

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2157/87/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/9 na pozemku p.č. 68/3, 68/4 a 68/36 v k.ú. Františkov u Liberce a obci Liberec, zapsané na LV č. 58, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec

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 2174/22-43

OBVYKLÁ CENA spoluhl. podíl id. 1/9	130 000 Kč
---	-------------------

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 29.11.2022

Vyhotoveno: V Trutnově 30.11.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluhl. podílu id. 1/9 na nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

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 29.11.2022 za přítomnosti znalce a objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 58
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 29.11.2022, povinný David Urbánek byl obeslán se žádostí o místní šetření, zásilka se vrátila s poznámkou, že je v místě neznámý, pozemek je volně přístupný
5. Územně plánovací dokumentace
6. Usnesení o ustanovení znalce
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
9. Povodňová zpráva www.cap.cz
10. Cenové údaje www.cuzk.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 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 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 přikládána 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 směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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 oblíbenosti.

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 Liberec, obec Liberec, k.ú. Františkov u Liberce
Adresa nemovité věci: Stromovka, 460 01 Liberec X-Františkov

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na LV č. 58:

Vlastnické právo	Podíl
Biharyová Ivana, Strakonická 178, Liberec XIX-Horní Hanychov, 46008 Liberec	1/9
Chejnová Renata, č. p. 297, 54974 Božanov	1/9
Česáková Alena MVDr., Švermova 355/26, Liberec X-Františkov, 46010 Liberec	1/9
SJM Fojt František a Fojtová Alena	1/9
Kazmířová Michaela, Popeláková 2308/22, Líšeň, 62800 Brno	1/9
Pleštil Petr, Oblačná 101/15, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	1/9
SJM Štefek Zdenek Ing. a Štefková Zdenka, Františkovská 47/20, 46010 Liberec	1/9
Two Bricks s.r.o., V Horách 831, Liberec XV-Starý Harcov, 46015 Liberec	1/9
Urbánek David, Krajinská 1247/5, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	1/9

Dokumentace a skutečnost

Pozemky p.č. 68/3, 68/4 a 68/36 jsou v ÚPD vedené jako plochy smíšené obytné městské.

SM – SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

není definováno

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

trvalé bydlení - rodinné domy, bytové domy, domy smíšené funkce

specifické bydlení (zejména) - domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, hospice, chráněné bydlení

ubytování (zejména) - hotely, penziony, ubytovny, studentské koleje

obslužné funkce (zejména) - vzdělávání a výchova, sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, bezpečnost a ochrana obyvatelstva, komerční služby vč. ČSPHM a myček aut, stravování, výstavnictví, sport, zábavní aktivity,

ekonomické aktivity (zejména) - komerční administrativa, věda, výzkum, nerušící výroba, sklady, opravy, stavby pro lesnictví a odstavování lesnické techniky, zahradnictví, skleníkové areály, technické služby města,

zvláštní zájmy - (zejména), obrana státu, civilní ochrana, vězeňství, rekreační a volnočasové aktivity (zejména) - hřiště, bazény, skleníky, komunitní zahrady

dopravní infrastruktura (zejména) - odstavování OA – nekrytá, krytá stání, individuální i hromadné garáže, parkovací domy, odstavování NA a autobusů – nekrytá, krytá stání, garáže, terminály a vozovny VDO, areály údržby komunikací, čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, oplocení,

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření

specifické podmínky:

obslužné funkce - obchodní prodej max. velikost pozemku 8 000 m²

zemědělsko výrobní funkce (zejména) - stavby pro zemědělství a odstavování zemědělské techniky, samozásobitelská pěstitelská a chovatelská činnost, má přímou vazbu na plochy zemědělské (AZ), nakládání s odpady nikoliv likvidace stavby pro reklamu slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití

technická infrastruktura - liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení, plocha nepřesáhne 600 m²

