

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 075501/2024 - část B

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek st.p.č. 210/2 se stavbou čp. 217 a pozemek p.č. 1113/1, vše v k.ú. a obci Paseky nad Jizerou, zapsané na LV č. 389, vedených u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily

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

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda  
Beranových 130  
199 000 Praha 18

**Číslo jednací:** 184 EX 1295/24-145

**OBVYKLÁ CENA**

**6 890 000 Kč**

**Počet stran:** 26

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 11.10.2024

**Vyhotoveno:** V Trutnově 16.10.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

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

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

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

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

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.10.2024 za přítomnosti znalce a zástupce vlastníka.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 389 ze dne 16.8.2024
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 11.10.2024. Povinná byla k prohlídce pozvaná doporučeným dopisem, který ji byl vhozen do schránky dne 4.10.2024. Místního šetření se zúčastnil bratr manžela vlastníka, poskytl součinnost při ocenění, zpřístupnil znalci stavbu a odpověděl na otázky.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Usnesení o ustanovení znalcem č.j. 184 EX 1295/24-145
7. Fotodokumentace exteriéru pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
9. Povodňová zpráva z [www.cap.cz](http://www.cap.cz)

### Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **Obvyklá cena** (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací** (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

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

Dle dálkového náhledu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) bylo zjištěno, že v posledních 18 měsících bylo zobchodováno 5 pozemků s obdobnými stavbami pro bydlení či rekreaci, z těchto vzorků byly vybrány 4 vzorky, které odpovídají zadaným parametrům, a které byly použity do porovnávací metody.

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Semily, obec Paseky nad Jizerou, k.ú. Paseky nad Jizerou

Adresa nemovité věci: Paseky nad Jizerou 217, 512 47 Paseky nad Jizerou

### Vlastnické a evidenční údaje

#### Jsou zapsané na LV č. 389

Vlastnické právo

Nejedlá Eva, Labětínská 573, 19017 Praha

### Dokumentace a skutečnost

Původní dokumentace se nedochovala, dle dochovaných prvků stavby usuzují na stáří okolo 150 let. Stavba byla do dnešní podoby v průběhu let upravena, poslední stavební úpravy byly provedeny v r. 2019, kdy byla provedena výměna střešní krytiny a vestavba pokojů do podkroví. Stavba je ve velmi dobrém technickém stavu, díky provedené výměně střešní krytiny jde o stavbu s prodlouženou životností.

### Místopis

Paseky nad Jizerou jsou horská obec v okrese Semily, v Libereckém kraji, v západních Krkonoších na pomezí Jizerských hor, na pravé straně Jizerského dolu. Množství chalup a dalších objektů slouží dnes rekreačnímu pobytu. Severní část území obce patří do Krkonošského národního parku, jižní část včetně hlavních sídelních celků do CHKO Jizerské hory. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1713. Obec je tvořena několika osadami a množstvím horských chalup rozestých po stráních. Celou obec zahrnuje jedno katastrální území. Základní sídelní jednotky jsou v obci statisticky evidovány tři: Paseky nad Jizerou, Havírna a Makov. Havírna je pás osídlení v údolí Havírenského potoka, jižně od vrchu Hromovka a severně od vrchu Mechovice (803 m n. m.), a sestává ze sídelních lokalit Za Vrškem, Na Piavě, Lomička, Suchá atd. Makov je osídlení v jižní části obce, v údolí Makovského potoka. Severozápadní část obce, s několika lyžařskými vleky a sjezdovkami, se nazývá Hořensko, a seskupení chalup na východním úbočí kopce Javorníka (822 m n. m.) se jmenuje Tomšov. Při silnici nedaleko Tomšova stojí dávná hospůdka Na Perličku neboli Na Prdku. K obci patří i lesnatá oblast (s převážně smrkovými lesy) severně od Havírny, s kopci Hromovka (916 m n. m.), Bílá skála (nedaleký vrchol 957 m n. m., web obce udává 964 m n. m.) a Kapradník (910 m n. m.) a osadou Zabyly v údolí Jizery. Nejnižším bodem území obce je hladina Jizery, 476 m n. m. Obec sousedí na západě s obcemi Zlatá Olešnice a Kořenov (k. ú. Rejdice, Příchovice a Polubný), na severozápadě Jizerou s územím města Harrachov, na východě Jizerou s územím města Rokytnice nad Jizerou (k. ú. Dolní Rokytnice), na jihu s územím města Vysoké nad

Jizerou (k. ú. Sklenařice) a města Jablonec nad Jizerou.

