

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1571/121/2018

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemky, spoluhl. podíl id. 1/2 - pozemek p.č. 3/2, 4/2, 1721/1, 1721/2, 1722, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 2307, vše v k.ú. a obci Libštát, zapsané na LV č. 212, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Semily, obec Libštát, k.ú. Libštát  
Adresa nemovité věci: Libštát, 512 03 Libštát

**OBJEDNAVATEL:** Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský

Adresa objednavatele: Voroněžská 144/20, 46001 Liberec

**ZHOTOVITEL :** Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Pražská 88, 541 01 Trutnov  
IČ: 13531140 telefon: 499732407 e-mail: mdanielis@volny.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad obvyklé ceny k exekučními řízení č.j. 131 EX 1945/10-246 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**410 013 Kč**

Stav ke dni : 21.5.2018 Datum místního šetření: 21.5.2018  
Za přítomnosti: znalce  
Počet stran: 18 stran Počet příloh: 8 Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 19.7.2018

Ing. Michal Danielis

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

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

#### Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluhl. podíl id. 1/2 nemovitostí povinné a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 oblíbenosti.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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 (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací). 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 skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

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 nespecifikovaný účel.

### **Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:**

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako pozemek a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

### **Základní pojmy a metody ocenění**

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

### **Stručná charakteristika těchto metod:**

#### **- metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

#### **- metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

### **Přehled podkladů**

1. Výpis z KN, LV č. 212
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 21.5.2018. Povinná Jiřina Kmínková, byla řádně obeslána doručeným dopisem s pozvánkou na místní šetření. K místnímu šetření byla pozvána i spoluvlastníce nemovitostí. Při šetření povinná sdělila, že pozemky prodala a již je nevlastní s tím, že dodá kupní smlouvy, což se nestalo. Pozemky jsou volně přístupné..
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 1945/10-246
9. Povodňová zpráva www.cap.cz
10. Cenové údaje www.cuzk.cz
11. ÚPD

## 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. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007  
Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007  
Ort, P. Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008  
Ort, P. Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008  
Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015  
Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

## Místopis

Městys Libštát se nachází v okrese Semily, kraj Liberecký. Je členem Mikroregionu Pojizeří. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1322, od roku 1525 je městečkem.

## Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem			
	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn				
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže		
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input checked="" type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> mimo obec				

SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> zpev. příjezd	Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd

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: okrajová část - zástavba RD

## Celkový popis

Oceňované pozemky p.č. 3/2, 4/2, 1721/1, 1721/2, 1722, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 2307 jsou situovány v jižní okrajové části obce Libštát, v jeho části Hoření Konec, v okolní rozptýlené zástavbě pro bydlení, bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, v místě pouze autobusová zastávka, která je vzdálena cca. 400 m, centrum obce s občanskou vybaveností (obecní úřad, pošta, hasiči, obchod, ZŠ, MŠ, cukrárna a kulturní dům) je vzdálen cca. 1,7 km. Pozemky p.č. 3/2, 4/2, 1721/1, 1721/2 a 1726 jsou situované mimo hranice zastavěného území, dle ÚPD vedené jako plocha AO - zemědělská (p.č. 3/2, 4/2, 1721/1 a 1726) a jako plocha ZD - zeleň doprovodná (1721/2) a pozemky p.č. 1722, 1724, 1725, 1727, 1728, 1729 a 2307 jsou situované v zastavěném území a vedené dle ÚPD jako plocha BV - bydlení (1722, 1724, 1725, 1728, 1729 a 2307), pozemek p.č. 1727 je veden jako plocha ZD a nachází se v zastavěném území obce. Pozemky jsou přístupné z pozemku ostatní komunikace ve vlastnictví jiného vlastníka (p.č. 2305, 2306 a 2164). Pozemek je v terénu bez geodetického zaměření pouze z části identifikovatelný, a to dle přístupové komunikace (vyjeté koleje) a dle okolních staveb jiných vlastníků. Na pozemcích se nachází nezapsané stavby bez hodnoty a neošetřované a přestárlé porosty dřevin - hodnota palivového dřeva. Pozemky jsou v posledních letech neudržované, z části zarostlé náletovými dřevinami.

