

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 050483/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 4793/10000 vzhledem k celku na nemovitosti - rodinném domě č.p. 8 postaveném na pozemku parc.č. St. 241 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Hejnice, obec Hejnice, okres Liberec a dále o ceně pozemků parc.č. St. 241 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 316 m<sup>2</sup> a parc.č. 342/3 - zahrada o výměře 589 m<sup>2</sup> a to se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. a v obci Hejnice v okrese Liberec.

**Znalec:** Ing. Jitka Križáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1816-09-2023

**Zadavatel:** soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
Evropská 663/132  
160 00 Praha 6

**Číslo jednací:** 067 EX 99/09-344

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 700 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 27 a 12 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 10.07.2023

**Vyhotoveno:** V Praze 04.09.2023

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 4793/10000 vzhledem k celku na nemovitosti - rodinném domě č.p. 8 postaveném na pozemku parc.č. St. 241 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Hejnice, obec Hejnice, okres Liberec a dále stanovení obvyklé ceny pozemků parc.č. St. 241 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 316 m<sup>2</sup> a parc.č. 342/3 - zahrada o výměře 589 m<sup>2</sup> a to se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. a v obci Hejnice v okrese Liberec.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 99/09 vedeného Exekutorským úřadem Praha 5.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 10.07.2023 za přítomnosti povinné Evy Doušové a za přítomnosti znalce Ing. Jitky Křižákové.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 671 pro k.ú. Hejnice k datu 30.5.2023

Výpis z katastru nemovitostí LV 672 pro k.ú. Hejnice k datu 30.5.2023

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 99/09-344 ze dne 8.6.2023

Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Údaje sdělené povinnou Evou Doušovou při místním šetření

Záznam z venkovní obhlídky

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce Hejnice

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na [cuzk.cz](http://cuzk.cz)

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

**Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."**

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

**Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Liberec, obec Hejnice, k.ú. Hejnice  
Adresa nemovité věci: Hejnice 8, 463 62 Hejnice

#### Vlastnické a evidenční údaje

SJM Douša Václav a Doušová Eva, LV: 671, podíl: 4793 / 10000

Douša Václav, Arnoltice 152, 464 01 Bulovka

Doušová Eva, Luhová 199, 464 01 Raspenava

MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, 140 00 Praha 4, LV: 671, podíl: 5207 / 10000

#### Dokumentace a skutečnost

Oceňovaná stavba je v katastru nemovitostí evidována jako objekt pro rodinnou rekreaci. Dle sdělení povinné Evy Doušové a současně dle skutečností zjištěných při obhlídce na místě samém objekt svým stavebně technickým uspořádáním i skutečným způsobem využívání, které bylo v minulosti realizováno, odpovídá rodinnému domu s provozovnou a takto jej tedy i oceňuji.

#### Místopis

Město Hejnice leží nedaleko města Frýdlant, ve stejnojmenném výběžku. Rozkládá se v údolí říčky Smědé na severním úpatí Jizerských hor. Hejnice jsou známým poutním místem. Pod město spadá také obec Ferdinandov.

Hejnice plní funkci průmyslově zemědělského centra, jsou ale i turistickým výchozím stanovištěm s napojením na hromadnou dopravu. V současné době znovu vystupuje kulturní význam Hejnic jako poutního místa.

Plynofikace je zavedena na 90% území města, veřejný vodovod pokrývá 99% města a veřejná kanalizace s čistírnou odpadních vod zahrnuje 70% města. Město Hejnice je součástí Euroregionu

Nisa.

Z kulturních zařízení zde funguje Městská knihovna, kino (i letní), oblíbené jsou varhanní koncerty v hejnické bazilice.

Sportovní zázemí města: přírodní koupaliště, nově vybudovaný sportovní areál u základní školy, v jeho blízkosti je U-rama. Působí zde oddíl kopané TJ KNORR, oddíl házené TJ Jiskra Hejnice, turistický oddíl TJ Jiskra. Konají se zde také horolezecké závody na umělé stěně, možnost využití umělých stěn v tělocvičně i venku, vánoční turnaje v nohejbalu, kopané, šípkách či florbalu.

Ve městě je pošta, Česká spořitelna i lékárna.

Školství kromě Mateřské a Základní školy zastupuje také Střední škola hospodářská a lesnická.

V Hejnicích působí tyto organizace: hasiči, Centrum Mateřídouška podporující fungující rodinu formou aktivizačních, vzdělávacích, volnočasových aktivit pro rodiče a děti nebo Sdružení osadníků Ferdinandov. Zejména z turistického hlediska je významnou organizací Mezinárodní centrum duchovní obnovy Hejnice - MCDO (bývalý františkánský klášter), který je spojen s bazilikou Navštívení P. Marie. MCDO je zařízením biskupství litoměřického. Klášter je vybaven jako hotel, má navíc konferenční místnosti na pořádání seminářů, kongresů, výjezdních zasedání a hlavně exercicií pro děti, rodiny, seniory a kněze.

