

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13065-287/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Kateřina Širhalová, LL.M. <i>insolvenční správce dlužníka Valášek Jaroslav,</i> <i>Šárka 322, Střední Předměstí, 54101 Trutnov</i> Hybešova 42 602 00 Brno
Číslo jednací:	KSHK 45 INS 3139 / 2020
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Libenice, okres Kolín
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	21.02.2021
Zpracováno ke dni:	21.02.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.02.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

1. Stanovení obvyklé ceny podílu ve výši 1/88 na pozemcích parc. č. 285/12, 285/13, 457/5, 486/5, 519, 752/1, 752/3, 753, 754, 755, 756/1, 757/1, 757/2, 758/1, 758/2, 758/3, 767, 508/18, 489/16, 489/17, 489/18 (LV 388, 176, 509) nacházejících se v obci Libenice, okres Kolín, katastrální území Libenice.

2. Stanovení obvyklé ceny podílu ve výši 1/88 na pozemcích parc. č. 489/6, 489/8, 489/9 (LV 435) nacházejících se v obci Libenice, okres Kolín, katastrální území Libenice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že dostupné informace jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 285/12, 285/13, 457/5, 486/5, 519, 752/1, 752/3, 753, 754, 755, 756/1, 757/1, 757/2, 758/1, 758/2, 758/3, 767, 489/6, 489/8, 489/9, 508/18, 489/16, 489/17, 489/18 v katastrálním území Libenice
Adresa předmětu ocenění:	Libenice, okres Kolín
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kolín
Obec:	Libenice
Katastrální území:	Libenice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 21.02.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Valášek Jaroslav, Šárka 322, Střední Předměstí, 54101 Trutnov – podíl 1/88

Podíly ostatních spoluvlastníků nejsou předmětem ocenění.

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 285/12, 285/13, 457/5, 486/5, 519, 752/1, 752/3, 753, 754, 755, 756/1, 757/1, 757/2, 758/1, 758/2, 758/3, 767, 489/6, 489/8, 489/9, 508/18, 489/16, 489/17, 489/18 nacházející se v obci Libenice, okres Kolín, katastrální území Libenice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace částečně neodpovídá skutečnému stavu - u některých pozemků se liší druh pozemku zapsaný v katastru nemovitostí se způsobem skutečného využití.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Libenice se nachází cca 5 km jihovýchodně od okresního města Kolín. Má přibližně 310 obyvatel a nemá žádnou občanskou vybavenost mimo hospodu. Je obsluhována příměstskými autobusovými linkami. Má veřejné rozvody elektřiny, vody a plynu.

Oceňované pozemky se nacházejí převážně v nezastavěné zemědělské a přírodní krajině severovýchodně od obce. Pozemky jsou rovinaté, většinou přístupné z veřejné komunikace (mimo pozemků vodních ploch), nejsou zatíženy věcnými břemeny. Jsou předmětem zástavních práv a exekučního řízení (nezohledňováno).

Pozemky parc. č. 489/16, 489/17, 489/18, 489/6, 489/8 a 489/9 jsou pozemky vodních ploch (koryto potoka). Dle mapových podkladů se jedná o Hořanský potok, při místním šetření však v korytu voda nebyla, předpokládá se sezónní charakter toku.

Pozemky parc. č. 508/18, 752/1 a 752/3 jsou součástí meze podél tohoto potoka. Pozemky jsou částečně zarostlé náletovými dřevinami, které však nemají charakter trvalých porostů.

Pozemky parc. č. 486/5, 754, 755, částečně i 753, jsou obdělávanými pozemky pole podél silnice č. 38. Pozemky parc. č. 758/1, 758/2, 758/3, 285/12 a 285/13 jsou pak obhospodařovanými pásy pole podél silnice na Starý Kolín.

Pozemky parc. č. 756/1 a 757/2 jsou udržovaným pásem travního porostu podél silnice na Starý Kolín. Obdobný charakter má i pozemek parc. č. 757/1.

Pozemky parc. č. 457/5 a 767 jsou rovněž užívány jako travní porost, jedná se o část neobhospodařované plochy směrem na Starý Kolín.

Pozemek parc. č. 519 je lesním pozemkem u technického areálu na jihovýchodním okraji obce. K porostům je dostupná LHO.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 21.02.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 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.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Dále je nutné zohlednit prodej pouze spoluvlastnického podílu 1/88. Jedná se o velmi minoritní podíl, vlastnictví oceňovaných nemovitostí je velmi roztržštěné, velká část vlastníků také není řádně identifikována. Vlastnictví takového podílu je proto provázeno významným omezením vlastnických práv, při prodeji je okruh kupujících velmi limitovaný. Tyto faktory budou zohledněny srážkou, která je vzhledem k velmi nízkému podílu stanovena na 20%.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.

Všechny pozemky vodních ploch jsou oceněny dle §8, odst. 4, jako pozemky vodního toku.

Pozemky mezi jsou oceněny v souladu se skutečným využitím jako ostatní pozemky hospodářsky a komerčně nevyužitelné dle §9, odst. 5.

Obhospodařované pozemky pole a pozemky travního porostu jsou oceněny jako zemědělské, dle BPEJ.

Pozemek parc. č. 767 je oceněn jako pozemek nezemědělský, ale hospodářsky využitelný (§9 odst. 6).

Pozemek lesa je oceněn jako lesní s porosty dle LHO.

Ocenění – LV 435

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku							
§ 8 odstavec 4	411,-	0,06	1,00				24,66
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	489/6	117		24,66	2 885,22	
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	489/8	212		24,66	5 227,92	
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	489/9	100		24,66	2 466,-	
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 429 m ²						10 579,14	
Pozemky - LV 435 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu						=	10 579,14 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem						*	1 / 88
Pozemky - LV 435 - zjištěná cena celkem						=	120,22 Kč

Ocenění – LV 509

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	16,06	0,25			60 %	6,42

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	orná půda	508/18	145	6,42		930,90
Jiný pozemek - celkem				145		930,90
Pozemek - LV 509 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	930,90 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 88
Pozemek - LV 509 - zjištěná cena celkem					=	10,58 Kč

Ocenění – LV 176

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	411,-	0,06 1,00				24,66
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	489/16	291		24,66	7 176,06
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	489/17	117		24,66	2 885,22
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	489/18	84		24,66	2 071,44
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 492 m ²						12 132,72
Pozemky - LV 176 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu						= 12 132,72 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem						* 1 / 88
Pozemky - LV 176 - zjištěná cena celkem						= 137,87 Kč

