

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7215-30-23

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky parc.č. 4268, parc.č. 4270 a parc.č. 4271o celkové výměře 30 649 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č. 374, k.ú. Křižany, obec Křižany, okres Liberec

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Milan Kroupa</b>
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

<b>Zadavatel:</b>	<b>Ing. Soňa Krčová insolvenční správce dlužníka Ing. Jan Imlauf</b>
Adresa:	U Důlnáku 255/66, 717 00 Ostrava-Bartovice

**OBVYKLÁ CENA**

**1 532 000 Kč**

**Počet stran:** 11 a 3 přílohy

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 27.02.2023

**Vyhotoveno:** V Praze 01.03.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase pozemků parc.č. 4268, parc.č. 4270 a parc.č. 4271o celkové výměře 30 649 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č. 374, k.ú. Křižany, obec Křižany, okres Liberec, Liberecký kraj.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem prodeje v insolvenčním řízení formou aukce.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.02.2023 za přítomnosti znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací získaných od vlastníka při místním šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednavatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 374, k.ú. Křižany, obec Křižany, okres Liberec ze dne 09.02.2023
- znalecký posudek č. 3382-19/2018 vypracovaný Ing. J. Jandejskem ze dne 20.04.2018

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Křižany, obec Křižany, okres Liberec pořízený dálkovým nahlížením do KN
- územní plán obce Křižany
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- informace a skutečnosti zjištěné od vlastníka při místním šetření
- portál pro přístup do katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))
- portál Českého statistického úřadu ([www.czso.cz](http://www.czso.cz))
- [www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz)
- internetové stránky měst a obcí
- [www.mistopisy.cz](http://www.mistopisy.cz)
- mapové servery ([www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) a [www.google.cz/maps](http://www.google.cz/maps))
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupce objednatele, z informací poskytnutých vlastníkem při místním šetření a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku 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 kalami. 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.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

**Metoda porovnávací:** je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet pozemků srovnatelných parametrů v lokalitě obce Křižany a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální tržní hodnoty.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

## 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Liberec, obec Křižany, k.ú. Křižany  
Adresa nemovité věci: Křižany, 463 53 Křižany

#### Vlastnické a evidenční údaje

Dle listu vlastnictví č. 374, k.ú. Křižany, obec Křižany, okres Liberec ze dne 09.02.2023

##### oddíl A vlastník, jiný oprávněný:

Vlastnické právo

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII- Machnín, 460 01 Liberec

##### oddíl B - nemovitosti:

POZEMKY

- pozemek parc.č. 4268 o výměře 6043 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 4270 o výměře 16805 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, neplodná půda
- pozemek parc.č. 4271 o výměře 7801 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost

##### oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

##### oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Věcné břemeno (podle listiny) pro České Radiokomunikace a.s.

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Předkupní právo

##### oddíl D - poznámky a další obdobné údaje:

Omezení dispozicních práv k zřizování zástavních práv

Zahájení exekuce

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 ods. 1 insolvenčního zákona)

##### Plomby a upozornění:

Bez zápisu

#### Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z informací o pozemku poskytnutých od objednatele posudku, z poskytnutého podkladu a skutečností zjištěných při místním šetření.

Katastrům nemovitostí jsou k oceňovaným nemovitým věcem evidována omezení, a to věcné břemeno a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Dále je evidováno zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku.

Znalci nebyla poskytnuta žádná nájemní smlouva k oceňovaným nemovitým věcem. Ocenění je zpracováno za předpokladu nezatížení nájemním vztahem, zejména nájemním vztahem sjednaným za nevýhodných podmínek.

#### Místopis

Údolní obec Křižany se nachází na silnici z Chrastavy do Osečné, nedaleko města Liberec. Má dvě části: Křižany a Žibřidice. V obci je pošta, základní i mateřská škola, knihovna, obchod se smíšeným zbožím, kadeřnictví. Působí zde několik spolků: Sportovní klub Žibřidice (fotbal), Klub seniorů, Myslivecké sdružení, Sbor dobrovolných hasičů, Český rybářský svaz, Český svaz včelařů,

Myslivecké sdružení. Kompletní občanská vybavenost se nachází v Liberci vzdáleném cca 16 km východním směrem. Přes Křižany vede silnice II/592. Obec má vlakové i autobusové spojení.