#### Statistické údaje

Statut: Město

Počet částí: 2

Katastrální výměra: 3842 ha

Počet obyvatel: 2608

Z toho v produkt. věku: 1699

Průměrný věk: 34.7

Pošta: Ano

Škola: Ano

Zdravotnické zařízení: Ano

Policie: Ano

Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ano

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný

Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní

Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:  širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

342/2

Město Hejnice, Nádražní 521, 46362 Hejnice

## Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí z okolních veřejně přístupných míst i z pozemků, které jsou ve funkčním celku se stavbou rodinného domu. Povinná Eva Doušová si vyzvedla doporučený dopis o místním šetření a poskytla znalci jistou součinnost. Dle jejího sdělení však již několik let nedisponuje klíči od objektu, objekt žádným způsobem nevyužívá, pouze poskytla informace o minulém způsobu využití objektu.

Jedná se o původní přízemní stavbu rodinného domu, jejíž stáří odhaduji na více než 100 let, ke které byla v roce 1960 realizována přístavba podsklepeného dvoupodlažního objektu. Celá stavba byla historicky údajně majetkem družstva JEDNOTA a sloužila jako prodejna, masna a vývařovna. V patře přístavby byla zřízena bytová jednotka. Od roku 1992 objekt vlastnila, resp. spoluvlastnila povinná a provozovala jej.

Ke dni ocenění je původní přízemní stavba v havarijním stavu, chybí část krovu a střešní krytiny, okenní otvory částečně bez zasklení. Technický stav novější části nebylo možno ověřit, avšak na základě vnější obhlídky předpokládám zhoršený technický stav, zanedbanou údržbu, objekt je pravděpodobně nevyužíván.

Stavba je vystavěna ze smíšeného a z cihelného zdiva, obě části jsou zastřešeny sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Okna dřevěná špaletová vhodná k výměně, v původní části bez zasklení. Klempířské konstrukce ze zkorodovaného plechu. Dle sdělení povinné byl objekt napojen na veřejnou síť elektřiny, vody a plynu, odkanalizování do vyvážecí jímky. ke dni ocenění jsou sítě pravděpodobně odpojeny.

Podlahovou plochu odhaduji na základě zastavěné plochy a na základě informací o vnitřním uspořádání a konstrukčním řešení domu.

Předmětem ocenění jsou i pozemky ve funkčním celku se stavbou rodinného domu parc.č. St. 241 a parc. č. 342/3, které jsou ve výlučném vlastnictví povinné a jejího manžela. Pozemky jsou neupravené, neudržované s pozůstatky bývalé stavby nejasného účelu využití.

**Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, tedy zpevněné pochozí plochy, přípojky inženýrských sítí, jímka, trvalé porosty, oplocení včetně vrátek, vedlejší stavba.**

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
ANO	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO	Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Oceňovaná stavba je v katastru nemovitostí evidována jako objekt pro rodinnou rekreaci. Dle sdělení povinné Evy Doušové a současně dle skutečností zjištěných při obhlídce na místě samém objekt svým stavebně technickým uspořádáním i skutečným způsobem využívání, které bylo v minulosti realizováno, odpovídá rodinnému domu s provozovnou a takto jej tedy i oceňuji.

Stavba i pozemky se nacházejí ve vlastnictví nesejných subjektů - viz příložené listy vlastnictví 671 a 672.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Na LV 671 i 672 jsou zapsána zástavní práva exekutorská a zástavní práva smluvní. Dále jsou zde zapsána exekuční řízení, prohlášení konkursu a dražební vyhlášky.

To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o veškerých omezeních - viz přílohy LV671 a LV 672.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Rodinný dům č.p. 8 na pozemku parc.č. St. 241
2. Pozemky na LV 672
3. Trvalé porosty

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Hodnota pozemků**

- 1.1. Pozemky na LV 672

#### **2. Porovnávací hodnota**

- 2.1. Rodinný dům č.p. 8



## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Hejnice 8 463 62 Hejnice
LV:	671, 672
Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec
Obec:	Hejnice
Katastrální území:	Hejnice
Počet obyvatel:	2 680
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 201,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 763,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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. 344/2013 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,643}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,893}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,701$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,973$

## 1. Rodinný dům č.p. 8 na pozemku parc.č. St. 241

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ B  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny  
1.nadz. podlaží  
Podkroví: nemá podkroví  
Střecha: se šikmou nebo strmou střechou  
Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111  
Nemovitá věc není součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	50,00	2,20 m
1. NP	143+113+3,6+8,2+1,5 = 269,30	3,20 m
2. NP	113,00	3,20 m
<b>432,30 m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP (50)*(2,20) =	110,00
NP	1. NP (143+113+3,6+8,2+1,5)*(3,20) =	861,76
NP	2. NP (113)*(3,20) =	361,60
Z	zastřešení 113*0,8+113*3,3/2+143*3,4/2 =	519,95
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 853,31 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	P	3,20	100	0,46	1,47
6. Klempířské konstrukce	P	0,80	100	0,46	0,37
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20

8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	P	5,10	100	0,46	2,35
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60

Součet upravených objemových podílů 92,28

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9228**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9228
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 163,23</b>
<b>Plná cena:</b> 1 853,31 m <sup>3</sup> * 5 163,23 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>9 569 065,79 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 103 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 103 / 140 = 73,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 73,6 % / 100)