Ocenění – LV 388

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	285/12	25600	1 776	14,02	60,00	22,43	39 835,68
orná půda	285/13	25600	104	14,02	60,00	22,43	2 332,72
orná půda	457/5	21000	199	15,82	60,00	25,31	5 036,69
orná půda	457/5	26100	1 682	14,63	60,00	23,41	39 375,62
orná půda	486/5	20100	198	17,22	60,00	27,55	5 454,90
orná půda	486/5	25600	16	14,02	60,00	22,43	358,88
trvalý travní porost	753	25600	955	14,02	60,00	22,43	21 420,65
orná půda	754	20100	1 291	17,22	60,00	27,55	35 567,05
orná půda	754	25600	87	14,02	60,00	22,43	1 951,41
orná půda	755	20100	1 881	17,22	60,00	27,55	51 821,55
trvalý travní porost	756/1	20100	99	17,22	60,00	27,55	2 727,45
trvalý travní porost	756/1	25600	1 165	14,02	60,00	22,43	26 130,95
trvalý travní porost	757/1	25600	373	14,02	60,00	22,43	8 366,39
trvalý travní porost	757/2	25600	4 105	14,02	60,00	22,43	92 075,15
orná půda	758/1	25600	3 240	14,02	60,00	22,43	72 673,20
orná půda	758/2	25600	2 026	14,02	60,00	22,43	45 443,18
orná půda	758/3	25600	69	14,02	60,00	22,43	1 547,67

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 19 266 m² 452 119,14

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
lesní pozemek	519	1H	3 273	3,64		3,64	11 913,72
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 3 273 m ²							11 913,72

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	16,06	0,25			60 %	6,42
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	411,-	0,04				16,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	trvalý travní porost	752/1	1 065	6,42		6 837,30
§ 9 odst. 5	trvalý travní porost	752/3	17	6,42		109,14
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - manipulační plocha	767	8 298	16,44		136 419,12
Jiné pozemky - celkem			9 380			143 365,56

Lesní porost

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mytní výtěže Au [Kč/m ²]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]
				Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]		Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (případně * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$							Cena
LP - lípa srdčitá	3 273	95	87,76	54	2	10,000	80
							(min 100)
						0,519	
						181	749,69
						*	0,770
						*	1,000
						=	139 947,26
Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mytní výtěže Au [Kč/m ²]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]
				Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]		Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (případně * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$							Cena
DB - dub letní	3 273	5	65,41	54	5	10,000	80
							(min 120)
						0,353	
							7 029,09
						*	0,670
						*	1,000
						=	4 709,49
Celkem - lesní porosty							= 144 656,75 Kč
Lesní porost - zjištěná cena celkem							= 144 656,75 Kč

Pozemky - LV 388 - rekapitulace**4.1. Pozemky:****Pozemky - LV 388 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Pozemky - LV 388 - zjištěná cena celkem

	<u>607 398,42 Kč</u>
=	<u>752 055,17 Kč</u>
*	<u>1 / 88</u>
=	8 546,08 Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Samostatně bude oceněna porovnáním zemědělská půda a les. K zemědělské ploše budou přiřčeny i okrajové pozemky trvalého travního porostu/ostatní plochy na stejném LV (LV 388), mez (LV 509) a vodní plochy (LV 176). Takovéto pozemky obvykle nejsou samostatně obchodovány, naopak, běžnou tržní realitou je prodej komplexu pozemků zahrnujících i pozemky jiného druhu než orná půda. Navíc část těchto pozemků by bylo možné zemědělsky obdělávat. Tuto skutečnost dokládá i prodej pozemků parc. č. 453/2, 453/3, 457/6 a 457/7, což jsou pozemky v těsném sousedství oceňovaných pozemků parc. č. 457/5 a 767, které byly obchodovány za cenu plně srovnatelnou s ostatními realizovanými prodeji čistě orné půdy (prodej je však již z 03/2019, a proto není v porovnání použit). Ostatně i bonita těchto neobdělávaných pozemků je stejná jako těch, které jsou jako pole užívány. Nevyužitelné se jeví pouze meze, okraje pozemků u cest, vodní plochy a středová část pozemku parc. č. 767, což bude v ocenění zohledněno srážkou na úrovni koeficientů.

Pro pozemky vodní plochy na LV 435, kde je požadováno samostatné ocenění, nebude porovnání provedeno, neboť nelze dohledat dostatečný počet vzorků pro řádné srovnání. Pozemky vodních ploch jsou sice obchodovány, ale prakticky vždy jako součást větších celků (s přilehlými poli, loukami, lesem), bez oddělení kupních cen ve smlouvách. Rovněž obvykle nejsou samostatně inzerovány. Zde je navíc předmětem ocenění marginální spoluvlastnický podíl a pozemky tak mají téměř zanedbatelnou obchodovatelnost. Budou proto oceněny pouze cenou dle cenového předpisu.

Ocenění srovnávací metodou – zemědělská půda

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje přímo v lokalitě.

Pozemek parc. č. 285/12, 285/13, 457/5, 486/5, 519, 752/1, 752/3, 753, 754, 755, 756/1, 757/1, 757/2, 758/1, 758/2, 758/3, 767, 489/6, 489/8, 489/9, 508/18, v katastrálním území Libenice

Pozemek v katastrálním území Libenice, obec Libenice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Libenice, okres Kolín	plocha 28791 m ²	orná půda a TTP (částečně s možností obhospodaření), významnější ostatní plocha, menší vodní plochy	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Libenice, okres Kolín	plocha 8632 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
2	Libenice, okres Kolín	plocha 1654 m ²	orná půda s malým podílem TTP	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Libenice, okres Kolín	plocha 15483 m ²	orná půda s podílem TTP	nejsou řešeny	nezjištěny
4	Libenice, okres Kolín	plocha 8170 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	28,38 Kč	Nepoužit	28,38 Kč	1.00	1.00	1.30	1.00	1.00	1.00	1.3000	21,83 Kč
2	26,60 Kč	Nepoužit	26,60 Kč	1.00	1.00	1.30	1.00	1.00	1.00	1.3000	20,46 Kč
3	21,41 Kč	Nepoužit	21,41 Kč	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.2000	17,84 Kč
4	28,00 Kč	Nepoužit	28,00 Kč	1.00	1.00	1.30	1.00	1.00	1.00	1.3000	21,54 Kč
Celkem průměr											20,42 Kč
Minimum											17,84 Kč
Maximum											21,83 Kč
Směrodatná odchylka - s											1,82 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											18,60 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											22,24 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu, v téže lokalitě. Jako cenotvorný rozdíl byl shledán pouze jiný typ pozemků (orná půda x TTP).

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

20,42 Kč/m²

*

29.283 m²

= 597.959 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

598.000,-- Kč

Cena za podíl po srážce

5.436,-- Kč

Ocenění srovnávací metodou – les

Oceňovaný pozemek je listnatým lesem. Množství nabízených a prodaných nemovitostí obdobného typu v oblasti je nízké – častěji jsou obchodovány lesy jehličnaté, především borovicové. Pro porovnání byly vybrány realizované prodeje alespoň částečně listnatých lesů.

