

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2143/73/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemky p.č. 929, 930, 931, 934/1, 934/9, 934/10, 934/11, 934/12, 934/13, 934/14, 934/15, 935/1, 935/2, 935/3, 935/4, 935/5, 936/7, 941/1, 942/3, 943/9, vše v k.ú. a obci Jílové u Držkova, zapsané na LV č. 274, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Jablonec nad Nisou

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský
Voroněžská 144/20
46001 Liberec

Číslo jednací: 131 EX 3313/20-127

| | |
|---------------------|---------------------|
| OBVYKLÁ CENA | 1 510 000 Kč |
|---------------------|---------------------|

Počet stran: 35

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 9.10.2022

Vyhotoveno: V Trutnově 01.11.2022

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. 1-4 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 skutečnostem, 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 nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.10.2022 za přítomnosti znalce a konsultanta.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 274
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 9.10.2022. Povinný Vladimír Polman byl doporučeným dopisem obeslán se žádostí o součinnost. Ke dni ocenění nereagoval. Pozemek je volně přístupný.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Údaje LHP
7. Fotodokumentace pořízená znalcem č.j. 131 EX 3313/20-127
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
9. Usnesení o ustanovení znalcem
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.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

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

Obvyklou cenou se pro účely 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi

prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely 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 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.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

Cena určená podle zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Jílové u Držkova, k.ú.
Jílové u Držkova
Adresa nemovité věci: Jílové u Držkova, 468 22 Jílové u Držkova

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsány na LV č. 274 a nejsou předmětem samostatného zkoumání.

Vlastnické právo

Polman Vladimír, č. p. 224, 46824 Držkov

Dokumentace a skutečnost

Dle územního plánu obce Jílové u Držkova se jedná o plochy lesní (LE).

Charakteristiky lesního majetku

Dřevinná skladba majetku:

| Dřevina (skupina dřevin) | Zastoupení (ha) | Zastoupení (%) | Průměrná bonita (RVB) (na hol. potenciální) | Průměrné zakmenění (včetně holiny) |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|--|---------------------------------------|
| SMRK | 1.4317 | 21.14 | 3.81 | 7.44 |
| BOROVICE | 0.8934 | 13.19 | 3.09 | 7.39 |
| MODŘÍN | 0.2595 | 3.83 | 2.88 | 6.84 |
| BUK | 0.4586 | 6.77 | 4.57 | 7.47 |
| BŘÍZA | 0.6441 | 9.51 | 1.00 | 9.52 |
| OLŠE | 0.0447 | 0.66 | 5.00 | 10.00 |
| OSIKA | 0.0140 | 0.20 | 3.00 | 10.00 |
| HOL/BZL | 3.0263 | 44.68 | 0.00 | 10.00 |
| CELKEM | 6.7723 | 100.00 | 1.76 | 8.78 |

Z dřevin je zastoupen smrk (10%), bříza (80%), borovice, modřín a buk. Průměrné zakmenění je 8.66. Hodnoty relativních výškových bonit odpovídají produkčním schopnostem dřevin na stanovištích příslušných souborů lesních typů

Věková skladba majetku (bez ohledu na dřeviny)

| Věkový stupeň | Zastoupení (ha) | Zastoupení (%) | Průměrná bonita (u hol. potenciální) | Průměrné zakmenění (?) |
|------------------|--------------------|-------------------|---|---------------------------|
| HOLINA | 3.0263 | 44.68 | 0.00 | 10.00 |
| 1 - 10 | 0.0000 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 11 - 20 | 1.5652 | 23.11 | 2.14 | 9.03 |
| 21 - 30 | 0.0000 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 31 - 40 | 0.0000 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 41 - 50 | 0.0000 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 51 - 60 | 0.0000 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 61 - 70 | 0.0000 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 71 - 80 | 0.0000 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 81 - 90 | 0.0000 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

| | | | | |
|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| 91 - 100 | 0.0000 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 101 - 110 | 2.1808 | 32.20 | 3.95 | 6.90 |
| 111 - 120 | 0.0000 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Nad 120 | 0.0000 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Celkem | 6.7723 | 100.00 | 1.76 | 8.78 |

Plochy a jednotkové zjištěné ceny SLT zastoupených na majetku

| SLT | Cena (Kč/m ²) | Plocha (ha) |
|---------------|------------------------------|----------------|
| 5K | 4.86 | 0.8365 |
| 5M | 2.78 | 5.0826 |
| 5V | 7.40 | 0.8532 |
| Celkem | | 6.7723 |

Na pozemku se vyskytují SLT 5K (svěží dubová bučina), 5M (chudá jedlová bučina) a 5V (vlhká jedlová bučina).

Místopis

Obec Jílové u Držkova se nachází v okrese Jablonec nad Nisou, kraj Liberecký, něco přes 4 km severovýchodně od Železného Brodu. Žije tu 224 obyvatel. Územím obce protékají potoky Sřtevelná a Jílovský potok. K Jílovému náleží osady Klepanda, položená v severní části katastru a sousedící s držkovskou osadou Machlov, a Dolánky, situovaná v hlubokém údolí Jílovského potoka v sousedství horskokamenické osady Moudrá. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1627. Pro turisty jsou velkým lákadlem asi 3 km jihovýchodním směrem od obce vzdálené Bozkovské jeskyně. Nedaleký vrch Kozákov je vyhlášeným nalezištěm polodrahokamů, zejména achátů a ametistů. Vesnice má vybudován veřejný vodovod a kanalizaci s napojením na čističku odpadních vod. Nachází se zde knihovna, kulturní zařízení, 2 hřiště a sokolovna. V místě působí Sbor dobrovolných hasičů a TJ Sokol. Přímo obcí prochází cyklostezka číslo 4248. V blízkém okolí vedou značené turistické trasy.

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
- 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 - ostatní
- Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1982/2, 1984/2 Obec Jílové u Držkova, č. p. 87, 46822 Jílové u Držkova

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky jsou součástí rozsáhlejšího lesního komplexu nacházejícího se jižně od obce Jílové u Držkova směrem k osadě Dolánky. S výjimkou pozemku p.č. 931, který je v KN veden

jako trvalý travní porost, jde o pozemky lesní. Na některých pozemcích byl lesní porost odtěžen, obnova částečně provedena, obnovené porosty byly ponechány bez potřebné údržby a plochy zarůstají náletovými dřevinami. Dle územního plánu obce Jílové u Držkova se v případě pozemku p.č. 931 jedná o plochy zemědělské (NZ), všechny ostatní pozemky jsou v územním plánu vymezeny jako pozemky určené k plnění funkcí lesa (NL).

