části po nezpevněné polní cestě. V terénu je pozemek dobře identifikovatelný, severně navazuje na les. V územním plánu je pozemek vymezen jako plochy lesa, na severozápadní části pozemku se nachází lokální biokoridor.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

---

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí

---

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

---

Komentář: Pozemek není přístupný z veřejné komunikace, přístup je možný přes okolním pozemky různých vlastníků

---

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

---

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

---

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

---

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

---

ANO Zástavní právo

---

ANO Exekuce

---

Komentář: Vlastnické právo

Stejskal Oldřich, č. p. 21, 37821 Vícemil

Způsob ochrany nemovitosti  
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Omezení vlastnického práva  
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Nařízení exekuce - Stejskal Oldřich  
Zahájení exekuce - Stejskal Oldřich

---

### Ostatní rizika: nejsou

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

---

Komentář: Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že pozemek užívá vlastník

---

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.


### 4.2. Ocenění


#### Výpočet hodnoty pozemků

##### Pozemky - Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Pozemek lesní s porosty</b>				
<b>Lokalita:</b>	Polipsy				
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 921 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1619/2023-205				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny -			1,00		
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		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>	
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]	
123 725	4 949	25,00	1,00	25,00	

<b>Název:</b>	<b>Pozemek lesní s porosty</b>				
<b>Lokalita:</b>	Polipsy				
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 959 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-2142/2023-205				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny -			1,00		
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		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>	
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]	
160 251	3 205	50,00	1,00	50,00	

<b>Název:</b>	<b>Pozemek lesní s porosty</b>			
<b>Lokalita:</b>	Kácov			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 2914 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení <b>V-5263/2023-205</b>			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
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	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
90 000	4 105	21,92	1,00	<b>21,92</b>
Minimální jednotková porovnávací cena				21,92 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena				32,31 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena				50,00 Kč/m <sup>2</sup>



#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovité věci, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

Realizované ceny pozemků nezastavitelných lesních pozemků se v místě pohybují v intervalu od 22-50,-Kč/m<sup>2</sup>. Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty, indikovaná hodnota je ve výši 32,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
lesní pozemek	892	1 482	32,00		47 424
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 482</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>47 424</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>Hodnota pozemku</b>	<b>47 424 Kč</b>
<b>Obvyklá cena</b>	<b>47 400 Kč</b>
slovy: čtyřicet sedm tisíc čtyři sta Kč	

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).



## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **lesním pozemku se smíšenými lesními porosty (BR, KL, SM, zásoba dřevní hmoty celkem 5 m<sup>3</sup>), situovaném mimo zastavěné území obce, dle ÚPD vedené jako lesní pozemek, bez přístupu z veřejné komunikace**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.

**S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.**

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	47 424,-Kč
zaokrouhleno	47 400,-Kč

**Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 10036**

- obvyklá cena nemovité věci a jejich příslušenství	47 400,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno	0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna	0,-Kč

### 5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - pozemek p.č. 892, vše v k.ú. Polipsy a obci Čestín, zapsané na LV č. 10036,**

vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora; se zohledněním práv a závad

**Obvyklá cena**

**47 400 Kč**

slovy: čtyřicetsedm tisíc čtyři sta Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je jen pravděpodobný.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV	4
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
ÚPD	3
LHP	7
Usnesení o ustanovení	2
Žádost o součinnost	3
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	4

## Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 2361/15 pro Mgr. Kamil Košina  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Prachatice se sídlem ve Zdikově

Okres: CZ0205 Kutná Hora Obec: 534030 Čestín  
Kat.území: 623431 Polipsy List vlastnictví: 10036  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Stejskal Oldřich, č.p. 21, 37821 Vícemil	750528/1421	

### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
892	1482	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Oprávnění pro

AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o., Pražská 1321/38a,  
Hostivař, 10200 Praha 10, RČ/IČO: 49356089

Povinnost k

Parcela: 892

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 3 028 EX-129/2012 -49 ze dne 12.11.2012. Právní moc ke  
dni 25.11.2012.