Pozemek parc. č. 519 v katastrálním území Libenice

Pozemek v katastrálním území Libenice, obec Libenice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Libenice, Libenice, okres Kolín	plocha 3273 m ²	les, listnatý, cca 50 let	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Vidice, okres Kutná Hora	plocha 3609 m ²	les, převážně listnatý	nejsou řešeny	nezjištěny
2	Hlízov, okres Kutná Hora	plocha 5193 m ²	les, listnatý, cca 70 let	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Týnec nad Labem, okres Kolín	plocha 12830 m ²	les, smíšený, starší borovice, mladší listnaté	nejsou řešeny	nezjištěny

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	52,00 Kč	Nepoužit	52,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	52,00 Kč
2	19,26 Kč	Nepoužit	19,26 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	19,26 Kč
3	38,89 Kč	1,05	40,84 Kč	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.1000	37,13 Kč
Celkem průměr											36,13 Kč
Minimum											19,26 Kč
Maximum											52,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											16,39 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											19,74 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											52,52 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokalita jsou těž srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány pouze u vzorku č. 3, kde byla zohledněna částečná možnost okamžité těžby (část porostu v mýtním věku). Tento vzorek je také starší, proto byla realizovaná cena zvýšena o 5% pro zohlednění cenového vývoje.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

36,13 Kč/m²

*

3.273 m²

= 118.253 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

118.000,-- Kč

Cena za podíl po srážce

1.073,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu (zaokrouhleno dle §50)

LV 388, 176, 509

8.690,-- Kč

LV 435

120,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

LV 388, 176, 509

Výsledek dle srovnávací metody – zemědělská půda + meze + vodní plochy

5.436,-- Kč

Výsledek dle srovnávací metody – lesní pozemek

1.073,-- Kč

LV 435

Výsledek dle srovnávací metody

neurčuje se

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Větší váha bude udělena výsledku dle srovnávací metody, neboť zjištěná cena nezohledňuje zhoršenou prodejnost majetku vlivem marginálního spoluvlastnického podílu.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

1. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu na předmětných nemovitých věcech – LV 388, 176, 509 v k. ú. Libenice - v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

6.500 Kč

Slovy: šesttisícpětset korun

2. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí nelze pro ocenění podílu na předmětných nemovitých věcech – LV 435 v k. ú. Libenice - v daném místě a čase určit obvyklou cenu, a podíl na pozemcích je proto oceněn dle cenového předpisu na

120 Kč

Slovy: jednostodvacet korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.
Jitka Mašínová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.02.2021



Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13065-287/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z LHO, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2020 15:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 45 INS 3139 / 2020 pro Kateřina Širhalová, LL.M. Mgr.

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533475 Libenice

Kat.území: 681989 Libenice

List vlastnictví: 388

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Budil Jaromír, Na Rámcích 804, 58401 Ledeč nad Sázavou	450228/013	1/22
Chobotová Marie, adresa neznámá		1/44
Chybová Věra, adresa neznámá		1/264
Čábelka Karel, adresa neznámá		1/44
Čábelková Anna, adresa neznámá		1/44
Čábelková Kateřina, adresa neznámá		1/44
Černík Bohuslav, adresa neznámá		1/264
Černík Jiří, adresa neznámá		1/264
Černík Pavel, Hradecká 169/30, Třebeš, 50011 Hradec	500710/116	2/264
Králové		
Černíková Rozálie, adresa neznámá		1/44
Đoubal Josef, č.p. 262, 28502 Suchdol	541019/0445	1/132
Đoubal Petr, č.p. 253, 28541 Malešov	611111/1787	1/132
Hůlová Marie, adresa neznámá		1/44
Kroutil Alois, adresa neznámá		1/22
Lasch Max Dr, adresa neznámá		1/88
Lasch Max Dr, adresa neznámá		1/264
Malá Anna, adresa neznámá		1/44
Malá Anna, adresa neznámá		1/44
Nováková Terezie, adresa neznámá		1/22
Paleček Jan, adresa neznámá		1/44
Paleček Tomáš, Africká 664/1, Vokovice, 16000 Praha 6	680330/1252	2/44
Palečková Marie, adresa neznámá		1/44
Růžička Milan, č.p. 124, 28002 Libenice	560626/0396	1/11
Řezáč Jan, adresa neznámá		1/44
Slanař Jiří, č.p. 21, 28002 Libenice	520719/205	1/44
Slanař Josef, Zahradní 302, 28121 Červené Pečky	391103/054	1/44
Šantrůček Jan, adresa neznámá		1/44
Šantrůčková Kateřina, adresa neznámá		1/44
Šeirová Marie, adresa neznámá		1/22
Šulcová Lenka Bc., Mělnická Vrutice 63, 27731 Velký	635802/0064	1/264
Borek		
Šultová Kristýna, č.p. 10, 28002 Libenice	865606/0941	1/88
Teller Alfred, adresa neznámá		1/176
Teller Alfréd Dr, adresa neznámá		1/528
Teller Hans, adresa neznámá		1/176
Teller Hans Ing, adresa neznámá		1/528
Teller Oswald, adresa neznámá		1/176
Teller Oswald, adresa neznámá		1/528
Teller Rudolf, adresa neznámá		1/176
Teller Rudolf Dr, adresa neznámá		1/528
Václavík Bohuslav, Sokolovská 568, Prachatice II, 38301	480926/435	1/264
Prachatice		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2020 15:35:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533475 Libenice
 Kat.území: 681989 Libenice List vlastnictví: 388
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

P	758/3	69 orná půda	zemědělský půdní fond
P	767	8298 ostatní plocha	manipulační plocha