## 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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: *Vlastnické právo* Podíl

*Kmínková Emilie, č. p. 112, 51203 Libštát* 1/2

*Kmínková Jiřina, č. p. 112, 51203 Libštát* 1/2

*Způsob ochrany nemovitosti  
zemědělský půdní fond*

*Omezení vlastnického práva  
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu*

*Jiné zápisy*

*Dražební vyhláška*

*Dražební vyhláška v rámci další činnosti exekutora*

*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*

*Narřízení exekuce - Kmínková Emilie*

*Narřízení exekuce - Kmínková Jiřina*

*Narřízení předběžného opatření*

*Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kmínková Emilie*

*Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)*

*Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily*

*Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.07.2018 23:00:00.*

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, pozemky nejsou užívány, bez údržby, zarostlé náletovými dřevinami.*

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemky

#### Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím, část tvoří územní rezervu. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků byly porovnány pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách a dále zemědělské pozemky a pozemky v nezastavitelném území nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m<sup>2</sup> pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

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:

**Název:** Stavební pozemek 4 116 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Stará Paka - Roškopov, okres Jičín

**Popis:** Stavební pozemek na okraji obce o CP 4116m<sup>2</sup>. Pozemek je na velmi hezkém, slunném místě s výhledem na obec, IS -elektrina, přípojka na kanalizaci je na pozemku, voda se musí řešit studnou. Stará Paka je vzdálena 1,5 km.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,85
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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
499 000	4 116	121,23	0,85	103,05

**Název:** Stavební pozemek 4 245 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Slaná - Bořkov, okres Semily

**Popis:** Stavební parcely č. 250, 247, 244/3 a 244/4 pro katastrální území Bořkov (okr. Semily) zapsané na LV 32. Pozemky se nacházejí přímo u příjezdové komunikace. Dle územního plánu se jedná o plochy vhodné pro zástavbu rodinných/bytových domů.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,85
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> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
795 000	4 245	187,28	0,85	<b>159,19</b>

**Název:** Stavební pozemek 2 929 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Strážník, Semily  
**Popis:** Mírně svažité pozemek o velikosti 2929m<sup>2</sup>, v lokalitě Strážník, okr. Semily, který je vhodný ke stavbě rodinného domu, v případě rozparcelování i dvou rodinných domů. Od obce Semily je vzdálen 1 km. Z inženýrských sítí je zavedena elektřina, na pozemku je možné zřídit studnu - vrt je zaměřen. K dispozici jsou dvě přístupové komunikace, z toho jedna je zpevněná a celoročně zpřístupněná. Možnost stavět dle územního plánu rodinný dům, zastavitelnost 30%, max. 2 nadzemní podlaží + obytné podkroví.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,85
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> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 236 000	2 929	421,99	0,85	<b>358,69</b>

**Název:** Stavební pozemek 3 390 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Lomnice nad Popelkou, okres Semily  
**Popis:** Stavební pozemek o výměře 3390 m<sup>2</sup> v klidné části obce Lomnice nad Popelkou. Pozemek je situovaný na jihozápad, na velmi mírném svahu s krásným výhledem na Lomnici nad Popelkou a horu Tábor. Ve schváleném územním plánu je pozemek určený k výstavbě rodinných domů, studie je na stavebním úřadě nebo na webových stránkách města. Na okolních pozemcích byla již započata výstavba, nejbližší stavba je od hranice pozemku asi 50 m.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,85
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> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 190 000	3 390	351,03	0,85	<b>298,38</b>

<b>Název:</b>	<b>Stavební pozemek - cuzk.cz</b>			
<b>Lokalita:</b>	Libštát			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 1061/2 zobchodovaný smlouvou kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 22.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2017. Zápis proveden dne 08.02.2017.			
<b>Koeficienty:</b>	redukce pramene ceny - 1,00			
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
351 000	1 404	250,00	1,00	<b>250,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Stavební pozemek - cuzk.cz</b>			
<b>Lokalita:</b>	Libštát			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 1063/3 zobchodovaný smlouvou kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 17.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.06.2016. Zápis proveden dne 25.07.2016			
<b>Koeficienty:</b>	redukce pramene ceny - 1,00			
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
390 250	1 561	250,00	1,00	<b>250,00</b>


