

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:

40327 / 2026

ZNALEC:

Ing. Zdeněk MILLER

Mlýnská 1279/46, 466 02 Jablonec nad Nisou

IČ: 602 54 360

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:

EKONOMIKA/CENY A ODHADY/NEMOVITOSTI

ZADAVATEL:

Exekutorský úřad Semily, Mgr. Jan Jindra, LL.M., soudní exekutor se
sídlem Antonína Dvořáka 326, 511 01 Turnov usnesením 118 EX
80/26-13 ze dne 6.5.2026

ČÍSLO JEDNACÍ:

zadavatel není orgánem veřejné moci

PŘEDMĚT:

stanovit obvyklou cenu ideální třetiny pozemkových parcel zapsaných
na listu vlastnictví č. 546, vč. součástí a příslušenství a ideálního podílu
1/24 pozemkových parcel zapsaných na listu vlastnictví č. 181, vč.
součástí a příslušenství, obojí pro k.ú. a obec Benešov u Semil, okres
Semily

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

pouze elektronicky

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

5.6.2026

POČET STRAN:

24 (9 stran posudku a 15 stran příloh)

SEZNAM KAPITOL:

tento znalecký posudek není členěn do kapitol

SEZNAM PŘÍLOH:

- výpisy z listu vlastnictví
- kopie výřezů katastrálních map
- fotografie z místního šetření
- kopie části listiny vztahující se k věcnému břemenu na LV 546
- výřezy územního plánu
- informace o povodních
- mapa oblasti

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE:

Zadavatel znaleckého posudku nepoložil odbornou otázku, popř. je shodná s účelem posudku

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU:

Stanovit obvyklou cenu výše uvedené nemovitosti k datu místního šetření (rozhodný den ocenění).

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatel nesdělil žádné další skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů.

2. VÝČET PODKLADŮ:

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT:

Jako základní zdroj dat pro stanovení obvyklé ceny byly použity cenové údaje, tj. skutečně realizované ceny. Tento základní zdroj je potom doplněn o pravidelné sledování inzerce, zejména na realitních serverech.

Jako základní zdroj dat pro stanovení zjištěné ceny by byl použit platný cenový předpis (vyhláška), objednavatel zjištěnou cenu nepožaduje.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS:

- a) ohledání, prohlídka, popř. zaměření oceňované nemovitosti dne 26.5.2026 za přítomnosti p. Luboše Mat'átka
- b) zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění novel (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. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb.), dále jen zákon
- c) vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění novel (č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.), kterou se provádějí některá ustanovení zákona, dále jen vyhláška
- d) odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty)
- e) kniha "Oceňování nemovitostí IV." - metodická příručka k zákonu a vyhlášce - autorský kolektiv (ing. Hallerová, ing. Stibůrek, ing. Vrabec a P. Weidenhoffer)
- f) skript "Úřední oceňování majetku" - CERM Brno (Doc. Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Krejčíř a Ing. Hallerová)
- g) časopis "Soudní inženýrství" - vydává VÚT Brno, Ústav soudního inženýrství
- h) aktuální znění publikace Malý lexikon obcí ČR
- i) publikace "Znalec" vydávaná Komorou soudních znalců
- j) zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění - o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, včetně prováděcích vyhlášek
- k) mapa města, popř. oblasti
- l) údaje získané v síti internet, popř. na katastrálním pracovišti či stavebním úřadě
- m) rozhodnutí SPÚ ze dne 17.6.2024, zaslané elektronicky objednavatelem
- n) notářský zápis – darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 25.8.1995 zaslaný elektronicky Mgr. Alenou Mat'átkovou

3. NÁLEZ:

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT:

Jednotlivá data pro výpočet byla shromážděna, následně vytržena a ověřena z hlediska jejich použitelnosti – ve smyslu dále uvedeného postupu. Následně uvedená data, sloužící pro vlastní výpočet jsou již takto očištěna.

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT:

Každá jednotlivá oceňovaná nemovitost byla posouzena a zařazena dle své polohy, platného územního plánu, existujících sítí, apod. Ocenění předmětné nemovité věci v části 4.1.1 je provedeno porovnávací metodou na bázi cen realizovaných v nedávné době v lokalitě oceňované nemovitosti. Tato metoda je vhodná zejména při nalezení dostatečného počtu vzorků pro porovnání. Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty nemovitosti pomocí souboru cen obdobných (porovnatelných) nemovitostí v daném místě a čase, očištěného o extrémní případy spekulativních cen, nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru porovnatelných nemovitostí (sledováním trhu v místě a čase). Pro úpravu použitých vzorků jsou použity cenotvorné faktory s popisem. Ocenění nemovité věci v části 4.1.2 by bylo provedeno podle platného cenového předpisu – vyhlášky, objednavatel zjištěnou cenu nepožaduje.

3.3 VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT:

Definice základních pojmů z oblasti oceňování.

Cena

Pojem cena je zpravidla používán pro požadovanou, nabízenou nebo zejména skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Cena je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.

Cena zjištěná (též “administrativní cena”)

Jedná se o ocenění podle platného cenového předpisu – viz 2.2 c), když tato vyhláška stanoví v § 1 c) povinnost (kromě ocenění pro účely zajištění pro banky) spolu se stanovením ceny obvyklé či tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou a případné rozdíly náležitě odůvodnit. Toto zdůvodnění je uvedeno zde a je způsobeno zcela rozdílným postupem výpočtu:

- v případě obvyklé ceny stanovené porovnávacím způsobem je základním „stavebním“ prvkem ceny v případě staveb započitatelná plocha v m², která se násobí jednotkovou cenou potřebného množství vzorků, jejichž cena je korigována, v případě pozemků cena za 1 m², opět s korekcí

- v případě obvyklé ceny stanovené výnosovým způsobem je základním „stavebním“ prvkem opět započitatelná plocha v m²,

- v případě ceny zjištěné podle cenového předpisu je základním „stavebním“ prvkem ceny v případě stavby tabulková cena za 1 m³ obestavěného prostoru, v případě pozemku opět tabulková cena 1 m² – tyto tabulkové ceny jsou danými koeficienty upravovány. Tabulkové ceny i koeficienty jsou dány vyhláškou, bez zdůvodnění či možnosti přezkoumání.