## 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  dálkové vytápění  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:  okrajová část - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

1113/3 Štrauch Petr, Na Mýtě 292, Podmoklice, 51301 Semily  
1115/3 SJM, Šmerda Ondřej ak.mal. a Beinstein Lockerová Jiřina ak. mal.  
1596/1 OBEC PASEKY NAD JIZEROU, č. p. 242, 51247 Paseky nad Jizerou

## Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemky se stavbou RD čp. 217, se nachází v okrajové části obce Paseky nad Jizerou, v její horské oblasti, v okolní řídké zástavbě staveb pro bydlení či rekreaci, v lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti. Území je svažité, přivrácené k severozápadu, z části zainvestováno sítěmi, stavba je napojena na NN. Voda... Kanalizace v místě není, splaškové vody jsou svedeny do žumpy. V lokalitě se nenachází žádná občanská vybavenost, ve vzdálenosti cca. 2,5 km se nachází centrum obce s omezenou občanskou vybaveností (obecní úřad, pošta, restaurační zařízení), lyžařský areál Skiareál Paseky a zastávka autobusové dopravy.

Přístup k oceňované nemovité věci je po vyjetých kolejích na pozemku p.č. 1113/3 (ostatní plocha, ostatní komunikace), která je ve vlastnictví jiného vlastníka - Petr Štrauch a p.č. 1115/3 (ostatní plocha, ostatní komunikace), která je také ve vlastnictví jiného vlastníka - Šmerda Ondřej ak.mal. a Beinstein Lockerová Jiřina ak. mal.

## 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)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup k oceňované nemovité věci je po vyjetých kolejích na pozemku p.č. 1113/3 (ostatní plocha, ostatní komunikace), která je ve vlastnictví jiného vlastníka - Petr Štrauch a p.č. 1115/3 (ostatní plocha, ostatní komunikace), která je také ve vlastnictví jiného vlastníka - Šmerda Ondřej ak.mal. a Beinstein Lockerová Jiřina ak. mal.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář: *Způsob ochrany nemovitosti*  
*evropsky významná lokalita*  
*ptačí oblast*  
*národní park*

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

---

ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce  
Komentář: *Vlastnické právo*  
*Nejedlá Eva, Labětínská 573, Vinoř, 19017 Praha 9*

*Omezení vlastnického práva*  
*Zákaz zcizení*  
*Zástavní právo smluvní*

*Jiné zápisy*  
*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*  
*Zahájení exekuce - Nejedlá Eva*  
*Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého*  
*Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh*

#### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

## **4. POSUDEK**

### **4.1. Popis postupu při analýze dat**

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### **4.2. Ocenění**

#### **Výpočet hodnoty pozemků**

---

##### **Pozemky**

##### **Porovnávací metoda**

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

Pozemek st.p.č. 210/2 je zastavěný stavbou čp. 217 a pozemek p.č. 1113/1 je navazujícím pozemkem, ve FC se stavbou. Území je svažité, z části zainvestované (NN). Užívání je v souladu s právním stavem.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vychází z databáze vlastní a skupiny odhadců majetku, kdy v obci Paseky nad Jizerou je cena stavebních parcel a pozemků pro výstavbu ve výši 1600-2500Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 210/2	83	2 200,00		182 600
trvalý travní porost	1113/1	1 891	2 200,00		4 160 200
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 974</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>4 342 800</b>

### Výpočet věcné hodnoty stavby

#### Stavba RD čp. 217

##### Věcná hodnota dle THU

RD je přízemní, nepodsklepený, se stavebně upraveným podkrovím, obsahuje byt o velikosti 4+kk s příslušenstvím, který je přístupný z prostoru venkovní dřevěné terasy přes dřevěnou verandu.