<b>Název:</b>	<b>Stavební pozemek - cuzk.cz</b>			
<b>Lokalita:</b>	Libštát			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 174/9 zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 15.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 20.12.2017. Zápis proveden dne 31.01.2018			
<b>Koeficienty:</b>	redukce pramene ceny - 1,00			
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
41 720	596	70,00	1,00	<b>70,00</b>



**Název:** Zemědělský pozemek 14 432 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Lomnice nad Popelkou - Želechy, okres Semily  
**Popis:** Zemědělský pozemek o celkové výměře 14.075 m<sup>2</sup>, pozemky se nacházejí v obci Lomnice nad Popelkou, katastrální území Želechy.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,85
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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
160 000	14 432	11,09	0,85	<b>9,43</b>

**Název:** Zemědělský pozemek 6 974 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Benešov u Semil, okres Semily  
**Popis:** Zemědělský pozemek v okrese Semily, katastrální území Benešov u Semil, LV 724, parcely 186, 189/1 a 189/2 o výměře 6974 m<sup>2</sup>,

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,85
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

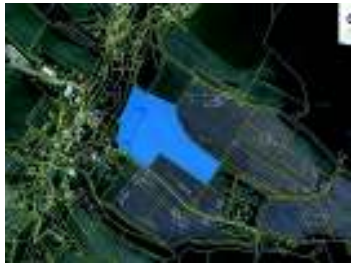


Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
110 000	6 974	15,77	0,85	<b>13,40</b>

**Název:** Zemědělský pozemek 24 841 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Syřenov, okres Semily  
**Popis:** 1/3 podílu zemědělské půdy v KÚ Semily, obec Syřenov, kterému odpovídá výměra 24.841 m<sup>2</sup>. Na pozemcích se v současné době hospodaří.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,85
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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
646 000	24 841	26,01	0,85	<b>22,11</b>

<b>Název:</b>	<b>Zemědělský pozemek - cuzk.cz</b>			
<b>Lokalita:</b>	Libštát			
<b>Popis:</b>	Pozemky p.č. 1019 a 1070/2 zobchodované smlouvou kupní ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 26.05.2016. Zápis proveden dne 21.06.2016			
<b>Koeficienty:</b>	redukce pramene ceny - 1,00			
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> Kc	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
170 479	15 498	11,00	1,00	<b>11,00</b>

<b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b>	<b>140,48 Kč/m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------------

#### 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 nemovitosti, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

– **pozemek v zastavěné části obce dle ÚPD vedený jako plocha bydlení, situovaný v okrajové části obce, v lokalitě bez občanské vybavenosti.**

Realizované ceny a nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 70,- do 360,-Kč/m<sup>2</sup>. Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu, t.j. 200,-Kč/m<sup>2</sup>

– **pozemek mimo zastavěné území, dle ÚPD veden jako plocha zemědělská a zeleň doprovodná, hospodářsky nevyužíván, situovaný v okrajové části obce.**

Realizované ceny a nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 9,- do 22,-Kč/m<sup>2</sup>. Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu, t.j. 14,-Kč/m<sup>2</sup>

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celková cena</b> pozemku [Kč]
trvalý travní porost	3/2	223	14,00	3 122
trvalý travní porost	4/2	25	14,00	350
trvalý travní porost	1721/1	280	14,00	3 920
ostatní plocha	1721/2	263	14,00	3 682
ostatní plocha	1722	164	200,00	32 800
trvalý travní porost	1724	194	200,00	38 800
trvalý travní porost	1725	1 167	200,00	233 400
trvalý travní porost	1726	1 255	14,00	17 570
trvalý travní porost	1727	313	14,00	4 382
trvalý travní porost	1728	403	200,00	80 600
trvalý travní porost	1729	1 942	200,00	388 400
ostatní plocha	2307	65	200,00	13 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>6 294</b>	<b>Hodnota pozemků</b>	<b>820 026</b>
			<b>celkem</b>	

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Hodnota pozemku**

**820 026 Kč**

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

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

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **spoluvl. podíl id. 1/2 - pozemků situovaném mimo zastavěném území, dle ÚPD vedeném jako plocha zemědělská a plocha zeleně a pozemky v zastavěném území vedené dle ÚPD jako plocha bydlení v RD, bez přístupu přímo z veřejné zpevněné komunikace**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.

