

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 6212 – 384 / 2020

dle usnesení č.j. 067 EX 7580/20-163: LV č. 406

Objednavatel:

Exekutorský úřad Praha 5

Sídlo:
IČ:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor
Evropská 663/132, 160 00 Praha 6
49720821

Zhotovitel:

Sídlo:
IČ:

Odhadci a znalci CZ, s.r.o.

Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové
2630 2047

mail:
Zpracovatelé:

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.
info@znalci-cr.cz
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:

21 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	4
4	Podklady	4
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: CZ0311 České Budějovice

Obec: 545155 Temelín

Kat.území: 613959 Knín

List vlastnictví: 406

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
9/6	112	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
9/8	12327	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
9/9	30	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
9/10	210	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
17/10	425	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
17/11	65	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
907/8	53	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
907/9	143	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
907/10	745	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
907/11	8	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
907/12	273	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
907/13	76	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
907/14	377	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
907/15	58	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
907/16	263	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
907/17	14	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Součástí ocenění: lesní porost listnatý.

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Povinná si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření převzala dne 25.11.2020 - viz doručenka v příloze posudku, nijak však nereagovala. Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 05.12.2020 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. 406, k.ú. Knín, 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 přikládaná 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 součástí velkého lesního celku. Pozemky jsou rovinaté a tvoří spolu jeden celek, půdorysně ve tvaru nepravidelného obdélníka. Lesní pozemky jsou porostlé převážně listnatými stromy. Přes tyto pozemky podélně protéká menší vodní tok, potok - viz ortofotomapa v příloze posudku. Přístup k pozemkům je možný po zpevněné lesní cestě. Centrum obce Temelín je ve vzdálenosti 9 km, do Českých Budějovic je vzdálenost 28 km.

Srovnávací parametry:

Název	Užitná plocha [m ²]
Lesní pozemky vč. souvisejících vodních ploch (2010 m ²)	15 179

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 406 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.

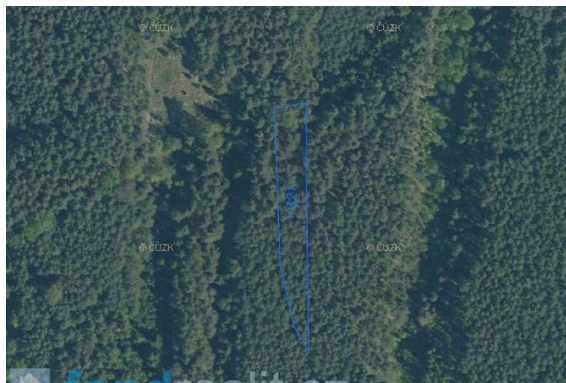
Srovnávací nemovité věci (SN):

1) Lesní pozemek, Skalice

Pozemky o výměře 13 964 m² v okolí obce Skalice. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako lesní.

Plocha pozemku: 13 964 m²

Cena nabídková: 20,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář fondrealit.cz, s.r.o.

Rybná 669/4

11000 Praha - Staré Město

Tel.: 380 405 390

www.fondrealit.cz

2) Lesní pozemek, Písek

Lesní pozemek v katastru Hradiště u Písku o výměře 16 361 m².

Plocha pozemku: 16 361 m²

Cena nabídková: 22,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 810 300 300

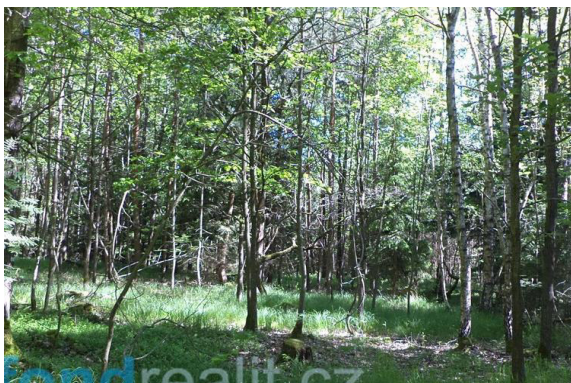
www.mmreality.cz

3) Lesní pozemek, Radošovice

Lesní pozemky o celkové výměře 12 582 m².

Plocha pozemku: 12 582 m²

Cena nabídková: 22,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář fondrealit.cz, s.r.o.

Rybná 669/4

11000 Praha - Staré Město

Tel.: 380 405 390

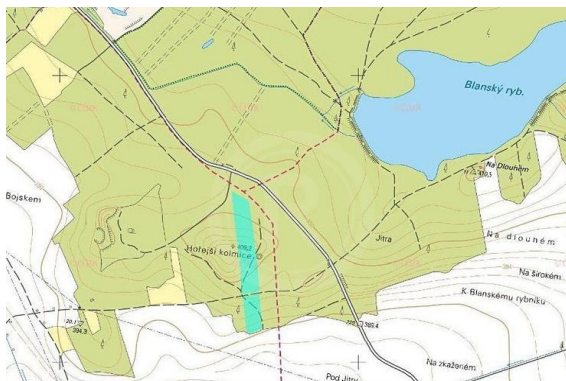
www.fondrealit.cz

4) Lesní pozemek, Zliv

Soubor lesních pozemků v katastrálním území Zliv u Českých Budějovic.