\* 0,264

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **2 526 233,37 Kč**

**Koeficient pp**

\* 0,701

**Cena stavby CS**

= **1 770 889,59 Kč**

**Rodinný dům č.p. 8 na pozemku parc.č. St. 241 - zjištěná cena**

= **1 770 889,59 Kč**

## 2. Pozemky na LV 672

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = **0,893**

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = **1,090**

**Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,893 * 1,000 * 1,090 = \mathbf{0,973}$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	763,-	0,973		742,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 241	316	742,40	234 598,40
§ 4 odst. 1	zahrad	342/3	589	742,40	437 273,60
Stavební pozemky - celkem			905		<b>671 872,-</b>

**Pozemky na LV 672 - zjištěná cena celkem = 671 872,- Kč**

### 3. Trvalé porosty

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	671 872,00
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	905,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	400,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	296 960,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<b>19 302,40</b>

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 19 302,40 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky na LV 672

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Porovnatelný pozemek č. 1 - realizovaný prodej, p.č.: 849/4

**Lokalita:** Rýnovice

**Popis:** Informace o transakci:

Řízení (KN): V-1018/2023-504

Kupní smlouva: (77129514010)

Cena transakce: 3 300 000 Kč

Podání: 1. 3. 2023

Nemovitosti na listině

Informace o parcele:

Cena parcely : 3 300 000 Kč

2 430 Kč/m<sup>2</sup>

Typ parcely: Pozemková

Druh pozemku: Orná půda

Číslo parcely: 849/4

Katastrální území: Rýnovice (656101)

Výměra parcely: 1358 m<sup>2</sup>

LV parcely na KN: 7584

V-1018/2023-504 ( LISTINY )podání:1.3.2023

cena:3 300 000 Kč

LV: 7584

katastr. pracoviště: Jablonec nad Nisou (504)

Plocha Cena/m<sup>2</sup> Cena

PARCELA: 849/4 (orná půda), kú: Rýnovice

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku - větší	1,05
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - volný nezastavěný pozemek	0,60
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 K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 300 000	1 358	2 430,04	0,63	<b>1 530,93</b>

**Název:** Porovnatelný pozemek č. 2 - realitní inzerce

**Lokalita:** Zátíší 249, Hejnice, Liberec, Liberecký kraj, Severovýchod, 46362, Česká republika  
**Popis:** Prodej stavebního pozemku 4 090 m<sup>2</sup> Reality 11 Vám zprostředkují prodej pozemku s možností výstavby ve městě Hejnice, okr. Liberec. Pozemek o výměře 4 090 m, parc. č. 1169/2, se nachází v klidné části města, v blízkosti lesa. Koeficient maximálního zastavění pozemku je 0,2. Na pozemek je přivedena voda a elektřina, příprava pro tlakovou kanalizaci. Město Hejnice leží ve Frýdlantském výběžku, 16 km severovýchodně od krajského města Liberec, v údolí na severním úbočí Jizerských hor. Jedná se o velmi krásnou a vyhledávanou lokalitu, proslavenou bazilikou Navštívení Panny Marie, s raně gotickou soškou Madony. Městem protéká řeka Smědá. Občanská vybavenost je velmi dobrá: ve městě je Městský úřad, pošta, mateřská, základní a střední odborná škola, služebna policie, zbrojnice místních dobrovolných hasičů, praktičtí lékaři, množství obchodů a restaurací, včetně známé restaurace Obří sud. Nachází se tu také fotbalové hřiště, koupaliště, cyklostezka, autokemp, nedaleko je nástup na Jizerskou magistrálu. Na lyže je možné vyrazit i do necelých 20 km vzdáleného polského skicentra Świeradów-Zdrój, nebo na liberecký Ještěd. Okolí tak nabízí mnoho příležitostí ke sportovnímu i turistickému vyžití, případně k oddychu v 1 km vzdálených Lázních Libverda. Dopravní dostupnost je zajištěna autobusovou a vlakovou dopravou ve směru na Raspenavu a dále na Liberec. Zajímavá příležitost koupě pozemku s následnou výstavbou rodinného domu nebo rekreačního objektu v krásném prostředí na úpatí Jizerských hor.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku - výrazně větší	1,50
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - část pozemku lze zastavět	0,80
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 K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 990 000	4 090	975,55	1,08	1 053,59

**Název: Porovnatelný pozemek č. 3 - realitní inzerce**

**Lokalita:** Hejnice 263, Liberec, Liberecký kraj, Severovýchod, 46362, Česká republika  
**Popis:** Prodej pozemku v Jizerských horách Tímto Vám nabízím menší, celodenně osluněný pozemek o výměře 383 m<sup>2</sup>, situovaný nedaleko centra Hejnic, a přitom v klidné části. Na pozemku se nachází zbořeniště původního domu, určeného ke zbourání. Rovinatý pozemek je umístěn v zástavbě rodinných domů, přímo u málo frekventované komunikace. Hejnice jsou známým poutním místem v údolí řeky Smědé, na severním úpatí Jizerských hor. V okolí je mnoho možností na výlety do skal, lesů, ať již na Frýdlantské cimbuří nebo známou skalní vyhlídku Ořešník či vodopády Štolpichu. Jizerské hory jsou rájem i pro běžkaře či vyznavače cykloturistiky.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku - výrazně menší	0,80
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00



intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
990 000	383	2 584,86	0,72	<b>1 861,10</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	1 053,59 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 481,87 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 861,10 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st 241	316	1 480,00		467 680
zahrada	342/3	589	1 480,00		871 720
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					<b>1 339 400</b>
pozemek se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu			* 0,90	=	205 460,00
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>905</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 205 460</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Rodinný dům č.p. 8

#### Oceňovaná nemovitá věc

##### Metoda porovnávací

Při porovnávací metodě se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena předmětné nemovitosti, se zohledněním současné situace na trhu srovnatelných nemovitostí.

Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, případně podobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze tedy zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizované ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec ve skutečnosti realizovaným. Ze zkušeností a statistiky vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen v realitní inzerci se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitostí mezi 10 - 20 % hodnoty z požadované ceny nad skutečně realizovanou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.



### **Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.**

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení obvyklé ceny zohledněna jeho nižší obchodovatelnost, v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách realitní trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což značně ztěžuje nejen jejich vlastní prodej, ale i samotné ocenění těchto nemovitostí.

Metodicky se pro stanovení obvyklé ceny vychází ze vzorků podobných srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji, nebo již zrealizovaných prodejů. Obecně se tedy vychází z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitostí, avšak nemovitostí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnickém podílu více osob, není nijak neobvyklý, tak se vesměs jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitostech, až na velmi vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů nemovitostí. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitostech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitosti jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitosti, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. Skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě daleko větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako podíl velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vydělit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

<b>Užitná plocha:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 853,31 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	269,30 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěné plochy podlaží:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	905,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Porovnatelná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej</b>
<b>Lokalita:</b>	Loučná nad Nisou 58, Janov nad Nisou
<b>Popis:</b>	Adresní místo: Loučná nad Nisou 58 Janov nad Nisou okr. Jablonec nad Nisou
	Informace o transakci: Řízení (KN): V-3290/2023-504 Kupní smlouva: (79119533010) Cena transakce: 4 400 000 Kč Podání: 28. 6. 2023
	Nemovitosti na listině Informace o stavbě: Konstrukce: Cihla Dokončení stavby: Typ stavby: budova s č.p. Způsob využití: rodinný dům Počet jednotek: 2 Počet podlaží: 2 Podlahová plocha (odhad): 174 m <sup>2</sup> Zastavěná plocha: 133 m <sup>2</sup> Způsob vytápění: Centr. v budově LV stavby (KN): 1056 Počet vlastníků stavby: 1
	V-3290/2023-504 ( LISTINY )podání:28.6.2023 cena:4 400 000 Kč
	LV: 1056 katastr. pracoviště: Jablonec nad Nisou (504) Plocha STAVBA: Loučná nad Nisou 58, Janov nad Nisou, okr. Jablonec nad Nisou (rodinný dům) 174 m <sup>2</sup> PARCELA: st.357/2 (zast. plocha a nádv.), kú: Loučná nad Nisou 352m <sup>2</sup>
<b>Pozemek:</b>	526,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	174,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 28.6.2023 4 400 000	174,00	25 287	1,02	25 793

**Název:** Porovnatelná nemovitost č. 2- realizovaný prodej**Lokalita:** Janov nad Nisou 279**Popis:**

Adresní místo:

Janov nad Nisou 279

okr. Jablonec nad Nisou

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-3263/2023-504

Kupní smlouva: (79085115010)

Cena transakce: 8 100 000 Kč

Podání: 27. 6. 2023

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla

Dokončení stavby: 1919

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek: 2

Počet podlaží: 3

Podlahová plocha (odhad): 300 m<sup>2</sup>Zastavěná plocha: 153 m<sup>2</sup>

Způsob vytápění: Centr. v budově

LV stavby (KN): 89

Počet vlastníků stavby: 2

V-3263/2023-504 ( LISTINY )podání:27.6.2023

cena:8 100 000 Kč

LV: 89

katastr. pracoviště: Jablonec nad Nisou (504)

Plocha

STAVBA: Janov nad Nisou 279, okr. Jablonec nad Nisou  
(rodinný dům) 300 m<sup>2</sup>PARCELA: st.85/2 (zast. plocha a nádv.), kú: Janov nad Nisou 480 m<sup>2</sup>PARCELA: 209/2 (travní porost ), kú: Janov nad Nisou 387 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 867,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 300,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - výrazně lepší	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1 Upravená j. cena
k 27.6.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
8 100 000	300,00	27 000	0,88	23 760

**Název:** Porovnatelná nemovitost č. 3 - realitní inzerce

**Lokalita:** Josefův Důl - Dolní Maxov, okres Jablonec nad Nisou

**Popis:** V zastoupení majitele nabízíme k prodeji jedinečnou nemovitost vhodnou pro rekreaci. Rekonstrukcí budovy lze vybudovat zajímavou prostornou chalupu o celkové užitné ploše 363 m<sup>2</sup>. Dříve byla v objektu umístěna Semi-Kaplanova turbína, který byla napojena na vodoteč v blízkosti domu. Při obnovení tohoto zdroje energie můžete docílit energetické nezávislosti, kterou v současné době vnímáme jako velmi lukrativní benefit. Objekt je vyklizený a připravený k rekonstrukci.