Objekt je vybudován na smíšených základech, svíslé konstrukce jsou převážně smíšené (cihly, kámen), v části dřevěné roubení, okna jsou dřevěná špaletová, fasáda na zděné části vápenná dvouvrstvá, na roubení jsou obnovené nátěry. Střecha je sedlová, krov vázaný, krytina ..., klempířské konstrukce pozinkované, stropy dřevěné s viditelnými trámy a v části se záklopem, vnitřní omítky vápenné štukové, podlahy prkenné. Koupelna je vybavená sprchovým koutem, umyvadlem a splachovacím WC. Ohřev TUV el. boilerem. Vybavení kuchyně je standardní kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. Vytápění je přímotopnými panely lokálně a dále doplňkové lokální krbovými kamny.

Původní dokumentace se nedochovala, dle dochovaných prvků stavby usuzují na stáří okolo 150 let. Stavba byla do dnešní podoby v průběhu let upravena, poslední stavební úpravy byly provedeny v r. 2019, kdy byla provedena výměna střešní krytiny a vestavba pokojů do podkroví. Stavba je ve velmi dobrém technickém stavu, díky provedené výměně střešní krytiny jde o stavbu s prodlouženou životností.

Příslušenstvím a venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí (NN, VV), jímka, dřevěná plocha terasy a parkovací stání při polní cestě.

### Užitná plocha

Název Užitná plocha

1. NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj	17,80 m <sup>2</sup>	1,00	17,80 m <sup>2</sup>
pokoj	12,20 m <sup>2</sup>	1,00	12,20 m <sup>2</sup>
chodba se schody	9,20 m <sup>2</sup>	1,00	9,20 m <sup>2</sup>
koupelna s WC	5,05 m <sup>2</sup>	1,00	5,05 m <sup>2</sup>
zádveží	3,40 m <sup>2</sup>	1,00	3,40 m <sup>2</sup>
přístavba dřevníku	8,20 m <sup>2</sup>	0,50	4,10 m <sup>2</sup>
dřevěná terasa	25,00 m <sup>2</sup>	0,50	12,50 m <sup>2</sup>



64,25 m<sup>2</sup>

Podkroví

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj	16,60 m <sup>2</sup>	1,00	16,60 m <sup>2</sup>
pokoj	14,20 m <sup>2</sup>	1,00	14,20 m <sup>2</sup>

30,80 m<sup>2</sup>95,05 m<sup>2</sup>**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	83,00	2,40 m
Podkroví	83,00	2,30 m
	<b>166,00 m<sup>2</sup></b>	

**Obestavěný prostor**

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	v.s.+zastř. 501 =	501,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>501,00 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	smíšené
2. Zdivo	zděné + dřevěné roubení
3. Stropy	dřevěné
4. Střecha	sedlová, krov dřevěný
5. Krytina	hliníkový plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkované
7. Vnitřní omítky	vápenné + nátěry
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé + nátěry
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	běžné keramické
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	hladké plné
13. Okna	dřevěná špaletová
14. Podlahy obytných místností	prkenné, dlažby
15. Podlahy ostatních místností	dlažby
16. Vytápění	elektrokotel + krbová kamna
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	jímka
23. Vybavení kuchyně	standardní linka, vestavěné spotřebiče
24. Vnitřní vybavení	sprchový kout, umyvadlo, splachovací WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	venkovní úpravy, příslušenství