Plocha pozemku: 25 326 m²

Cena nabídková: 23,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář RONDO - obchodní a realitní společnost, s.r.o.

Mánesova 423/60

37001 České Budějovice 6

Tel.: 603 526 962

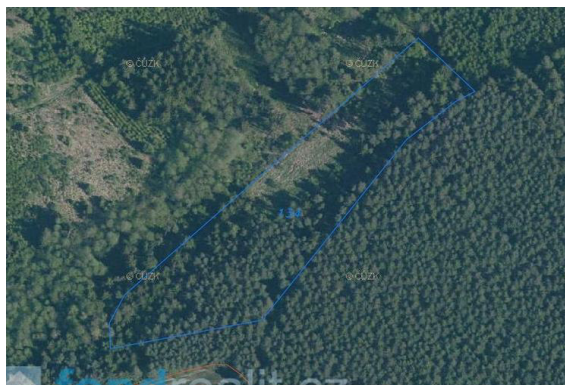
www.rondocb.cz

5) Lesní pozemek, Brandlín

Pozemek o výměře 6 112 m² v k.ú. Brandlín. Dle katastru nemovitostí je pozemek veden jako lesní.

Plocha pozemku: 6 112 m²

Cena nabídková: 25,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář fondrealit.cz, s.r.o.

Rybná 669/4

11000 Praha - Staré Město

Tel.: 380 405 390

www.fondrealit.cz

6) Lesní pozemek, Horusice

Lesní pozemek o celkové výměře 3 637 m² v k.ú. Horusice.

Plocha pozemku: 3 637 m²

Cena nabídková: 30,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář fondrealit.cz, s.r.o.

Rybná 669/4

11000 Praha - Staré Město

Tel.: 380 405 390

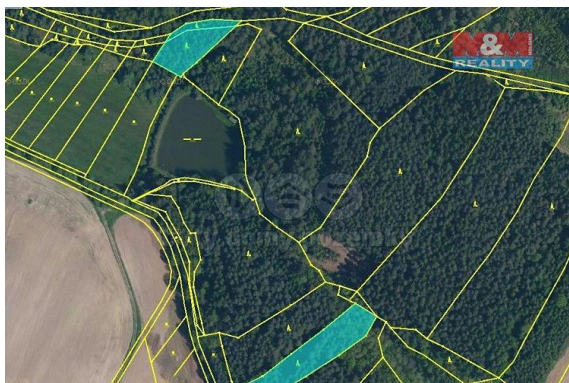
www.fondrealit.cz

7) Lesní pozemek, Košice

Lesní pozemky o výměře 5 277 m² v katastru obce Košice u Soběslavi.

Plocha pozemku: 5 277 m²

Cena nabídková: 32,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 810 300 300

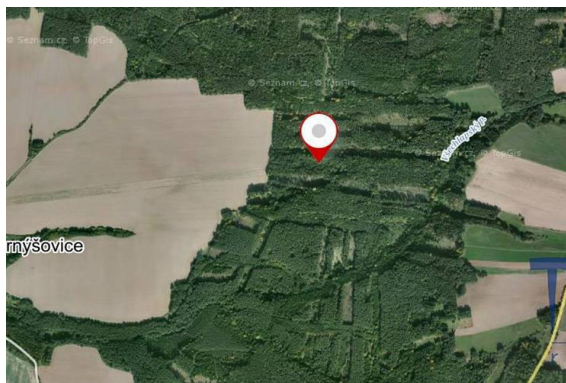
www.mmreality.cz

8) Lesní pozemek, Černýšovice

Lesní pozemek v obci Černýšovice. Jedná se o souvislý zalesněný pozemek.

Plocha pozemku: 3 762 m²

Cena nabídková: 33,- Kč/m²



Zdroj:

Realitní kancelář TRIGA reality s.r.o.

Rooseveltova 458

54401 Dvůr Králové nad Labem

Tel.: +420 774 777 072

www.trigareality.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 Cimbura, Ph.D., Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.Sc., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejsů 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 nemovitě věci	Výměra [m²]	Cena ke srovnání [Kč/m²]	Index odlišnosti Io					Upravená cena [Kč/m²]
			zdroj	poloha	velikost	vybavenost	ostatní	
SN 1	13 964	20,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	18,00
SN 2	16 361	22,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	20,79
SN 3	12 582	22,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	18,81
SN 4	25 326	23,00	0,90	0,95	0,95	1,00	1,00	18,68
SN 5	6 112	25,00	0,90	1,05	1,05	1,00	1,00	24,81
SN 6	3 637	30,00	0,90	1,05	1,10	1,00	1,00	31,19
SN 7	5 277	32,00	0,90	1,05	1,05	1,00	1,00	31,75
SN 8	3 762	33,00	0,90	1,05	1,10	1,00	1,00	34,30
			n: počet srovnávacích nemovitostí					8
			Obvyklá cena:					24,79
			Statistické veličiny:					
			Směrodatná odchylka [SO]					7,00
			Minimální hodnota					18,00
			AP - SO					17,79
			Aritmetický průměr [AP]					24,79
			AP + SO					31,79
			Maximální hodnota					34,30
Výměra:	15 179 m²							376 303,54
Obvyklá cena po zaokrouhlení:								376 300