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

zejména nově umísťované využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů navazujících stávajících pozemků jiného přípustného využití dané plochy negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení i přes ochranná opatření překročí přípustné hygienické limity na sousedících pozemcích pro bydlení, sport a rekreaci a veřejné občanské vybavení

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se stanoví specifickým kódem přiřazeným k jednotlivým stabilizovaným plochám a plochám změn

Místopis

Liberec je statutární město na severu Čech a krajské město Libereckého kraje. Má přes 100 tisíc obyvatel a je tak pátým největším městem ČR (třetím v Čechách). Spolu se sousedním Jabloncem nad Nisou a okolními nejbližšími obcemi vytváří aglomeraci, která má zhruba 170 tisíc obyvatel. Je zakládajícím členem Euroregionu Nisa, od roku 2004 i jeho hlavním městem. Okres Liberec se skládá z 59 obcí, liberecký obvod obce s rozšířenou působností z 28 obcí. Působí zde okresní soud i pobočka soudu krajského. Liberec se nachází zhruba 91 km severo-severovýchodně od Prahy a 99 km severo-severozápadně od Hradce Králové. Město leží v Liberecké kotlině. Liberec má 26 katastrálních území a člení se na 33 místních částí nazývaných městské čtvrti, přičemž 32 je spravováno přímo libereckým magistrátem a Vratislavice nad Nisou jsou samosprávný městský obvod. Silniční síť na Liberecku tvoří zejména rychlostní silnice R35 (E442), na kterou v Turnově navazuje R10 na Prahu. Další silnice míří do Jablonce nad Nisou (odtud do Harrachova a do Polska), Frýdlantu, Hrádku n. Nisou a německé Žitavy, Ústí nad Labem a Nového Boru.

Františkov je X. městskou čtvrtí statutárního města Liberce. Jeho osou je Švermova ulice vedoucí z Nového Města do Ostašova. Dále sousedí s Jeřábem a Růžodolem I. Východním okrajem prochází společný úsek železničních tratí 037 a 089 a západním okrajem Trať 086; v blízkosti Františkova se nachází hlavní liberecké nádraží i nádraží Liberec-Horní Růžodol. Od října roku 1912 staví u viaduktu tramvaj do Hanychova.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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 - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

75/2 STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemky p.č. 68/3, 68/4 a 68/36, je situována v širším centru města Liberec, v jeho části Františkov, v převážně průmyslové části, v okolní smíšené zástavbě garáží, průmyslových staveb a staveb pro bydlení, v blízkosti nájezdu na rychlostní silnici, železniční trati a občanské vybavenosti. Pozemky jsou vzdálené cca. 700 m od vlakové zastávky a cca. 150 m od autobusové zastávky, jsou přístupné z ulice Stromovka, ze zpevněné veřejné komunikace. Pozemky jsou vzdálené cca. 2 km od centra města, ve městě je komplexní občanská vybavenost (kompletní síť úřadů, policie, soud, banky, ZŠ, MŠ, SŠ, VŠ, aquapark, ZOO, obchody, služby, restaurace a sportoviště). Území je kompletně zainvestované, možnost napojení na el. síť, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsán 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 Podíl		
Biharyová Ivana, Strakonická 178, Liberec XIX-Horní Hanychov, 46008 Liberec	1/9	
Chejnová Renata, č. p. 297, 54974 Božanov	1/9	
Česáková Alena MVDr., Švermova 355/26, Liberec X-Františkov, 46010 Liberec	1/9	
SJM Fojt František a Fojtová Alena	1/9	
Kazmířová Michaela, Popeláková 2308/22, Líšeň, 62800 Brno	1/9	
Pleštil Petr, Oblačná 101/15, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	1/9	
SJM Štefek Zdenek Ing. a Štefková Zdenka, Františkovská 47/20, , 46010 Liberec	1/9	1/9
Two Bricks s.r.o., V Horách 831, Liberec XV-Starý Harcov, 46015 Liberec	1/9	
Urbánek David, Krajinská 1247/5, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	1/9	

