

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 092506/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu a pozemků Jilemnice pro exekuční řízení č.j. 148 EX 463/22.

<b>Znalec:</b>	<b>Znalecká společnost s.r.o.</b>
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

<b>Zadavatel:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 6, Mgr. David Vybíral, soudní exekutor</b>
Adresa:	Vítězné nám. 829/10, 160 00 Praha

**OBVYKLÁ CENA**

**6 009 000 Kč**

**Počet stran:** 22

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 14.01.2025

**Vyhotoveno:** V Praze 14.01.2025

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou na pozemcích parc. č. 1774/5 (orná půda), parc. č. 1774/6 (orná půda), parc. č. 1798/3 (trvalý travní porost) a pozemku parc. č. 1798/13 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1110 Jilemnice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Jilemnice, obec Jilemnice, část obce Jilemnice, okres Semily, zapsáno na LV 1149.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

### 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

### 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 18.12.2024.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

*„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).*

*Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“*

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

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

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Davida Vybírala o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 25.11.2024 pod č.j. 148 EX 463/22-55.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 18.12.2024.

- list vlastnictví č. 1149 ze dne 12.11.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 26.11.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 26.11.2024.
- vyzoomění o ohledání ze dne 25.11.2024 a 9.12.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): rodinný dům
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3229/2024-608. Podání k okamžiku 12.7.2024,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6985/2024-610. Podání k okamžiku 4.10.2024,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4685/2023-608. Podání k okamžiku 6.11.2023,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): Pozemky
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-336/2024-608. Podání k okamžiku 23.1.2024,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-344/2024-608. Podání k okamžiku 24.1.2024,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-483/2024-608. Podání k okamžiku 31.1.2024,
- povinný p. Lukáš Bílek byl kontaktován telefonicky, slíbil, že zašle znalecký posudek a fotodokumentaci. Do dne zpracování znaleckého posudku nebyly tyto dokumenty obdrženy.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalce s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

## 3. NÁLEZ

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

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Liberecký, okres Semily, obec Jilemnice, k.ú. Jilemnice  
Adresa nemovité věci: Na Žulíance 1110, 514 01 Jilemnice

#### Místopis

Město Jilemnice se nachází v Libereckém kraji, cca 12 km východně od města Semily, cca 7 km západně od města Vrchlabí a cca 28 km západně od města Trutnov. Městem protéká řeka Jilemka. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, zdravotnické a sociální zařízení a lékárny. Nákup zboží je dostupný v místních obchodech nebo supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, kino, společenský dům, restaurační a ubytovací zařízení, sportoviště, knihovna aj. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňované nemovité věci se nacházejí v zastavěné části města Jilemnice v ulici Na Žulíance č.p. 1110 v zástavbě rodinných domů a v extravilánu města.

Zastávka autobusu „Jilemnice, Pod Kozincem” se nachází cca 1 km od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Jilemnice” se nachází cca 2,1 km od oceňované nemovité věci.

#### 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  dálkové vytápění  
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: širší centrum - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 1787/1 Město Jilemnice, Masarykovo náměstí 82, 51401 Jilemnice

## **Celkový popis nemovité věci**

### A) Rodinný dům Jilemnice

Jedná se o řadový, vnitřní, patrový rodinný dům s půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z vláknocementových šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou dřevěná zdvojená s parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. V 1. NP se nachází vestavěná garáž s dřevěnými vjezdovými vraty. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem a veřejným osvětlením.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 1798/13 stojí stavba rodinného domu č.p. 1110. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 1798/3 (trvalý travní porost), který s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemku je 383 m<sup>2</sup>. Pozemek je travnatý. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 1787/1, který je ve vlastnictví města Jilemnice.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

### B) Pozemky Jilemnice

Jedná se o pozemky parc. č. 1774/5 a parc. č. 1774/6 nacházející v extravilánu města Jilemnice. Pozemky jsou v Katastru vedeny jako orná půda. Pozemky společně tvoří jeden funkční celek. Plocha pozemků je 3 154 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou mírně svažité. Přístup na pozemky je přes pozemky v soukromém vlastnictví.