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

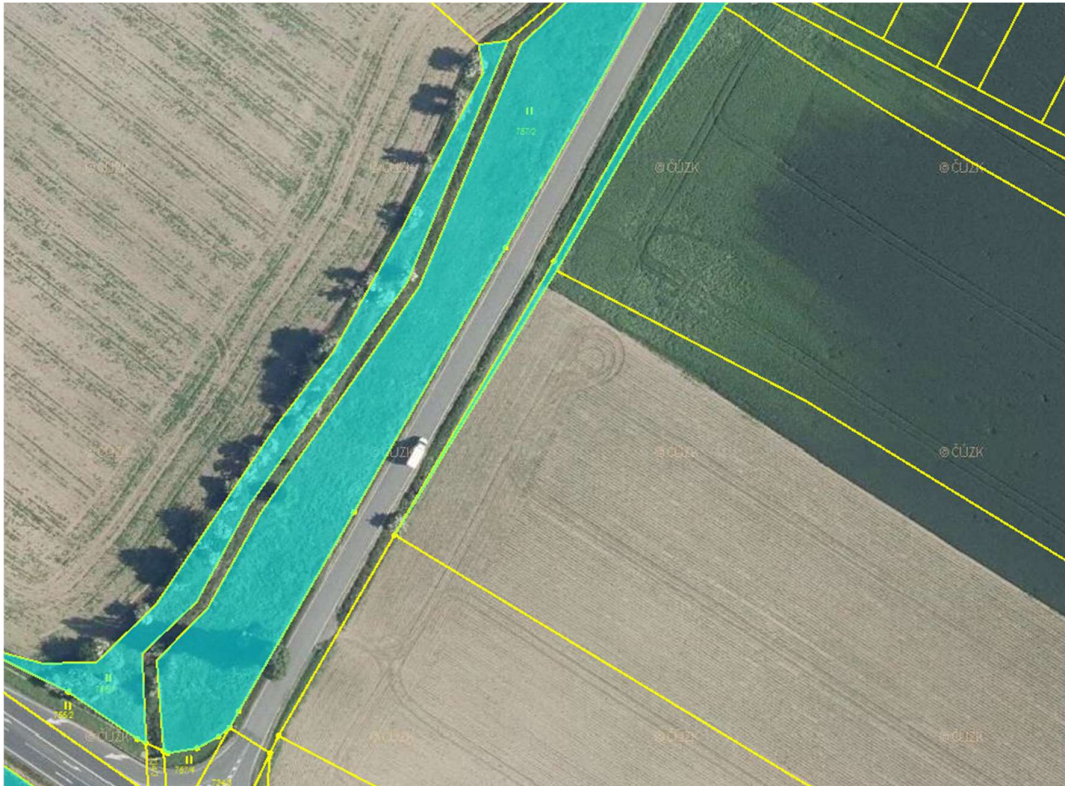
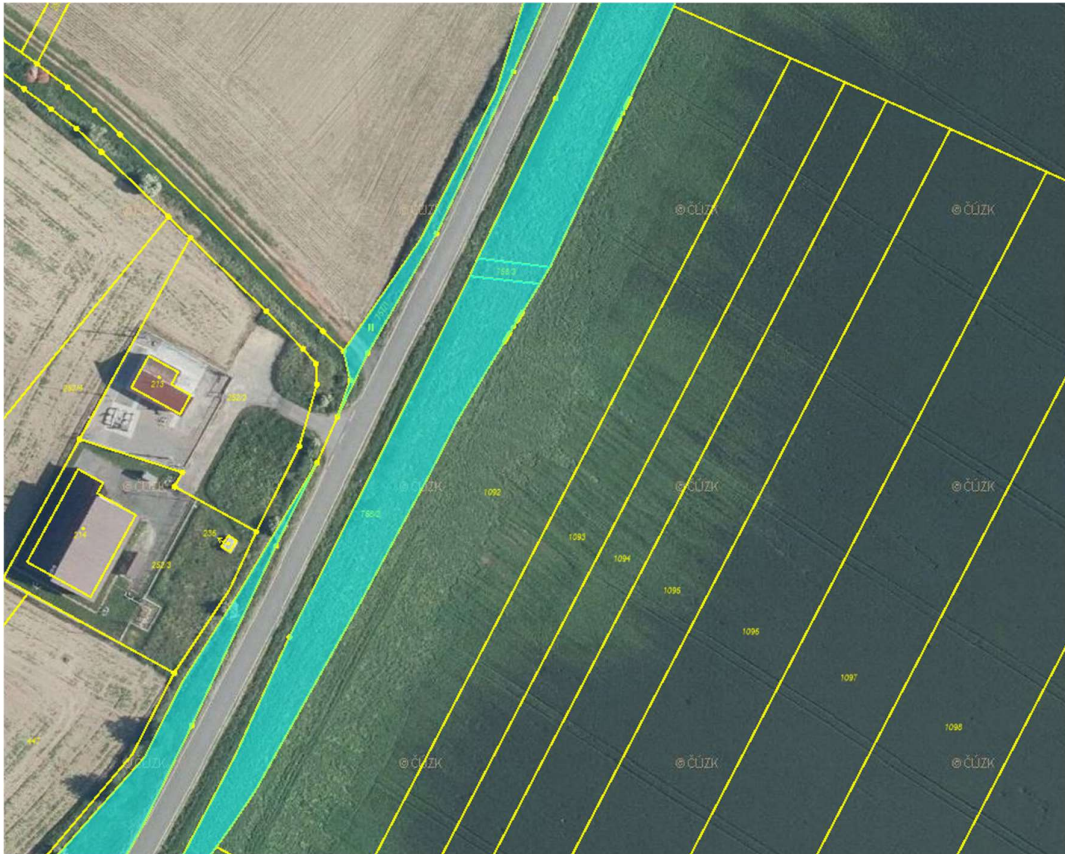
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno výměnku
na 1/88 Otakara Výborného
Oprávnění pro
Výborná Růžena, adresa neznámá
Povinnost k
Parcela: 285/12, Parcela: 285/13, Parcela: 457/5, Parcela: 754, Parcela: 755,
Parcela: 756/1, Parcela: 757/1, Parcela: 757/2, Parcela: 758/1, Parcela: 758/2,
Parcela: 758/3, Parcela: 767
Listina Usnesení soudu číslo deníku 727/1943.
POLVE:163/1967 E-6200163/1967-204
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno užívání
na 1/88 Otakara Výborného
Oprávnění pro
Výborná Růžena, adresa neznámá
Povinnost k
Parcela: 285/12, Parcela: 285/13, Parcela: 457/5, Parcela: 754, Parcela: 755,
Parcela: 756/1, Parcela: 757/1, Parcela: 757/2, Parcela: 758/1, Parcela: 758/2,
Parcela: 758/3, Parcela: 767
Listina Usnesení soudu číslo deníku 727/1943.
POLVE:163/1967 E-6200163/1967-204
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno požívání
na 1/88 Otakara Výborného
Oprávnění pro
Výborná Růžena, adresa neznámá
Povinnost k
Parcela: 285/12, Parcela: 285/13, Parcela: 457/5, Parcela: 754, Parcela: 755,
Parcela: 756/1, Parcela: 757/1, Parcela: 757/2, Parcela: 758/1, Parcela: 758/2,
Parcela: 758/3, Parcela: 767
Listina Usnesení soudu číslo deníku 727/1943.
POLVE:163/1967 E-6200163/1967-204
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno výměnku
na 1/88 Otakara Výborného
Oprávnění pro
Výborná Růžena, adresa neznámá
Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 3





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2020 15:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 45 INS 3139 / 2020 pro Kateřina Širhalová, LL.M. Mgr.

Okres: CS0204 Kolín

Obec: 533475 Libenice

Kat.území: 681989 Libenice

List vlastnictví: 176

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Budil Jaromír, Na Rámcích 804, 58401 Ledeč nad Sázavou	450228/013	1/22
Chobotová Marie, adresa neznámá		1/44
Chybová Věra, adresa neznámá		1/264
Čábelka Karel, adresa neznámá		1/44
Čábelková Anna, adresa neznámá		1/44
Čábelková Kateřina, adresa neznámá		1/44
Černík Bohuslav, adresa neznámá		1/264
Černík Jan, adresa neznámá		2/264
Černík Jiří, adresa neznámá		1/264
Černíková Rosálie, adresa neznámá		1/44
Česká republika	00000001-001	1/88
Đoubal Josef, č.p. 262, 28502 Suchdol	541019/0445	1/132
Đoubal Petr, č.p. 253, 28541 Malešov	611111/1787	1/132
Hůlová Marie, adresa neznámá		1/44
Kroutil Alois, adresa neznámá		1/22
Lasch Max Dr, adresa neznámá		1/88
Lasch Max Dr, adresa neznámá		1/264
Malá Anna, adresa neznámá		1/44
Malá Anna, adresa neznámá		1/44
Nováková Terezie, adresa neznámá		1/22
Paleček Jan, adresa neznámá		1/44
Paleček Tomáš, Africká 664/1, Vokovice, 16000 Praha 6	680330/1252	2/44
Palečková Marie, adresa neznámá		1/44
Růžička Milan, č.p. 124, 28002 Libenice	560626/0396	1/11
Řezáč Jan, adresa neznámá		1/44
Slanař Jiří, č.p. 21, 28002 Libenice	520719/205	1/44
Slanař Josef, Sahradi 302, 28121 Červené Pečky	391103/054	1/44
Šantrůček Jan, adresa neznámá		1/44
Šantrůčková Kateřina, adresa neznámá		1/44
Šeirová Marie, adresa neznámá		1/22
Šulcová Lenka Bc., Mělnická Vrutice 63, 27731 Velký Borek	635802/0064	1/264
Teller Alfred, adresa neznámá		1/176
Teller Alfréd Dr, adresa neznámá		1/528
Teller Hans, adresa neznámá		1/176
Teller Hans Ing, adresa neznámá		1/528
Teller Oswald, adresa neznámá		1/528
Teller Oswald, adresa neznámá		1/176
Teller Rudolf, adresa neznámá		1/176
Teller Rudolf Dr, adresa neznámá		1/528
Václavík Bohuslav, Sokolovská 568, Prachatic II, 38301 Prachatic	480926/435	1/264