Poloha objektu je ve velmi klidné a vyhledávané lokalitě vhodné pro rekreaci a celoroční sportovní vyžití v Jizerských horách (běžky, sjezdové lyžování, kola, koloběžky, lezecké parky atd.) Svým umístěním zaručuje klid na okraji obce s blízkostí lesa. Vzdálenost od místní sjezdovky je cca 200 m.

**Pozemek:** 462,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 363,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 188,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - výrazně větší	1,30
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1 Upravená j. cena
k 14.8.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 700 000	363,00	12 948	1,29	16 703

<b>Název:</b>	<b>Porovnatelná nemovitost č. 4 - realitní inzerce</b>			
<b>Lokalita:</b>	Frýdlantská, Nové Město pod Smrkem			
<b>Popis:</b>	Rodinný dům v klidné části Nového Města pod Smrkem hledá nové majitele! Tento prostorný dům o užitné ploše 200 m <sup>2</sup> , se zahradou o rozloze 1338 m <sup>2</sup> , je ideální pro rodiny s dětmi. Ubytování pro všechny členy rodiny i zázemí pro hraní a odpočinek na zahradě jsou zaručeny. Dům je před rekonstrukcí - příležitost vytvořit vlastní interiér a tím splnit svůj sen o dokonalém domově. Veškerá občanská vybavenost je v blízkosti. Pro větší nákupy je možné vyrazit do Frýdlantu, Liberce či do blízkého Polska.			
<b>Pozemek:</b>	1 338,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	200,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku - větší			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
K8 Korekce za vedlejší stavbu			1,00	
				<b>Váha: 1</b>
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 31.8.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 799 000	200,00	18 995	0,86	<b>16 336</b>



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Minimální jednotková porovnávací cena	16 336 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	20 648 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	20 648 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	25 793 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>			
Vážená jednotková cena			<b>20 648 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			250,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>			<b>5 162 000</b>
odpočet hodnoty pozemku	- 1 237 500,00	=	3 924 500,00
spoluvlastnický podíl			
	* 4 793,00 / 10 000,00	=	1 881 012,85
obtížnější obchodovatelnost spoluvlastnického podílu	* 0,80	=	1 504 810,28
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>			<b>1 504 810 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 8 na pozemku parc.č. St. 241	1 770 890,- Kč
2. Pozemky na LV 672	671 872,- Kč
3. Trvalé porosty	19 302,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **2 462 064,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **2 462 060,- Kč**

slovy: Dvamilionychtyřistašedesátdvatisícšedesát Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>2 462 060 Kč</b>
--	---------------------

slovy: Dvamilionychtyřistašedesátdvatisícšedesát Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky na LV 672 1 205 460,- Kč

##### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 8 1 504 810,- Kč

Porovnávací hodnota	1 504 810 Kč
Hodnota pozemku	1 205 460 Kč

#### Silné stránky

- + občanská vybavenost obec
- + dostatečná výměra pozemku
- + možnost komerčního využití stavby

#### Slabé stránky

- technický stav domu
- spoluvlastnický podíl na stavbě

<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 700 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

slovy: Dvamilionysedmsettisíc Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

S ohledem na odlišné vlastnictví pozemku a stavby byla výsledná obvyklá cena nemovitostí ve vlastnictví povinné a jejího manžela stanovena na základě porovnávací metody jako součet obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 4793/10000 na stavbě č.p. 8 a obvyklé ceny pozemků parc.č. St. 241 a parc.č. 342/3.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 4793/10000 vzhledem k celku na nemovitosti - rodinném domě č.p. 8 postaveném na pozemku parc.č. St. 241 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Hejnice, obec Hejnice, okres Liberec a dále stanovení obvyklé ceny pozemků parc.č. St. 241 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 316 m<sup>2</sup> a parc.č. 342/3 - zahrada o výměře 589 m<sup>2</sup> a to se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. a v obci Hejnice v okrese Liberec.

#### Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 4793/10000 vzhledem k celku na nemovitosti - rodinném domě č.p. 8 postaveném na pozemku parc.č. St. 241 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Hejnice, obec Hejnice, okres Liberec a dále obvyklá cena pozemků parc.č. St. 241 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 316 m<sup>2</sup> a parc.č. 342/3 - zahrada o výměře 589 m<sup>2</sup> a to se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. a v obci Hejnice v okrese Liberec činí celkem

**Obvyklá cena**

**2 700 000 Kč**

slovy: Dvamilionysedmsttisíc Kč

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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí - LV 671	3
Výpis z katastru nemovitostí - LV 672	3
Katastrální mapa	2
Fotodokumentace	2
Mapa lokality	1
Povodňová mapa	1

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Bez přizvaných konzultantů

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 90/2023.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 050483/2023.