Z-12979/2012-205

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka v celkové výši 16.000,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Celní  
úřad pro hlavní město Prahu, Washingtonova 7, Nové  
Město, 11354 Praha

Povinnost k

Parcela: 892

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celní úřad pro hlavní město  
Prahu -56737/2014 -510000-42.1 ze dne 10.04.2014. Právní moc ke dni 05.06.2014.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2014 10:16:28. Zápis proveden dne  
16.05.2014.

V-2347/2014-205

Pořadí k 11.04.2014 10:16

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

#### o Nařízení exekuce

Povinnost k

Stejskal Oldřich, č.p. 21, 37821 Vícemil, RČ/IČO:  
750528/1421

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

strana 1









### Snímek z katastrální mapy

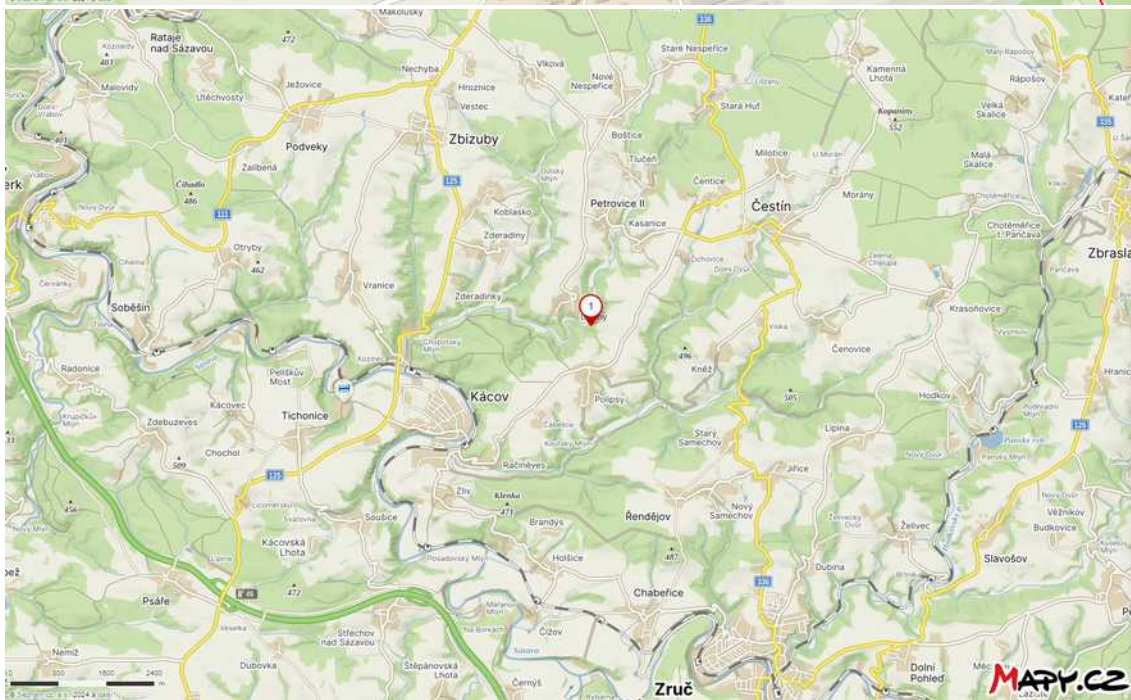
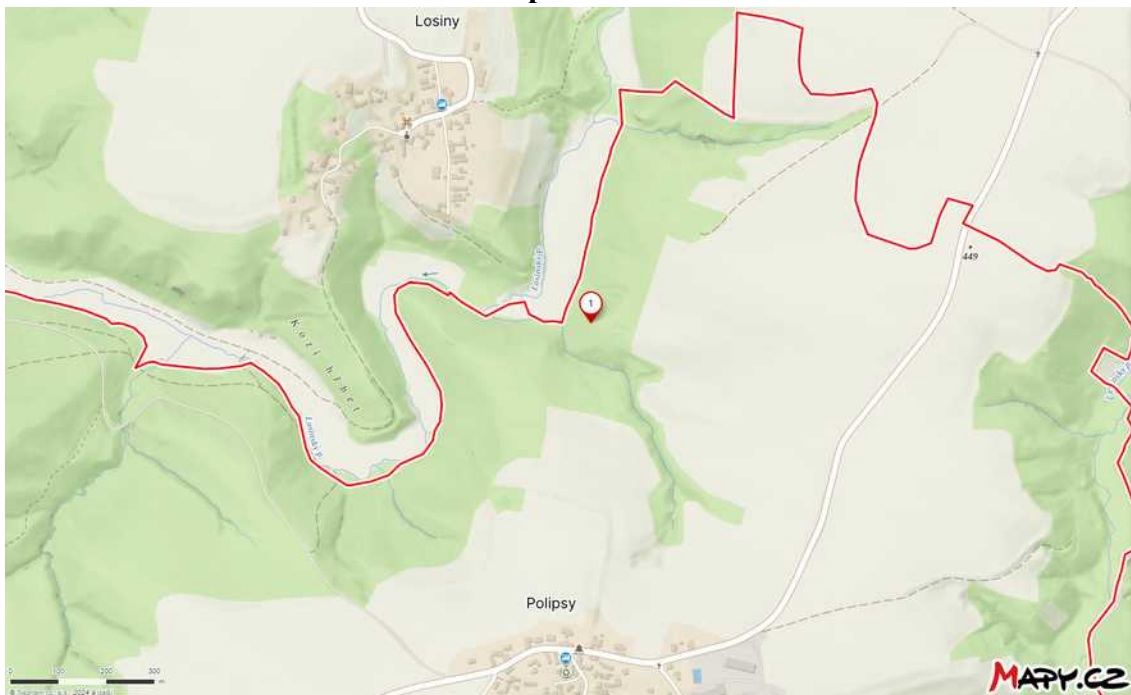