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2020 15:35:02

Okres: CE0204 Kolín

Obec: 533475 Libenice

Kat.území: 681989 Libenice

List vlastnictví: 176

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

Václavík Luděk, Čermákova 584/26, Starý Lískovec, 62500 Brno	461028/475	1/132
Václavík Edéněk, Grusinská 516/11, Bohunice, 62500 Brno	370227/434	1/132
Valášek Jaroslav, Šárka 322, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	650904/0593	1/88
Valášková Helena, Benešova 637, Hlouška, 28401 Kutná Hora	596026/6708	1/88
Vik Bohuslav, Kašíkova 243/13, Vyškov-Město, 68201 Vyškov	370227/440	2/132
Vokálová Alžběta, adresa neznámá		1/44
Výborná Anna, adresa neznámá		1/44
Výborná Anna, adresa neznámá		1/44
Výborná Marie, adresa neznámá		1/44
Výborný Josef, adresa neznámá		1/44
Výborný Josef, adresa neznámá		1/44
Výborný Otakar, adresa neznámá		1/88
Weissová Věra, Umělecká 310/2, Holešovice, 17000 Praha 7	365301/103	1/44
EOS Kačina, a.s., č.p. 139, 28401 Svatý Mikuláš	257677/12	3/264
Živná Hana, č.p. 126, 28002 Libenice	525226/219	1/132

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Ministerstvo zemědělství, Těšnov 65/17, Nové Město, 11000 Praha 1	00020478	1/88
---	----------	------

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
489/16	291	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
489/17	117	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
489/18	84	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	

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 ve výši 71.898,97 Kč s příslušenstvím vydané na základě usnesení Okresního soudu v Trutnově č.j.: 26 EXE 1151/2012-6 ze dne 12.4.2012, k podílu id.1/88 nemovitosti
Oprávnění pro
Český inkasní kapitál, a.s., Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1, ŘC/IČO: 27646751
Povinnost k
Valášek Jaroslav, Šárka 322, Střední Předměstí, 54101 Trutnov, ŘC/IČO: 650904/0593
Parcela: 489/16, Parcela: 489/17, Parcela: 489/18

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 2



k LV 509:



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2020 15:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 45 INS 3139 / 2020 pro Kateřina Širhalová, LL.M. Mgr.

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533475 Libenice
Kat.území: 681989 Libenice List vlastnictví: 509
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Budil Jaromír, Na Rámcích 804, 58401 Ledec nad Sázavou	450228/013	1/22
Chobotová Marie, adresa neznámá		1/44
Chybová Věra, adresa neznámá		1/264
Čábelka Karel, adresa neznámá		1/44
Čábelková Anna, adresa neznámá		1/44
Čábelková Kateřina, adresa neznámá		1/44
Černík Bohuslav, adresa neznámá		1/264
Černík Jan, adresa neznámá		2/264
Černík Jiří, adresa neznámá		1/264
Černíková Rozálie, adresa neznámá		1/44
Česká republika	00000001-001	1/88
Ďoubal Josef, č.p. 262, 28502 Suchdol	541019/0445	1/132
Ďoubal Petr, č.p. 253, 28541 Malešov	611111/1787	1/132
Hůlová Marie, adresa neznámá		1/44
Kroutil Alois, adresa neznámá		1/22
Lasch Max Dr, adresa neznámá		1/264
Lasch Max Dr, adresa neznámá		1/88
Malá Anna, adresa neznámá		1/44
Malá Anna, adresa neznámá		1/44
Nováková Terezie, adresa neznámá		1/22
Paleček Jan, adresa neznámá		1/44
Paleček Tomáš, Africká 664/1, Vokovice, 16000 Praha 6	680330/1252	2/44
Palečková Marie, adresa neznámá		1/44
Růžička Milan, č.p. 124, 28002 Libenice	560626/0396	1/11
Řezáč Jan, adresa neznámá		1/44
Slanař Jiří, č.p. 21, 28002 Libenice	520719/205	1/44
Slanař Josef, Zahradní 302, 28121 Červené Pečky	391103/054	1/44
Šantrůček Jan, adresa neznámá		1/44
Šantrůčková Kateřina, adresa neznámá		1/44
Šeirová Marie, adresa neznámá		1/22
Šulcová Lenka Bc., Mělnická Vrutice 63, 27731 Velký Borek	635802/0064	1/264
Teller Alfred, adresa neznámá		1/176
Teller Alfréd Dr, adresa neznámá		1/528
Teller Hans, adresa neznámá		1/176
Teller Hans Ing, adresa neznámá		1/528
Teller Oswald, adresa neznámá		1/528
Teller Oswald, adresa neznámá		1/176
Teller Rudolf, adresa neznámá		1/176
Teller Rudolf Dr, adresa neznámá		1/528
Václavík Bohuslav, Sokolovská 568, Prachatice II, 38301 Prachatice	480926/435	1/264

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2020 15:35:02

Obec: 533475 Libenice

List vlastnictví: 509

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

Václavík Luděk, Čermáková 584/26, Starý Liskovec, 62500 Brno	461028/475	1/132
Václavík Zdeněk, Gruzínská 516/11, Bohunice, 62500 Brno	370227/434	1/132
Valášek Jaroslav, Šárka 322, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	650904/0593	1/88
Valášková Helena, Benešova 637, Hlouchka, 28401 Kutná Hora	596026/6708	1/88
Vik Bohuslav, Kašíkova 243/13, Vyškov-Město, 68201 Vyškov	370227/440	2/132
Vokálová Alžběta, adresa neznámá		1/44
Výborná Anna, adresa neznámá		1/44
Výborná Anna, adresa neznámá		1/44
Výborná Marie, adresa neznámá		1/44
Výborný Josef, adresa neznámá		1/44
Výborný Josef, adresa neznámá		1/44
Výborný Otakar, adresa neznámá		1/88
Weissová Věra, Umělecká 310/2, Holešovice, 17000 Praha 7	365301/103	1/44
ZOS Kačina, a.s., č.p. 139, 28401 Svatý Mikuláš	25767712	3/264
Živná Hana, č.p. 126, 28002 Libenice	525226/219	1/132

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774 1/88
Praha 3

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
508/18	145	orná půda		zemědělský půdní fond

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
ve výši 71.898,97 Kč s příslušenstvím
vydané na základě usnesení Okresního soudu v Trutnově č.j.: 26 EXE 1151/2012-6 ze dne
12.4.2012, k podílu id.1/88 nemovitosti
- Oprávnění pro
Český inkasní kapitál, a.s., Václavské náměstí 808/66,
Nové Město, 11000 Praha 1, RC/ICO: 27646751
- Povinnost k
Valášek Jaroslav, Šarka 322, Střední Předměstí, 54101
Trutnov, RC/ICO: 650904/0593
Parcela: 508/18
- Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha-východ 081 EX-12762/2012 -023 ze dne 31.07.2012.
Z-10800/2012-204
- Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno výměnku

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2020 15:35:02

Okres: CZ0204 Kolín	Obec: 533475 Libenice	
Kat.území: 681989 Libenice	List vlastnictví: 435	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
Václavík Luděk, Čermákova 584/26, Starý Liskovec, 62500 Brno	461028/475	1/132
Václavík Zdeněk, Gruzínská 516/11, Bohunice, 62500 Brno	370227/434	1/132
Valášek Jaroslav, Šárka 322, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	650904/0593	1/88
Valášková Helena, Benešova 637, Hlouška, 28401 Kutná Hora	596026/6708	1/88
Vik Pavel Ing., Zvonovice 17, 68201 Rostěnice-Zvonovice	680127/1257	2/132
Vokálová Alžběta, adresa neznámá		1/44
Výborná Anna, adresa neznámá		1/44
Výborná Anna, adresa neznámá		1/44
Výborná Marie, adresa neznámá		1/44
Výborný Josef, adresa neznámá		1/44
Výborný Josef, adresa neznámá		1/44
Výborný Otakar, adresa neznámá		1/88
Weissová Věra, Umělecká 310/2, Holešovice, 17000 Praha 7	365301/103	1/44
ZOS Kačina, a.s., č.p. 139, 28401 Svatý Mikuláš	25767712	3/264
Živná Hana, č.p. 126, 28002 Libenice	525226/219	1/132
Právo hospodařit s majetkem státu		
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	70890005	1/88

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
489/6	117	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
489/8	212	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
489/9	100	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	

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

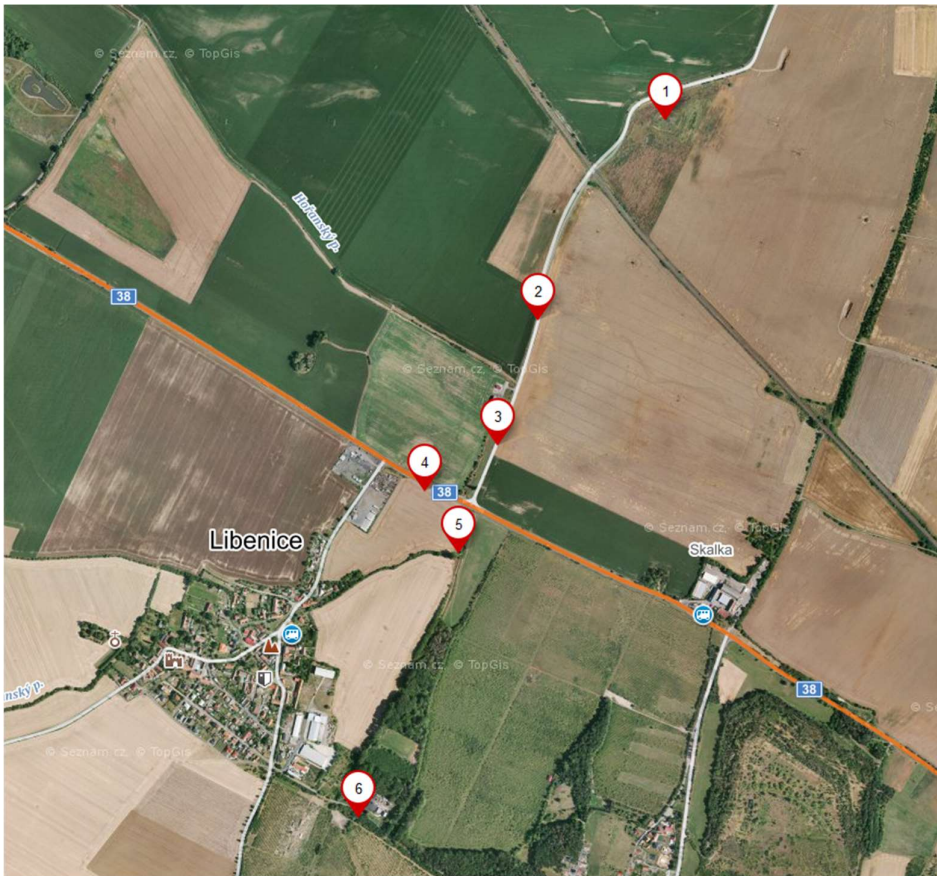
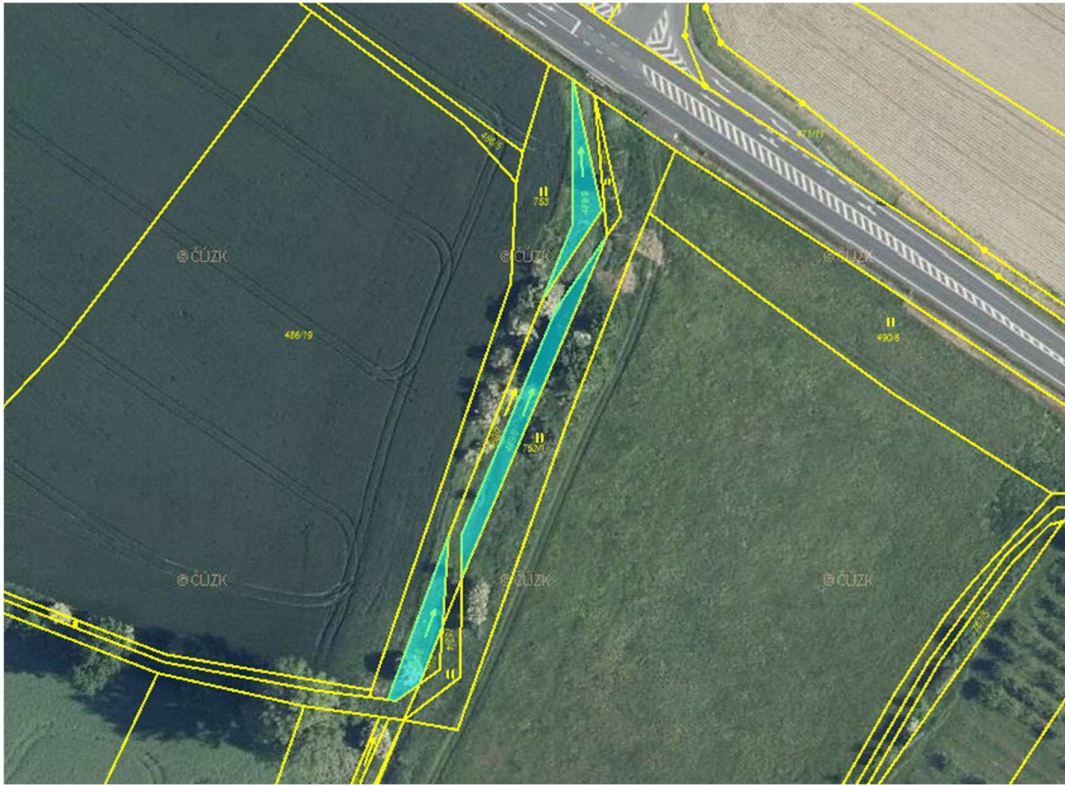
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno výměnku
na 1/88 Otakara Výborného
Oprávnění pro
Výborná Růžena, adresa neznámá
Povinnost k
Parcela: 489/6, Parcela: 489/8, Parcela: 489/9
Listina Usnesení soudu číslo deníku 727/1943.
POLVZ:163/1967 Z-6200163/1967-204
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.



Oddělení: 41		Plocha: 2,80		LHC: 104804		Platnost: 01.01.2016-31.12.2025				Majitel:																	
Údilec: A		Plocha: 2,80		Název: LHO Kolín				LS(LZ): LHO Kolín																			
Porost: a		Plocha: 0,33		Kategorie/převy: 10				Zvl.st.: LO: 17		Pásmo ohrožení: D		OLH: Úsek: 1															
Popis porostu: Parcely:519																											
Porsk: 5		Plocha: 0,33		LT: 1H5		Lesní úřad:		Kód k.ú.: 681989		Název k.ú.: Libenice																	
Popis porostní skupiny: 1 část.																											
Etáž: 5		Parc. plocha etáže: 0,33		Skut. plocha etáže: 0,33		Kód majetku:		116		Model. těž. %: 0		Obmýtlí/obnovní doba: 80/20 % MZD:															
HS	Věk	Zakn.	Dřevina	Zastoupení (%)	VýštníROUTINA (cm)	Střední výška (m)	Objem sř kmenů (m³ b.k.)	A/B	R/VB	Gen. klas.	PoškozeníDruh 10%	Imisa	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		Přezrálky		Zalesnění						
													na 1 ha	Celkem	na	na s	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	na	na s	Plocha (ha)	Druh	Dřevina	ha	
257	49	10	LP	95	26	18	0,42	28	2			0	213	70			14	0									
			DB	5	17	14	0,14	20	5			0	7	2			0	0									
Celkem:													220	72	0	1	0,33	14	0,00	0	0	0,00					



Srovnávané nemovitosti – orná půda

Srovnávaná nemovitost č. 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	205/2
Obec:	Libenice [533475]
Katastrální území:	Libenice [681989]
Číslo LV:	431
Výměra [m ²]:	8632
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Pozemek: **205/2, LV 431**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

245.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2020 12:04:17. Zápis proveden dne 16.09.2020.

V-6792/2020-204

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

205/2, LV 431

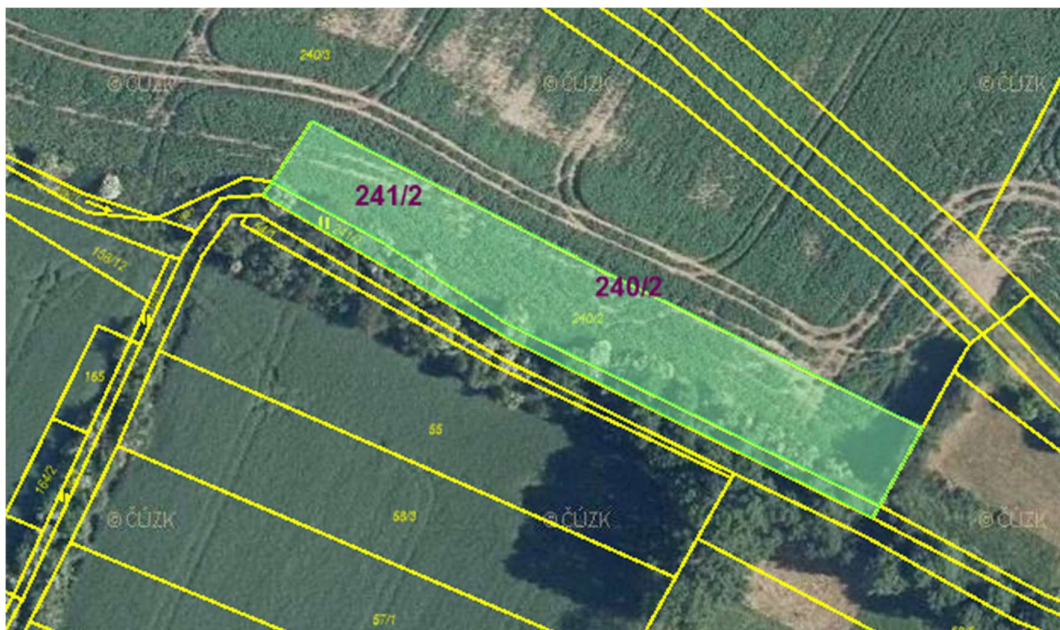
Srovnávaná nemovitost č. 2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	240/2
Obec:	Libenice [533475]
Katastrální území:	Libenice [681989]
Číslo LV:	427
Výměra [m²]:	1417
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	241/2
Obec:	Libenice [533475]
Katastrální území:	Libenice [681989]
Číslo LV:	427
Výměra [m²]:	237
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Pozemek: 240/2, LV 427

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

44.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2020 09:45:28. Zápis proveden dne 04.06.2020.

V-3411/2020-204

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 240/2, LV 427; 241/2, LV 427

Srovnávaná nemovitost č. 3

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	227/9
Obec:	Libenice [533475]
Katastrální území:	Libenice [681989]
Číslo LV:	520
Výměra [m ²]:	2065
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	369
Obec:	Libenice [533475]
Katastrální území:	Libenice [681989]
Číslo LV:	414
Výměra [m ²]:	2755
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	742
Obec:	Libenice [533475]
Katastrální území:	Libenice [681989]
Číslo LV:	521
Výměra [m ²]:	63
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
Druh pozemku:	vodní plocha

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	243/1
Obec:	Libenice [533475]
Katastrální území:	Libenice [681989]
Číslo LV:	519
Výměra [m ²]:	4824
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	411
Obec:	Libenice [533475]
Katastrální území:	Libenice [681989]
Číslo LV:	520
Výměra [m ²]:	2318
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	744/2
Obec:	Libenice [533475]
Katastrální území:	Libenice [681989]
Číslo LV:	521
Výměra [m ²]:	3458
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Pozemek: 369, LV 414

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

331.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2020 06:58:34. Zápis proveden dne 28.12.2020.