C REKAPITULACE

Výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí:

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 545155 Temelín

Kat.území: 613959 Knín

List vlastnictví: 406

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

<i>Pozemky Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
9/6	112	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
9/8	12327	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
9/9	30	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
9/10	210	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
17/10	425	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
17/11	65	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
907/8	53	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
907/9	143	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
907/10	745	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
907/11	8	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
907/12	273	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
907/13	76	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
907/14	377	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
907/15	58	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
907/16	263	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
907/17	14	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

376 300,- Kč

slovy: Třistasedmdesátšesttisíctřista korun českých

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 6212 – 384 / 2020 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 13.12.2020

Podpis za znalecký ústav:

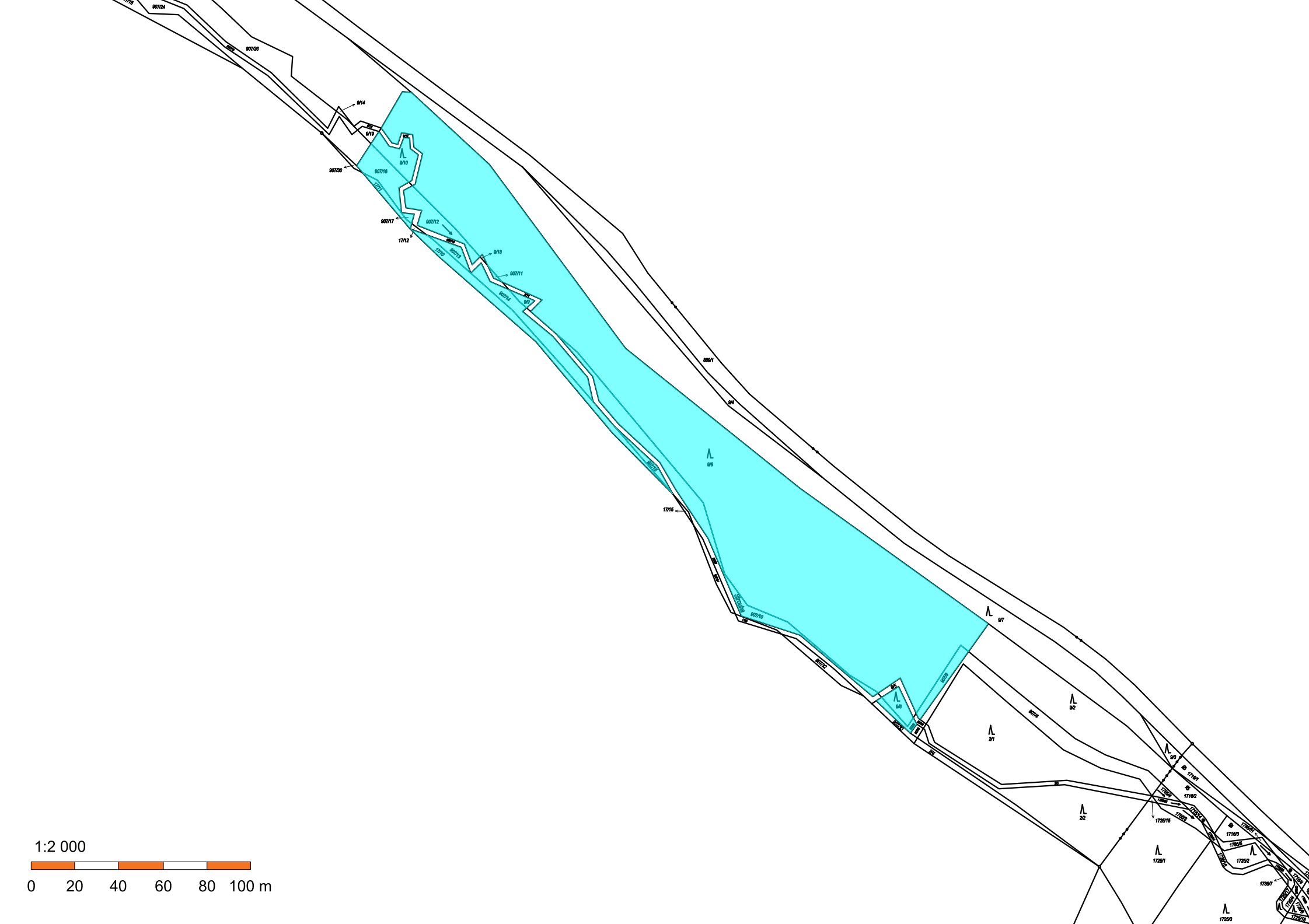
Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

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

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 **134662908-28595-201231064553**, skládající se z 21 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



134662908-28595-201231064553

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