V Praze 04.09.2023

Ing. Jitka Křižáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 050483/2023

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí - LV 671	3
Výpis z katastru nemovitostí - LV 672	3
Katastrální mapa	2
Fotodokumentace	2
Mapa lokality	1
Povodňová mapa	1

# LV 671

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2023 16:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 99/09 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564044 Hejnice

Kat.území: 638196 Hejnice

List vlastnictví: 671

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Douša Václav a Doušová Eva, Arnoltice 152, 46401 Bulovka, Luhová 199, 46401 Raspenava		4793/10000
MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4		5207/10000

SJM = společné jmění manželů

### B Nemovitosti

*Stavby*

*Typ stavby*

*Část obce, č. budovy*

*Způsob využití Na parcele*

*Způsob ochrany*

Hejnice, č.p. 8	rod.rekr	St. 241, LV 672	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
-----------------	----------	-----------------	--

### 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

pohledávka ve výši 1 466 922,95 Kč s příslušenstvím, na spoluvlastnický podíl 4793/10000 (povinný Doušová Eva, r.č. 525130/045)

*Oprávnění pro*

MONTEGO BAY FINANCIAL LIMITED, id.č.14190, Victoria House 306, Victoria, Mahé, Seychely

*Povinnost k*

Douša Václav a Doušová Eva, Arnoltice 152, 46401 Bulovka, Luhová 199, 46401 Raspenava, RČ/IČO:

Stavba: Hejnice, č.p. 8

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Praha 5-JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., č.j.067 EX-99/2009 - 100 ze dne 09.02.2011. Právní moc ke dni 24.02.2011.

Z-1134/2011-532

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

#### o Zástavní právo smluvní

ze dne 9.9.1992, pohledávka ve výši 1 000 000,- Kč, na spoluvlastnický podíl 4793/10000. Právní účinky vkladu ke dni 1.1.1993.

*Oprávnění pro*

GLORY DAZE ASSOCIATED S.A., id.č.584444, Wickhams Cay II, Vistra Corporate Services Centre, VG1110 Road Town, Tortola, Britské Panenské ostrovy

*Povinnost k*

Douša Václav a Doušová Eva, Arnoltice 152, 46401 Bulovka, Luhová 199, 46401 Raspenava, RČ/IČO:

Stavba: Hejnice, č.p. 8

*Listina* Smlouva V2 481/1993.

POLVZ:61/1993

Z-3600061/1993-532

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2023 16:55:02

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564044 Hejnice  
Kat.území: 638196 Hejnice List vlastnictví: 671  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
ÚOR-62/2005 ze dne 13.10.2005.

Z-1783/2005-532

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
ze dne 19.09.2013.

Z-2932/2013-532

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

- o Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání  
ke spoluvlastnickému podílu

*Povinnost k*

Doušová Eva, Luhová 199, 46401 Raspenava, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o prohlášení konkursu 34/1994.

POLVZ:173/1996

Z-3600173/1996-532

- o Nařízení exekuce

*Povinnost k*

Doušová Eva, Luhová 199, 46401 Raspenava, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberci 67 Nc-8815/2008 -29 ze  
dne 19.12.2008; uloženo na prac. Liberec

Z-1122/2009-505

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvlastnický podíl 4793/10000

*Povinnost k*

Doušová Eva, Luhová 199, 46401 Raspenava, RČ/IČO:

Stavba: Hejnice, č.p. 8

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, č.j. 067  
EX-99/2009 -12 ze dne 17.01.2009.

Z-177/2009-532

*Související zápisy*

**Dražební vyhláška**

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu  
Praha 5 - JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., č.j.067 EX-99/2009 -170 ze dne  
31.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2014 14:34:20. Zápis  
proveden dne 07.02.2014; uloženo na prac. Frýdlant

Z-109/2014-532

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

strana 2



# LV 672

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2023 16:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 99/09 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564044 Hejnice

Kat.území: 638196 Hejnice

List vlastnictví: 672

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM Douša Václav a Doušová Eva, Arnoltice 152, 46401

Bulovka, Luhová 199, 46401 Raspenava

SJM = společně jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 241	316	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Na pozemku stojí stavba: Hejnice, č.p. 8, rod.rekr, LV 671				
342/3	589	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, 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  
pohledávka ve výši 1 466 922,95 Kč s příslušenstvím  
Oprávnění pro  
MONTEGO BAY FINANCIAL LIMITED, id.č.14190, Victoria  
House 306, Victoria, Mahé, Seychely  
Povinnost k  
Parcela: St. 241, Parcela: 342/3  
  
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorského úřadu Praha 5-JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., č.j.067 EX-99/2009 -  
101 ze dne 09.02.2011. Právní moc ke dni 24.02.2011. Z-1134/2011-532  
  
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo smluvní  
ze dne 9.9.1992, pohledávka ve výši 1 000 000,- Kč. Právní účinky vkladu ke dni  
1.1.1993.  
Oprávnění pro  
GLORY DAZE ASSOCIATED S.A., id.č.584444, Wickhams Cay  
II, Vistra Corporate Services Centre, VG1110 Road Town,  
Tortola, Britské Panenské ostrovy  
Povinnost k  
Parcela: St. 241, Parcela: 342/3  
  