Popis jednotlivých pozemků:

- p.č. 929 a 930 - rovinaté pozemky u vodního toku Střevelná, lesní porost odtěžen, probíhá přirozená obnova
- p.č. 931 dle KN louka, ve skutečnosti jde o neudržovaný rovinatý pozemek zarostlý náletovými dřevinami (smrk, bříza, olše, buk), přes pozemek vede zemní účelová komunikace, jihozápadní hranici pozemku tvoří vodní tok Střevelná
- p.č. 934/1 - na části odtěžený porost, obnovení porostu zanedbané, nálet břízy, na části vzrostlý porost smrk, borovice, modřín
- p.č. 934/9 - na části hustý porost smrk, borovice, bříza 20-30 let, bez údržby a na části vzrostlý porost smrk, borovice, přes pozemek vede zemní účelová komunikace, jihozápadní část pozemku svah s jihozápadní expozicí svažující se k vodnímu toku Střevelná
- p.č. 934/10 - porost odtěžen, obnovení porostu zanedbané, náletové dřeviny, jihozápadní část pozemku svah s jihozápadní expozicí svažující se k vodnímu toku Střevelná
- p.č. 934/11 - na pozemku se nachází porost v mýtním věku: smrk, borovice, buk, modřín jihozápadní část pozemku svah s jihozápadní expozicí svažující se k vodnímu toku Střevelná
- p.č. 934/12 - z části pozemku odtěžený porost, na části pozemku porost v mýtním věku: smrk, borovice, buk (část porostu poškozená kůrovcem), převažující část pozemku svah s jihozápadní expozicí svažující se k vodnímu toku Střevelná
- p.č. 934/13 - porost odtěžen, na části obnovený porost bez údržby, svah s jihozápadní expozicí k vodnímu toku Střevelná
- p.č. 934/14 - na pozemku se nachází porost v mýtním věku (borovice, smrk, modřín, buk), jde o svažitý pozemek s jihozápadní expozicí k vodnímu toku Střevelná
- p.č. 934/15 - porost z větší části pozemku odtěžen, na části přirozená obnova, přes pozemek vede zemní účelová komunikace, jde o svažitý pozemek s jihozápadní expozicí k vodnímu toku Střevelná
- p.č. 935/1 - na pozemku se nachází porost v mýtním věku (borovice, smrk, modřín, buk) jde prudký svah k vodnímu toku Střevelná s jihozápadní expozicí
- p.č. 935/2 - porost odtěžen, na části obnovený porost bez údržby, svah s jihozápadní expozicí k vodnímu toku Střevelná
- p.č. 935/3 - z části pozemku odtěžený porost, část porost v mýtním věku (smrk, borovice, buk, modřín), svah s jihozápadní expozicí svažující se k vodnímu toku Střevelná
- 935/4 - z části pozemku odtěžený porost, část porost v mýtním věku (smrk, borovice, buk, modřín), svah s jihozápadní expozicí svažující se k vodnímu toku Střevelná
- p.č. 935/5 - porost odtěžen, na pozemku se nacházejí náletové dřeviny, svah s jihozápadní expozicí k vodnímu toku Střevelná
- p.č. 936/7 - porost odtěžen, obnova bez údržby, náletové dřeviny, svah se západní až

jihozápadní expozicí

p.č. 941/1 - rovinatý pozemek na okraji lesního komplexu, na půlce pozemku porost náletových dřevin, na půlce porost v mýtním věku

p.č. 942/3 - porost odtěžen, obnova bez údržby, na pozemku se nachází porost náletových dřevin (bříza, osika), cca 20 let, rovinatý pozemek tvořící okraj lesního komplexu

p.č. 943/9 - mírně svažité pozemek s jihozápadní expozicí, porost odtěžen, náletové dřeviny

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

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 Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

Polman Vladimír, č. p. 224, 46824 Držkov

Způsob ochrany nemovitosti

pozemek určený k plnění funkcí lesa

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Polman Vladimír

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.10.2022 09:00.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že pozemek užívají vlastníci*

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků


Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení hodnoty bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení hodnoty lesních pozemků porovnány pozemky obdobného využití nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² 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: | Lesní pozemky | | | |
| Lokalita: | Jílové u Držkova | | | |
| Popis: | Pozemky p.č. 983/2, LV 467; 994/1, LV 467; 995/1, LV 467; 996/2, LV 467; 1003/1, LV 467; 1004/1, LV 467; 1008/1, LV 467, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-3785/2022-504 | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| 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 | |
| | | | |  |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _C | [Kč/m ²] |
| 120 000 | 5 928 | 20,24 | 1,00 | 20,24 |

| | |
|---------------------|---|
| Název: | Lesní pozemky |
| Lokalita: | Chlístov u Žel. Brodu |
| Popis: | Pozemky 472/6, LV 2493; 472/8, LV 2493; 472/9, LV 2493; 536, LV 2493; 588, LV 2493; 588/3, LV 301 k.ú. Horská Kamenice; 589, LV 2493; 590, LV 2493; 592/1, LV 301 k.ú. Horská Kamenice; 594/1, LV 2493; 594/2, LV 2493; 595/1, LV 2493; 596, LV 2493; 599, LV 2493; 600, LV 2493; 604, LV 2493; 605, LV 2493; 606, LV 2493; 620/1, LV 301 k.ú. Horská Kamenice; 631/4, LV 301 k.ú. Horská Kamenice; 682/9, LV 301 k.ú. Horská Kamenice; 682/11, LV 301 k.ú. Horská Kamenice; 682/18, LV 301 k.ú. Horská Kamenice; 687/1, LV 301 k.ú. Horská Kamenice; 838, LV 301 k.ú. Horská Kamenice , zobchodované smlouvou kupní v řízení V-61/2022-504 |
| Koeficienty: | |

| | | | | |
|------------------------------|------|--|--|--|
| 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 | | | |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _c | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 1 800 000 | 74 271 | 24,24 | 1,00 | 24,24 |

| | | | | |
|------------------------------|---|--|------|--|
| Název: | Lesní pozemky | | | |
| Lokalita: | Roztoky u Semil | | | |
| Popis: | Pozemky na LV č. 159 - podíl 14/15 zobchodované smlouvou kupní v řízení V-7347/2021-608 | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| 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 | |

| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _c | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 410 666 | 22 890 | 17,94 | 1,00 | 17,94 |

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 18 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 21 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 24 Kč/m ² |

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:

– pozemek situovaný mimo zastavěné území, plocha nezastavitelná, v ÚPD veden jako plocha lesní, převážně přístupné z veřejné cesty

Realizované ceny a nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 18,- do 24,-Kč/m², kdy z hodnocení byly vyjmuty krajní hodnoty mediánu (Vlastiboř, Semily). Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu, t.j.21,- Kč/m² (hodnota lesního porostu dle metody ČSH je 145 468,- Kč a nelesního porostu je 20 217,- Kč).

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m²] | Jednotková cena [Kč/m²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|----------------------------------|--|
| lesní pozemek | 929 | 151 | 21,00 | | 3 171 |
| lesní pozemek | 930 | 967 | 21,00 | | 20 307 |
| trvalý travní porost | 931 | 4 019 | 21,00 | | 84 399 |
| lesní pozemek | 934/1 | 3 855 | 21,00 | | 80 955 |
| lesní pozemek | 934/9 | 11 953 | 21,00 | | 251 013 |
| lesní pozemek | 934/10 | 4 305 | 21,00 | | 90 405 |
| lesní pozemek | 934/11 | 3 439 | 21,00 | | 72 219 |
| lesní pozemek | 934/12 | 10 166 | 21,00 | | 213 486 |
| lesní pozemek | 934/13 | 6 213 | 21,00 | | 130 473 |
| lesní pozemek | 934/15 | 3 821 | 21,00 | | 80 241 |
| lesní pozemek | 934/14 | 5 751 | 21,00 | | 120 771 |
| lesní pozemek | 935/1 | 848 | 21,00 | | 17 808 |
| lesní pozemek | 935/2 | 1 684 | 21,00 | | 35 364 |
| lesní pozemek | 935/3 | 2 349 | 21,00 | | 49 329 |
| lesní pozemek | 935/4 | 3 532 | 21,00 | | 74 172 |
| lesní pozemek | 935/5 | 88 | 21,00 | | 1 848 |
| lesní pozemek | 936/7 | 5 443 | 21,00 | | 114 303 |
| lesní pozemek | 941/1 | 1 042 | 21,00 | | 21 882 |
| lesní pozemek | 942/3 | 281 | 21,00 | | 5 901 |
| lesní pozemek | 943/9 | 1 835 | 21,00 | | 38 535 |
| Celková výměra pozemků | | 71 742 | Hodnota pozemků celkem | | 1 506 582 |