Jednotková cena	8 500 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	501,00 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	4 258 500 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	349 197	349 197	8,24
2. Zdivo	21,20	902 802	902 802	21,29
3. Stropy	7,90	336 422	336 422	7,93
4. Střecha	7,30	310 871	310 871	7,33
5. Krytina	3,40	144 789	144 789	3,42
6. Klempířské konstrukce	0,90	38 327	38 327	0,90
7. Vnitřní omítky	5,80	246 993	246 993	5,83
8. Fasádní omítky	2,80	119 238	143 086	3,37
9. Vnější obklady	0,50	21 293	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	97 946	97 946	2,31
11. Schody	1,00	42 585	42 585	1,00
12. Dveře	3,20	136 272	136 272	3,21
13. Okna	5,20	221 442	221 442	5,22
14. Podlahy obytných místností	2,20	93 687	93 687	2,21
15. Podlahy ostatních místností	1,00	42 585	42 585	1,00
16. Vytápění	5,20	221 442	221 442	5,22
17. Elektroinstalace	4,30	183 116	183 116	4,32
18. Bleskosvod	0,60	25 551	25 551	0,60
19. Rozvod vody	3,20	136 272	136 272	3,21
20. Zdroj teplé vody	1,90	80 912	80 912	1,91
21. Instalace plynu	0,50	21 293	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	132 014	132 014	3,11
23. Vybavení kuchyně	0,50	21 293	21 293	0,50
24. Vnitřní vybavení	4,10	174 599	174 599	4,12
25. Záchod	0,30	12 776	12 776	0,30
26. Ostatní	3,40	144 789	144 789	3,42
Upravená reprodukční cena			4 239 763 Kč	
Množství			501,00 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		8 463 Kč/m <sup>3</sup>	

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S 8,24	100,00	8,24	8,25	150	200	75,00	6,1875
2. Zdivo	S 21,29	100,00	21,29	21,30	150	200	75,00	15,9750
3. Stropy	S 7,93	100,00	7,93	7,94	150	200	75,00	5,9550
4. Střecha	S 7,33	100,00	7,33	7,33	6	56	10,71	0,7850
5. Krytina	S 3,42	100,00	3,42	3,42	6	50	12,00	0,4104
6. Klempířské konstrukce	S 0,90	100,00	0,90	0,90	6	40	15,00	0,1350
7. Vnitřní omítky	S 5,83	100,00	5,83	5,83	6	60	10,00	0,5830

8. Fasádní omítky	S	3,37	100,00	3,37	3,37	6	40	15,00	0,5055
10. Vnitřní obklady	S	2,31	100,00	2,31	2,31	6	40	15,00	0,3465
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	150	200	75,00	0,7500
12. Dveře	S	3,21	100,00	3,21	3,21	6	56	10,71	0,3438
13. Okna	S	5,22	100,00	5,22	5,22	30	60	50,00	2,6100
14. Podlahy obytných místností	S	2,21	100,00	2,21	2,21	6	30	20,00	0,4420
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	6	30	20,00	0,2000
16. Vytápění	S	5,22	100,00	5,22	5,22	6	30	20,00	1,0440
17. Elektroinstalace	S	4,32	100,00	4,32	4,32	6	40	15,00	0,6480
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	0,60	0,60	6	40	15,00	0,0900
19. Rozvod vody	S	3,21	100,00	3,21	3,21	6	30	20,00	0,6420
20. Zdroj teplé vody	S	1,91	100,00	1,91	1,91	6	30	20,00	0,3820
22. Kanalizace	S	3,11	100,00	3,11	3,11	40	40	100,00	3,1100
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	0,50	0,50	6	30	20,00	0,1000
24. Vnitřní vybavení	S	4,12	100,00	4,12	4,12	6	40	15,00	0,6180
25. Záchod	S	0,30	100,00	0,30	0,30	6	40	15,00	0,0450
26. Ostatní	S	3,42	100,00	3,42	3,42	6	50	12,00	0,4104
<b>Součet upravených objemových podílů:</b>				<b>99,97</b>	<b>Opotřebení:</b>				<b>42,3000</b>

<b>Ocenění</b>		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	83
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	95
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	501,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	8 463
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	8 463
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 239 963
Stáří	roků	123
Opotřebení	%	42,30
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>2 446 459</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Komparativní metoda

#### Oceňovaná nemovitá věc

– Stavba pro bydlení či rekreaci, v dobrém technickém stavu, po částečné revitalizaci a modernizaci, s mírně většími pozemky, situovaná v okrajové části obce, v lokalitě se zhoršenou dopravní dostupností v zimním období a bez dopravní obslužnosti.