**S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovitostech je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.**

### Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota

820 026,-Kč

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Podíl id.1/2 cena pozemku [Kč]</b>
trvalý travní porost	3/2	223	1 561
trvalý travní porost	4/2	25	175
trvalý travní porost	1721/1	280	1 960
ostatní plocha	1721/2	263	1 841
ostatní plocha	1722	164	16 400
trvalý travní porost	1724	194	19 400
trvalý travní porost	1725	1 167	116 700
trvalý travní porost	1726	1 255	8 785
trvalý travní porost	1727	313	2 191
trvalý travní porost	1728	403	40 300
trvalý travní porost	1729	1 942	194 200
ostatní plocha	2307	65	6 500
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>6 294</b>	<b>410 013</b>

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu porovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na části LV č. 212, zaokrouhleno

- **spoluvl. podíl id. 1/2 nemovitostí povinné a jejich přísl.** 410 013,-Kč
- **příslušenství uvedených nemovitostí** 0,-
- **věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - nezjištěna** 0,-
- **výhody a nájemné právo – nezjištěno** 0,-

**Obvyklá cena**

**410 013 Kč**

slovy: Čtyřistadesettisíctřináct Kč

## Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí povinné - spoluvl. podíl id. 1/2 - pozemek p.č. 3/2, 4/2, 1721/1, 1721/2, 1722, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 2307, vše v k.ú. a obci Libštát, zapsané na LV č. 212, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily**; se zohledněním práv a závad

**ve výši  
410 013,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitostí, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

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).

V Trutnově 19.7.2018

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov  
telefon: 499732407  
e-mail: mdanielis@volny.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.
--------------------------	---

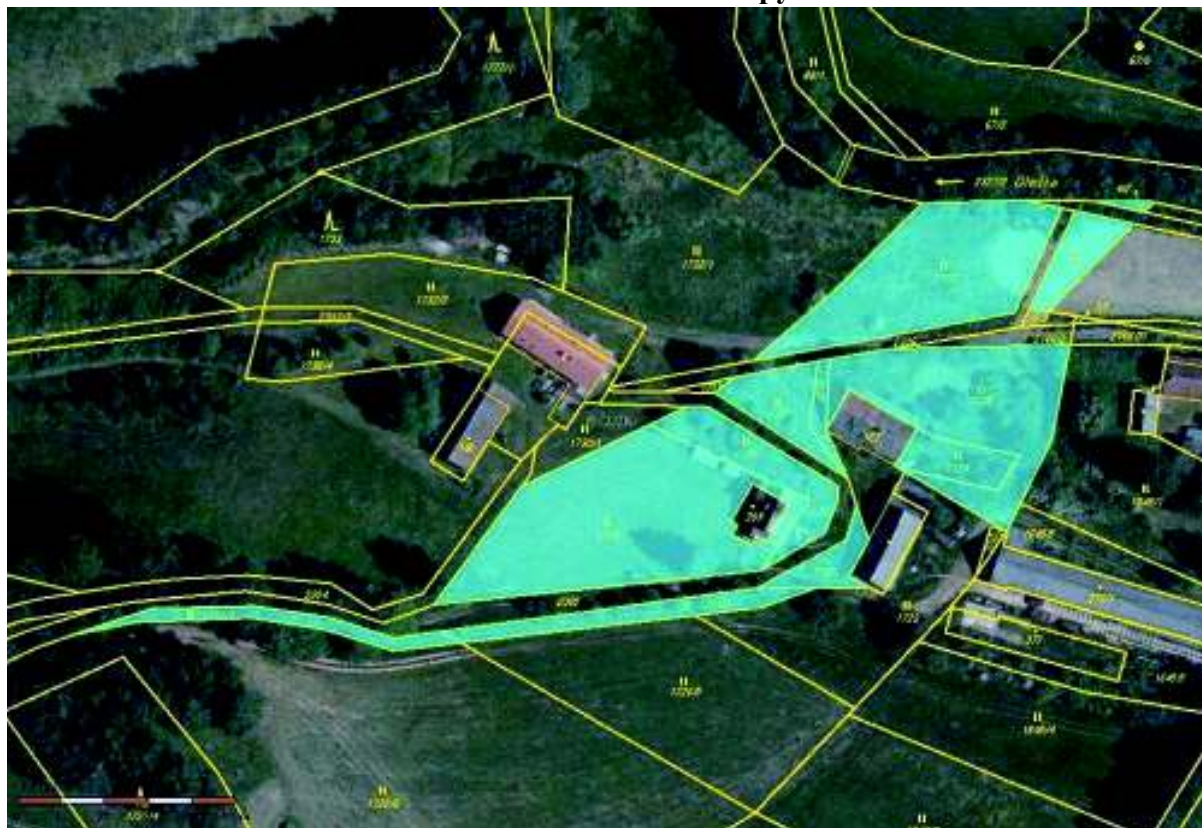
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1571/121/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 121.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
ÚPD	1
Součinnost	1
Cenové údaje z KN	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