Omezení vlastnického práva - Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Urbánek David
Změna výměr obnovou operátu

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.11.2022 08:00.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků byly porovnány pozemky 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:	Zastavitelný pozemek				
Lokalita:	Františkov u Liberce				
Popis:	Pozemek p.č. 514/1 a podíl id. 1/2 na pozemku 514/3, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-14069/2021-505				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -				1,00	
velikost pozemku -				1,00	
poloha pozemku -				1,11	
dopravní dostupnost -				1,00	
možnost zastavění poz. -				1,00	
intenzita využití poz. -				1,20	
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]	





800 000

672

1 190,48

1,33

1 583,34

Název: Zastavitelný pozemek				
Lokalita: Janův Důl u Liberce				
Popis: Pozemek p.č. 716/330, zobchodovaný v řízení č.V-6500/2022-505				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		0,85		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,91		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
6 299 000	2 043	3 083,21	0,77	2 374,07



Název: Zastavitelný pozemek 4 520 m ²				
Lokalita: Liberec - Liberec XVIII-Karlínky, okres Liberec				
Popis: Pozemek pro výstavbu z katastrálního území Karlínky, okres Liberec, LV 440. Parcela číslo 413/3 - šířka = 31 m- délka = 161 m- výměra = 4520 m ² - GPS : 50°45'23.54"N, 15°01'21.42"E Územní plán V územním plánu je pozemek veden jako pod pojmem plochy smíšené obytné městské (SM).				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,80		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		0,92		
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]
13 560 000	4 520	3 000,00	0,74	2 220,00



Minimální jednotková porovnávací cena	1 583 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 059 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 374 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 nemovitosti, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

– pozemky v zastavěném území obce, vedené v ÚP jako plochy pro bydlení, přístupné z veřejné komunikace, v zainvestovaném území

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny pozemků pro výstavbu se v místě pohybují v intervalu od 1600-2400,-Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu, t.j. 2060,-Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	68/3	379	2 060,00		780 740
ostatní plocha	68/4	187	2 060,00		385 220
ostatní plocha	68/36	3	2 060,00		6 180
Celková výměra pozemků		569	Hodnota pozemků celkem		1 172 140

4.2. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	1 172 140 Kč
-----------------	--------------

Obvyklá cena spoluvl. podíl id. 1/9

130 000 Kč

slovy: Jednostřicet tisíc 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. **spoluvl. podílu na pozemku vedeném v ÚPD jako plocha pro bydlení, situovaném v širším centru obce, v blízkosti občanské vybavenosti, přístupném z veřejné zpevněné komunikace, v zainvestovaném území, s přípojkami v dosahu (NN, VV, VK a plyn), v dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovité věci je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota pozemku	1 172 140,-Kč
spoluhl. podíl id. 1/9	130 238,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 58

- spoluhl. podíl id. 1/9 na nemovité věci povinného a jejich přísl.	130 000,-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

- spoluhl. podílu id. 1/9 na nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů navrhuji obvyklou cenu nemovité věci - spoluhl. podíl id. 1/9 na pozemku p.č. 68/3, 68/4 a 68/36 v k.ú. Františkov u Liberce a obci Liberec, zapsané na LV č. 58, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec; se zohledněním práv a závad :

OBVYKLÁ CENA

130 000 Kč

spoluhl. podíl id. 1/9

slovy: Jednostotřicetisíc Kč

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).

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV	3
Snímek z katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	1
Ustanovení znalce	3
ÚPD	1
Cenové údaje	3

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Z20220073.

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 2157/87/2022 evidence posudků.