<b>Užitná plocha:</b>	95,05 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	501,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	1 974,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>RD</b>
<b>Lokalita:</b>	Paseky nad Jizerou
<b>Popis:</b>	Pozemek st.p.č. 577 se stavbou RD čp. 319 a pozemek zahrady, zobchodované

smlouvou kupní v řízení V-3491/2023-608

**Pozemek:** 1 320,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 208,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 129,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00  
K2 Velikosti objektu 1,10  
K3 Poloha 1,00  
K4 Provedení a vybavení 0,90  
K5 Celkový stav 0,85  
K6 Vliv pozemku 1,04  
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
18 000 000	208,00	86 538	0,88	<b>76 153</b>

**Název:** RD

**Lokalita:** Paseky nad Jizerou

**Popis:** Pozemek st.p.č. 357 se stavbou RD čp. 266 a pozemek zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-2397/2023-608

**Pozemek:** 1 238,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 81,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 65,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00  
K2 Velikosti objektu 0,99  
K3 Poloha 1,00  
K4 Provedení a vybavení 1,05  
K5 Celkový stav 1,10  
K6 Vliv pozemku 1,05  
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 700 000	81,00	58 025	1,20	<b>69 630</b>

**Název:** RD

**Lokalita:** Paseky nad Jizerou

**Popis:** Pozemek st.p.č. 9/1 se stavbou RD čp. 215 a pozemek zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-634/2023-608

**Pozemek:** 7 590,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 181,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 133,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,08
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
12 500 000	181,00	69 061	1,06	73 205

**Název:** RD**Lokalita:** Paseky nad jizerou**Popis:** Pozemek st.p.č. 42 se stavbou RD čp. 159 a pozemek zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-3640/2024-608**Pozemek:** 1 350,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 128,00 m<sup>2</sup>**Zastavěná plocha:** 83,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,04
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
7 750 000	128,00	60 547	1,17	70 840

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Upravené nabídkové ceny a realizované ceny se pohybují v intervalu od 69000-76000,- Kč/m<sup>2</sup> započitatelné plochy. Hodnotu stanovují při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	69 630 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	72 457 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	76 153 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Stanovená porovnávací hodnota</b>	<b>6 890 000 Kč</b>
Jednotková cena	72 488 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>6 890 000 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>6 890 000 Kč</b>
<b>Reprodukční hodnota</b>	<b>4 239 963 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>6 789 259 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	4 342 800 Kč

<b>Obvyklá cena</b>	<b>6 890 000 Kč</b>
slovy: Šest milionů osm set devadesát tisíc Kč	

#### **Silné stránky**

Klidná lokalita s výhledem, rekreační oblast

Dobry technický stav po revitalizaci a modernizaci provedené v r. 2019

#### **Slabé stránky**

Zhoršený přístup v zimním období - pouze vyjeté koleje bez údržby (pěší přístup)

Není přístup z veřejné komunikace

#### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovité věci uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Stavbě RD s bytem o velikosti 4+kk, se standardním příslušenstvím a vybavením, ve stavu po revitalizaci a modernizaci provedené v r. 2019, s prodlouženou životností, s větším pozemkem, situovaná v okrajové části obce Paseky nad Jizerou, v horské oblasti, se zhoršenou dopravní dostupností v zimním období a bez dopravní obslužnosti,** je v dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.