### **Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění jsou pozemky v jednotném funkčním celku, které se nacházejí v západní části obce Křižany, za rodinným domem č.p. 391. Leží vlevo od hlavní komunikace procházející obcí ve směru na Žibřidice. Umístění je v souvislé lokalitě zemědělsky využívaných pozemků, kterou odděluje od silnice souvislý pás pozemků s rodinnými domy.

Pozemky jsou přístupné přes místní cesty, konkrétně přes pozemky parc.č. 3066 a parc.č. 3058/1, které jsou ve vlastnictví obce Křižany.

V dosahu nejsou žádné inženýrské sítě, ty jsou zřejmě umístěny v komunikaci procházející obcí vzdálené cca 110 metrů od severního okraje pozemku parc.č. 4271.

Pozemky jsou zřejmě využívány jako pastvina, jsou z části ohrazené malým lehkým plůtkem. V severní části jsou mírně svažité. Na pozemku parc.č. 4270 (ostatní plocha, neplodná půda) se nachází náletové dřeviny, listnaté stromy a keře vzniklé spontánně, bez údržby a bez hospodářského využití. Podél celého celku pozemků je v KN evidována polní cesta, konkrétně se jedná o pozemek parc.č. 4734, který je ve vlastnictví obce Křižany. V realu tato cesta neexistuje a tvoří travnatou plochu a zčásti je zarostlá náletovými dřevinami.

U jižní hranice pozemku parc.č. 4270 je vedení elektro VN, které u zemědělsky využívaných pozemků nemá vliv na jejich využití.

Podél severní hranice pozemku parc.č. 4271 je dle dálkového nahlížení do KN zakresleno vecné břemeno pro České Radiokomunikace, které neomezuje využití pozemku jako pastvinu.

Dle územního plánu obce Křižany se pozemky parc.č. 4268 a parc.č. 4271 nachází ve funkčním využití ploch AZ – zemědělské, a pozemek parc.č. 4270 se nachází ve funkčním využití ploch MN – smíšené nezastavěného území.

## **3.4. Obsah**

### **1. Hodnota pozemků**

#### 1.1. Pozemky

## **4. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **4.1. Ocenění**

#### **1. Hodnota pozemků**

##### **1.1. Pozemky**

##### **Porovnávací metoda**

Jedná se o pozemky mimo zastavěnou část obce a dle územního plánu obce Křižany se pozemky parc.č. 4268 a parc.č. 4271 nachází ve funkčním využití ploch AZ – zemědělské, a pozemek parc.č. 4270 se nachází ve funkčním využití ploch MN – smíšené nezastavěného území.

Porovnáním nabídkových cen prodeje pozemků obdobného charakteru, využití a umístění v lokalitě obce Křižany a okolí, vybraných z nabídek realitních serverů a posouzením parametrů vztažených k oceňovaným pozemkům, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění.

**Přehled srovnatelných pozemků:****Název:** Prodej pole 5 327 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Dubnice, okres Česká Lípa**Popis:** Prodej pozemku o výměře 5327 m<sup>2</sup> v katastru obce Dubnice pod Ralskem. Jedná se o ornou půdu s částečným porostem stromů (možno vytěžit), pozemek přiléhá k místní asfaltové silnici a k obecní polní cestě. Na prodej jsou i sousední pozemky.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,85
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



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
506 065	5 327	95,00	0,77	<b>73,15</b>

**Název:** Prodej louky 17 299 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Liberec - Liberec (nečleněné město), okres Liberec**Popis:** Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Hluboká u Liberce, LV 9 o výměře 17299 m<sup>2</sup>. Parcela č. 91 - o výměře 4331m<sup>2</sup> (Trvalý travní porost) Parcela č. 88 - o výměře 12242m<sup>2</sup> (Trvalý travní porost) Parcela č. 190/1 - o výměře 450m<sup>2</sup> (Ostatní plocha) Parcela č. 92 - o výměře 276m<sup>2</sup> (Ostatní plocha) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky města.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,95
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