4.2. Výsledky analýzy dat

| | |
|-----------------|--------------|
| Hodnota pozemku | 1 506 582 Kč |
|-----------------|--------------|

Obvyklá cena

1 510 000 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetdesettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 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. **pozemků situovaných mimo zastavěné území obce, v ÚPD vedených jako plocha lesní, převážně přístupné z veřejné komunikace, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.**

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

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 1 506 582,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 274 zaokrouhleno

| | |
|--|---------------|
| - nemovité věci povinného a jejich přísl. | 1 510 000,-Kč |
| - příslušenství uvedené nemovité věci - zahrnuto v ceně | 0,- |
| - věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená - nezjištěna | 0,- |
| - výhody a nájemné právo – nezjištěno | 0,- |

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

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

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - pozemky p.č. 929, 930, 931, 934/1, 934/9, 934/10, 934/11, 934/12, 934/13, 934/14, 934/15, 935/1, 935/2, 935/3, 935/4, 935/5, 936/7, 941/1, 942/3, 943/9, vše v k.ú. a obci Jílové u Držkova, zapsané na LV č. 274, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Jablonec nad Nisou ; se zohledněním práv a závad :**

OBVYKLÁ CENA

1 510 000 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetdesettisíc Kč

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

Prohlašuji, v souladu s ustanovením § 127a zák. č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu v platném znění, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV | 3 |
| Snímek z katastrální mapy | 1 |
| Fotodokumentace nemovitosti | 7 |
| Mapa oblasti | 1 |
| ÚPD | 5 |
| Porosty | 6 |
| Žádost o součinnost | 2 |
| Cenové údaje | 4 |

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Z20220068.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 číslem 2143/73/2022 evidence posudků.

V Trutnově 01.11.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2143/73/2022

| | počet stran A4 v příloze: |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV | 3 |
| Snímek z katastrální mapy | 1 |
| Fotodokumentace nemovitosti | 7 |
| Mapa oblasti | 1 |
| ÚPD | 5 |
| Porosty | 6 |
| Žádost o součinnost | 2 |
| Cenové údaje | 4 |

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2022 04:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 3313/20 pro Mgr. Petr Polanský
soudní exekutor

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563617 Jílové u Držkova
Kat.území: 660060 Jílové u Držkova List vlastnictví: 274

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo Polman Vladimír, č.p. 224, 46824 Držkov | 900709/2677 | |

B Nemovitosti

| Pozemky Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|--------------------|-------------|----------------------|----------------|-------------------------------------|
| 929 | 151 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 930 | 967 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 931 | 4019 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond |
| 934/1 | 3855 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 934/9 | 11953 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 934/10 | 4305 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 934/11 | 3439 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 934/12 | 10166 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 934/13 | 6213 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 934/14 | 5751 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 934/15 | 3821 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 935/1 | 848 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 935/2 | 1684 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 935/3 | 2349 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 935/4 | 3532 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 935/5 | 88 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 936/7 | 5443 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 941/1 | 1042 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 942/3 | 281 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 943/9 | 1835 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2022 04:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563617 Jílové u Držkova
Kat.území: 660060 Jílové u Držkova List vlastnictví: 274
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I

Povinnost k

Polman Vladimír, č.p. 224, 46824 Držkov, RČ/IČO:
900709/2677

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec -
Mgr. Petr Polanský 131 EX-3313/2020 -13 ze dne 15.12.2020. Právní účinky zápisu
k okamžiku 21.12.2020 12:30:32. Zápis proveden dne 22.12.2020; uloženo na prac.
Liberec

Z-6565/2020-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 929, Parcela: 930, Parcela: 931, Parcela: 934/1, Parcela: 934/10,
Parcela: 934/11, Parcela: 934/12, Parcela: 934/13, Parcela: 934/14, Parcela:
934/15, Parcela: 934/9, Parcela: 935/1, Parcela: 935/2, Parcela: 935/3,
Parcela: 935/4, Parcela: 935/5, Parcela: 936/7, Parcela: 941/1, Parcela:
942/3, Parcela: 943/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec 131 EX-
3313/2020 -32 ze dne 20.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2020
12:30:36. Zápis proveden dne 30.12.2020; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-4396/2020-504

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Škarpa, Šátalská 469/1, 142 00 Praha 4

Povinnost k

Polman Vladimír, č.p. 224, 46824 Držkov, RČ/IČO:
900709/2677

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX-1139/2022 -8 ze dne
24.03.2022 k č.j. 5 EXE 1174/2022-13 Okresní soud Jablonec nad Nisou. Právní
účinky zápisu k okamžiku 01.07.2022 23:27:33. Zápis proveden dne 07.07.2022;
uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-6757/2022-504

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 929, Parcela: 930, Parcela: 931, Parcela: 934/1, Parcela: 934/10,
Parcela: 934/11, Parcela: 934/12, Parcela: 934/13, Parcela: 934/14, Parcela:
934/15, Parcela: 934/9, Parcela: 935/1, Parcela: 935/2, Parcela: 935/3,
Parcela: 935/4, Parcela: 935/5, Parcela: 936/7, Parcela: 941/1, Parcela:
942/3, Parcela: 943/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 4 206EX-
1139/2022 -16 ze dne 24.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2022
23:27:33. Zápis proveden dne 11.07.2022; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-6758/2022-504

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2022 04:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563617 Jílové u Držkova
Kat.území: 660060 Jílové u Držkova List vlastnictví: 274
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 19.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2017 07:15:00.
Zápis proveden dne 24.01.2018.