**S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.**

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	6 890 000,- Kč
Zaokrouhлено	6 890 000,- Kč

**Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 389**

<b>- nemovité věci povinného a jejich přísl.</b>	<b>6 890 000,-Kč</b>
<b>- příslušenství uvedené nemovité věci</b> - venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí (VV, NN), stavba jímky, dřevěná terasa, - zahrnuto v ceně	<b>0,-</b>
<b>- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená</b>	
<b>- nezjištěna</b>	<b>0,-</b>
<b>- výhody a nájemné právo – nezjištěno</b>	<b>0,-</b>

## **5.2. Kontrola postupu**

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- **nemovité věci povinného a jejich součásti**
- **určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci**
- **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená**
- **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - pozemek st.p.č. 210/2 se stavbou čp. 217 a pozemek p.č. 1113/1, vše v k.ú. a obci Paseky nad Jizerou, zapsané na LV č. 389, vedených u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily; se zohledněním práv a závad ve výši:**

**Obvyklá cena**

**6 890 000 Kč**

slovy: Šest milionů osm set devadesát tisíc Kč

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

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je jen pravděpodobný.

## **SEZNAM PŘÍLOH**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Pozvánka + doručení	2
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	1



# Výpis z katastru nemovitostí

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.08.2024 22:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1295/24 pro Mgr. Ondřej Svoboda  
Exekutorský úřad Praha 9

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 547476 Paseky nad Jizerou

Kat.území: 718203 Paseky nad Jizerou

List vlastnictví: 389

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Nejedlá Eva, Labětínská 573, Vinoř, 19017 Praha 9	856207/0418	

### B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	210/2	83	zastavěná plocha a nádvoří		evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast
Součástí je stavba: Paseky nad Jizerou, č.p. 217, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 210/2					
	1113/1	1891	trvalý travní porost		evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast, 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 smluvní

k zajištění všech budoucích pohledávek až do výše 2 640 000,- Kč vzniklých do 19.9.2047

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 210/2, Parcela: 1113/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.  
111/08206/19/2/02 ze dne 05.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku  
12.02.2020 16:44:29. Zápis proveden dne 05.03.2020; uloženo na prac. Semily  
V-665/2020-608

Pořadí k 12.02.2020 16:44

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.  
111/08206/19/2/02 ze dne 05.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku  
12.02.2020 16:44:29. Zápis proveden dne 05.03.2020; uloženo na prac. Semily  
V-665/2020-608

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.  
111/08206/19/2/02 ze dne 05.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku  
12.02.2020 16:44:29. Zápis proveden dne 05.03.2020; uloženo na prac. Semily  
V-665/2020-608

#### o Zákaz zcizení

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 16.08.2024 22:15:02

Okres: CZ0514 Semily Obec: 547476 Paseky nad Jizerou  
Kat.území: 718203 Paseky nad Jizerou List vlastnictví: 389  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

bez předchozího písemného souhlasu Raiffeisenbank a.s. po dobu existence zástavního práva, zánik nejpozději uplynutím dne 19.9.2047

*Oprávnění pro*

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

*Povinnost k*

Parcela: St. 210/2, Parcela: 1113/1

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 111/08206/19/2/02 ze dne 05.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2020 16:44:29. Zápis proveden dne 05.03.2020; uloženo na prac. Semily V-665/2020-608

*Pořadí k* 12.02.2020 16:44

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ondřej Svoboda, Beranových 130,  
199 00 Praha 18

*Povinnost k*

Nejedlá Eva, Labětinská 573, Vinoř, 19017 Praha 9,  
RČ/IČO: 856207/0418

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 184 EX 1295/24-15 ze dne 07.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2024 07:42:07. Zápis proveden dne 18.07.2024; uloženo na prac. Praha

Z-34298/2024-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
oprávněný: Jan Chrenko

*Povinnost k*

Parcela: St. 210/2, Parcela: 1113/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 184 EX 1295/24-35 ze dne 15.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2024 07:42:08. Zápis proveden dne 22.07.2024; uloženo na prac. Semily

Z-2022/2024-608

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*

o Smlouva kupní ze dne 23.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2020 08:35:15.  
Zápis proveden dne 22.04.2020.