## Fotodokumentace nemovitosti

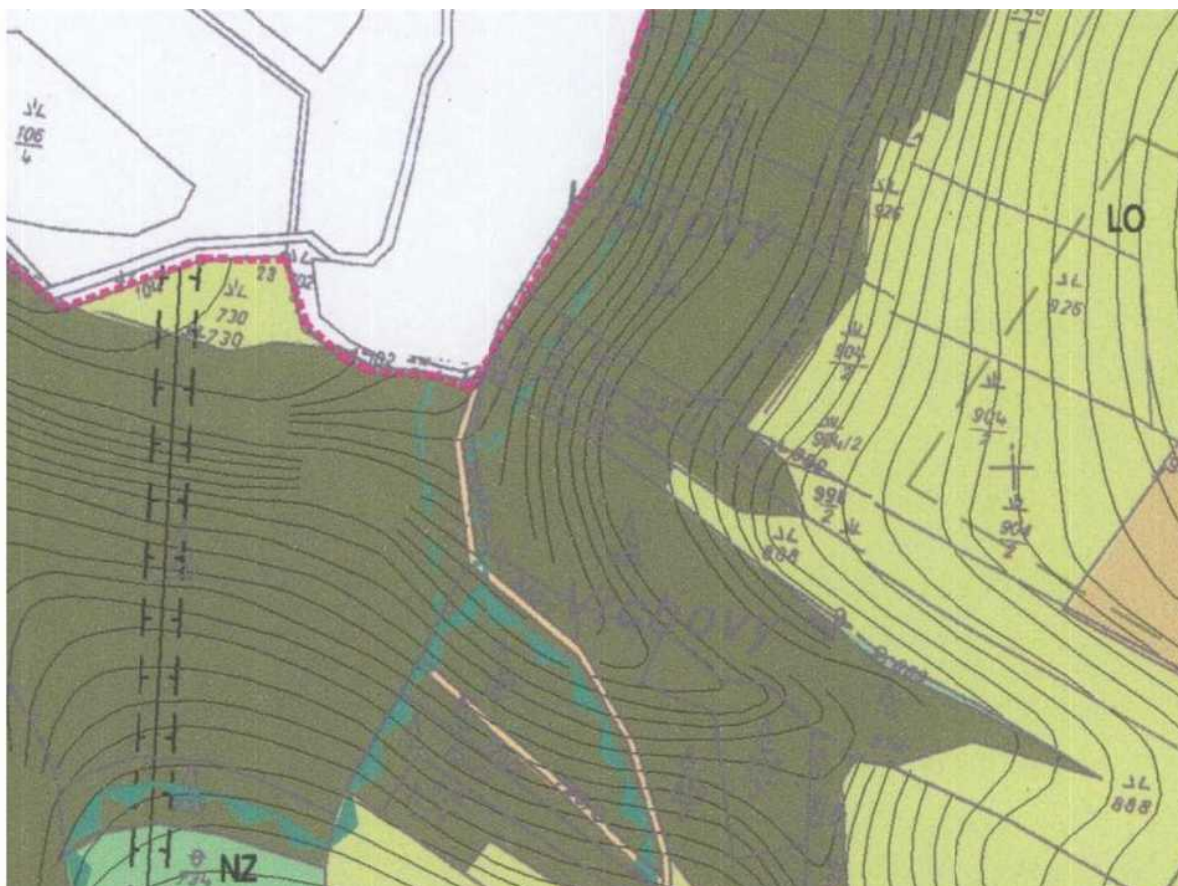


## Mapa oblasti





ÚPD



## ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

STAV	NÁVRH	
OC		PLOCHY PRO ČISTÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
VB		PLOCHY PRO VENKOVSKÉ BYDLENÍ
SO		PLOCHY PRO SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
SV		PLOCHY PRO SMÍŠENÉ VÝROBNÍ ÚZEMÍ
IR		PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE
RR		PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE V ROZPORU SE ZÁJMY OCHRANY PŘÍRODY
S		PLOCHY PRO SPORT
R-OC		PLOCHY STÁVAJÍCÍ INDIVIDUÁLNÍ REKREACE S MOŽNOSTÍ TRANSFORMACE NA RODINNÉ BYDLENÍ
ZV		PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU
OV		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
Z		PLOCHY ZAHRAD
VZ		PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ
	čov	PLOCHY PRO ČOV
		PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY
		HISTORICKÉ DVORY
		PLOCHY POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ - SILNICE II. TŘÍDY
		PLOCHY POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ SILNICE III. TŘÍDY
		PLOCHY POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ - ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
		PLOCHY POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ - MÍSTNÍ KOMUNIKACE
		PLOCHY ŽELEZNICE
		PLOCHY TRAFOSTANIC
		ZASTÁVKY AUTOBUSŮ

## NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

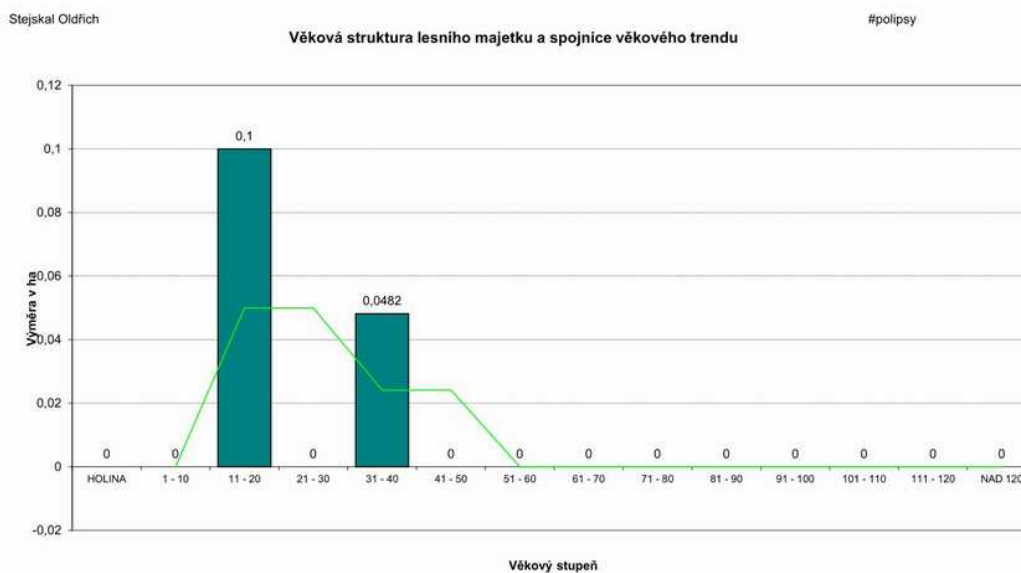
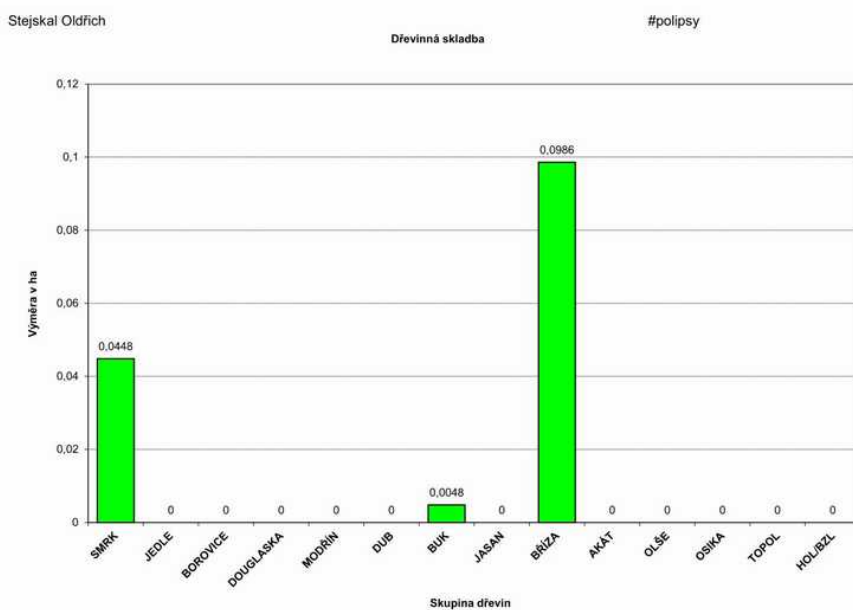
STAV	NÁVRH	
L		PLOCHY LESA
PO		ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA - ORNÁ
Z		ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA - SADY, ZAHRADY
LO		ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA - LOUKY
		VODNÍ PLOCHY A TOKY
		MOKŘINY
		VÝZNAMNÉ STROMY
NZ		KRAJINNÁ ZELENĚ
		OZELENĚNÍ VE TŘECH VEGETAČNÍCH PATRECH

## DALŠÍ PRVKY

STAV	NÁVRH	
		VEDENÍ 22 kV
		OCHRANNÉ PÁSMO VEDENÍ 22 kV - 7m OD OSY
		VEDENÍ 400 kV
		OCHRANNÉ PÁSMO VEDENÍ 400 kV - 20m OD OSY
		OCHRANNÉ PÁSMO SILNIC
		PÁSMO HYGIENICKÉ OCHRANY ŽIVOČIŠNÉ VÝROBY
		VODOJEM
		STUDNA
		PÁSMO HYGIENICKÉ OCHRANY VODNÍHO ZDROJE
		VODOVODNÍ PŘIVADĚČ
		HRANICE ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ - ŘEKA SÁZAVA
		RETENČNÍ NÁDRŽ
		TRASA VTL PLYNOVODU
		PODDOLOVANÉ ÚZEMÍ
		MÍSTA VÝZNAMNÝCH POHLEDŮ
		LOŽISKA NEROSTNÝCH SUROVIN