Pro: Polman Vladimír, č.p. 224, 46824 Držkov

V-8185/2017-504
RČ/IČO: 900709/2677

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 931 | 77101 | 4019 |

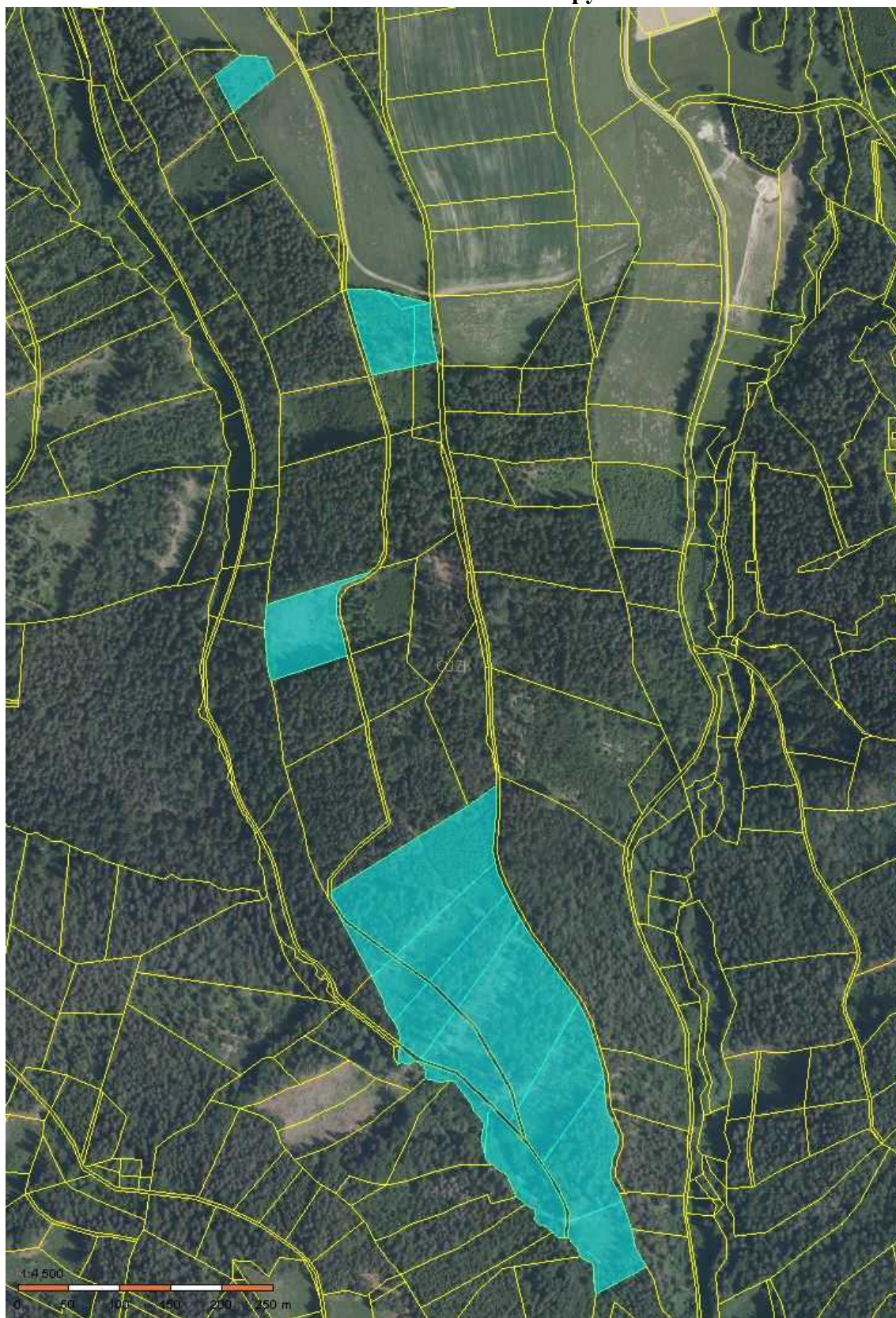
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.07.2022 04:18:07

Snímek z katastrální mapy









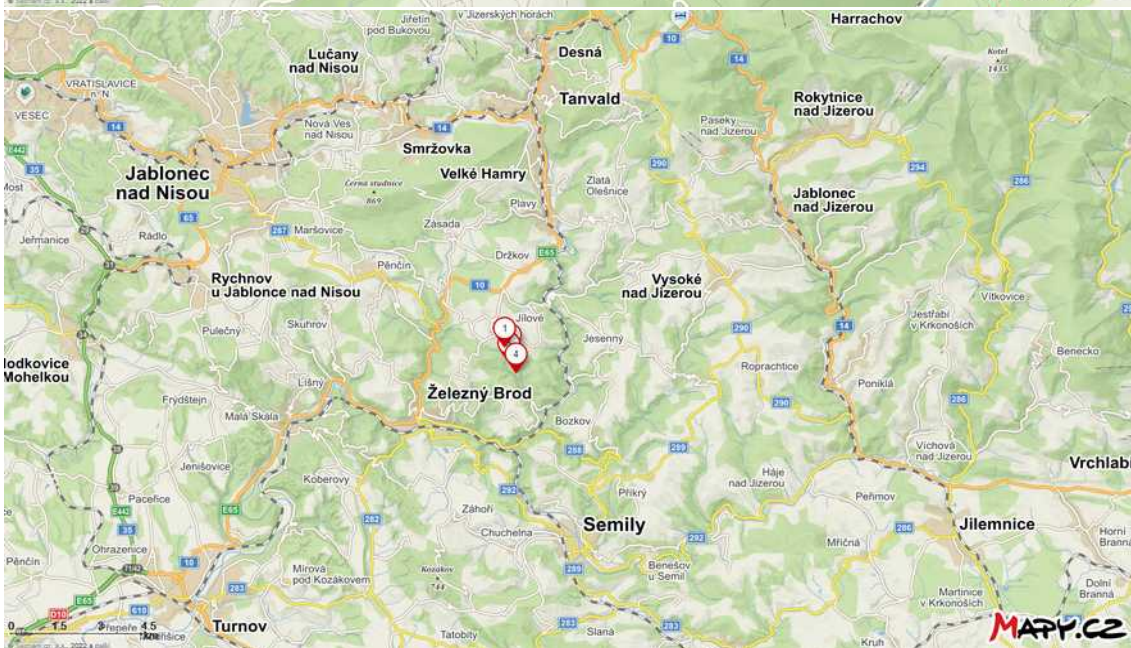
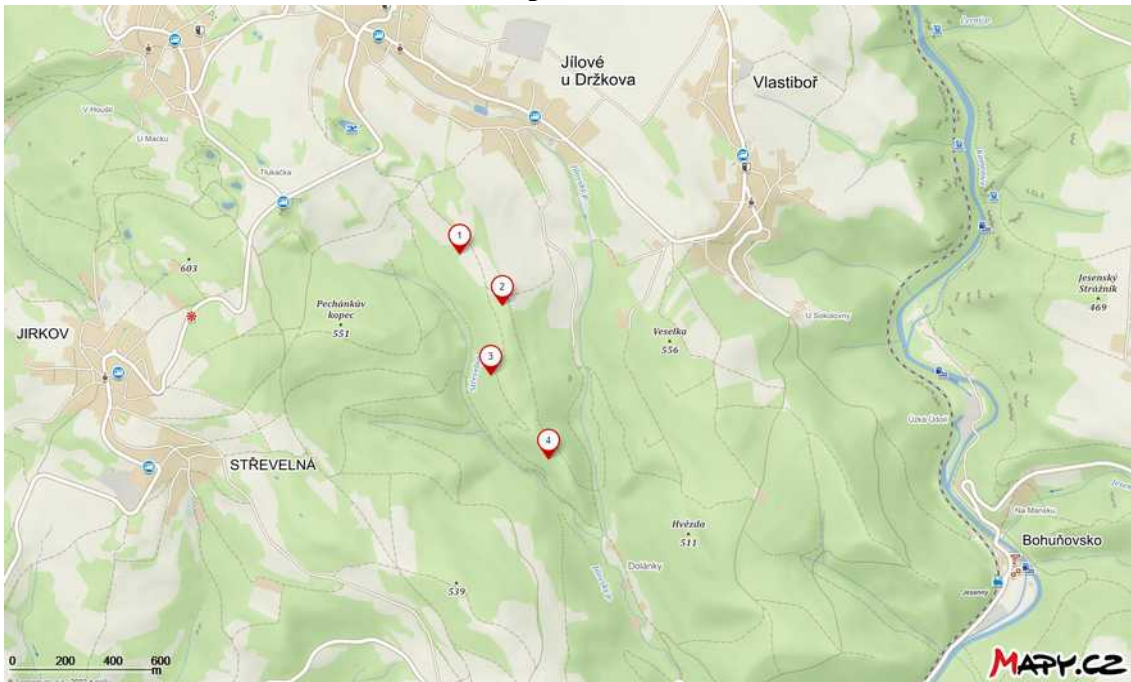