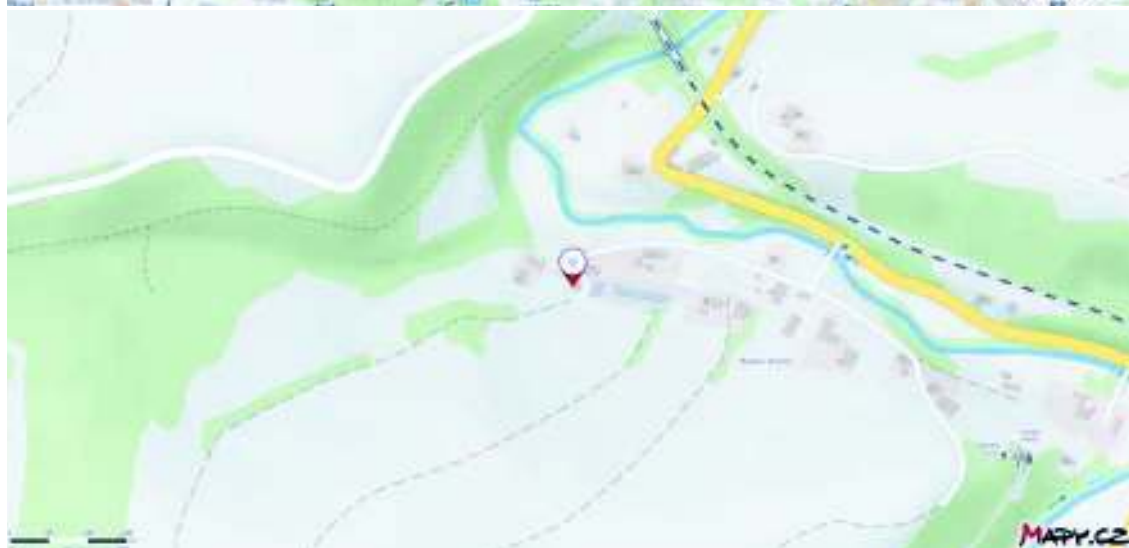
### Snímek z katastrální mapy



### Fotodokumentace nemovitosti

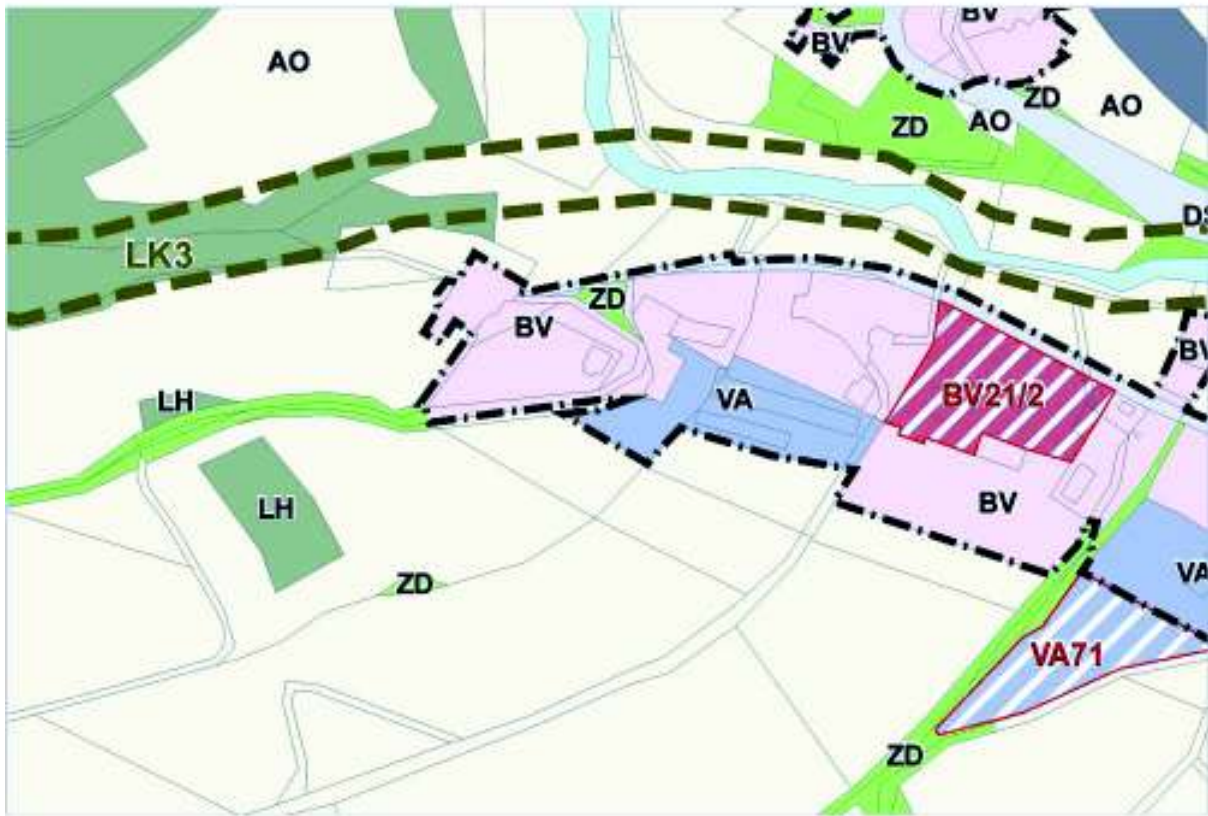


## Mapa oblasti





ÚPD



## Součinnost

Ing. Michal 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:**  
JIŘINA KMÍNKOVÁ, Libštát 112, 51203, Libštát, nar.20.12.1974

**Na vědomí spoluvlastníka:**  
Kminková Emilie, č. p. 112, 51203 Libštát

**Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)**  
MINING SERVICE LLC, 3411 Silverside Road, Wilmington, County of New 3411, 19810, Delaware,  
IČ 04734220, zast. Mgr. Jan Lehovec, advokát, Dlážděná 1586/4, 11000, Praha 1 - Nové Město

**Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město**  
**Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský**

Usnesením sp.zn. 131 EX 1945/10-246 ze dne 23.4.2018 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

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

**Spoluvlastnický podíl povinné o velikosti 1/2 na nemovitých věcech zapsaných na listu vlastnictví č. 212 pro katastrální území Libštát, obec Libštát, okres Semily:**

Parcela	Výměra(m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
3/2	223	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
4/2	25	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1721/1	280	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1721/2	263	ostatní plocha	neplodná půda	
1722	164	ostatní plocha	manipulační plocha	
1724	194	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1725	1167	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1726	1255	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1727	313	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1728	403	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1729	1942	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2367	65	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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 dokumentaci, stavební povolení atp).

V Trutnově dne 18.5.2018

S pozdravem

Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:  
Stanislava Kordová, DiS.

*Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného  
Městským úřadem v Trutnově k:*  
**Oceňování majetku pro - věci movité,- věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek,  
- podnik**  
mdanielis@volny.cz Tel: 499 732 407, Fax: 499 732 408, Mob: +420 777 300 093