Součástí nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 18.12.2024 bez účasti vlastníka nemovité věci. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci. Povinný p. Lukáš Bílek byl kontaktován telefonicky. Slíbil, že zašle znalecký posudek a fotodokumentaci. Do dne zpracování znaleckého posudku nebyly tyto dokumenty obdrženy.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace  
Komentář: Přístup k pozemkům parc. č. 1774/5 (orná půda) a parc. č. 1774/6 (orná půda) je přes pozemky v soukromém vlastnictví.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce  
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

## 3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.



## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

část A):

- velikost pozemku od 500 m<sup>2</sup> do 1 500 m<sup>2</sup>,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Jilemnice a okolí cca do 15 km.

část B):

- velikost pozemků od 2 000 m<sup>2</sup> do 20 000 m<sup>2</sup>,
- druh pozemků: orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha,
- lokalita: Jilemnice a okolí cca do 15 km.

### 4.2. Ocenění

#### A) Rodinný dům Jilemnice

##### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 1110 Jilemnice

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	93,00 m <sup>2</sup>
Výměra pozemku:	383,00 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem

srovnávacím.


Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Jilemnice</b>	
<b>Lokalita:</b>	Dolení č.p. 34	
<b>Popis:</b>	Rodinný dům se nachází ve městě Jilemnice v ulici Dolení č.p. 34. Jedná se o řadovou, krajní, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Na dům navazuje garáž. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 081 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je garáž a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.	
<b>Pozemek:</b>	1 081,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zastavěná plocha:</b>	230,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,80	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,93	
		
		Zdroj: realizovaný prodej z 12.7.2024 (V-3229/2024-608)
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
8 000 000 Kč	0,74	5 920 000 Kč

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Vrchlabí</b>	
<b>Lokalita:</b>	J. Kablíkové č.p. 1023	
<b>Popis:</b>	Rodinný dům se nachází ve městě Vrchlabí v ulici J. Kablíkové č.p. 1023. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 783 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
<b>Pozemek:</b>	783,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zastavěná plocha:</b>	113,00 m <sup>2</sup>	

<b>Použité koeficienty:</b>		 Zdroj: realizovaný prodej z 4.10.2024 (V-6985/2024-610) <b>Upravená cena</b> <b>6 150 000 Kč</b>
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,96	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	
7 500 000 Kč	0,82	

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Jilemnice</b>		 Zdroj: realizovaný prodej z 6.11.2023 (V-4685/2023-608) <b>Upravená cena</b> <b>5 672 400 Kč</b>
<b>Lokalita:</b>	Roztocká 960, 51401		
<b>Popis:</b>	Rodinný dům se nachází ve městě Jilemnice. Jedná se o samostatně stojící, patrovou, podsklepenou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 850 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci. K domu patří zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
<b>Pozemek:</b>	850,00 m <sup>2</sup>		
<b>Zastavěná plocha:</b>	103,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny	1,10		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	1,10		
K7 Vliv pozemku	0,96		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>		
4 890 000 Kč	1,16		

Minimální jednotková porovnávací cena	5 672 400 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 914 133 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 150 000 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>5 914 133 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 914 133 Kč</b>

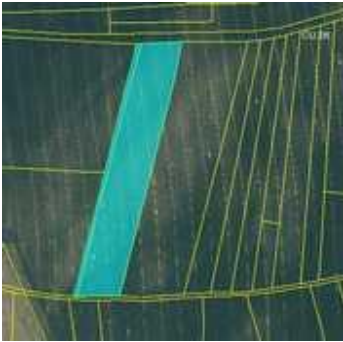
## B) Pozemky Jilemnice


### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky Jilemnice

##### Porovnávací metoda

###### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Pozemky Jilemnice, zdroj realizovaný prodej z 23.1.2024 (V-336/2024-608)</b>			
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemky nacházející se v katastrálním území Jilemnice. Pozemky jsou v Katastru vedeny jako orná půda. Celková plocha pozemků je 15 692 m <sup>2</sup> .			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,90		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
				
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
700 000	15 692	44,61	0,90	<b>40,15</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemky Horní Sytová, zdroj realizovaný prodej z 24.1.2024 (V-344/2024-608)</b>			
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemky nacházející se v katastrálním území Horní Sytová. Pozemky jsou v Katastru vedeny jako ostatní plocha a trvalý travní porost. Celková plocha pozemků je 15 488 m <sup>2</sup> .			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,90		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
				