V-1365/2020-608

*Pro:* Nejedlá Eva, Labětinská 573, Vinoř, 19017 Praha 9

RČ/IČO: 856207/0418

---



**Snímek z katastrální mapy**





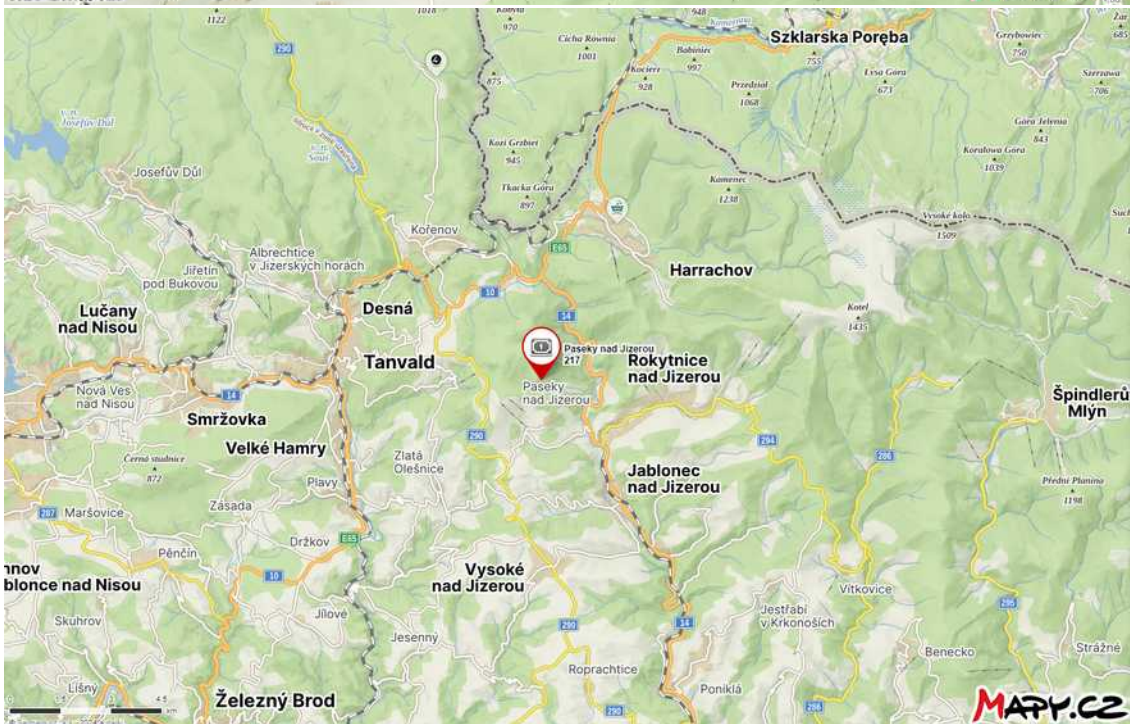
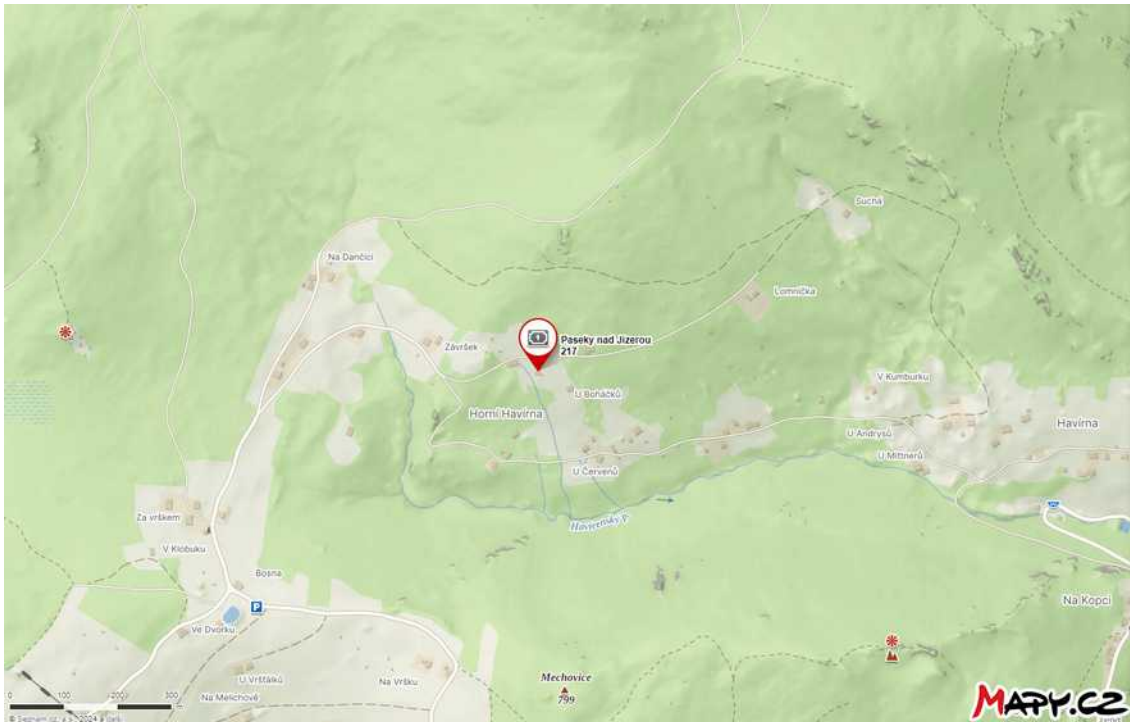
## Fotodokumentace nemovitosti