Listina Smlouva V2 481/1993. POLVZ:61/1993      Z-3600061/1993-532  
  
Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
LB-840/2005 ze dne 18.08.2005. Z-1782/2005-532  
  
Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
ze dne 19.09.2013. Z-2932/2013-532

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

strana 1





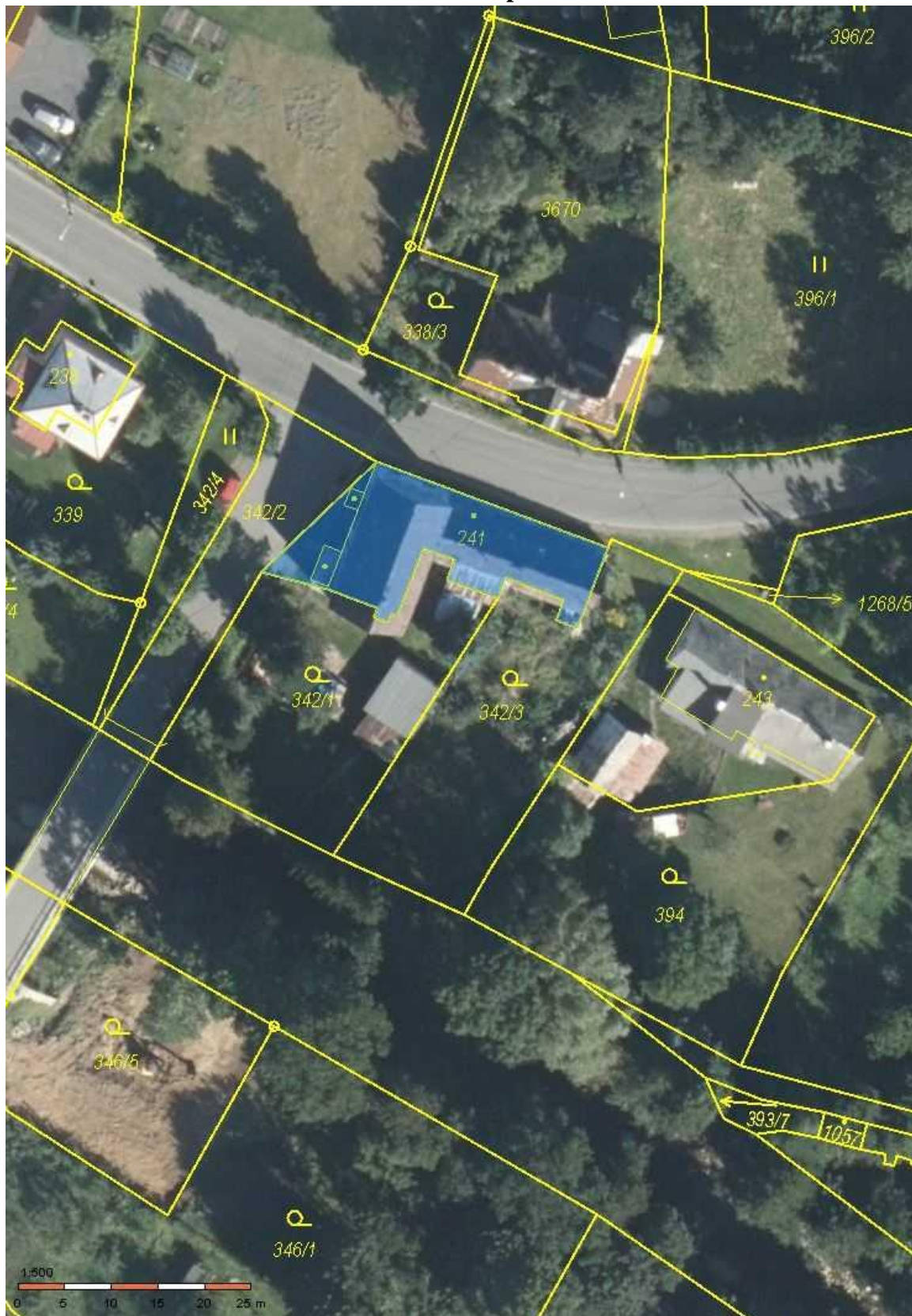


Kopie katastrální mapy ze dne 4.9.2023



Pozemek p.č. St. 241, 342/3 v k.ú. č. 638196

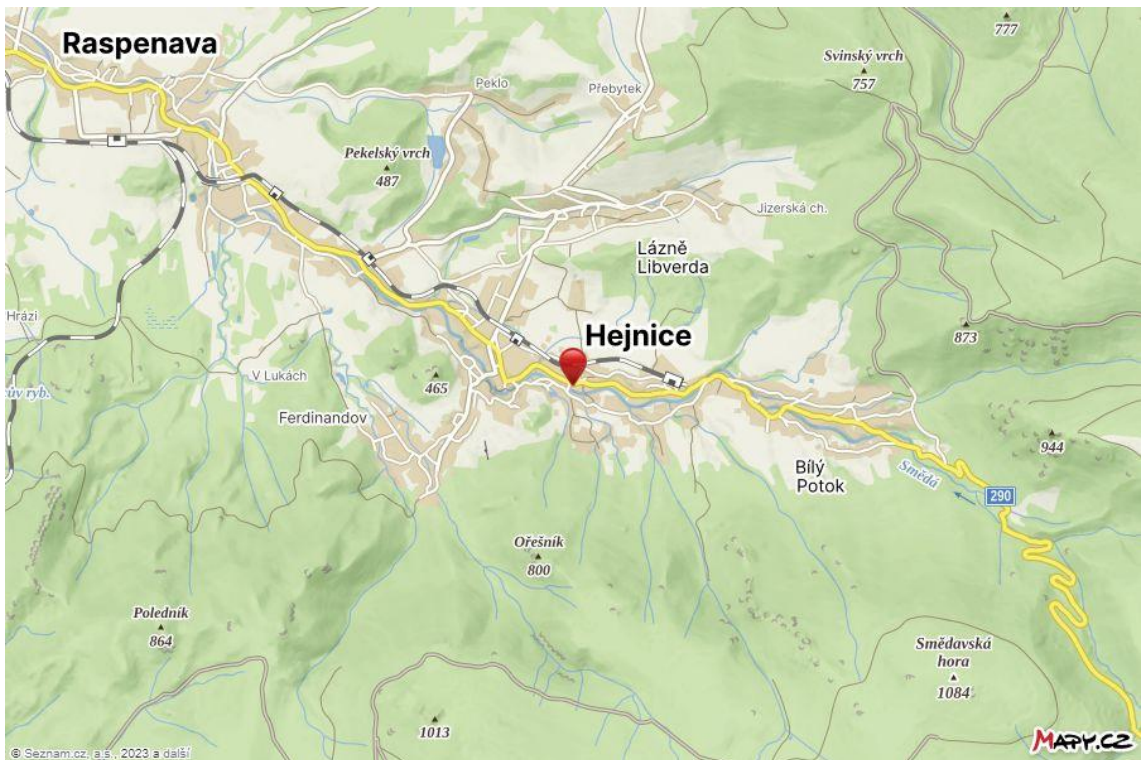