		OCHRANNÉ PÁSMO LESA
		OCHRANNÁ ZÓNA NADREGIONÁLNÍHO BIODIVERZITNÍHO KORIDORU
		CYKLISTICKÉ TRASY
		TURISTICKÉ STEZKY
		OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE
		ŠIRŠÍ OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ PRAHA RUZYNĚ
		OCHRANNÉ PÁSMO HŘBITOVA
		DÁLKOVÝ OPTICKÝ KABEL - TELEKOM
		KABELY TELEKOM
		MELIORACE
		HRANICE CHRÁNĚNÉHO ÚZEMÍ
		HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ
		HRANICE SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 30.9. 2004
		HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
		HRANICE SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ OBCE



# LHP



CHARAKTERISTIKA LESNÍHO MAJETKU

Vlastník: Stejskal Oldřich

Soubor: #polipsy.chr

Dřevinná skladba majetku

	Zastoupení ha	proc.	Průměrná bonita	Průměrné zakmenění	Por.zás. m3 b.k.	(%)
SMRK	0.0448	30.22	3.21	8.57	0	(0.00)
BUK	0.0048	3.23	4.00	5.00	0	(0.00)
BŘÍZA	0.0986	66.53	1.39	7.43	0	(0.00)
CELKEM	0.1482	100.00	2.02	7.70	0	
NELESNÍ	0.0000					