Závěrem lze konstatovat, že cenový rozdíl v ceně obvyklé a v ceně zjištěné je dán tím, že každá z cen vyjadřuje jiný účel a každá se počítá jiným způsobem.

Cena reprodukční (též “reprodukční pořizovací cena”)

Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota

Věcnou hodnotou věci rozumíme reprodukční cenu věci (viz výše) sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též cena časová popř. substanční hodnota, popř. nákladová. Tato metoda je pro účely stanovení obvyklé ceny spíše informativní, protože zúčastněné strany zájímá spíše užitek z nemovitosti plynoucí. Využití této hodnoty se jeví spíše pro účely pojištění.

Výnosová hodnota

Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví plynoucího ve formě dosaženého (resp. při dobrém hospodaření dosažitelného) ročního nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem), snižuje-

ného o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů je třeba započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu, daň z nemovitosti, pojištění, apod. Předpokládá se, že nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku na němž stavba stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitost bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos, který pro zjištění výnosové hodnoty kapitalizujeme. V podstatě se rovná výši jistiny, kterou by bylo nutno při dané úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda (též srovnávací, komparační) je vhodnou metodou v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Metoda vychází z porovnání realizované ceny podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovitosti s cenami srovnávacích nemovitostí je zpravidla provedeno (korigováno) pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti.

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se podle zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Je třeba přitom zvažovat všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Podrobněji stanovuje postup jejího určení § 1a vyhlášky.

Tržní hodnota

Tržní hodnota se stanoví v případě zdůvodněné nemožnosti stanovení obvyklé ceny, přičemž jde podle zákona o odhadovanou částku, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím. Podrobněji stanovuje postup jejího určení § 1b vyhlášky.

Započitatelná plocha, užitná plocha

Započitatelná plocha je použita pouze ve vyhlášce č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění, užitná plocha pouze ve vyhlášce č. 208/2004 Sb. o minimálních standardech pro ochranu hospodářských zvířat, mnou použitá užitná plocha je specifikována ve Standardech oceňování nemovitých věcí Českou bankovní asociací, vč. užívání příslušných koeficientů.

O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI:

Předmětem ocenění jsou pozemkové parcely zapsané na dvou listech vlastnictví, a to č. 181 a č. 546, když na listu vlastnictví č. 546 je předmětem ocenění podíl 1/3 a listu vlastnictví č. 181 podíl 1/24. Pozemkové parcely ppč. 1134/1, 1146/1 a 1147/1 jsou zapsané na listu vlastnictví č. 546 a jsou zde vedeny jako zahrady, v části C listu vlastnictví je k ppč. 1134/1 zapsáno věcné břemeno užívání pro p. Václava Maťátko, ve skutečnosti jde o k jihu mírně svažitou neoplocenou zahradu přístupnou z ppč. 1134/2, na které stojí (na stpč. st. 72) dřevěná kolna, jejíž obrys je zřejmě větší než je plocha stpč. st. 72. Na parcelách jsou trvalé porosty (starší ovocné neudržované stromy – jabloně, hrušně, švestky) a dále dvě rozestavěné stavby – při horní hranici ppč. 1134/1. Podle sdělení p. Maťátka jde zřejmě o černé stavby, tj. bez vědomí stavebního úřadu. V územním plánu jsou parcely, stejně jako další okolní v plochách BV – bydlení v rodinných domech – venkovské. Pozemková parcela ppč. 2519/1 je zapsaná na listu vlastnictví č. 181 a je zde vedena jako ostatní plocha, ostatní komunikace, ve skutečnosti jde o k jihu mírně svažité pozemek, louku, v jižní části je malý okraj již za plotem k domu čp. 133. V územním plánu jde o plochy DC – plochy místní dopravy s vyznačením koridoru veřejně prospěšných staveb v celé ploše parcely. Pozemkové parcely ppč. 2671, 2678, 2684, 2749 a 3024 jsou zapsané na listu vlastnictví č. 546 a jsou zde vedeny jako trvalý travní porost, ve skutečnosti jde o k jihu mírně svažité louky, na kterých hospodář Agrocentrum Jizeran a.s. (na základě údajů z veřejných zdrojů – www.lpis.cz), neoplocené, volně přístupné. U ppč. 2671 tvoří na severní straně hranici lesní porost – ppč. 2673, u ppč. 2678 tvoří hranici na východní straně bývalá cesta – ppč. 6262, nyní mez s trvalými porosty, u ppč. 2684 tvoří hranici na východní straně bývalá cesta – ppč. 3387 a lesní porost – ppč. 2673, který zřejmě zasahuje nejen do ppč. 3387, ale i do oceňované ppč. 2684, u ppč. 2749 nejsou hranice parcely v terénu patrné a u ppč. 3024 tvoří hranici ze severní strany ppč. 3025 s nepravidelným náletovým porostem. V územním plánu jde u všech těchto parcel o součást ploch AO – zemědělské obhospodařování. Pozemková parcela ppč. 3385 je zapsaná na listu vlastnictví č. 181 a je zde vedena jako ostatní plocha, ostatní komunikace, ve skutečnosti jde o k jihu mírně svažité pozemek, součást okolních luk, na kterých hospodář Agrocentrum Jizeran a.s. (na základě údajů z veřejných zdrojů – www.lpis.cz), neoplocenou, volně přístupnou, navazující v jižní části na ppč. 2519/1. je malý okraj již za plotem k domu čp. 133. V územním plánu jde o součást ploch AO – zemědělské obhospodařování. V ppč. 2539 (místní asfaltová komunikace, patříci obci) vede vodovod a plynovod, je zde i elektřina. Benešov u Semil je malou obcí semilského okresu, v podstatě navazující z východní strany na Semily. Vlastní obec se rozkládá na jižní části území obce, v podstatě podél řeky Jizery a přiléhající silnice č. 292, popř. podél výše umístěné "zkratky". Oběma silnicemi (ze Semil směr Vichová n/J) projíždí "modrý" autobus, vlaková stanice je v Semilech. V obci je škola (1-9) i školka, další služby v Semilech (od oceňovaných pozemků je cca 400 metrů centrum obce a cca 2,3 km centrum Semil – obojí vzdušnou čarou).