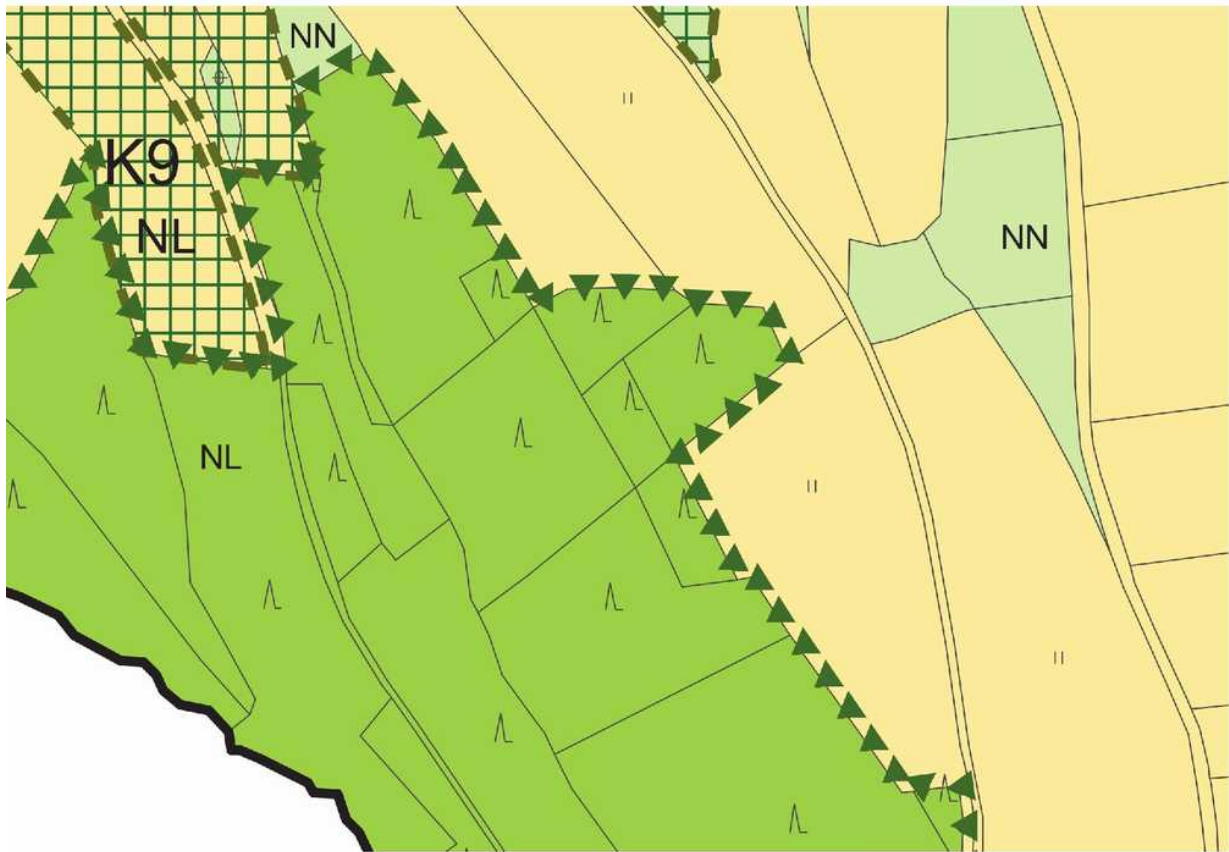




Mapa oblasti

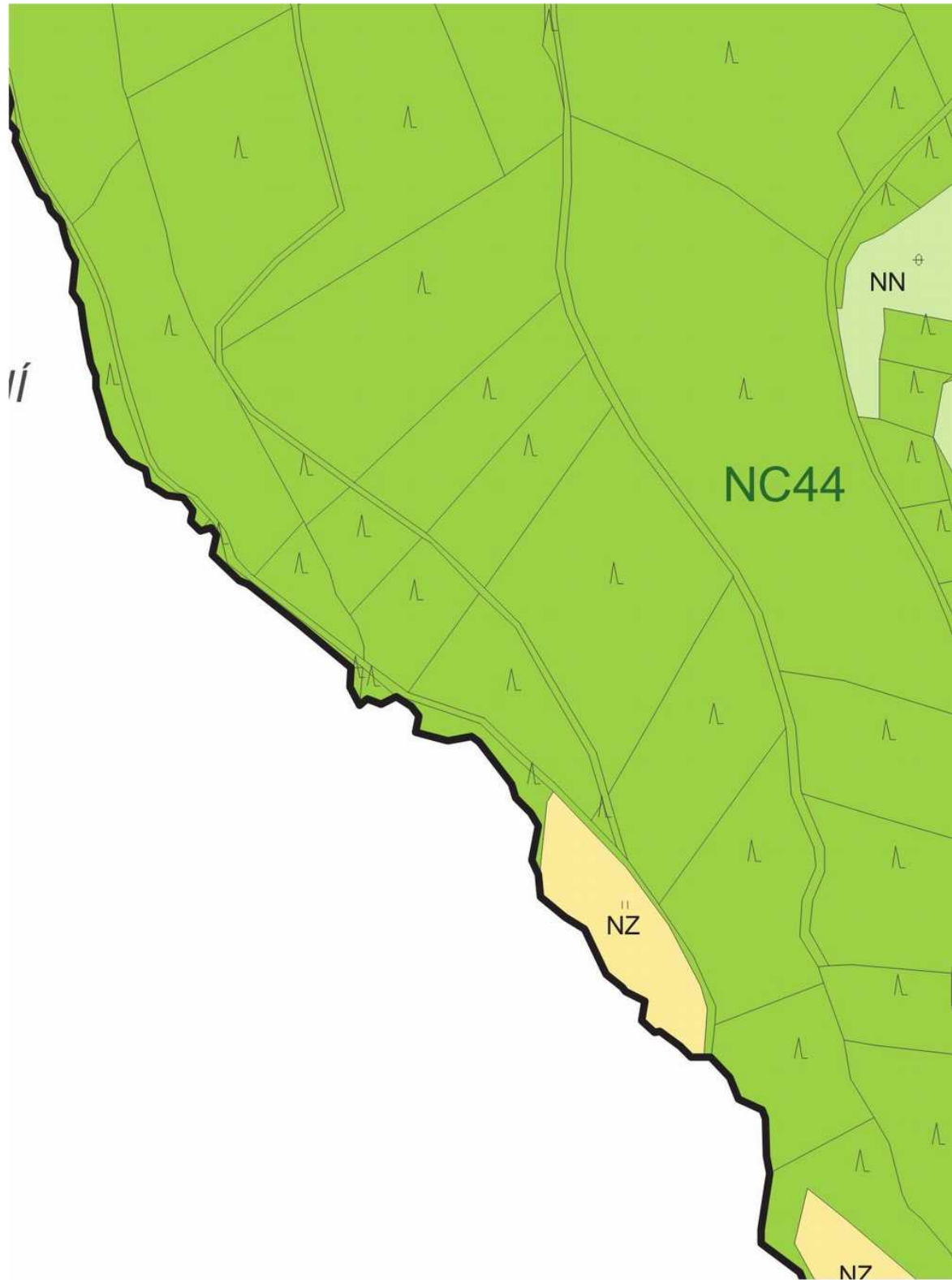


ÚPD



TNÉ





PLOCHY ŠIROKÝM PŮSOBENÍM VYUŽITÍ

PLOCHY
STABILIZOVANÉ

PLOCHY ŽMĚN

PLOCHY ÚZEMNÍCH
REZERV



PLOCHY BYDLENÍ

všytových omech (BH)