V Trutnově 30.11.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2157/87/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	3
Snímek z katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	1
Ustanovení znalce	3
ÚPD	1
Cenové údaje	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.08.2022 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2174/22 pro Mgr. Petr Polanský soudní exekutor

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682233 Františkov u Liberce

List vlastnictví: 58

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Biharyová Ivana, Strakonická 178, Liberec XIX-Horní Hanychov, 46008 Liberec	605213/0722	1/9
Chejnová Renata, č.p. 297, 54974 Božanov	485926/108	1/9
Česáková Alena MVDr., Švermova 355/26, Liberec X-Františkov, 46010 Liberec	626005/1919	1/9
SJM Fojt František a Fojtová Alena, Stříbrského 686/8, Háje, 14900 Praha 4, Oldřichova 89/28, Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec	430215/451 435717/036	1/9
Kazmířová Michaela, Popeláková 2308/22, Lišeň, 62800 Brno	636011/1307	1/9
Pleštil Petr, Oblačná 101/15, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	750628/2564	1/9
SJM Štefek Zdenek Ing. a Štefková Zdenka, Františkovská 47/20, Liberec X-Františkov, 46010 Liberec	400818/007 415928/015	1/9
Two Bricks s.r.o., V Horách 831, Liberec XV-Starý Harcov, 46015 Liberec	44567723	1/9
Urbánek David, Krajinská 1247/5, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	770130/2576	1/9

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	68/3	379	ostatní plocha	manipulační plocha	
	68/4	187	ostatní plocha	manipulační plocha	
	68/36	3	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

Povinnost k

Urbánek David, Krajinská 1247/5, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec, RČ/IČO: 770130/2576

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-2174/2022 -9 ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 18:13:32. Zápis proveden dne 29.04.2022; uloženo na prac. Liberec

Z-1859/2022-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 02.08.2022 12:35:02

Obec: 563889 Liberec

List vlastnictví: 58

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 03.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2015 09:02:33.
Zápis proveden dne 02.07.2015.

V-6188/2015-505

Pro: Česáková Alena MVDr., Švermova 355/26, Liberec X-Františkov, RČ/IČO: 626005/1919
46010 Liberec

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Liberci 35 D 973/2016 - 59 ze dne 22.09.2016.
Právní moc ke dni 26.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2016 16:17:45. Zápis
proveden dne 05.10.2016.

V-10149/2016-505

Pro: Urbánek David, Krajinská 1247/5, Liberec I-Staré Město, 46001 RČ/IČO: 770130/2576
Liberec

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Liberci 35 D-973/2016 -72 opravné usnesení ze dne 04.11.2016. Právní moc ke dni 04.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2016 09:38:18. Zápis proveden dne 10.11.2016.

V-11611/2016-505

Pro: Urbánek David, Krajinská 1247/5, Liberec I-Staré Město, 46001 RČ/IČO: 770130/2576
Liberec

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Liberci 35 D 1663/2019-66 ze dne 03.06.2020.
Právní moc ke dni 01.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2020 09:43:44. Zápis
proveden dne 30.07.2020.

V-6084/2020-505

Pro: Biharyová Ivana, Strakonická 178, Liberec XIX-Horní Hanychov, RČ/IČO: 605213/0722
46008 Liberec

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Liberci 35 D 255/2022-81 ze dne 23.06.2022.
Právní moc ke dni 23.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2022 12:25:39. Zápis
proveden dne 19.07.2022.

V-6072/2022-505

Pro: Kazmířová Michaela, Popeláková 2308/22, Líšeň, 62800 Brno RČ/IČO: 636011/1307