4. POSUDEK:

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT:

4.1.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: ppč. 36/5, orná půda

Lokalita: k.ú. Smrčí u Semil, obec Záhoří, okres Semily

Popis: V-1488/2026-608

Smlouva kupní ze dne 01.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2026 13:26:44.
Zápis proveden dne 29.04.2026.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
velikost pozemku - bez vlivu	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - lepší, pozemek připravený k výstavbě	0,75
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - exekuce	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 739 800	1 442	1 900,00	0,60	1 140,00

Název: ppč. 2426, trvalý travní porost

Lokalita: k.ú., obec i okres Semily

Popis: V-5769/2025-608

Smlouva kupní ze dne 01.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2025 09:00:00.
Zápis proveden dne 23.01.2026.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
velikost pozemku - bez livu	1,00
poloha pozemku - lepší	0,90
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - lepší, pozemek připravený k výstavbě	0,75
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - exekuce	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 590 000	728	2 184,07	0,54	1 179,40

Název: ppč. 36/4, orná půda

Lokalita: k.ú. Smrčí u Semil, obec Záhoří, okres Semily

Popis: V-1489/2026-608

Smlouva kupní ze dne 01.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2026 13:29:09.
Zápis proveden dne 29.04.2026.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
velikost pozemku - bez vlivu	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00

možnost zastavění poz. - lepší, pozemek připravený
k výstavbě
intenzita využití poz. - obdoba
vybavenost pozemku - obdoba
úvaha zpracovatele ocenění - exekuce

0,75
1,00
1,00
0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 739 800	1 442	1 900,00	0,60	1 140,00

Název: ppč. 2920, orná půda

Lokalita: k.ú. a obec Benešov u Semil, okres Semily

Popis: V-5048/2025-608

Smlouva kupní č. 179173 ze dne 07.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2025 14:31:27. Zápis proveden dne 02.12.2025.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva
velikost pozemku - bez vlivu
poloha pozemku - obdoba
dopravní dostupnost - obdoba
možnost zastavění poz. - obdoba
intenzita využití poz. - obdoba
vybavenost pozemku - obdoba
úvaha zpracovatele ocenění - exekuce

1,00
1,00
1,00
1,00
1,00
1,00
1,00
0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
200 000	8 711	22,96	0,80	18,37

Název: ppč. 1544/13, ost. plocha, neplodná půda a 1557, trvalý travní porost

Lokalita: k.ú. a obec Chuchelna, okres Semily

Popis: V-1083/2026-608

Smlouva kupní 301260148 ze dne 06.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 10:15:26. Zápis proveden dne 02.04.2026.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva
velikost pozemku - bez vlivu
poloha pozemku - obdoba
dopravní dostupnost - obdoba
možnost zastavění poz. - obdoba
intenzita využití poz. - obdoba
vybavenost pozemku - obdoba
úvaha zpracovatele ocenění - exekuce

1,00
1,00
1,00
1,00
1,00
1,00
1,00
0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
323 000	12 944	24,95	0,80	19,96

Název: ppč. 576/9, orná půda

Lokalita: k.ú. a obec Jesenný, okres Semily

Popis: V-4615/2025-608

Smlouva kupní ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 12:39:03.

Zápis proveden dne 07.11.2025.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
velikost pozemku - bez vlivu	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	0,95
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - exekuce	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
81 445	2 327	35,00	0,76	26,60

Minimální jednotková porovnávací cena	18,37 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	587,39 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 179,40 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	1134/1	2 400	800,00	1 / 3	640 000
zahrada	1146/1	882	1 100,00	1 / 3	323 400
zahrada	1147/1	442	1 100,00	1 / 3	162 067
ostatní plocha - ostatní komunikace	2519/1	265	26,00	1 / 24	287
trvalý travní porost	2671	4 212	19,00	1 / 3	26 676
trvalý travní porost	2678	15 765	19,00	1 / 3	99 845
trvalý travní porost	2684	10 441	19,00	1 / 3	66 126
trvalý travní porost	2749	1 102	19,00	1 / 3	6 979
trvalý travní porost	3024	13 776	19,00	1 / 3	87 248
ostatní plocha - ostatní komunikace	3385	368	26,00	1 / 24	399
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 413 027
za menšinový podíl			* 0,70	=	989 118,90
zaokrouhleně					990 000,00
Celková výměra pozemků		49 653	Hodnota pozemků celkem		990 000

4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT:

4.2.1 REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena 990 000 Kč slovy: Devětsetdevadesáttisíc Kč
--

5. ODŮVODNĚNÍ:

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY:

Výsledkem analýzy je výše uvedená cena obvyklá.

5.2 KONTROLA POSTUPU:

Před samotným závěrem a odpovědí na znalecké otázky je nutné provést zpětnou kontrolu a interpretaci dílčích výsledků. Výběr příslušného segmentu a podsegmentu trhu byl proveden s dostatečnou určitostí. Výběr dat realizovaných prodejů, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody přímé byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž jsem provedl zpětnou kontrolu vhodnosti použité jednotkové ceny. Pro daný segment trhu je vhodná a v porovnání i s použitými vzorky je také ověřitelná.

Konečný výsledek porovnávacího přístupu se nachází v intervalu realizovaných jednotlivých tržních cen shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot.

