

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 0034536/2025 - část B

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek 174/1 a 174/2, vše v k.ú. Starý Dub a obci Český Dub, zapsané na LV č. 46, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Číslo posudku v evidenci znalce: 26

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

Číslo jednací: 131 Ex 3342/24-42

OBVYKLÁ CENA	4 920 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 18.2.2025

Vyhotoveno: V Trutnově 31.03.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- 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

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 nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

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

Dle usnesení č.j. 131 Ex 3342/24-42 je předmětem ocenění pozemek p.č. 97 se stavbou RD čp. 51, pozemky p.č. 98/1, 99/1 99/2 se stavbou bez čp. a pozemky p.č. 100, 174/1 a 174/2, zapsané na LV č. 46 a dále podíl id. 1/2 na pozemku p.č. 103/2 a 104 zapsaný na LV č. 307, vše v k.ú. Starý Dub a obci Český Dub, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec, v této části ocenění jsou oceněny **pozemky p.č. 174/1 a 174/2.**

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 18.2.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 46
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 18.2.2025. Povinná společnost Český Dub 51, s.r.o. byla obeslána do datové schránky. Místního šetření se nikdo nezúčastnil a neposkytl součinnost a nepřístupnil oceňovanou nemovitou věc. Žádostí o součinnost byl obeslán stavební úřad.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 Ex 3342/24-42
9. Cenové údaje zobchodovaných pozemků www.cuzk.cz - V-3015/2024-505, V-807/2024-505, V-10302/2023-505
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. | |

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbou 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu www.cuzk.cz bylo zjištěno, že v oceňované lokalitě a jejím okolí se v posledních 12 měsících zobchodovalo 4 zastavitelné pozemky. Na základě stanovených kritérií byly ze získaných vzorků použity 3, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Liberec, obec Český Dub, k.ú. Starý Dub

Adresa nemovité věci: Starý Dub, 463 43 Český Dub

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 46

Vlastnické právo

Starý Dub 51 s.r.o., Francouzská 835/29, Vinohrady, 12000 Praha 2

Dokumentace a skutečnost

Dle ÚPD jsou pozemky vedené jako plocha SV (bydlení smíšené venkovské, pozemek p.č. 174/1 jako plocha D4).

Smíšené obytné – venkovské - SV

Hlavní využití:

- bydlení venkovského charakteru a umístění ostatních zařízení, která podstatně neruší bydlení

Přípustné využití:

- bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobných hospodářských zvířat
- objekty sloužící individuální a rodinné rekreaci
- obchodní zařízení v souvislosti s hlavním využitím
- veřejné stravování a ubytování, penziony v souvislosti s hlavním využitím
- administrativa a veřejná správa v souvislosti s hlavním využitím kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení v souvislosti s hlavním využitím
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící bydlení
- odstavná a parkovací stání
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- zeleň veřejná a soukromá, drobná architektura jako součást ploch veřejné a soukromé zeleně, malé vodní plochy a bazény

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb výroby (charakteru drobné a řemeslné výroby) za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- bytové domy, za podmínky max. podlažnosti 3 NP

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: volná individuální zástavba na samostatně vymezených pozemcích, budovy převážně umístěvané a orientované směrem do ulice (k veřejnému prostranství)
- novostavby a změny staveb stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby a to zejména při umístění na pozemku a výškovém osazení v terénu
- dostavby a změny staveb budou respektovat výškovou hladinu okolní zástavby
- max. podlažnost: 2 + U, resp. 2 nadzemní podlaží + podkroví
- minimální velikost stavebního pozemku: 800 m²

Dle BPEJ:

p.č. 174/1

71410 část o výměře 98 m² - Třída ochrany II, nadprůměrně produkční půdy, vysoce chráněné

71440 část o výměře 4068 m² - Třída ochrany III, průměrně produkční půdy, využitelné v územním plánování

p.č. 174/2

BPEJ

71440 v celé ploše - Třída ochrany III, průměrně produkční půdy, využitelné v územním plánování

Místopis

Český Dub je město na severu Čech ležící v okrese Liberec, v Libereckém kraji. Leží na jih od Ještědu, asi 12 km jižně od města Liberce. Je přirozeným centrem Českodubska a významným místem Podještědí. Město má přes téměř 3 tisíce obyvatel, je v něm mateřská, základní a základní umělecká škola. Protékají jím potoky Ještědka a Rašovka. Historické jádro města je od roku 1992 městskou památkovou zónou. Město má pouze silniční spojení, na východ vede silnice do Hodkovic nad Mohelkou, kde se napojuje na rychlostní silnice R35. Ve městě je autobusová stanice, dopravní trasy vedou mimo jiné do Liberce, Mnichova Hradiště a Turnova. Český Dub II, Horní Předměstí, je část města Český Dub v okrese Liberec. Nachází se na severu Českého Dubu. Je zde evidováno 83 adres. Český Dub II leží v katastrálním území Český Dub o výměře 9,04 km².

Starý Dub je vesnice, část města Český Dub v okrese Liberec. Nachází se asi dva kilometry severně od Českého Dubu. Vede jím silnice II/278. Starý Dub je také název katastrálního území o rozloze 2,12 km². První písemná zmínka o vesnici pochází z roku 1556.

Situace

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

Přístup přes pozemky

193/1 Město Český Dub, nám. Bedřicha Smetany 1, Český Dub I, 46343 Český Dub

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky p.č. 174/1 a 174/2 na sebe navazují, nalézají se v severní okrajové části města Český Dub, v části která není srostlá s obcí zvané Starý Dub, v okolní řídké zástavbě původních rodinných domů a zemědělských usedlostí, v lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, v místě je pouze autobusová zastávka, která je vzdálena cca. 300 m. Centrum obce s komplexní občanskou vybaveností (městský úřad, pracovní úřad, pošta, policie, knihovna, domov důchodců, ZŠ a MŠ, lékaři, lékárny, banky, pojišťovny, obchody a služby) je vzdálené cca. 2,1 km. Území je z části zainvestované, v dosahu jsou sítě NN a VV. Pozemek p.č. 174/1 je přístupný přímo z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 193/1, pozemek p.č. 174/2 není přímo přístupný z veřejné komunikace, přístup je možný přes pozemek p.č. 174/1. Území je mírně svažité, v části pozemků se nachází trvalé porosty dřevin (bez tržní hodnoty, hodnota palivového dřeva).

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 Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: LV č. 46
Vlastnické právo
Starý Dub 51 s.r.o., Francouzská 835/29, Vinohrady, 12000 Praha 2

Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva
Podzástavní právo
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Starý Dub 51 s.r.o.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že nemovitosti užívá vlastník*

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

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.

Pozemky p.č. 174/1 a 174/2 jsou přístupné z veřejné komunikace na pozemku p.č. 193/1, dle ÚPD jsou vedené jako plocha SV (bydlení smíšené venkovské, pozemek p.č. 174/1 jako plocha D4), jsou travnatou plochou. Území je částečně zainvestováno, v dosahu jsou řády VV a NN, možné přípojky bez zjištění kapacit a možnosti napojení na VK. Území je mírně svažité. Užívání v souladu s právním stavem. Obec nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: zastavitelný pozemek

Lokalita: Český Dub

Popis: Pozemek p.č. 1423/3 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-3015/2024-505

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,98
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90



úvaha zpracovatele ocenění -		0,70		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 640 000	774	2 118,86	0,56	1 186,56

Název: zastavitelný pozemek				
Lokalita: Český Dub				
Popis: Pozemek p.č. 952/1 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-807/2024-505				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,90		
poloha pozemku -		0,98		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,10		
vybavenost pozemku -		0,95		
úvaha zpracovatele ocenění -		0,70		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 500 000	2 112	1 183,71	0,65	769,41



Název: zastavitelný pozemek				
Lokalita: Hodkovice nad Mohelnou				
Popis: Pozemek p.č. 2216/2 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-10302/2023-505				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,90		
poloha pozemku -		0,80		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,90		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		0,70		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 729 250	1 213	2 250,00	0,45	1 012,50



Minimální jednotková porovnávací cena	769,41 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	989,49 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 186,56 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se tržní hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 800 - 1200,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku zastavitelného je indikována při střední úrovni. Uplatněna korekce 0,7- úvaha zpracovatele k zasíťování a výjezdu na veřejnou komunikaci.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	174/1	4 166	989,49		4 122 215
orná půda	174/2	811	989,49		802 476
Celková výměra pozemků		4 977	Hodnota pozemků celkem		4 924 691

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	4 924 691 Kč
------------------------	---------------------

Obvyklá cena	4 920 000 Kč
slovy: Čtyři miliony devět set dvacet tisíc Kč	

Silné stránky

Klidná lokalita, přístup z veřejné komunikace

Slabé stránky

Lokalita bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Pozemků dle ÚPD vedených jako plocha pro bydlení, tvořící územní rezervu, v klidné okrajové části obce Český Dub, přístupné ze zpevněné komunikace, bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s dobrou dopravní dostupností a obslužností,** v dané lokalitě je nabídka mírně vyšší než poptávka.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.

Výpočet :

Předběžná hodnota dle srovnání 4 924 691,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na části LV č. 46, zaokrouhleno

- nemovité věci povinného a jejich přísl.

4 920 000,-Kč

- příslušenství uvedené nemovité věci

0,-

- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- nezjištěna 0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno 0,-

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí - pozemky p.č. 174/1 a 174/2 v k.ú. Starý Dub a obci Český Dub, zapsané na LV č. 46, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec, se zohledněním práv a závad:**

Obvyklá cena	4 920 000 Kč
slovy: Čtyři miliony devět set dvacet tisíc Kč	

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

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	5
Snímek katastrální mapy	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Pozvánka	1
ÚPD	1
Povodňová mapa	1

Kopie katastrální mapy LV č. 46



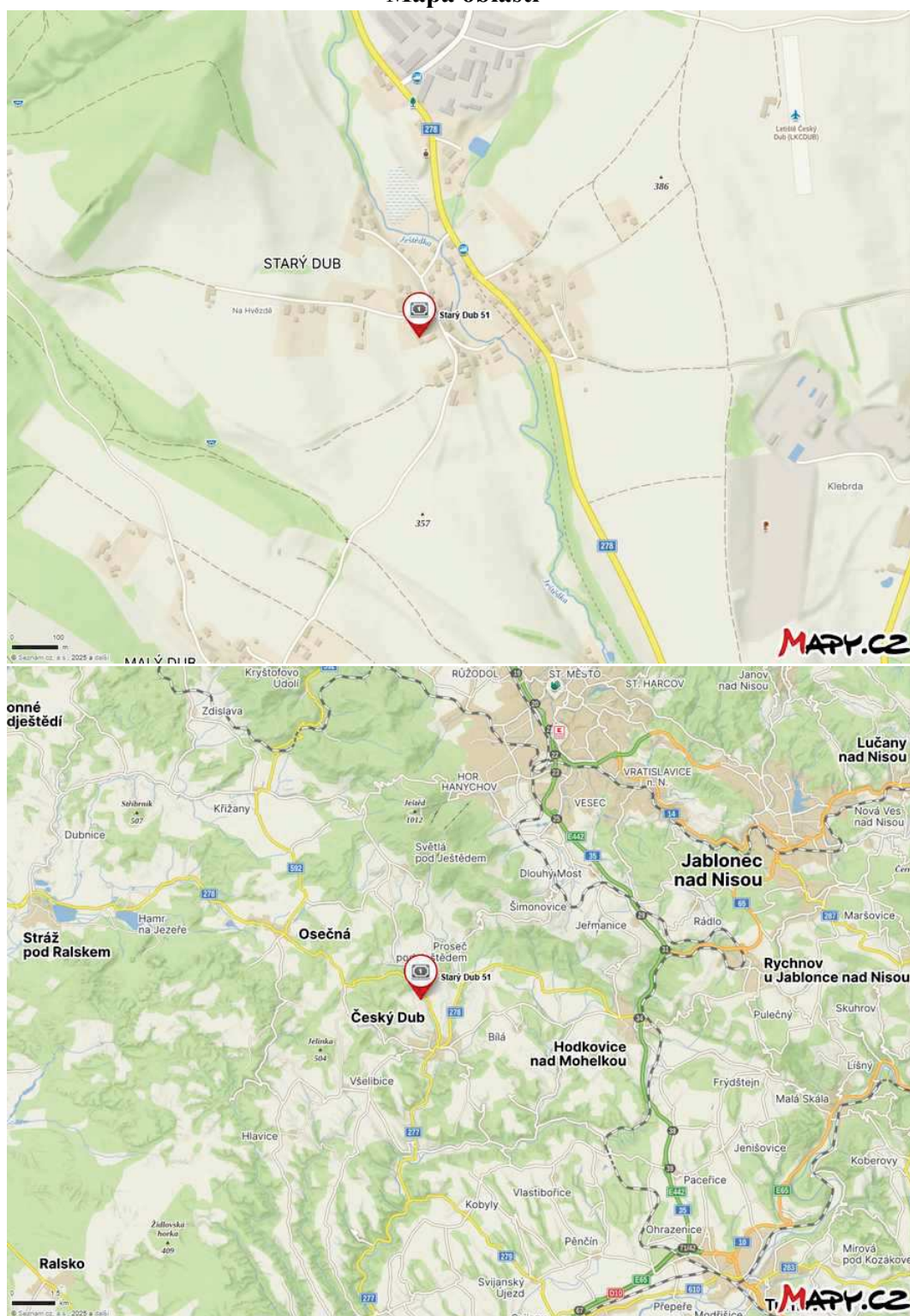
VB



Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



Usnesení o 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 3342/24-42

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 Obvodní soud pro Prahu 2 dne 24.10.2024 pod č.j. 31 EXE 472/2024-11, podle exekučního titulu - rozsudek č.j. 19 C 143/2023-35, který vydal Obvodní soud pro Prahu 2 dne 09.04.2024 a který se stal pravomocným dne 30.04.2024 a vykonatelným dne 04.05.2024, usnesení č.j. 58 Co 249/2024-51, který vydal Městský soud v Praze dne 19.07.2024 a který se stal pravomocným dne 30.07.2024 a vykonatelným dne 30.07.2024, k návrhu

oprávněného: ILONA KATZOVÁ, Podnádražní 910/10, 19000, Praha 9 - Vysočany, IČ 17162530, zast. Čerych Ondřej, Mgr., advokát, Národní 58/32, 11000, Praha 1 - Nové Město

proti povinnému: Starý Dub 51 s.r.o., Francouzská 835/29, 12000, Praha 2 - Vinohrady, IČ 10745581

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši

1 124 933,00 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

t a k t o :

- 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 90 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 nemovitostmia 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 zatíženy 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
Kat.území: 697818 Starý Dub

Obec: 563960 Český Dub
List vlastnictví: 46

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
97	607	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Starý Dub, č.p. 51, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 97				
98/1	74	ostatní plocha	jiná plocha	
99/1	505	zahrada		zemědělský půdní fond
99/2	80	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 99/2				
100	1417	zahrada		zemědělský půdní fond
174/1	4166	orná půda		zemědělský půdní fond
174/2	811	orná půda		zemědělský půdní fond

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součástí 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 nemovitosti, 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.ř. 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 č e 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 námitce 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 exekucním 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 exekucní spisy v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 Exekucního 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 9.1.2025
Vyřizuje: Mgr. Alena Gajošová

Soudní exekutor
Mgr. Petr Polanský v.r.

Mgr. Petr
Polanský

Digitálně podepsal 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: 23510835
Datum: 9.1.2025 17:46 +01:00

Pozvánka

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:

Starý Dub 51 s.r.o., Francouzská 835/29, 12000, Praha 2 - Vinohrady, IČ 10745581

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

ILONA KATZOVÁ, Podnádražní 910/10, 19000, Praha 9 - Vysočany, IČ 17162530, zast. Čerych Ondřej, Mgr., advokát, Národní 58/32, 11000, Praha 1 - Nové Město

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, ID DS: bxhg8w4

Usnesením číslo jednací: 131 EX 3342/24-42 ze dne 9.1.2025 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

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

Nemovitosti zapsaných na LV:

Okres: CZ0513 Liberec		Obec: 563960 Český Dub		
Kat. území: 697818 Starý Dub		List vlastnictví: 46		
B Nemovitosti				
Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
97	607	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Starý Dub, č.p. 51, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 97				
98/1	74	ostatní plocha	jiná plocha	
99/1	505	zahrada		zemědělský půdní fond
99/2	80	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 99/2				
100	1417	zahrada		zemědělský půdní fond
174/1	4166	orná půda		zemědělský půdní fond
174/2	811	orná půda		zemědělský půdní fond

Prohlídka nemovitostí se uskuteční dne:

18.2.2025 od 10 hod

Sraz účastníků k prohlídce:

u stavby RD č.p. 51

Žádám o doložení stavební dokumentace týkající se oceňované nemovité věci. V souladu s § 125 stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci (zjednodušenou dokumentaci – pasport) odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdává dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovu stavby.

Dále k jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva).

V Trutnově dne 30.1.2025

S pozdravem
Ing. Michal Danielis

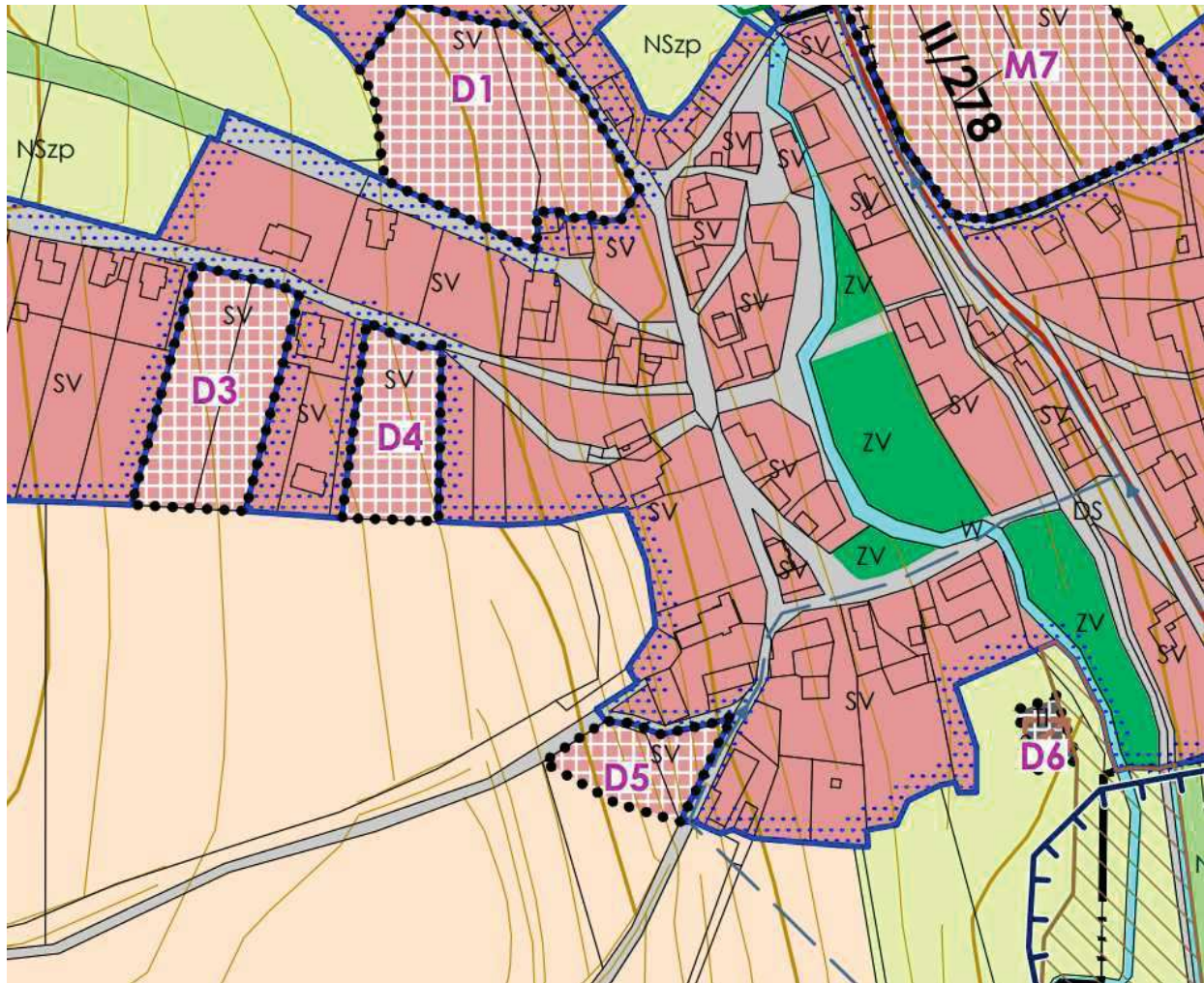
Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

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: pq9s2ez



Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

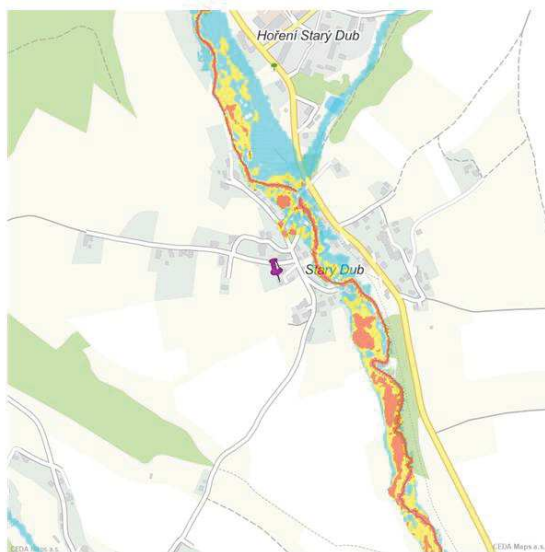
Kraj: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Český Dub

Katastrální území: Starý Dub [697818]
Parcelní číslo: 97

Riziková zóna

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

-  Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 25.3.2025

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojišťným trhem k podpoře vyhodnocení pojištění nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licennci-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250034.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 0034536/2025 - část B.

V Trutnově 31.03.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.