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

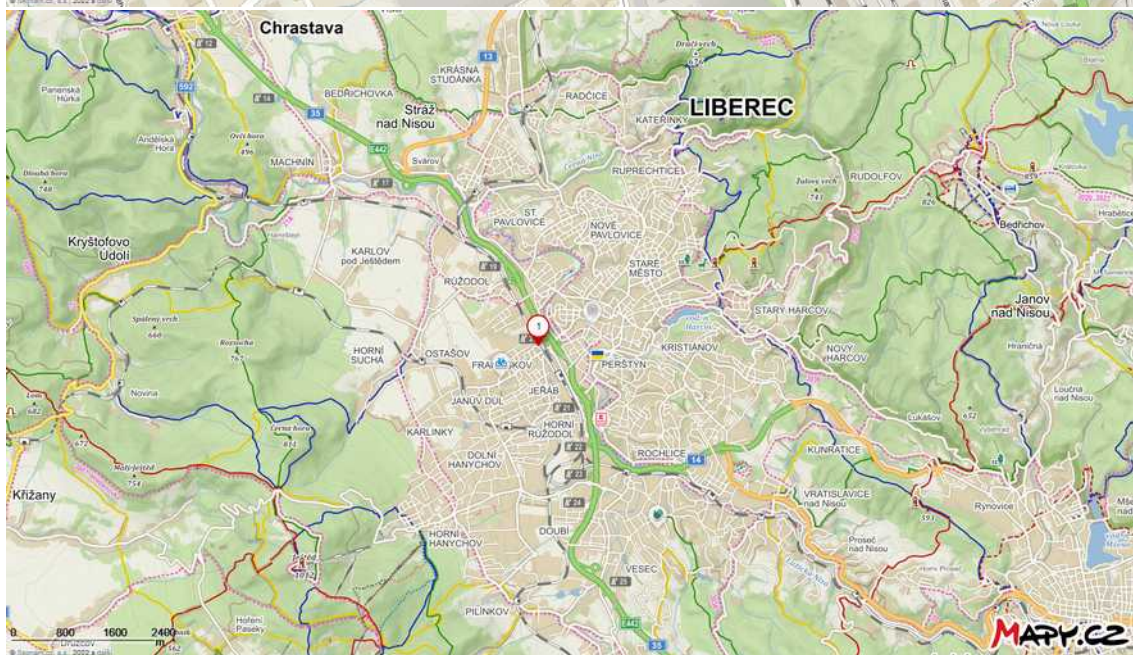
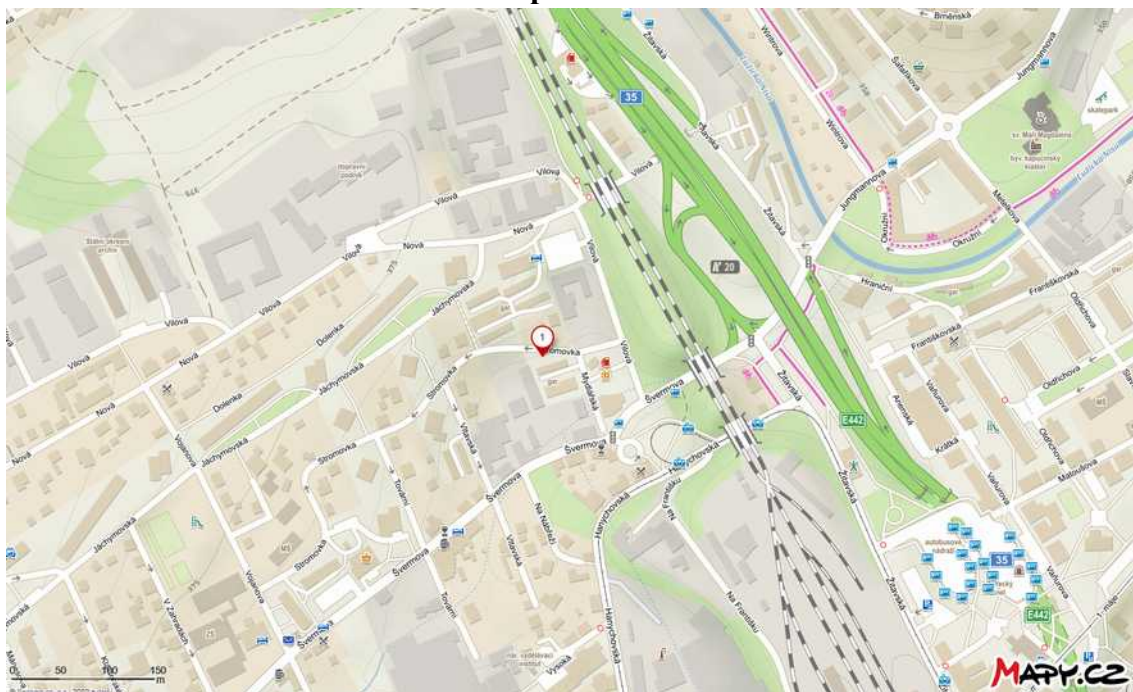
Vyhotoveno: 02.08.2022 12:58:17