Použité koeficienty, vyjadřující odlišnost vzorků od oceňované nemovité věci nepřesahují obvyklý limit zvolené jednotkové ceny, což potvrzuje vhodnost použitých vzorků. Znovu jsem překontroloval matematickou správnost výpočtu z hlediska jak jejich použití a úplnosti.

Znalecký posudek je tedy v této části plně přezkoumatelný jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu.

Znalecký posudek byl zpracován ve smyslu jednotlivých ustanovení vyhlášky č. 503/2020 Sb., která je prováděcím předpisem zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

6. ZÁVĚR:

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY:

Odborná otázka nebyla zadána, nicméně lze vycházet z účelu znaleckého posudku, kterým je zjištění obvyklé ceny ideální třetiny pozemkových parcel zapsaných na listu vlastnictví č. 546, vč. součástí a příslušenství a ideálního podílu 1/24 pozemkových parcel zapsaných na listu vlastnictví č. 181, vč. součástí a příslušenství, obojí pro k.ú. a obec Benešov u Semil, okres Semily.

6.2 ODPOVĚĎ:

Obvyklá cena
990 000 Kč

slovy: Devětsetdevadesát tisíc Kč

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST:

Zpracované ocenění zohledňuje všechny znalci známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty a nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o nepravdivých, zkreslených či zavádějících informacích. Výsledné stanovené obvyklé ceny jsou pouze základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím a tato cena se může od stanovené obvyklé ceny lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše obvyklé ceny představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího.

Znalec prohlašuje, že nemá a ani v budoucnu mít nebude prospěch z činností souvisejících s předmětem ocenění. Odměna získaná za provedené ocenění není závislá na stanovených hodnotách.

V rámci zpracování posudku bylo zjištěno věcné břemeno užívání (doživotní, bezplatné) ppč. 1134/1 pro p. Mat'átko Václava, r.č. 490926/305, v části D listů vlastnictví č. 181 i 546 je zapsáno zahájení exekuce.

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ:

V rámci zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE:

Byla sjednána smluvní odměna.

ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 01.11.1989, č.j. 4117/89, v oboru EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků elektronicky vedené Ministerstvem spravedlnosti ČR pod pořadovým číslem **40327/2026**. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené faktury č. **5653**.

PŘÍLOHY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2026 08:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 118EX 80/26 pro Mgr. Jan Jindra
soudní exekutor
Exekutorský úřad Semily se sídlem v Turnově

Okres: CZ0514 Semily	Obec: 576999 Benešov u Semil	
Kat.území: 602477 Benešov u Semil	List vlastnictví: 546	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Matátko Aleš, č.p. 141, 51206 Benešov u Semil	710806/3468	1/3
Matátko Luboš, č.p. 141, 51206 Benešov u Semil	660912/1068	1/3
Matátková Alena Mgr., č.p. 141, 51206 Benešov u Semil	795203/3441	1/3

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1134/1	2400	zahrada		zemědělský půdní fond
1146/1	882	zahrada		zemědělský půdní fond
1147/1	442	zahrada		zemědělský půdní fond
2671	4212	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2678	15765	trvalý travní porost		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
2684	10441	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2749	1102	trvalý travní porost		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
3024	13776	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 užívání

doživotní bezplatné dle odst."Za páté" sml.z 25.8.1995
vklad z 23.2.1996

Oprávnění pro

Matátko Václav, Hradecká 2208/8, Vinohrady, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 490926/305

Povinnost k

Parcela: 1134/1

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 183/1996.

POLVZ:43/1996

Z-300043/1996-608

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2026 08:55:02

Okres: CZ0514 Semily Obec: 576999 Benešov u Semil
Kat.území: 602477 Benešov u Semil List vlastnictví: 546
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Jindra LL.M., Exekutorský úřad Semily, Antonína Dvořáka 326, 511 01 Turnov

Povinnost k

Matátko Aleš, č.p. 141, 51206 Benešov u Semil, RČ/IČO:
710806/3468

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 118 EX 80/26-8 ze dne 13.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2026 15:47:52. Zápis proveden dne 17.02.2026; uloženo na prac. Semily

Z-399/2026-608

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: David Matátko (nar. 2011) a Kristýna Matátková (nar. 2000), k podílu 1/3

Povinnost k

Matátko Aleš, č.p. 141, 51206 Benešov u Semil,
RČ/IČO: 710806/3468

Parcela: 1134/1, Parcela: 1146/1, Parcela: 1147/1, Parcela: 2671, Parcela:
2678, Parcela: 2684, Parcela: 2749, Parcela: 3024

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 118 EX 80/26-9 ze dne 13.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2026 15:47:52. Zápis proveden dne 17.02.2026; uloženo na prac. Semily

Z-399/2026-608

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Darovací smlouva V12 183/1996 Darovací smlouva z 25.8.1995 vklad z 23.2.1996.

POLVZ:43/1996

Z-300043/1996-608

Pro: Matátková Alena Mgr., č.p. 141, 51206 Benešov u Semil

RČ/IČO: 795203/3441

Matátko Luboš, č.p. 141, 51206 Benešov u Semil

660912/1068

Matátko Aleš, č.p. 141, 51206 Benešov u Semil

710806/3468

o Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene SPU 090398/2024 ze dne 17.06.2024. Právní moc ke dni 09.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2024 09:36:14. Zápis proveden dne 12.07.2024.