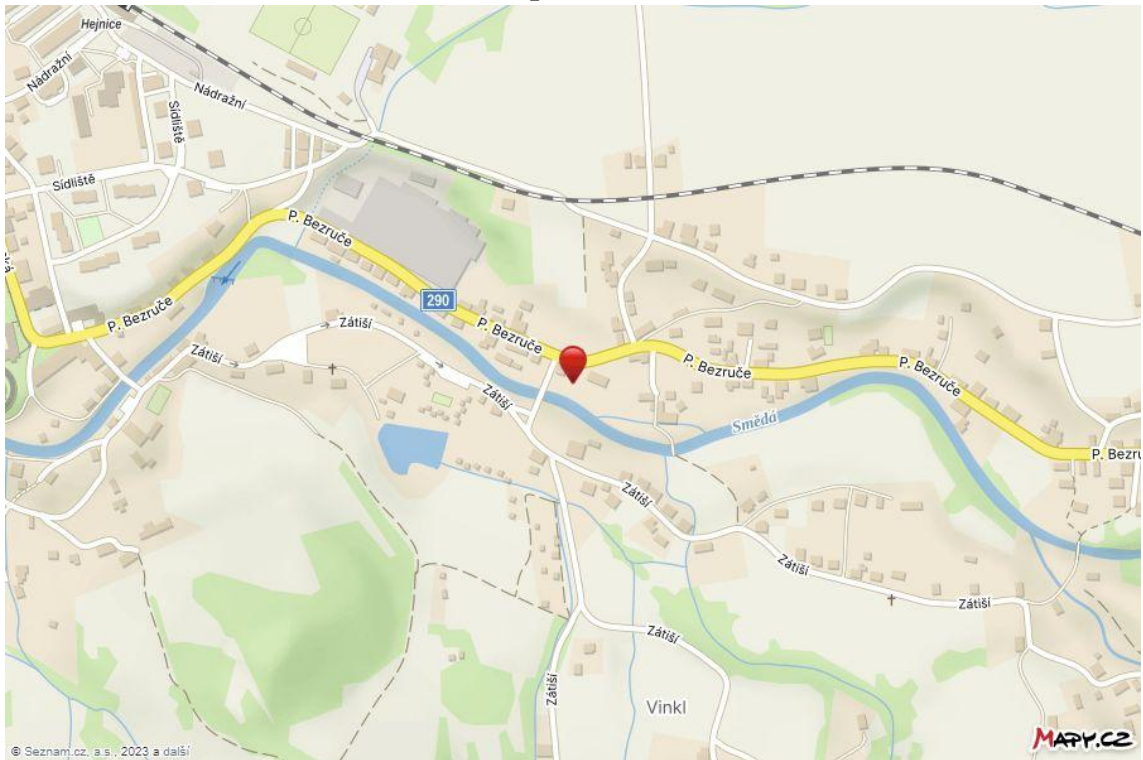
ortofotomapa







## Mapa oblasti





## Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **2557518-000-230908185948**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **39**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Podkonický Juraj, JUDr., Ph. D. - soudní exekutor, IČ: 49720821

Datum vyhotovení: **08.09.2023**

---

### Poznámka:

*Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.*



2557518-000-230908185948