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

venkovské (SV)

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

veřejná infrastruktura a komerční zařízení malá a střední (OV)

tělovýchova a sport (OS)

hřbitov (OH)

PLOCHY REKREACE

zahradkářská kolonie (RZ)

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

výroba a skladování těžkých (VT)

zemědělská výroba (VZ)

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

smíšené výrobní (VS)

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

zeleň a veřejných prostranstvích (ZV)

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

silniční oprava (DS)

dopravní vybavení (DV)

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

inženýrské sítě (TI)

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

zemědělský půdní fond (NZ)

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

vodní plocha, vodní tok (W)

PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ

plocha těžby (NT)

PLOCHY LESNÍ

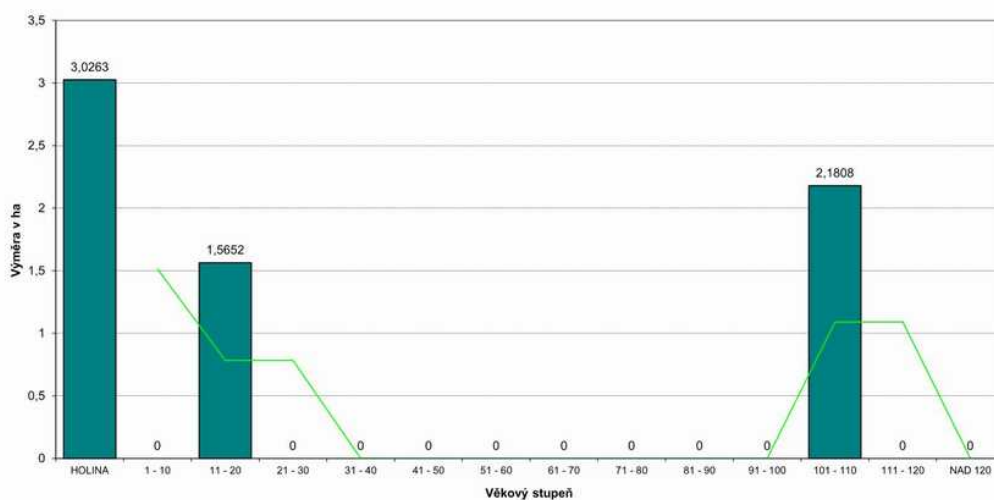
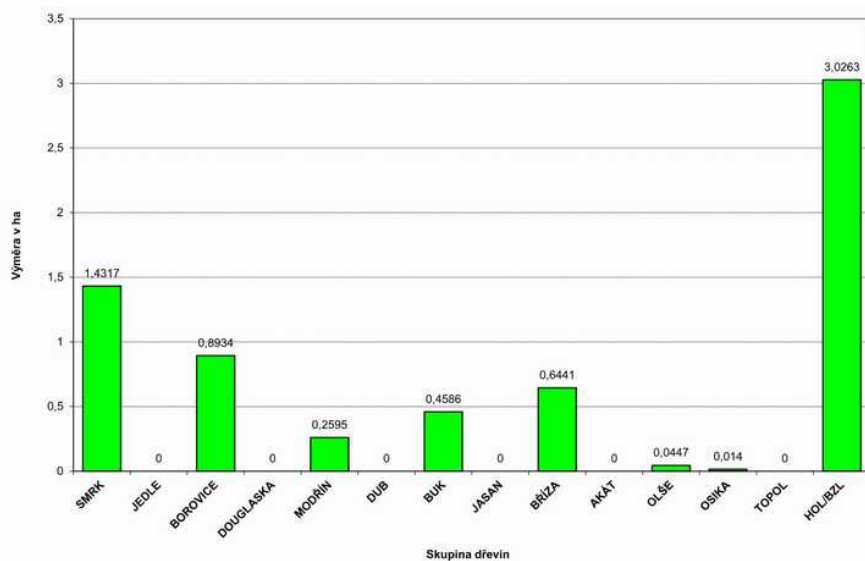
pozemky určené k plnění funkcí lesa (NL)

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

nelesní zeleň (NN)

PLOCHY ZELENĚ

zeleň ochranná a zolační (ZO)



OCENĚNÍ LESNÍHO POROSTU - METODOU ČISTÉ SOUČASNÉ HODNOTY

Příloha číslo:

| Vlastník: Polman Vladimír | | IČ: | | KÚ: JÍLOVÉ U DRŽKOVA | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|----------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------|----------------|-------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|--------------|--------------|-----------|-----------|-----------------------|
| Okres: 660060 | | Obec: 350401101 | | | | | | | | | | | | |
| Oddělení Porost Skupina Etáž | Dře vi st na % | Za st % | Výměra dřeviny m2 | Věk tí | Ob mý ti | B o S | Za kme nění | Sazba ČSH Kč/m2 | Cenové přírůstky-srážky | | | | | Cena porostu Kč |
| | | | | | | | | | CPS1 Kód1 | CPS2 Kód2 | CPS3 Kód3 | CELK % | CELK % | |
| Parcela: 929 / 0 dil 0 | | | | | | | | | | | | | | |
| 108-Pc-1a | 1a | OL | 40 | 60 | 19 | 80 | 5 | 10.0 | -1.9029 | | | | | -114 |
| 108-Pc-1a | 1a | KL | 30 | 45 | 19 | 80 | 7 | 10.0 | -0.7900 | | | | | -36 |
| 108-Pc-1a | 1a | SM | 30 | 46 | 19 | 80 | 6 | 10.0 | -0.2002 | | | | | -9 |
| Součet za parcelu: | | | | 151 | m2 | | | | | | | | | -159 |
| Parcela: 930 / 0 dil 0 | | | | | | | | | | | | | | |
| 108-Pc-1b | 1b | OL | 40 | 387 | 19 | 80 | 5 | 10.0 | -1.9029 | | | | | -736 |
| 108-Pc-1b | 1b | KL | 30 | 290 | 19 | 80 | 7 | 10.0 | -0.7900 | | | | | -229 |
| 108-Pc-1b | 1b | SM | 30 | 290 | 19 | 80 | 6 | 10.0 | -0.2002 | | | | | -58 |
| Součet za parcelu: | | | | 967 | m2 | | | | | | | | | -1023 |
| Parcela: 934 / 1 dil 0 | | | | | | | | | | | | | | |
| 108-Nb-1 | 1 | BR | 50 | 1150 | 19 | 110 | 1 | 10.0 | -1.3594 | | | | | -1563 |
| 108-Nb-1 | 1 | SM | 30 | 690 | 19 | 110 | 3 | 10.0 | 3.3469 | | | | | 2309 |
| 108-Nb-1 | 1 | BK | 20 | 460 | 19 | 110 | 0 | 10.0 | 4.7500 | | | | | 2185 |
| 108-Nb-11a | 11a | SM | 50 | 778 | 109 | 110 | 2 | 7.0 | 49.8485 | | | | | 27147 |
| 108-Nb-11a | 11a | BO | 30 | 467 | 109 | 110 | 1 | 7.0 | 29.0100 | | | | | 9483 |
| 108-Nb-11a | 11a | MD | 20 | 310 | 109 | 110 | 2 | 7.0 | 33.8653 | | | | | 7348 |
| Součet za parcelu: | | | | 3855 | m2 | | | | | | | | | 46910 |
| Parcela: 934 / 10 dil 0 | | | | | | | | | | | | | | |
| 108-Pb-11 | 1 | HOL | 100 | 4305 | 110 | 0 | . | | -10.2693 | | | | | -44209 |
| Součet za parcelu: | | | | 4305 | m2 | | | | | | | | | -44209 |
| Parcela: 934 / 11 dil 0 | | | | | | | | | | | | | | |
| 108-Pb-14 | 14 | SM | 40 | 1376 | 109 | 110 | 4 | 7.0 | 37.5537 | 13.1 | -2 | | -2 | 35448 |
| 108-Pb-14 | 14 | BO | 30 | 1032 | 109 | 110 | 4 | 7.0 | 20.6800 | 13.1 | -2 | | -2 | 14640 |
| 108-Pb-14 | 14 | BK | 20 | 688 | 109 | 110 | 5 | 7.0 | 28.5900 | 13.1 | -2 | | -2 | 13494 |
| | | | | | | | | | | | | | -1- | |