Z-1314/2024-608

Pro: Matátko Aleš, č.p. 141, 51206 Benešov u Semil

RČ/IČO: 710806/3468

Matátková Alena Mgr., č.p. 141, 51206 Benešov u Semil

795203/3441

Matátko Luboš, č.p. 141, 51206 Benešov u Semil

660912/1068

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1134/1	73041	1006
	74068	1394
1146/1	73041	526

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2026 08:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 118EX 80/26 pro Mgr. Jan Jindra
soudní exekutor
Exekutorský úřad Semily se sídlem v Turnově

Okres: CZ0514 Semily	Obec: 576999 Benešov u Semil	
Kat.území: 602477 Benešov u Semil	List vlastnictví: 181	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dohnalová Zdenička, Nábřežní 181, Hranice IV-Drahotuše, 75361 Hranice	466104/116	3/32
Dudová Renata Ing., č.p. 82, 46847 Zlatá Olešnice	575330/0135	1/32
SJ Kousal Radim Ing.arch. a Kousalová Drahomíra, Vítězná 1420/16a, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	510612/178 526223/066	1/24
SJ Král Josef Ing. a Králová Libuše, č.p. 29, 51206 Benešov u Semil	420102/050 445702/063	1/8
Králová Libuše, č.p. 29, 51206 Benešov u Semil	445702/063	1/8
Matátko Aleš, č.p. 141, 51206 Benešov u Semil	710806/3468	1/24
Matátková Alena Mgr., č.p. 141, 51206 Benešov u Semil	795203/3441	1/24
Šnajdrová Lenka Mgr., U Celnice 1754/30a, 69201 Mikulov	776108/2571	1/2

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2519/1	265	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3385	368	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Jindra LL.M., Exekutorský úřad Semily, Antonína Dvořáka 326, 511 01 Turnov

Povinnost k

Matátko Aleš, č.p. 141, 51206 Benešov u Semil, RČ/IČO: 710806/3468

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 118 EX 80/26-8 ze dne 13.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2026 15:47:52. Zápis proveden dne 17.02.2026; uloženo na prac. Semily

Z-399/2026-608

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: David Matátko (nar. 2011) a Kristýna Matátková (nar. 2000), k podílu 1/24

Povinnost k

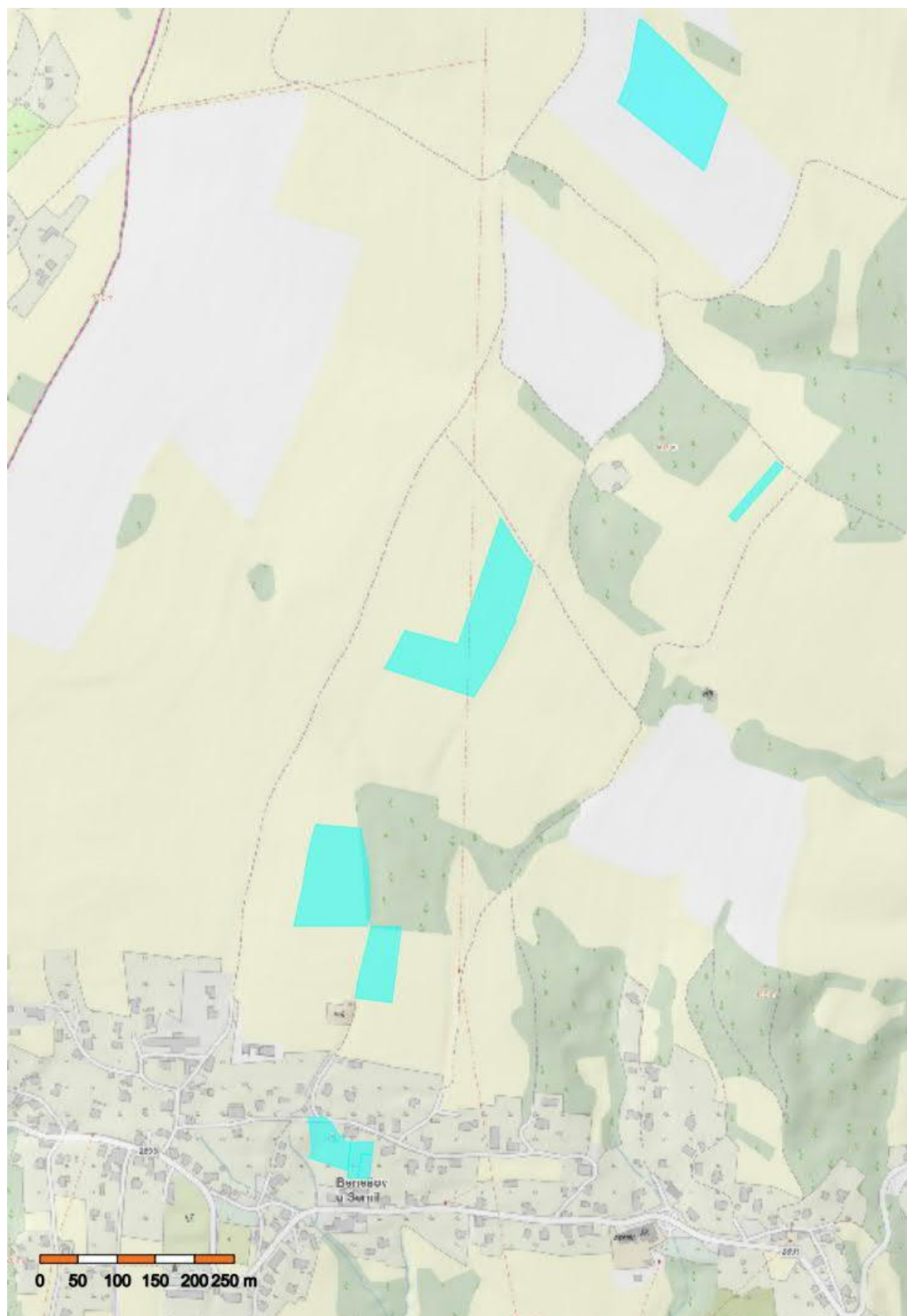
Matátko Aleš, č.p. 141, 51206 Benešov u Semil, RČ/IČO: 710806/3468

Parcela: 2519/1, Parcela: 3385

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 118 EX 80/26-9 ze dne 13.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2026 15:47:52. Zápis proveden dne