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

Snímek z katastrální mapy



Mapa oblasti



Fotodokumentace



Ustanovení znalce

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město
Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský
 e-mail: urad@exekuceliberec.cz, [www: http://www.exekuceliberec.cz](http://www.exekuceliberec.cz) ID DS: bxhg8w4

Číslo jednací: 131 EX 2174/22-43

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský, Exekutorský úřad Liberec se sídlem Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Liberci dne 31.03.2022 pod č.j. 74 EXE 59825/2022-12, podle exekučního titulu - usnesení č.j. 24 C 175/2021-44, který vydal Okresní soud v Liberci dne 18.01.2022 a který se stal pravomocným dne 17.02.2022 a vykonatelným dne 22.02.2022, k návrhu

oprávněného: Společenství vlastníků Krajinská 1246 a 1247, Krajinská 1247/5, 46001, Liberec, IČ 25434721, zast. JUDr. Petr Šmídek, advokát, Pavlovická 366/7, 46001, Liberec I-Staré Město
proti povinnému: DAVID URBÁNEK, Krajinská 1247/5, 46001, Liberec I-Staré Město, nar.30.01.1977, IČ 86792351

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 20 940,80 Kč s příslušenstvím

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

takto:

- I. Znalcem se ustanovuje Ing. Danielis Michal, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140
znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a
nemovitostí.
- II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 30 kalendářních dnů
od právní moci tohoto usnesení:
- a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl povinného
na nemovitostech a jejich součástech,
 - b) určil a ocenil jejich příslušenství,
 - c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatížen nebyly,

- d) vyjádřil se, zda považuje 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 zdůvodnil;

Okres: CZ0513 Liberec **Obec:** 563889 Liberec

Kat.území: 682233 Františkov u Liberce **List vlastnictví:** 58

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Vyměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
68/3	379	ostatní plocha	manipulační plocha	
68/4	187	ostatní plocha	manipulační plocha	
68/36	3	ostatní plocha	ostatní komunikace	

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součásti a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitostí, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek;
 - umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených;
 - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práv s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem;
 - zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.f. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

P o u ě n í :

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námítce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (č.j. opr.) a znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

Listinné stejnopisy písemností, které se za účelem doručení účastníkům řízení a dalším osobám vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, se opatřují toliko vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a

podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat (§ 17b Stavovského předpisu Exekutorské komory ČR ze dne 23. 5. 2002 v platném znění (kancelářský řád)). Soudní exekutor vede exekuční spisy v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 Exekučního řádu (zák. č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů) v elektronické podobě, na písemnosti v elektronické podobě se otisk úředního ani jiného razítka nezobrazuje (§ 9 odst. 7 kancelářského řádu).

V Liberci dne 26.9.2022
Vyřizuje: Mgr. Alena Gajošová

Soudní exekutor
Mgr. Petr Polanský v.r.

Mgr. Petr
Polanský

Digitální podpis Mgr. Petr Polanský
DN: C=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-
40846415.O=Mgr. Petr
Polanský, OU=1, CN=Mgr. Petr
Polanský, SURNAME=Polanský, GIVE
NNAME=Petr, SERIALNUMBER=P55
242
SN: 22482143
Datum: 26.9.2022 13:22

ÚPD