Zpracováno programem ZNALEC

| Vlastník: Polman Vladimír | | IČ: | | KÚ: JÍLOVÉ U DRŽKOVA | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|----------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------|----------------|-------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|--------------|--------------|-----------|-----------|-----------------------|
| Okres: 660060 | | Obec: 350401101 | | | | | | | | | | | | |
| Oddělení Porost Skupina Etáž | Dře vi st na % | Za st % | Výměra dřeviny m2 | Věk tí | Ob mý ti | B o S | Za kme nění | Sazba ČSH Kč/m2 | Cenové přírůstky-srážky | | | | | Cena porostu Kč |
| | | | | | | | | | CPS1 Kód1 | CPS2 Kód2 | CPS3 Kód3 | CELK % | CELK % | |
| 108-Pb-14 14 MD 10 | | | | | | | | | | | | | 7097 | |
| Součet za parcelu: | | | | 3439 | m2 | | | | | | | | | 70679 |
| Parcela: 934 / 12 dil 0 | | | | | | | | | | | | | | |
| 108-Pa-1a | 1a | HOL | 100 | 4900 | 110 | 0 | . | | -10.2693 | | | | | -50320 |
| 108-Pa-10 | 10 | SM | 40 | 2106 | 109 | 110 | 5 | 7.0 | 31.4244 | 13.1 | -2 | | -2 | 45399 |
| 108-Pa-10 | 10 | BO | 30 | 1580 | 109 | 110 | 4 | 7.0 | 20.6800 | 13.1 | -2 | | -2 | 22415 |
| 108-Pa-10 | 10 | BK | 20 | 1053 | 109 | 110 | 5 | 7.0 | 28.5900 | 13.1 | -2 | | -2 | 20652 |
| 108-Pa-10 | 10 | MD | 10 | 527 | 109 | 110 | 3 | 7.0 | 29.5596 | 13.1 | -2 | | -2 | 10686 |
| Součet za parcelu: | | | | 10166 | m2 | | | | | | | | | 48832 |
| Parcela: 934 / 13 dil 0 | | | | | | | | | | | | | | |
| 108-Pb-0b | 0b | HOL | 100 | 6213 | 110 | 0 | . | | -10.2693 | | | | | -63803 |
| Součet za parcelu: | | | | 6213 | m2 | | | | | | | | | -63803 |
| Parcela: 934 / 14 dil 0 | | | | | | | | | | | | | | |
| 108-Pb-14a | 14a | SM | 40 | 2300 | 109 | 110 | 4 | 7.0 | 37.5537 | 13.1 | -2 | | -2 | 59252 |
| 108-Pb-14a | 14a | BO | 30 | 1725 | 109 | 110 | 3 | 7.0 | 23.3400 | 13.1 | -2 | | -2 | 27619 |
| 108-Pb-14a | 14a | BK | 20 | 1150 | 109 | 110 | 5 | 7.0 | 28.5900 | 13.1 | -2 | | -2 | 22555 |
| 108-Pb-14a | 14a | MD | 10 | 576 | 109 | 110 | 3 | 7.0 | 29.5596 | 13.1 | -20 | | -20 | 9535 |
| Součet za parcelu: | | | | 5751 | m2 | | | | | | | | | 118961 |
| Parcela: 934 / 15 dil 0 | | | | | | | | | | | | | | |
| 108-Pa-10a | 10a | HOL | 100 | 3821 | 110 | 0 | . | | -10.2693 | | | | | -39239 |
| Součet za parcelu: | | | | 3821 | m2 | | | | | | | | | -39239 |
| Parcela: 934 / 9 dil 0 | | | | | | | | | | | | | | |
| 108-Pa-2 | 2 | BR | 60 | 4140 | 19 | 110 | 1 | 10.0 | -1.3594 | | | | | -5628 |
| 108-Pa-2 | 2 | BO | 20 | 1380 | 19 | 110 | 2 | 10.0 | 2.8300 | | | | | 3905 |
| 108-Pa-2 | 2 | SM | 20 | 1380 | 19 | 110 | 3 | 10.0 | 3.3469 | | | | | 4619 |
| 108-Pa-14 | 14 | SM | 60 | 3032 | 19 | 110 | 3 | 7.0 | 3.3469 | 13.1 | -2 | | -2 | 6961 |
| 108-Pa-14 | 14 | BO | 20 | 1011 | 19 | 110 | 2 | 7.0 | 2.8300 | 13.1 | -2 | | -2 | 1963 |
| 108-Pa-14 | 14 | BR | 20 | 1010 | 19 | 110 | 1 | 7.0 | -1.3594 | 13.1 | -2 | | -2 | -980 |
| Součet za parcelu: | | | | 11953 | m2 | | | | | | | | | 10840 |
| Parcela: 935 / 1 dil 0 | | | | | | | | | | | | | | |