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

strana 1







stavby na ppč. 1134/1



stavby na ppč. 1134/1



ppč. 1134/1, 1146/1 a 1147/1



ppč. 1134/1, 1146/1 a 1147/1



ppč. 1134/1, 1146/1 a 1147/1



ppč. 1134/1, 1146/1 a 1147/1



ppč. 2519/1 z ppč. 2517



jižní část ppč. 3385

Za třetí: Dále pan František Maťátko touto smlouvou **d a r u j e** svému synovi **Václavu M a ě á t k o v i** pozemkovou parcelu 1124/4 - zahradu o výměře 1112 m² se všemi právy a povinnostmi a obdarovaný Václav Maťátko prohlašuje, že tento dar **p ř i j í m á .--**

Za čtvrté: Ostatní pozemky uvedené v odstavci "Za prvé" této ---- smlouvy **d a r u j e** pan František Maťátko po jedné ideální třetině svým synům **Lubošovi, Alešovi a Aleně M a ě á t k o v ý m** a všichni obdarovaní prohlašují, že tento dar **p ř i j í m a j í .**

Za páté: Touto smlouvou se současně zřizuje pro obdarovaného Václava Maťátka věcné břemeno doživotního bezplatného práva uží-

článek "Za páté" popisující věcné břemeno na LV 546

strana třetí

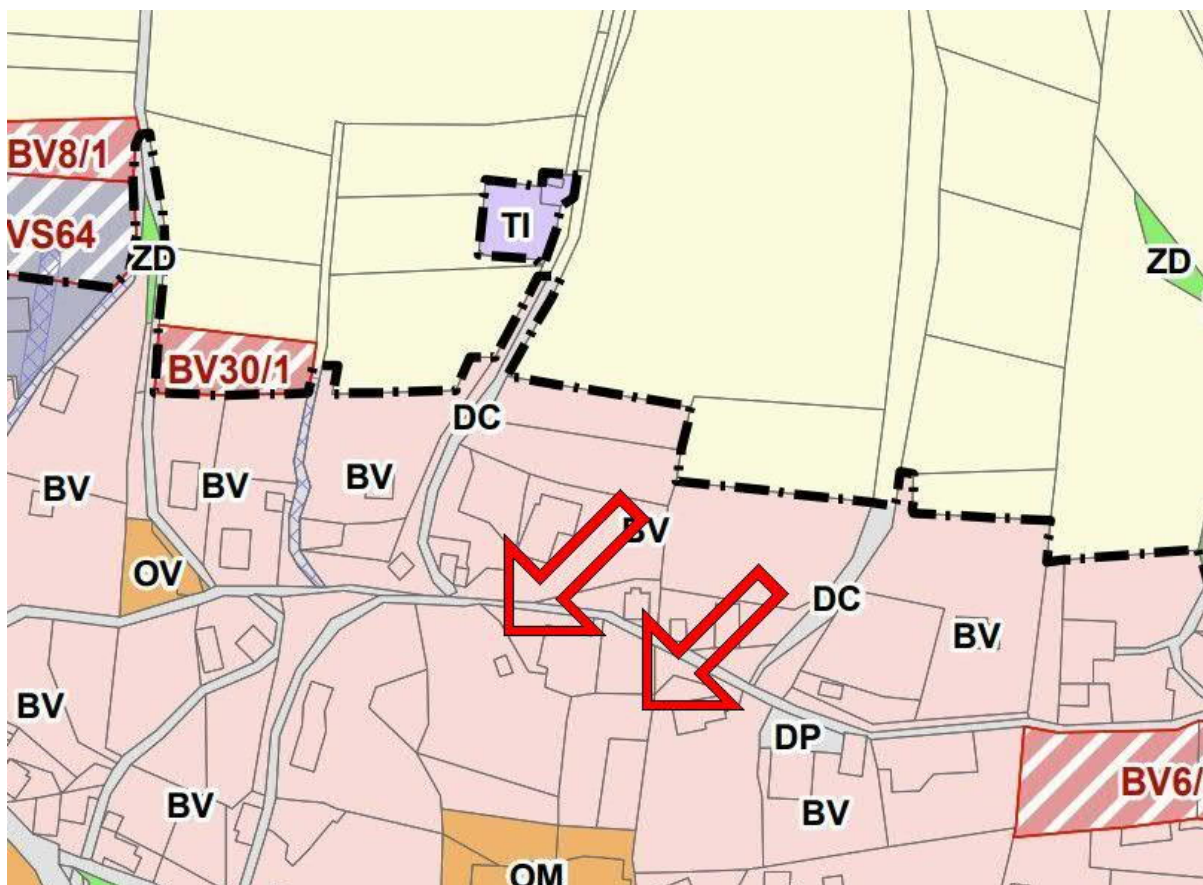
vání jednoho pokoje a jedné komory v rekonstruované části domu čp. 31 v Benešově u Semil s právem společného užívání WC, koupelny, společných prostor domu, dále sklepa se stavební parcelou 72 a pozemkových parcel 1134/1 a 1134/2 k zajištění přístupu do domu a sklepa na stavební parcele 72.-----

Za šesté: Převáděné nemovitosti jsou odevzdávány obdarovaným prosty všech dluhů a právních závad.-----

Za sedmé: Tato smlouva je platná dnem jejího podpisu s výhradou schválení úkonu Františka a Květoslavy Maťátkových za nezletilou dceru Alenu rozhodnutím Okresního soudu v Semilech. Účinností smlouva nabude dnem vkladu práv z ní vyplývajících do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Semilech. Do té doby jsou účastníci svými smluvními projevy vázání.-----

Za osmé: Podle této smlouvy budou u Katastrálního úřadu v Semilech založeny nové listy vlastnictví, na kterých bude zapsáno:---