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
427 290	15 488	27,59	0,90	<b>24,83</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Příkrý, zdroj realizovaný prodej z 31.1.2024 (V-483/2024-608)</b>			
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemek nacházející se v katastrálním území Příkrý. Pozemek je v Katastru vedený jako orná půda. Celková plocha pozemků je 17 569 m <sup>2</sup> .			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,90		

poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
530 000	17 569	30,17	0,90	<b>27,15</b>



Minimální jednotková porovnávací cena	24,83 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	30,71 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	40,15 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	1774/5	368	30,71		11 301
orná půda	1774/6	2 786	30,71		85 558
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					96 859
Riziko přístupu			* 0,98	=	94 921,82
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>3 154</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>94 922</b>

## Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) 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.

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

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

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) 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 nebo 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.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

### **Problematika spoluvlastnických podílů**

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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 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...*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé



upravené jednotkové ceny (IJTC<sub>s</sub>) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### A) Rodinný dům Jilemnice

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 1110 Jilemnice

5 914 133,- Kč

<b>A) Rodinný dům Jilemnice</b>	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>5 913 000 Kč</b>
slovy: Pět milionů devět set třináct tisíc Kč	

#### B) Pozemky Jilemnice

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Jilemnice

94 922,- Kč

<b>B) Pozemky Jilemnice</b>	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>96 000 Kč</b>
slovy: Devadesát šest tisíc Kč	

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>5 914 133 Kč</b>
<b>Hodnota pozemku</b>	<b>94 922 Kč</b>

<b>Obvyklá cena</b>	<b>6 009 000 Kč</b>
slovy: Šest milionů devět tisíc Kč	

#### Silné stránky

- klidná lokalita.

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

### 5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou na pozemcích parc. č. 1774/5 (orná půda), parc. č. 1774/6 (orná půda), parc. č. 1798/3 (trvalý travní porost) a pozemku parc. č. 1798/13 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1110 Jilemnice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Jilemnice, obec Jilemnice, část obce Jilemnice, okres Semily, zapsáno na LV 1149.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **6.009.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

A) - na pozemcích parc. č. 1798/3 (trvalý travní porost) a pozemku parc. č. 1798/13 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1110 Jilemnice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Jilemnice, obec Jilemnice, část obce Jilemnice, okres Semily, zapsáno na LV 1149.

B) - na pozemcích parc. č. 1774/5 (orná půda), parc. č. 1774/6 (orná půda) v kat. území Jilemnice, obec Jilemnice, část obce Jilemnice, okres Semily, zapsáno na LV 1149.

#### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

A), B) - nezjištěno.

#### **III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **5.913.000,- Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **96.000,- Kč**.

#### **IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

A), B) - nezjištěny.

**Obvyklá cena**

**6 009 000 Kč**

slovy: Šest milionů devět tisíc Kč

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

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

### SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1149	3
Snímek katastrální mapy	4
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

## Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 092506/2024.

V Praze 14.01.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2024 11:03:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 148EX 463/22 pro Soudní exekutor Vybíral David, Mgr.

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577197 Jilemnice

Kat.území: 659959 Jilemnice

List vlastnictví: 1149

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bílek Lukáš, Na Žuliánce 1110, 51401 Jilemnice	930119/3726	

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

*Parcela*

*Výměra[m2]*

*Druh pozemku*

*Způsob využití*

*Způsob ochrany*

1774/5	368	orná půda		zemědělský půdní fond
1774/6	2786	orná půda		zemědělský půdní fond
1798/3	252	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1798/13	131	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Jilemnice, č.p. 1110, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1798/13

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

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

*Typ vztahu*

**o Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky ve výši 1 500 000,- Kč s příslušenstvím dle ÚS č. 170654

*Oprávnění pro*

Prchlík Ladislav, č.p. 67, 39002 Lom, RČ/IČO:

740415/1579

*Povinnost k*

Parcela: 1798/13, Parcela: 1798/3

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.02.2012.

V-210/2012-631

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 11.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2017 06:40:49. Zápis proveden dne 17.05.2017.