Zpracováno programem ZNALEC

| Vlastník: Polman Vladimír | | IČ: | | KÚ: JÍLOVÉ U DRŽKOVA | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|----------------------|-----------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|----|------|----|-----------------------|------|---|------|
| Okres: 660060 | | Obec: 350401101 | | | | | | | | | | | | | |
| Oddělení Porost Skupina Etáž | Dře vi st na % | Za st % | Výměra dřeviny m2 | Věk mý tí | Ob o kme S nění | Za kme nění | Sazba ČSH Kč/m2 | Cenové přirážky-srážky | | | | Cena porostu Kč | | | |
| | | | | | | | | CPS1 | | CPS2 | | | CPS3 | | CELK |
| | | | | | | | | Kód1 | % | Kód2 | % | | Kód3 | % | % |
| 108-Pb-14b | 14b SM | 40 | 339 | 109 110 | 4 | 7.0 | 37.5537 | 13.1 | -2 | | -2 | 8 733 | | | |
| 108-Pb-14b | 14b BO | 30 | 254 | 109 110 | 4 | 7.0 | 20.6800 | 13.1 | -2 | | -2 | 3 603 | | | |
| 108-Pb-14b | 14b BK | 20 | 170 | 109 110 | 5 | 7.0 | 28.5900 | 13.1 | -2 | | -2 | 3 334 | | | |
| 108-Pb-14b | 14b MD | 10 | 85 | 109 110 | 3 | 7.0 | 29.5596 | 13.1 | -2 | | -2 | 1 724 | | | |
| Součet za parcelu: | | | 848 | m2 | | | | | | | | 17 394 | | | |
| Parcela: 935 / 2 díl 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 108-Pb-0 | 0 HOL | 100 | 1684 | 110 | 0 | . | -10.2693 | | | | | -17 294 | | | |
| Součet za parcelu: | | | 1684 | m2 | | | | | | | | -17 294 | | | |
| Parcela: 935 / 3 díl 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 108-Pb-14c | 14c SM | 40 | 940 | 109 110 | 5 | 7.0 | 31.4244 | | | | | 20 677 | | | |
| 108-Pb-14c | 14c BO | 30 | 705 | 109 110 | 4 | 7.0 | 20.6800 | | | | | 10 205 | | | |
| 108-Pb-14c | 14c BK | 20 | 470 | 109 110 | 5 | 7.0 | 28.5900 | | | | | 9 405 | | | |
| 108-Pb-14c | 14c MD | 10 | 234 | 109 110 | 3 | 7.0 | 29.5596 | | | | | 4 841 | | | |
| Součet za parcelu: | | | 2349 | m2 | | | | | | | | 45 130 | | | |
| Parcela: 935 / 4 díl 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 108-Pa-10c | 10c SM | 40 | 800 | 109 110 | 5 | 6.0 | 31.4244 | | | | | 15 084 | | | |
| 108-Pa-10c | 10c BO | 30 | 600 | 109 110 | 4 | 6.0 | 20.6800 | | | | | 7 444 | | | |
| 108-Pa-10c | 10c MD | 20 | 400 | 109 110 | 3 | 6.0 | 29.5596 | | | | | 7 094 | | | |
| 108-Pa-10c | 10c BK | 10 | 200 | 109 110 | 5 | 6.0 | 28.5900 | | | | | 3 430 | | | |
| 108-Pa-1c | 1c HOL | 100 | 1532 | 110 | 0 | . | -10.2693 | | | | | -15 733 | | | |
| Součet za parcelu: | | | 3532 | m2 | | | | | | | | 17 321 | | | |
| Parcela: 935 / 5 díl 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 108-Pb-0a | 0a HOL | 100 | 88 | 110 | 0 | . | -10.2693 | | | | | - 904 | | | |
| Součet za parcelu: | | | 88 | m2 | | | | | | | | - 904 | | | |
| Parcela: 936 / 7 díl 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 108-Nd-11 | 11 HOL | 100 | 5443 | 110 | 0 | . | -10.2693 | | | | | -55 896 | | | |
| Součet za parcelu: | | | 5443 | m2 | | | | | | | | -55 896 | | | |
| Parcela: 941 / 1 díl 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 108-Nb-11b | 11b SM | 40 | 240 | 109 110 | 2 | 7.0 | 49.8485 | | | | | 8 374 | | | |
| 108-Nb-11b | 11b BO | 30 | 180 | 109 110 | 3 | 7.0 | 23.3400 | | | | | 2 940 | | | |

- 3 -

Zpracováno programem ZNALEC

| Vlastník: Polman Vladimír | | IČ: | | KÚ: JÍLOVÉ U DRŽKOVA | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|----------------------|-----------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------|---|------|---|-----------------------|------|---|------|
| Okres: 660060 | | Obec: 350401101 | | | | | | | | | | | | | |
| Oddělení Porost Skupina Etáž | Dře vi st na % | Za st % | Výměra dřeviny m2 | Věk mý tí | Ob o kme S nění | Za kme nění | Sazba ČSH Kč/m2 | Cenové přirážky-srážky | | | | Cena porostu Kč | | | |
| | | | | | | | | CPS1 | | CPS2 | | | CPS3 | | CELK |
| | | | | | | | | Kód1 | % | Kód2 | % | | Kód3 | % | % |
| 108-Nb-11b | 11b MD | 20 | 120 | 109 110 | 3 | 7.0 | 29.5596 | | | | | 2 482 | | | |
| 108-Nb-11b | 11b BK | 10 | 60 | 109 110 | 0 | 7.0 | 49.3800 | | | | | 2 074 | | | |
| 108-Nb-1a | 1a HOL | 100 | 442 | 110 | 0 | . | -10.2693 | | | | | -4 539 | | | |
| Součet za parcelu: | | | 1042 | m2 | | | | | | | | 11 333 | | | |
| Parcela: 942 / 3 díl 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 108-Nb-1b | 1b BR | 50 | 141 | 19 110 | 1 | 10.0 | -1.3594 | | | | | - 192 | | | |
| 108-Nb-1b | 1b OS | 50 | 140 | 19 110 | 3 | 10.0 | -2.6443 | | | | | - 370 | | | |
| Součet za parcelu: | | | 281 | m2 | | | | | | | | - 562 | | | |
| Parcela: 943 / 9 díl 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 108-Nd-11b | 11b HOL | 100 | 1835 | 110 | 0 | . | -10.2693 | | | | | -18 844 | | | |
| Součet za parcelu: | | | 1835 | m2 | | | | | | | | -18 844 | | | |
| CELKEM: | | | 6 7723 | m2 | | KÚ: JÍLOVÉ U DRŽKOVA | | | | | | 145 468 | | | |

- 4 -

Zpracováno programem ZNALEC

Žádost o 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:
VLADIMÍR POLMAN, Držkov 224, 46824, Držkov, nar. 09.07.1990

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, 15000, Praha 5 - Radlice, IČ 00001350, zast.
Mgr. Lenka Heřmánková, advokát, Jankovcova 1518/2, 17000, Praha 7, Holešovice

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

Usnesením sp.zn. 131 EX 3313/20-127 ze dne 21.7.2022 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věc 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;

Nemovitě věci zapsané na LV :

| Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou | Obec: 563617 Jilové u Držkova | | | |
|------------------------------------|-------------------------------|----------------------|----------------|-------------------------------------|
| Kat.území: 660060 Jilové u Držkova | List vlastnictví: 274 | | | |
| B Nemovitosti | | | | |
| Pozemky | | | | |
| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| 929 | 151 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 930 | 967 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 931 | 4019 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond |
| 934/1 | 3855 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 934/9 | 11953 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 934/10 | 4305 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 934/11 | 3439 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 934/12 | 10166 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 934/13 | 6213 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 934/14 | 5751 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 934/15 | 3821 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 935/1 | 848 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 935/2 | 1684 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 935/3 | 2349 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 935/4 | 3532 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 935/5 | 88 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 936/7 | 5443 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 941/1 | 1042 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 942/3 | 281 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 943/9 | 1835 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |

Oceňování majetku pro - věci movité, - věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek, - podnik

mdanielis@volny.cz Mob: +420 777 300 093, DS: psax9w9

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

Žádám Vás o součinnost při ocenění - zašlete mi do 7 dnů od obdržení žádosti doklady týkající se zejména prováděné rekonstrukci a dále 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 5.10.2022

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 Mob: +420 777 300 093, DS: psax9w9