článek "Za páté" popisující věcné břemeno na LV 546



výřez územního plánu

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

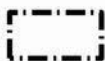
stav návrh



Hranice řešeného území - shodné s hranicemi obce



Hranice katastrálního území



Hranice zastavěného území k 27.10.2009

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy bydlení



Bydlení v bytových domech



Bydlení v rodinných domech - venkovské

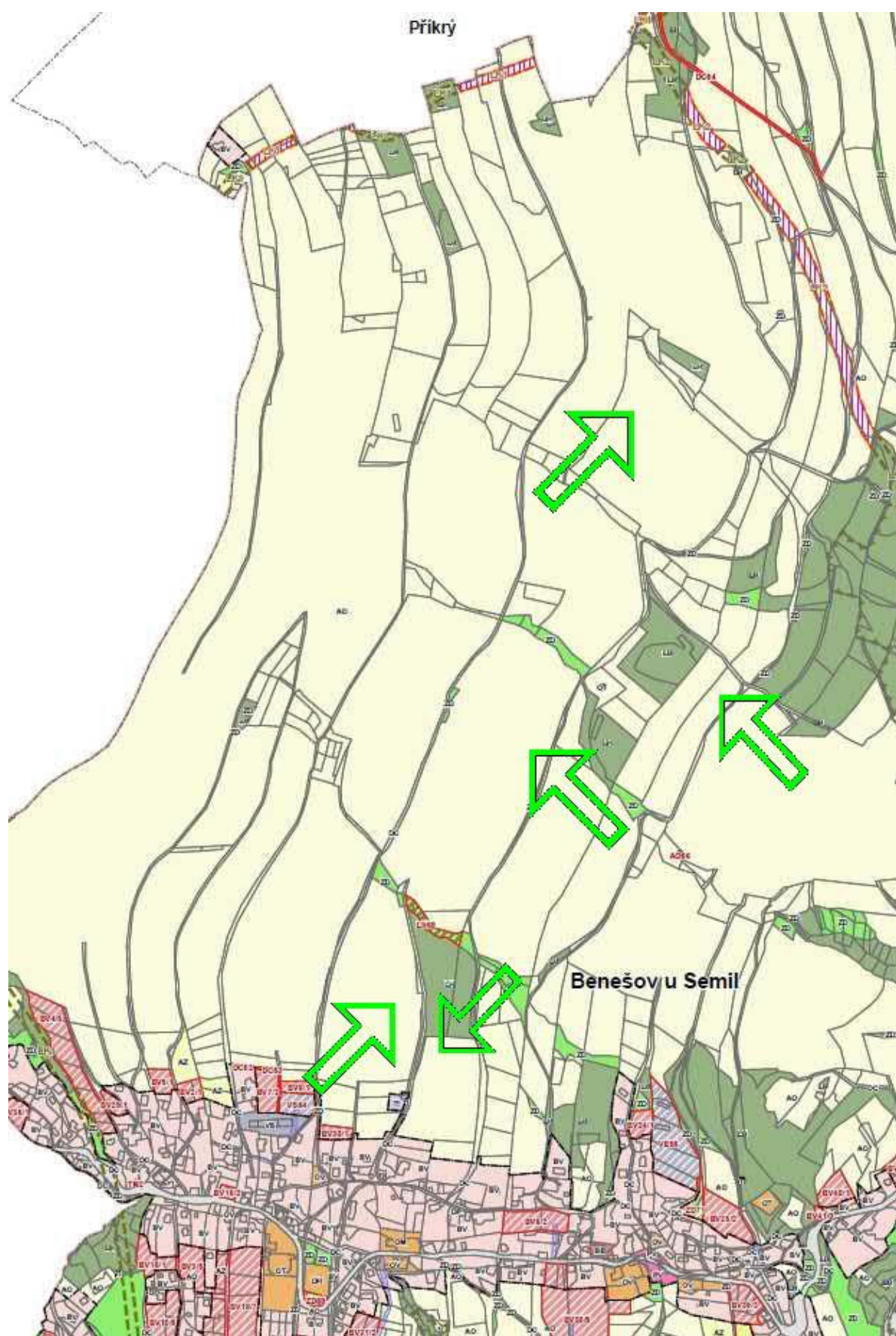


Plochy rekreace



Stavby pro rodinnou rekreaci

legenda výřezu územního plánu



výřez územního plánu

Plochy zemědělské

AO	AO	Zemědělské obhospodařování
AZ		Sady a zahrady
Plochy lesní		
LH	LH	Plochy lesní
Plochy smíšené rozestavěného území		
ZD	ZD	Zeleň doprovodná