Těžební etát	Etát TV	Etát TO
CELKEM	0	0

Věková skladba majetku (bez ohledu na dřeviny dle VS a VT)

	Zastoupení ha	proc.	Průměrná bonita	Průměrné zakmenění	Por.zás. m3 b.k.	(%)
HOLINA	0.0000	0.00	0.00	0.00	0	(0.00)
1 - 10	0.0000	0.00	0.00	0.00	0	(0.00)
11 - 20	0.1000	67.47	1.80	9.00	0	(0.00)
VT 1 :	0.1000	67.47	1.80	0.00	0	(0.00)
21 - 30	0.0000	0.00	0.00	0.00	0	(0.00)
31 - 40	0.0482	32.52	2.49	5.00	0	(0.00)
VT 2 :	0.0482	32.52	2.49	0.00	0	(0.00)
41 - 50	0.0000	0.00	0.00	0.00	0	(0.00)
51 - 60	0.0000	0.00	0.00	0.00	0	(0.00)
VT 3 :	0.0000	0.00	0.00	0.00	0	(0.00)
61 - 70	0.0000	0.00	0.00	0.00	0	(0.00)
71 - 80	0.0000	0.00	0.00	0.00	0	(0.00)
VT 4 :	0.0000	0.00	0.00	0.00	0	(0.00)

81 - 90	0.0000	0.00	0.00	0.00	0 (0.00)
91 - 100	0.0000	0.00	0.00	0.00	0 (0.00)
VT 5 :	0.0000	0.00	0.00	0.00	0 (0.00)
101 - 110	0.0000	0.00	0.00	0.00	0 (0.00)
111 - 120	0.0000	0.00	0.00	0.00	0 (0.00)
VT 6 :	0.0000	0.00	0.00	0.00	0 (0.00)
NAD 120	0.0000	0.00	0.00	0.00	0 (0.00)
CELKEM	0.1482	100.00	2.02	7.70	0

SLT	Cena	Plocha v ha
3S	6.00	0.1482

Ocenění (Kč):	20 000	Průměr (Kč/m2):	13.4952
Lesní pozemek:	8 292	Průměr (Kč/m2):	5.5951
Lesní porost:	11 708	Průměr (Kč/m2):	7.9001









## Usnesení o ustanovení



Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice

se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy

telefon: +420 388 311 061 e-mail: [kamil.kosina@seznam.cz](mailto:kamil.kosina@seznam.cz)

č. ú.: 285063450/0300

IČ: 43876439 ID datové schránky: tfsg8mx

Číslo jednací: 040 EX 2361/15-220

Značka oprávněného: 5600024015, 5600091815, 5500019315

### U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdíkov, 384 72 na základě pověření vedením exekuce Okresního soudu v Jindřichově Hradci ze dne 06.10.2015, č.j. 10EXE3666/2015-13, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **Česká republika - Okresní soud v Českých Budějovicích**, Lidická tř. 98/20, 370 01 České Budějovice, IČ: 00024627, proti povinnému: **Stejskal Oldřich**, nar. 28.05.1975, bytem Vícemil č.p. 21, 378 21 Vícemil, k uspokojení pohledávky 20.900,- Kč s příslušenstvím

### t a k t o :

- I. Soudní exekutor ustanovuje Jiřího Danielise, Pražská 88, 54101 Trutnov-Vnitřní Město, IČO: 11116650. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních do 90 dnů od doručení tohoto usnesení znalci.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu

- 1) nemovitých věcí:

Okres: CZ0205 Kutná Hora	Obec: 534030 Čestín			
Kat.území: 623431 Polipsy	List vlastnictví: 10036			
<hr/>				
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
892	1482	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

- 2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí,
- 3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudního exekutora požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalci se povoluje přibrat ke zpracování znaleckého posudku konzultanta a použít v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku osobního automobilu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