## Mapa oblasti



## Pozvánka

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01  
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

### Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

1. VRATISLAV NEJEDLÝ, Bošinská 243/7, 19015, Praha, nar.08.01.1984, IČ 17952077,
2. EVA NEJEDLÁ, Labětinská 573, 19017, Praha, nar.07.12.1985, IČ 88572111

### Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

JAN CHRENKO, K Velké skále 899/4, 18200, Praha, r.č.811010/1406, IČ 74988310, zast. Mgr. Alois Šatava, act Řanda Havel Legal advokátní kancelář s.r.o., Truhlářská 1104/15, 11000, Praha 1

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda

e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhvv2xp; http://www.eupraha9.cz

Usnesením číslo jednací: 184 EX 1295/24-145 ze dne 3.9.2024 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- a) ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti
- b) určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- c) zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- d) vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

### 2) Nemovitosti povinné č. 2 Evy Nejedlé zapsané na listu vlastnictví:

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 547476 Paseky nad Jizerou

Kat.území: 718203 Paseky nad Jizerou

List vlastnictví: 389

#### B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	210/2		83 zastavěná plocha a nádvoří		evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast
Součástí je stavba: Paseky nad Jizerou, č.p. 217, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 210/2					
	1113/1		1891 trvalý travní porost		evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast, zemědělský půdní fond

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne:

11.10.2024 od 11 hod

Sraz účastníků k prohlídce:

u stavby č.p. 217

Žádám o doložení stavební dokumentace týkající se oceňované nemovité věci. V souladu s § 125 stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci (zjednodušenou dokumentaci – pasport) odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdává dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovi stavby.

Dále k jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva).

V Trutnově dne 1.10.2024

S pozdravem  
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:  
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz

Mob: +420 777 300 093,

DS: pq9s2ez




doručenka

**Prohlášení doručujícího orgánu:**

Zásilka byla dodána dne .....

Pročte adresát (nebo) zasílán, byla zásilka vožena do adresátův užívání a schváleny (donořeni schválená, prodávani přeprávkou, dočasně odčasná),  
dne 22.02.2014 hodn. .... minut.

**Martin Duda**  
jméno a příjmení doručovatele

  
podpis doručovatele

**Právní ústředí**  
PRAHA  
4302415  
Vážího

**Odesílatel: Znalecká kancelář DANIELS s.r.o.**  
Pražská 88 Trutnov  
ICO 09588825

**DODEJKA**

**NEUKLADAT**

Adresát:  
Éva Nejedla!  
Kobělnická 573  
190 17 Praha

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala .....

Vzlah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi .....

Povzuji převzati této zásilky dne .....

Podpis osoby, která zásilku převzala .....

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20240044.

## **Prohlášení znalce**

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 075501/2024 - část B.

V Trutnově 16.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.10.