PLOCHY PŘESTAVBY

Plochy bydlení

BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské
----	--

Plochy občanského vybavení

OM	Komerční zařízení
----	-------------------

Plochy veřejných prostranství

PV	Veřejná prostranství
----	----------------------

Plochy dopravní infrastruktury

DC	Plochy místní dopravy
----	-----------------------

Plochy technické infrastruktury

TI	Plochy technické infrastruktury
----	---------------------------------

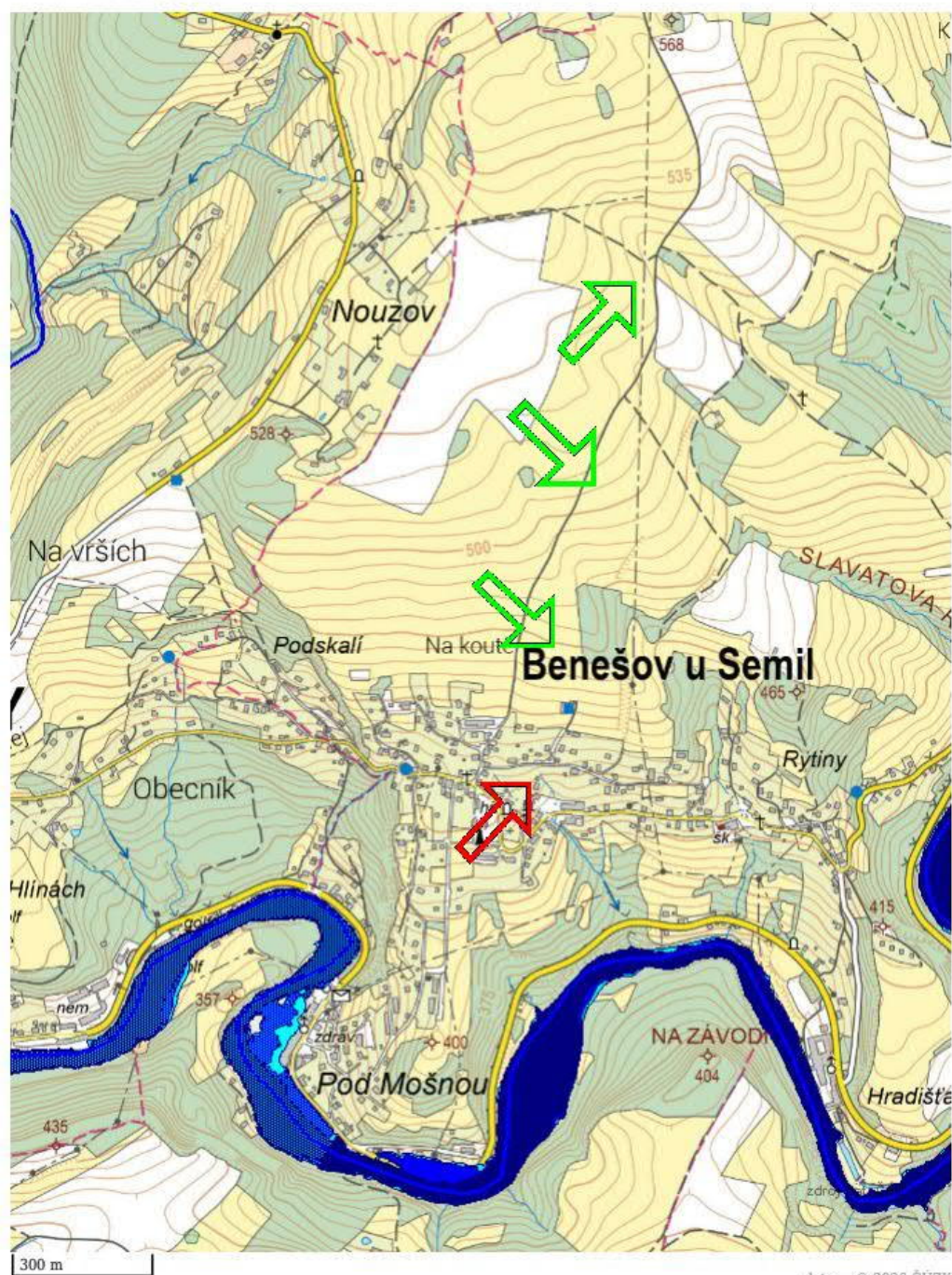
ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

	Nadregionální biokoridor
	Regionální biocentrum
	Lokální biocentrum
	Lokální biokoridor
	Lokální biokoridor - nefunkční

PLOCHY A KORIDORY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

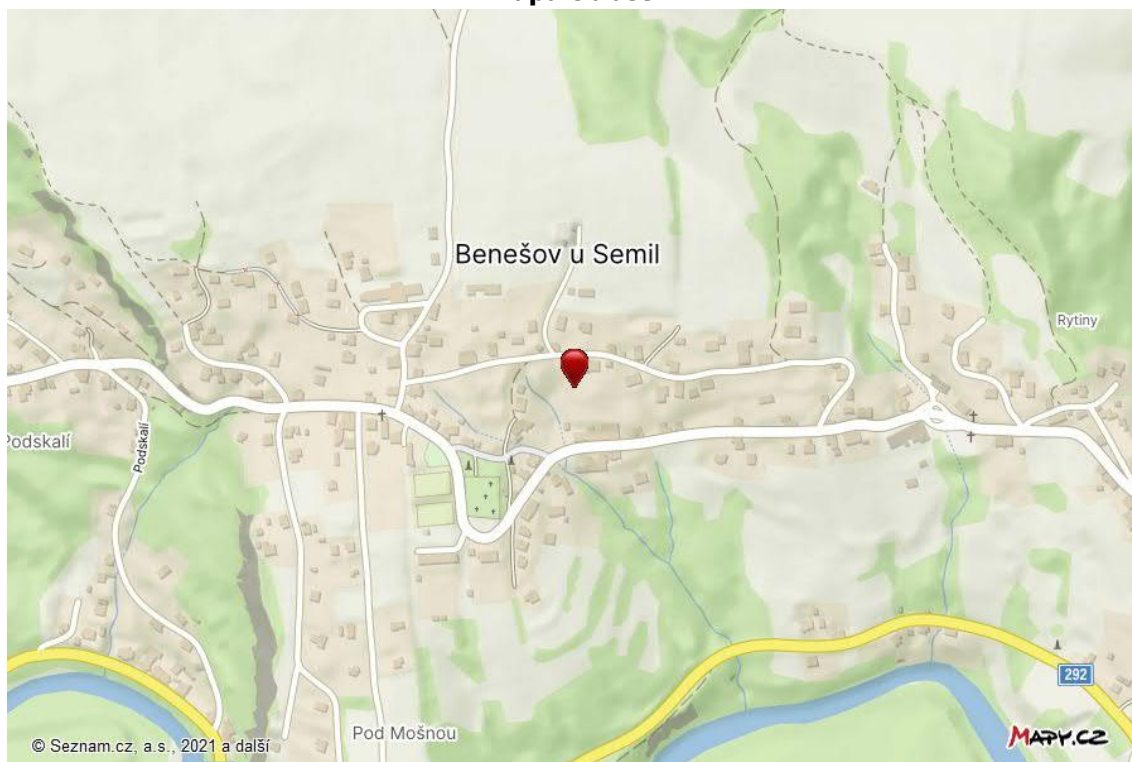
	Plochy veřejně prospěšných staveb
	Koridory veřejně prospěšných staveb

legenda výřezu územního plánu



info o povodních

Mapa oblasti



ppč. 1134/1 v k.ú. 602477



ppč. 1134/1 v k.ú. 602477