V-2151/2017-608

*Pořadí k datu* podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**o Zástavní právo smluvní**

za účelem zajištění pohledávek ze Smluv o zápůjčce v celkové výši 800.000,- Kč a dále do výše příslušenství v podobě úroků z poskytnutých zápůjček a případných úroků z prodlení se splácením poskytnutých zápůjček

*Oprávnění pro*

Prchlík Ladislav, č.p. 67, 39002 Lom, RČ/IČO:

740415/1579

*Povinnost k*

Parcela: 1774/5, Parcela: 1774/6, Parcela: 1798/13, Parcela: 1798/3

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2017 05:04:33. Zápis proveden dne 19.06.2017.

V-2393/2017-608

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2024 11:03:00

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577197 Jilemnice

Kat.území: 659959 Jilemnice

List vlastnictví: 1149

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

Pořadí k 26.04.2017 05:04

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. David Vybíral, LL.M., Exekutorský úřad Praha 6, se sídlem Vítězné náměstí č.p. 829/10, Praha 160 00

*Povinnost k*

**Bílek Lukáš, Na Žuliánce 1110, 51401 Jilemnice, RČ/IČO:  
930119/3726**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 463/22-16 ze dne 29.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2022 14:36:03. Zápis proveden dne 06.10.2022; uloženo na prac. Semily**

Z-9553/2022-608

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**oprávněný: Prchlík Ladislav**

*Povinnost k*

**Parcela: 1774/5, Parcela: 1774/6, Parcela: 1798/13, Parcela: 1798/3**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 148 EX 463/22-17 ze dne 04.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2022 20:02:16. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Semily**

Z-9574/2022-608

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o **Smlouva darovací ze dne 22.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.05.2013.**

V-1344/2013-608

*Pro:* **Bílek Lukáš, Na Žuliánce 1110, 51401 Jilemnice**

RČ/IČO: 930119/3726

---

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
1774/5	83421	368
1774/6	83421	2771
	83441	15
1798/3	83441	252

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



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2024 11:03:00

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577197 Jilemnice

Kat.území: 659959 Jilemnice

List vlastnictví: 1149

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

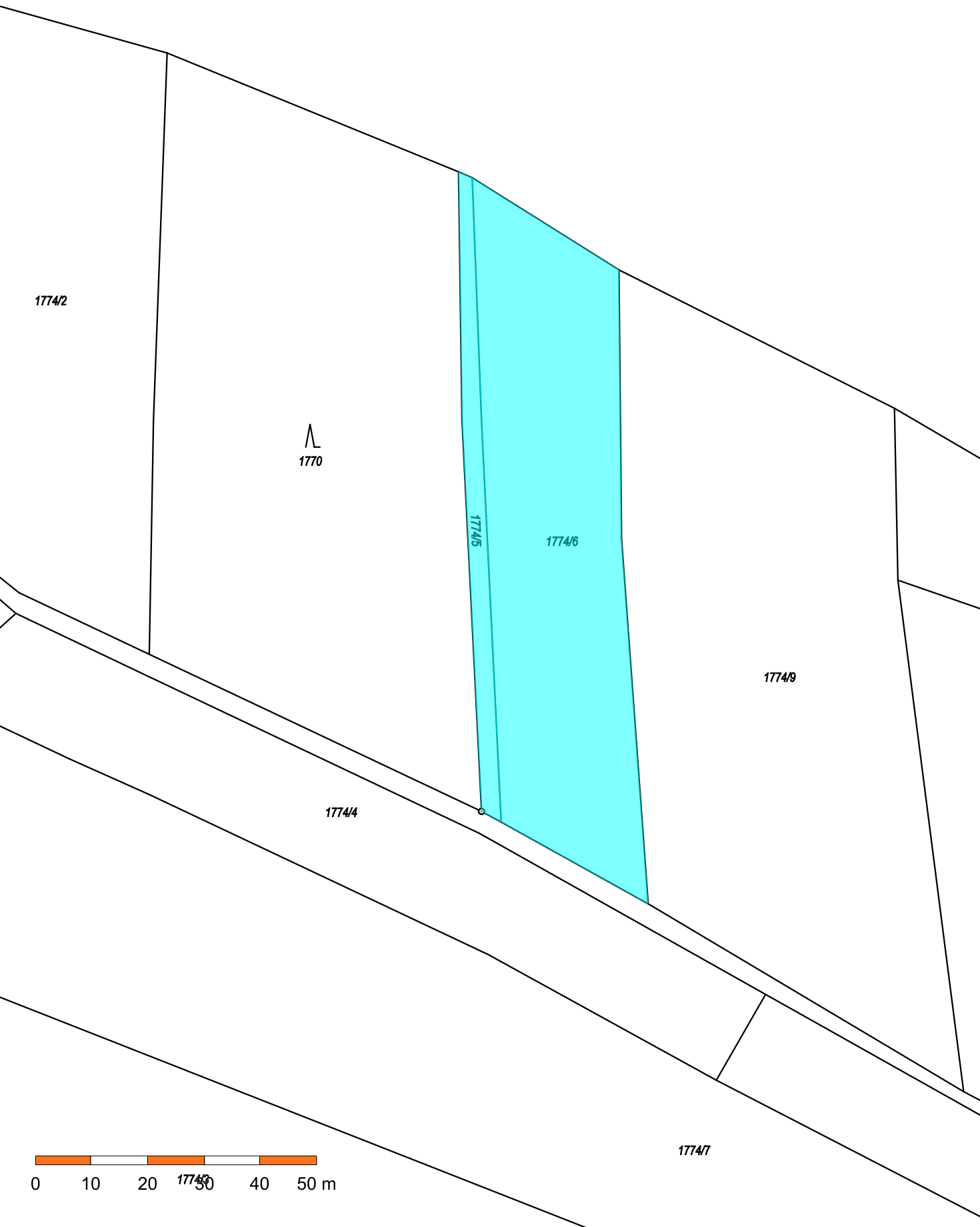
---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.11.2024 12:20:04

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



1774/2

1770

1774/5

1774/6

1774/9

1774/4

1774/7

0 10 20 30 40 50 m











1810/4

1808

Pod Vyhliadkou

1798/38

1798/1

1802/3

1798/33

1798/34

1798/35

1798/36

1798/30

1798/18

1783/19

1798/3

1798/4

1798/5

1798/19

1798/7

1798/8

1798/16

1783/21

1783/22

1783/23

1798/2

1798/13

1798/14

1798/15

1783/24

1783/25

1783/26

1783/27

1798/12

1798/32

1787/1

1798/10

1798/6

1781/5

1781/42

1781/59

1781/4

1781/67

1781/74

1781/53

1781/28

1781/29

1781/8

1781/25

1781/27

1781/73

1781/6

1781/16

1781/24

1781/17

1781/33

1781/14

1781/32

1781/15

1781/12

1781/30

1781/26

1781/11

1781/18

1781/20

1781/21

1781/22

1781/23

1781/24

1781/73

1781/34

1781/17

1781/33

1781/18

1781/47

1781/48

1781/19

1781/20

1781/21

1781/22

1781/23

1781/24

1781/25

1781/26

1781/27

1781/28

1781/29

1781/30

1781/31

1781/32

1781/33

1781/34

1781/35

1781/36

1781/37

1781/38

1781/39

1781/40

1781/41

1781/42

1781/43

1781/44

1781/45

1781/46

1781/47

1781/48

1781/49

1781/50

1781/51

1781/52

1781/53

1781/54

1781/55

1781/56

1781/57

1781/58

1781/59

1781/60

1781/61

1781/62

1781/63

1781/64

1781/65

1781/66

1781/67



0

10

20

30

40

50m



158/7

158/7

158/6

158/10

158/12

158/9

Na Dřevčáku

Na Dřevčáku

1781/68

1781/4

1781/8

1781/25

1781/63

1781/65

1781/61

1781/64

1781/66

1781/67

1781/68

1781/69

1781/70

1781/71

1781/72

1781/73

1781/74

1781/75

1781/76

1781/77

1781/78

1781/79

1781/80

1781/81

1781/82

1781/83

1781/84

1781/85

1781/86

1781/87

1781/88

1781/89

1781/90

1781/91

1781/92

1781/93

1781/94

1781/95

1781/96

1781/97

1781/98

1781/99

1781/100