V-10015/2020-204

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

227/9, LV 520; 243/1, LV 519; 369, LV 414; 411, LV 520; 742, LV 521; 744/2, LV 521

Srovnávaná nemovitost č. 4

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	452/3
Obec:	Libenice [533475]
Katastrální území:	Libenice [681989]
Číslo LV:	427
Výměra [m ²]:	6368
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	769
Obec:	Libenice [533475]
Katastrální území:	Libenice [681989]
Číslo LV:	427
Výměra [m ²]:	1802
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Pozemek: 769, LV 427

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

228.800,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2020 08:53:36. Zápis proveden dne 08.10.2020.

V-7470/2020-204

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 452/3, LV 427; 769, LV 427

Zmíněný prodej z 03/2019:

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	453/2
Obec:	Libenice [533475]
Katastrální území:	Libenice [681989]
Číslo LV:	232
Výměra [m ²]:	552
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	453/3
Obec:	Libenice [533475]
Katastrální území:	Libenice [681989]
Číslo LV:	232
Výměra [m ²]:	6296
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	457/6
Obec:	Libenice [533475]
Katastrální území:	Libenice [681989]
Číslo LV:	232
Výměra [m ²]:	117
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	457/7
Obec:	Libenice [533475]
Katastrální území:	Libenice [681989]
Číslo LV:	232
Výměra [m ²]:	534
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



prodej 1/2

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

105.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2019 12:32:15. Zápis proveden dne 03.05.2019.

V-3225/2019-204

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 453/2, LV 232; 453/3, LV 232; 457/6, LV 232; 457/7, LV 232

Srovnávané nemovitosti – les

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

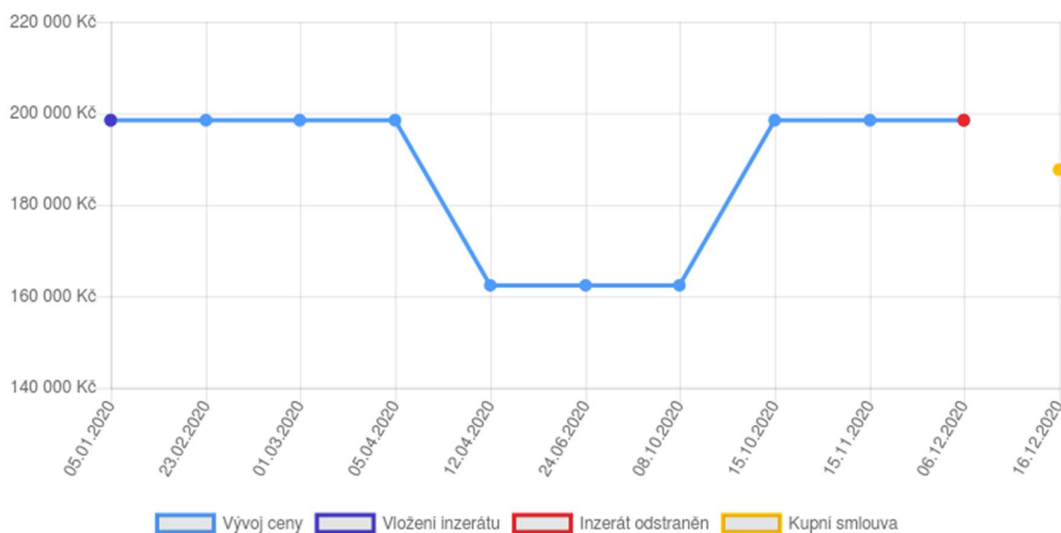


Prodej, Pozemek, 3609 m², Vidice, okres Kutná Hora

Celková cena: 187.668 Kč

Adresa: Vidice, okres Kutná Hora

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Vidice, okres Kutná Hora	Číslo řízení	V-7085/2020-205
Cena dle kupní smlouvy	187 668 Kč	Plocha pozemku (m2)	3609
Kupní smlouva podepsaná dne	16.12.2020	Současné využití	les

Slovní popis

Lesní pozemek o rozloze 3609 m² na okraji vodní nádrže Vrchlice. Les je smíšený (jehličnany, listnaté stromy) a spadá do I. ochranného vodního pásma.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1244
Obec:	Hlízov [531197]
Katastrální území:	Hlízov [706051]
Číslo LV:	10248
Výměra [m ²]:	5193
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	lesní pozemek



Prodávající prodává nemovité věci uvedené v čl. I.této smlouvy se všemi právy a povinnostmi za celkovou dohodnutou kupní cenu 100.000,-Kč (slovy jednotatisíckorunčeských) kupujícímu, který je kupuje a do svého jmění přijímá.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

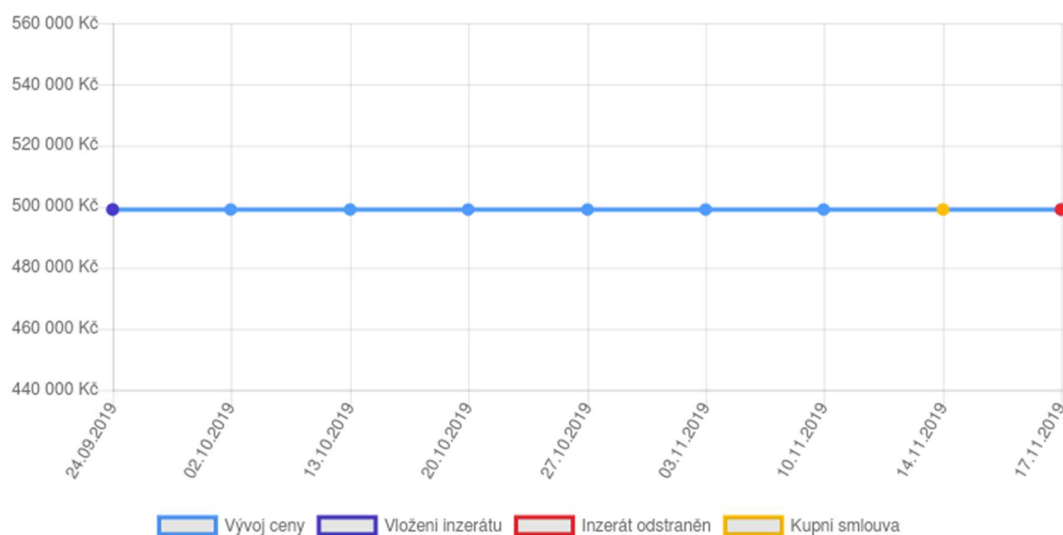


Prodej, Pozemek, 12830 m², Týnec nad Labem, okres Kolín

Celková cena: 523.950 Kč

Adresa: Týnec nad Labem, okres Kolín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Týnec nad Labem, okres Kolín	Číslo řízení	V-10387/2019-204
Cena dle kupní smlouvy	499 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	12830
Kupní smlouva podepsaná dne	14.11.2019	Současné využití	les

Slovní popis

Prodej lesa o výměře 12830 m² v katastrálním území Týnec nad Labem. Na pozemek dojedete po obecní nezpevněné lesní cestě. Stáří lesa je 130 let. Převažuje borovice. Část lesního pozemku je určena k těžbě. Les je celý v mýtním věku. Les je dobře dostupný z obce Lžovice. Pokud máte zájem o bližší informace či prohlídku, kontaktujte prosím realitního makléře. Zakázka číslo N83046. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N83046.