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 250 000	17 299	72,26	0,86	<b>62,14</b>

**Název:** Prodej louky 8 666 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Rynoltice, okres Liberec**Popis:** Prodej zemědělského pozemku v Rynolticích. Jedná se o pozemek o celkové výměře 8666 m<sup>2</sup>. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako orná půda, přístupný je z veřejné asfaltové komunikace a nachází se nedaleko zastavěné části obce.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
------------------------	------

velikost pozemku -		0,90		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
693 280	8 666	80,00	0,81	<b>64,80</b>



**Název:** Prodej pole 38 664 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Hamr na Jezeře - Břevniště, okres Česká Lípa  
**Popis:** Nabízíme k prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda, trvalý travní porost a ostatní plocha o celkové výměře 38664 m<sup>2</sup> v katastrálním území Břevniště pod Ralskem, okres Česká Lípa. Jedná se o pruhy v honu a půdní bloky. Přístup po obecní zpevněné a nezpevněné komunikaci. BPEJ 73101, 73111. K pozemkům je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -		0,90		
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> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 817 208	38 664	47,00	0,90	<b>42,30</b>



**Název:** Prodej pole 26 700 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Osečná - Lázně Kundratice, okres Liberec  
**Popis:** Prodám zemědělskou půdu v obci Osečná / Lázně Kundratice o velikost 26 700 m<sup>2</sup> (cca 2,7 hek). Bonita 74310/26310m<sup>2</sup> a 74410/390m<sup>2</sup>. Pozemek je propachtován do 7-2025 (tzn cca 2,5 roku) s nájmem cca 3,5tis/hek + daně. Poté je možno volně využít.

**Koeficienty:**


redukce pramene ceny -		0,90		
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> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 450 000	26 700	54,31	0,90	<b>48,88</b>



**Název:** Prodej pole 11 852 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Jablonné v Podještědí, okres Liberec  
**Popis:** Nabízím k prodeji pozemky v katastrálním území Markvartice v Podještědí, o celkové výměře 11 852 m<sup>2</sup>. Pozemky patří pod LV: 869 (o podílu: 1/1), parcelní číslo: 697/4, 697/5, 735/5, 1497. Celková cena za pozemky je: 438 524 Kč (37 Kč/m<sup>2</sup>) + provize RK. Pozemky jsou volné k užívání a nejsou vázány pachtovní smlouvou.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,95
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




Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
438 524	11 852	37,00	0,90	<b>33,30</b>

**Název:** Prodej pole 4 685 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Jablonné v Podještědí, okres Liberec  
**Popis:** V Postřelné nabízíme k prodeji dva zemědělské pozemky o celkové výměře 4 685 m<sup>2</sup>. Postřelná je ves v Libereckém kraji, součást obce Jablonné v Podještědí asi 3 km jižním směrem od jejího centra. Jeden z pozemků je z části obhospodařován a zaspán v LPIS- možnost dotace. Postřelná je také název katastrálního území.

**Koeficienty:**

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



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
93 900	4 685	20,04	0,81	<b>16,23</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	16,23 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	48,69 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	73,15 Kč/m <sup>2</sup>



### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková nabídková cena pozemků s využitím travní porost či louka a pole se v lokalitě obce Křižany a okolí pohybuje v rozmezí 20,- až 95,- Kč za m<sup>2</sup>. Jednotková cena pozemků stanovená porovnáním je vypočtena po zaokrouhlení ve výši 50,- 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	4268	6 043	50,00		302 150
ostatní plocha	4270	16 805	50,00		840 250
trvalý travní porost	4271	7 801	50,00		390 050
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>30 649</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 532 450</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

1 532 450,- Kč

<b>Hodnota pozemku</b>	<b>1 532 450 Kč</b>
------------------------	---------------------

**Obvyklá cena**

**1 532 000 Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetřicetdvatisíc Kč

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase pozemků parc.č. 4268, parc.č. 4270 a parc.č. 4271o celkové výměře 30 649 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č. 374, k.ú. Křižany, obec Křižany, okres Liberec, Liberecký kraj.