- II. Soudní exekutor podle §254 odst. 1) o.s.ř. a §127 odst. 3) o.s.ř., za použití §52 odst. 1) e.ř., ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle §127 odst. 3) o.s.ř., může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Soudní exekutor zároveň upozorňuje účastníky a znalce, že pokud nebude znalci umožněna prohlídka nemovitých věcí, které mají být oceněny, vypracuje znalec znalecký posudek na základě vnějšího ohledání (tj. ohledání z místa veřejně přístupného nebo z místa, na něž mu bude třetí osobou umožněn přístup) a fotografií takto zhotovených a na základě obsahu exekutorského spisu a dalších dokladů, které si opatří např. na příslušném katastrálním či stavebním úřadě či u obce, v níž se nemovitá věc nachází.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Ve Zdíkově dne 11. června 2024

Mgr. Kamil Košina  
soudní exekutor v Prachaticích

## Žádost o součinnost

Jiří DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01  
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

### Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

Stejskal Oldřich, nar. 28.05.1975, bytem Vícemil č.p. 21, 378 21 Vícemil

### Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

Česká republika - Okresní soud v Českých Budějovicích, Lidická tř. 98/20, 370 01 České Budějovice, IČ: 00024627,

**Exekutorský úřad Prachatice, se sídlem Zdíkov 79, Stachy**  
**Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina**

Usnesením sp.zn. **040 EX 2361/15-220 ze dne 11.6.2024** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věcá břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovitých věcí na LV :

Okres: CZ0205 Kutná Hora	Obec: 534030 Čestín			
Kat.území: 623431 Polipsy	List vlastnictví: 10036			
<hr/> <i>Nemovitosti</i> <hr/>				
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Spůsob využití</i>	<i>Spůsob ochrany</i>
892	1482	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

Žádám Vás o součinnost při ocenění- zašlete mi do 7 dnů od obdržení žádosti doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (zejména nájemní smlouvy, doklady prokazující Vaše práva, projektovou dokumentací, stavební povolení atp).

V Trutnově dne 19.6.2024

S pozdravem

Jiří Danielis

Za správnost vyhotovení:  
Stanislava Kordová, DiS.

---

Oceňování majetku pro - věci movité, - věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek, - podnik  
danielis@pkr.cz mob: 602 464 450



54 101 Trutnov

RR 53805608 7 CZ



**DOPORUČENÉ  
NEUKLADAT**

Prohlášení doručujícího orgánu:

Zásilka byla dodána dne .....

Průběh adrese, nebo zastižení, byla zásilka vložena do adresního ústředí, schránky (domovní schránka, poštovní přibudek, dodávací schránka)

dne ..... hodín ..... minut

PRÁŽSKÁ POŠTA

14

Jméno a příjmení doručovatele

razítko

podpis doručovatele

CZ 00637821

Odesílatel:

Značková kancelář

**DANIELIS s.r.o.**

Pražská 88 Trutnov

IČO 09588825

Adresát:

**STENSKAL ODDĚLCH**

VICEMIL 21

398 21

Cena poštovní služby

54101 Trutnov 1

RR 538056087CZ  
20.06.24 231 929 0,013kg 79,00  
NÚ, SR

ČESKÁ REPUBLIKA ČESKÁ REPUBLIKA ČESKÁ REPUBLIKA ČESKÁ REPUBLIKA

Odeslátelem kancelář

**DANIELIS s.r.o.**

Pražská 88 Trutnov

IČO 09588825

**DODEJKA**

NEUKLADAT

Adresát:

**STENSKAL ODDĚLCH**

VICEMIL 21

398 21

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala

KL

Vzali osobu, která zásilku převzala, k adresě/ovl

Potvrdili převzetí této zásilky dne

Podpis osoby, která zásilku převzala

**Prohlášení doručujícího orgánu:**

Protože jste nebyl při pokusu o dodání zastižen a zášilkou nebylo možné dodat ani jinému příjemci, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní příhrádky, dodávací schránky)

a tím dodána dne.....

*SIBLO MI - MEREB/02*

Jméno a příjmení doručovatele

IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO

25. 06. 2024



.....  
podpis doručovatele

*PP*





## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

## **Prohlášení znalce**

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 23.1.1976, č.j. 248/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 055757/2024.

V Trutnově 13.8.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov