

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2170/100/2022 část B)

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/10 na pozemcích p.č. 83/1, 85/3 a 2759, vše v k.ú. Šumberk nad Desnou a obci Tanvald, zapsaných na LV č. 2353 vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou

**Znalec:** Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina  
Zdík 79  
384 73 Stachy

**Číslo jednací:** 040 EX 1342/08-168

<b>OBVYKLÁ CENA</b> podíl id. 1/10	<b>606 000 Kč</b>
---------------------------------------	-------------------

**Počet stran:** 24

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 29.11.2022

**Vyhotoveno:** V Trutnově 15.12.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluhl. podílu id. 1/10 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečností, 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

Prohlídka byla provedena dne 29.11.2022 za přítomnosti znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 2353
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 Trneček Josef 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 č.j. 040 EX 1342/08-168
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 prodejkách stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností 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 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.

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 obliby.

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

Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

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

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Tanvald, k.ú. Šumburk nad Desnou  
Adresa nemovité věci: Popelnická, 468 41 Tanvald

### Vlastnické a evidenční údaje

A na LV č. 2353

Vlastnické právo	Podíl
Hloušková Marcela, Štyrsova 232/3, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav	1/10
Štěpničková Eva, Pod Hájem 320, 26701 Králův Dvůr	4/8
Trneček Josef, Podhorská 378/16a, 46601 Jablonec nad Nisou	1/10

Trneček Patrik, Riedlova 836, Desná III, 46861 Desná	1/10
Trnečková Ilona, Sedláčkova 104/10, 25088 Čelákovice	1/10
Trnečková Lenka, Sokolovská 1469, 25088 Čelákovice	1/10

## Dokumentace a skutečnost

Pozemek p.č. 2759 je v ÚPD veden jako plocha TI - technické infrastruktury a pozemky p.č. 83/1 a 85/3 jsou v ÚPD vedené jako plocha BI, pozemek p.č. 83/1 označen jako lokalita Z51

## Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské – BI

hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a přímo související stavby, zařízení a činnosti, vybavenost a služby místního charakteru

přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení typu rodinného domu
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- pozemky občanské vybavenosti pro obsluhu řešeného území
- pozemky veřejných prostranství, veřejné a soukromé zeleně
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb výroby a služeb (charakteru drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby), 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
- pozemky staveb pro maloobchodní prodej a služby za podmínky rozsahu do 1000 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- pozemky dalších staveb a zařízení, za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- bytové domy za podmínky, že se bude jednat o viladomy či bytové domy do 3 nadzemních podlaží

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením

podmínky prostorového uspořádání:

- novostavby či přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby a to zejména:

- při umístění na pozemku
- měřítkem a hmotovým uspořádáním
- doplňkové stavby musí být svým hmotovým uspořádáním přizpůsobeny stavbě hlavní
- podlažnost: max. 2,5 nadzemních podlaží, resp. 2 nadzemní podlaží + podkrovní

## Místopis

Město Tanvald se nachází v okrese Jablonec nad Nisou, kraj Liberecký. Jeho původní obyvatelstvo bylo převážně německé národnosti. Ve městě žije přibližně 6 000 obyvatel, 6 706 obyvatel zde žilo počátkem roku 2012 a 6 836 v roce 2006. Město sousedí na severu s městem Desná (k. ú. Desná I a

Desná II; železniční stanice Desná je na území Tanvaldu) a s obcí Albrechtice v Jizerských horách, na severozápadě přes řeku Kamenici s obcí Jiřetín pod Bukovou, na jihozápadě přes Kamenici s městem Smržovka, na jihu s městem Velké Hamry (k. ú. Velké Hamry a Bohdalovice) a na západě s katastrálním územím Příchovice (obec Kořenov). Části města - Tanvald (pravý břeh Desné a levý břeh Kamenice před jejich soutokem), zahrnuje při Kamenici sídelní lokality Horní Tanvald a Výšina, kopec Špičák (831 m n. m.) a severozápadně od něj sídelní lokalitu Valašsko, dále Žďár (v severní části katastrálního území Tanvald, k Tanvaldu připojen 1848) a Šumburk nad Desnou (východní část města, levý břeh Desné, k Tanvaldu připojen 1942), zahrnuje sídelní lokality Český Šumburk, Kamenné Mlýny, Popelnice)

Šumburk nad Desnou je dnes vnímán jako integrální součást Tanvaldu, na jeho území se nachází hlavní tanvaldské nádraží. Šumburk má podobně jako Tanvald počátky na začátku 17. století a jeho obyvatelé se zabývali zpracováním lnu, později i bavlny. Obyvatelé výše položených osad Hoření Šumburk a Český Šumburk se zabývali zemědělstvím. Roku 1880 měl Šumburk asi 2200 obyvatel. V srpnu 1901 byl v Šumberku vysvěcen nový kostel sv. Františka z Assisi. Roku 1906 byl Šumburk povýšen na městys a roku 1925 na město. Roku 1942 byla nařízením německých říšských úřadů většina Šumberku připojena k Tanvaldu s výjimkou Svárova, který byl připojen k Velkým Hamrům.

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

2599/1

Město Tanvald, Palackého 359, 46841 Tanvald

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 83/1, 85/3 a 2759 zapsané na LV č. 2353, jsou situovány v okrajové části obce Tanvald, v jeho části Šumburk, v okolní řídké zástavbě staveb pro bydlení. Pozemky jsou situované v jedné lokalitě, nenavazují na sebe, jsou od sebe oddělené pozemky různých vlastníků. Pozemky jsou vzdálené cca. 500 m od autobusové zastávky. Pozemek p.č. 953/2 a 2759 jsou v ÚPD vedené jako plochy TI - tech. infrastruktury, je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 2599/1 a pozemky p.č. 83/1 a 85/3 jsou v ÚPD vedené jako plocha BI, nejsou přístupné z veřejné komunikace, přístup je možný po vyjetých kolejích na pozemku p.č. 2600/2, který je ve spoluvlastnictví různých vlastníků, na oceňované pozemky není zřízené VB chůze a jízdy. Pozemek p.č. 2759 tvoří FC s pozemkem st.p.č. 953/2, který je oceněn samostatně v části A posudku, a který zastavěný stavbou tech. vyb. bez čp. která je jiného vlastníka (ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a.s.) Území je zainvestované, možnost napojení na ..... el. síť, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace  
Komentář: Pozemky p.č. 83/1 a 85/3 jsou v ÚPD vedené jako plocha BI, nejsou přístupné z veřejné komunikace, přístup je možný po vyjetých kolejích na pozemku p.č. 2600/2, který je ve spoluvlastnictví různých vlastníků, na oceňované pozemky není zřízené VB chůze a jízdy.

### 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 Zástavní právo  
ANO Exekuce  
Komentář: LV č. 659  
Vlastnické právo Podíl  
Hloušková Marcela, Štyrsova 232/3, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav 1/10  
Štěpnička Miloslav, Na Horizontu 477, 26701 Králův Dvůr 4/8  
Trneček Josef, Podhorská 378/16a, 46601 Jablonec nad Nisou 1/10  
Trneček Patrik, Riedlova 836, Desná III, 46861 Desná 1/10  
Trnečková Ilona, Sedláčkova 104/10, 25088 Čelákovice 1/10  
Trnečková Lenka, Sokolovská 1469, 25088 Čelákovice 1/10

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

Jiné zápisy  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Nařízení exekuce - Trneček Josef  
Zahájení exekuce - Trneček Josef

LV č. 2353  
Vlastnické právo Podíl  
Hloušková Marcela, Štyrsova 232/3, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav 1/10  
Štěpničková Eva, Pod Hájem 320, 26701 Králův Dvůr 4/8  
Trneček Josef, Podhorská 378/16a, 46601 Jablonec nad Nisou 1/10  
Trneček Patrik, Riedlova 836, Desná III, 46861 Desná 1/10  
Trnečková Ilona, Sedláčkova 104/10, 25088 Čelákovice 1/10  
Trnečková Lenka, Sokolovská 1469, 25088 Čelákovice 1/10

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

Jiné zápisy  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Nařízení exekuce - Trneček Josef

Zahájení exekuce - Trneček Josef

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.12.2022 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 m<sup>2</sup> pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Zastavitelný pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Šumburk nad Desnou			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 161/1 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-4094/2022-504			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<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> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]





1 700 000

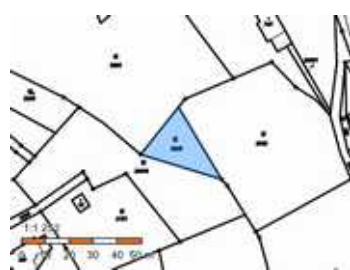
878

1 936,22


1,00

1 936,22

<b>Název:</b>	<b>Zastavitelný pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Šumburk nad Desnou			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 234/3 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-8358/2021-504			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<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> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
950 000	412	2 305,83	1,00	2 305,83



<b>Název:</b>	<b>Zastavitelný pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Šumburk nad Desnou			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 478/24 a 480/5 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-6085/2022-504			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<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> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 400 000	1 068	2 247,19	1,00	2 247,19



Minimální jednotková porovnávací cena	1 936,22 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 163,08 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 305,83 Kč/m <sup>2</sup>

### 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, v zainvestovaném území

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny pozemků pro bydlení se v místě pohybují v intervalu od 1900-2300,-Kč/m<sup>2</sup>, všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu, t.j. 2000,-Kč/m<sup>2</sup> u pozemků vedených jako plocha tech. infrastruktury je hodnota indikována ve výši 50%, tj. 1000,-Kč/m<sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
trvalý travní porost	83/1	2 580	2 000,00		5 160 000
zahrada	85/3	398	2 000,00		796 000
ostatní plocha	2759	104	1 000,00		104 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>3 082</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>6 060 000</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	6 060 000 Kč
-----------------	--------------

<p><b>Obvyklá cena podíl id. 1/10</b>  <b>606 000 Kč</b>  slovy: Šestsetšestisíc Kč</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------

### 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. **spoluhl. podílu id. 1/10 na pozemku ve FC se stavbou tech. vyb., vedeném v ÚPD jako plocha tech. infrastruktury, přístupném z veřejné komunikace a dále podíl id. 1/10 na pozemcích pro bydlení, bez přístupu z veřejné komunikace, situovaných v okrajové části obce s výhledem na město, v zainvestovaném území, 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 LV č. 2353	6 060 000,-Kč
spoluhl. podíl id. 1/10	606 000,-Kč

**Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 2353**

- obvyklá cena spoluhl. podíl id. 1/10 nemovité věci a jejich příslušenství 606 000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno 0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna 0,-Kč

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluhl. podíl id. 1/10 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Na základě získaných informací, popsanych parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - spoluhl. podíl id. 1/10 na pozemcích p.č. 83/1, 85/3 a 2759, vše v k.ú. Šumburk nad Desnou a obci Tanvald, zapsaných na LV č. 2353 vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou ; se zohledněním práv a závad**

**OBVYKLÁ CENA**  
podíl id. 1/10

**606 000 Kč**

slovy: Šestsetšesttisíc Kč

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

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

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV	5
Snímek z katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	1
Ustanovení znalce	2
ÚPD	1
Cenové údaje	1

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Z20220084.

## **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 2170/100/2022 část B) evidence posudků.

V Trutnově 15.12.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.0.

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 2170/100/2022 část B)**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	5
Snímek z katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	1
Ustanovení znalce	2
ÚPD	1
Cenové údaje	1

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2022 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 1342/08 pro Mgr. Kamil Košina  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Prachatice se sídlem ve Zdíkově

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563820 Tanvald

Kat.území: 765031 Šumburk nad Desnou

List vlastnictví: 2353

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hloušková Marcela, Štyrsova 232/3, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav	765610/2520	1/10
Štěpničková Eva, Pod Hájem 320, 26701 Králův Dvůr	456220/118	4/8
Trneček Josef, Podhorská 378/16a, 46601 Jablonec nad Nisou	851010/2733	1/10
Trneček Patrik, Riedlova 836, Desná III, 46861 Desná	790518/2527	1/10
Trnečková Ilona, Sedláčkova 104/10, 25088 Čelákovice	775916/2532	1/10
Trnečková Lenka, Sokolovská 1469, 25088 Čelákovice	825401/2525	1/10

### B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	83/1	2580	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	85/3	398	zahrada		zemědělský půdní fond
	2759	104	ostatní plocha	jiná plocha	

### 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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky ve výši Kč 800,-- a příslušenství  
na podíl 1/10 nemovitosti

#### Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,  
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:  
00005886

#### Povinnost k

Trneček Josef, Podhorská 378/16a, 46601 Jablonec nad  
Nisou, RČ/IČO: 851010/2733  
Parcela: 2759, Parcela: 83/1, Parcela: 85/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-128526/2008 -16 ze dne 14.08.2012. Právní moc  
ke dni 27.08.2012.

Z-10227/2012-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky ve výši Kč 4.109,-- s příslušenstvím  
na podíl 1/10 nemovitosti

#### Oprávnění pro

Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2,  
Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

#### Povinnost k

Trneček Josef, Podhorská 378/16a, 46601 Jablonec nad

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

strana 1







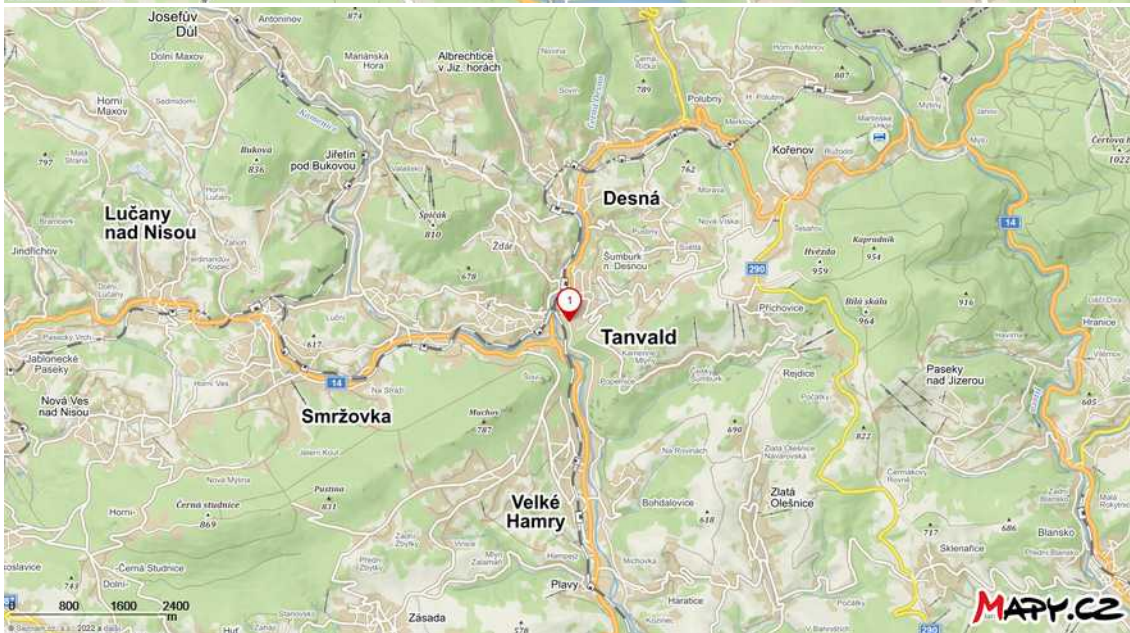




**Snímek z katastrální mapy LV č. 2353**



## Mapa oblasti



## Fotodokumentace



## Ustanovení znalce



Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice

se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy

telefon: +420 388 311 061 e-mail: [kamil.kosina@seznam.cz](mailto:kamil.kosina@seznam.cz)

č. ú.: 285063450/0300

IČ: 43876439 ID datové schránky: tfg8mx

Číslo jednací: 040 EX 1342/08-168

Značka oprávněného: 3137570956

### U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdíkov, 384 72 pověřený provedením exekuce usnesením Okresního soudu v Jablonci nad Nisou ze dne 30.01.2008, č.j. 11Nc4124/2008-4, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **JK Chaloupky Komárov s.r.o.**, U Sanopzu 1910/1, 150 00 Praha, IČ: 07185065, zastoupen: Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, soudní exekutorka, Jankovcova 1055/13, 170 00 Praha, proti povinnému: **Trneček Josef**, nar. 10.10.1985, bytem Podhorská 378/16a, 466 01 Jablonec nad Nisou, k uspokojení pohledávky 34.776,- Kč s příslušenstvím

### t a k t o :

I. Soudní exekutor ustanovuje Ing. Michala Danielise, Zlatá Olešnice 151, 54101 Trutnov-Vnitřní Město. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních do 90 dnů od doručení tohoto usnesení znalci.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu

#### 1) nemovitých věcí:

##### a) spoluvlastnického podílu 1/10 na nemovitých věcech :

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou	Obec: 563820 Tanvald			
Kat.území: 765031 Šumburk nad Desnou	List vlastnictví: 659			
<hr/>				
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 953/2	22	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 2234				

##### b) spoluvlastnického podílu 1/10 na nemovitých věcech :

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou	Obec: 563820 Tanvald			
Kat.území: 765031 Šumburk nad Desnou	List vlastnictví: 2353			
<hr/>				
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
83/1	2580	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
85/3	398	zahrada		zemědělský půdní fond
2759	104	ostatní plocha	jiná plocha	

- 2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí,
- 3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudního exekutora požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalci se povoluje přibrat ke zpracování znaleckého posudku konzultanta a použít v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku osobního automobilu.

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. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

## II. Soudní exekutor podle §254 odst. 1) o.s.ř. a §127 odst. 3) o.s.ř., za použití §52 odst.

1) e.ř., ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle §127 odst. 3) o.s.ř., může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Soudní exekutor zároveň upozorňuje účastníky a znalce, že pokud nebude znalci umožněna prohlídka nemovitých věcí, které mají být oceněny, vypracuje znalec znalecký posudek na základě vnějšího ohledání (tj. ohledání z místa veřejně přístupného nebo z místa, na něž mu bude třetí osobou umožněn přístup) a fotografií takto zhotovených a na základě obsahu exekutorského spisu a dalších dokladů, které si opatří např. na příslušném katastrálním či stavebním úřadě či u obce, v níž se nemovitá věc nachází.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

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. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Ve Zdíkově dne 21. října 2022

Mgr. Kamil Košina  
soudní exekutor v Prachaticích

ÚPD