**OBVYKLÁ CENA**

**1 532 000 Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetřicetdvatisíc Kč

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

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užité argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitých věcí srovnatelných vlastností v této lokalitě je na střední úrovni
- b) parametry povyšující cenu - nejsou
- c) parametry ponižující cenu - přístup k pozemkům polní nezpevněnou cestou

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 374, k.ú. Křižany, obec Křižany, okres Liberec ze dne 09.02.2023.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 27.02.2023 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 1.532.000,- Kč.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7215-30-23 znaleckého deníku.

V Praze 01.03.2023

Ing. Milan Kroupa  
Stupno 227  
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 13/23.

## SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 374, k.ú. Křižany, obec Křižany, okres Liberec ze dne 09.02.2023
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Křižany, obec Křižany, okres Liberec pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotopříloha

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2023 16:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 57 INS 36531/2013 pro Soňa Krčová, Ing.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564184 Křižany

Kat.území: 676501 Křižany

List vlastnictví: 374

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 Liberec	610203/1034	

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

4268

6043 trvalý travní porost

zemědělský půdní fond

4270

16805 ostatní plocha

neplodná půda

4271

7801 trvalý travní porost

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 Věcné břemeno (podle listiny)**

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.402-110/2001

Oprávnění pro

České Radiokomunikace a.s., U nákladového nádraží  
3144/4, Strašnice, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 27444902

Povinnost k

Parcela: 4271

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.07.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.09.2003.

V-5505/2003-505

Listina Smlouva o převzetí jmění společníkem Mgr. Marie Hájková -NZ 221/2005 ze dne 17.05.2005; uloženo na prac. Liberec

Z-14536/2005-505

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností ze dne 02.07.2007; uloženo na prac. Liberec

Z-12928/2007-505

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o zřízení věcného břemene Pozemkový úřad Liberec PÚ-KPÚ-39/2011 -130736-Sk ze dne 27.05.2011. Právní moc ke dni 14.06.2011.

Z-10142/2011-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 2 533 756,26 Kč

Den vzniku zástavního práva: 29.3.2012.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Liberecký kraj, 1. máje 97/25,  
Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec

Povinnost k

Parcela: 4268, Parcela: 4270, Parcela: 4271

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad v Liberci - 140150/2012 /192941506767 ze dne 29.03.2012.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2023 16:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564184 Křižany

Kat.území: 676501 Křižany

List vlastnictví: 374

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

---

*Typ vztahu*

---

Z-4183/2012-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

---

---

D Poznámky a další obdobné údaje*Typ vztahu*

---

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

*Povinnost k*Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín,  
46001 Liberec, RČ/IČO: 610203/1034*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-6795/2013 -38 ze dne  
27.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2014 12:57:00. Zápis proveden  
dne 03.06.2014; uloženo na prac. Teplice

Z-3814/2014-509

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-6795/2013 -126 ze dne  
07.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2014 10:58:00. Zápis proveden  
dne 12.08.2014; uloženo na prac. Teplice

Z-5385/2014-509

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

insolvenční správce: Ing. Roman Světlý, Topolová 9, 253 01 Chýně

*Povinnost k*Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín,  
46001 Liberec, RČ/IČO: 610203/1034*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ústí n. Lab. KSLB54INS-  
36531/2013 -A-112 ze dne 01.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2014  
13:59:10. Zápis proveden dne 10.12.2014; uloženo na prac. Benešov

Z-8576/2014-201

---

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

---

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Listina*o **Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě Pozemkový úřad  
Liberec PÚ-KPÚ-39/2011 -130736-Sk ze dne 27.05.2011. Právní moc ke dni 14.06.2011.**

Z-10142/2011-505

Pro: Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 RČ/IČO: 610203/1034  
Liberec

---

---

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

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

4268

74400

6043

4271

74410

7801

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2023 16:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564184 Křižany

Kat.území: 676501 Křižany

List vlastnictví: 374

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

---

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

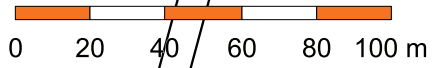
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.02.2023 16:36:08

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



1:2 000



0 20 40 60 80 100 m

