# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 065432/2025

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

### Stručný popis předmětu znaleckého posudku

BJ č. 581/12 v BD čp. 581, 582 a 583 na pozemku p.č. 464/19, s příslušenstvím a podílem na společných částech stavby čp. 581 a pozemku p.č. 464/19 o velikosti 3223/136799 a dále podíl na pozemku p.č. 464/2, 464/22, 464/23, 464/24, 464/25, 464/26, 464/27 o velikosti 3223/136799, vše v k.ú. Staré Pavlovice a obci Liberec, zapsané na LV č. 2627, 2502 a 2503, vedené v Katastrálním území pro Liberecký kraj, KP Liberec

**Znalec:** Ing. Michal Danielis
Pražská 88, 541 01 Trutnov
e-mail: m.danielis@pkr.cz
IČ: 13531140

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

**Číslo jednací:** 184 EX 54/25-141

| OBVYKLÁ CENA | 2 530 000 Kč |
|---|---|

**Počet stran:** 30 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 2.9.2025 **Vyhotoveno:** V Trutnově 06.10.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" 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):

**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**

## 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 nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

## 1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 2.9.2025 za přítomnosti znalce.

# 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
Místního šetření - obhlídky na místě

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 2627, 2502 a 2503
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 2.9.2025. Povinný Michal Vašíček byl doporučeným dopisem pozván k místnímu šetření, zásilka byla povinnému vhozena do schránky dne 14.8.2025. Ke dni šetření nereagoval. Vlastník byl řádně obeslán, ale nedostavil se, ani neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku", informací ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.
5. Částečné prohlášení vlastníka týkající se oceňované jednotky
6. Územně plánovací dokumentace
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
9. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 Ex 54/25-141
10. Povodňová zpráva z www.cap.cz
11. Údaje o realizovaných cenách z www.cuzk.cz - V-9727/2024-505, V-2980/2025-505, V-3436/2024-505, V-6451/2025-505, V-8864/2024-505

**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. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

**Obvyklá cena** (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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

**Tržní hodnota**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

**Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc 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 snížená 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

Na základě stanovených kritérií bylo v posledních 12 měsících v oceňované lokalitě nalezeno 5 realizovaných prodejů jednotek obdobné velikosti. Tyto vzorky odpovídají zadaným parametrům a byly použity do porovnávací metody.

## 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

| | |
|---|---|
| Katastrální údaje : | kraj Liberecký, okres Liberec, obec Liberec, k.ú. Staré Pavlovice |
| Adresa nemovité věci: | Šimáčkova 581, 460 01 Liberec XII-Staré Pavlovice |

### Vlastnické a evidenční údaje

BJ je zapsána na LV č. 2627:
Vlastnické právo
Vašíček Michal, Jevíčská 700/29, 67961 Letovice

### Dokumentace a skutečnost

Stavba BD byla vybudována okolo r. 1990, do dnešní podoby byla upravena po r. 2012-2015, kdy byla provedena výměna oken a vstupních dveří za plastová, dále zřízeny nové schránky, cca. v r. 2020 bylo provedeno zateplení fasády a nový zvonkový panel.

Vzhledem k tomu, že do BJ nebyl umožněn přístup, není možné zhodnotit její technický stav a provedení případné modernizace, pro ocenění je předpokládán standardní stav.

### Místopis

Liberec je statutární město v okrese Liberec na severu Čech a krajské a univerzitní město Libereckého kraje. Se svými přibližně 108 tisíci obyvateli je páté největší město v Česku (třetí v Čechách). Spolu se sousedním Jabloncem nad Nisou a okolními obcemi vytváří širší sídelní aglomeraci s 220 tisíci obyvatel. V katastrálním území města se jako enkláva nachází obec Stráž nad Nisou. Liberec je zakládajícím členem Euroregionu Nisa, od roku 2004 i jeho hlavním městem. Liberec se nachází zhruba 91 km severo-severovýchodně od Prahy a 99 km severo-severozápadně od Hradce Králové. Město leží v Liberecké kotlině Žitavské pánve mezi Ještědsko-kozákovským hřbetem jižně a Jizerskými horami severovýchodně. Pata radnice je ve výšce 374 m n. m., nejvyšším bodem katastru města je vrchol Ještědu (1012 m n. m.), nejnižší je hladina Nisy v severní části Machnín (325 m n. m.) Městem protéká Lužická Nisa a její přítoky, například Černá Nisa a Harcovský potok, na němž leží Harcovská přehrada. Přirozenými vodními plochami jsou rybníky: například Vesecký (tzv. Teich), Kačák (Žabák) v Krásné Studánce či rybník Seba (hráz) v Janově Dole. Liberecký kraj má rozlohu 3163 km2 a žije v něm zhruba 440 tisíc obyvatel. Okres Liberec se skládá z 59 obcí, liberecký obvod obce s rozšířenou působností z 28 obcí. V oblasti justice zde působí okresní soud i pobočka ústeckého krajského soudu, stejně jako okresní a pobočka krajského státního zastupitelství. Existuje zde také samostatné krajské ředitelství Policie České republiky. Liberec má 26 katastrálních území a člení se na 33 místních částí nazývaných městské čtvrti.

## 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 - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

| | |
|---|---|
| 464/21 | STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec |
| 464/2, 464/22, 464/23, 464/24, 464/25, 464/26, 464/27 | spoluvl. podíl id. 3223/136799 - Vašíček Michal, Jevíčská 700/29, 67961 Letovice |

## Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - stavba BD, je situována v okrajové části obce Liberec, v jeho části Staré Pavlovice, v okolní sídlištní zástavbě BD, v blízkosti autobusové zastávky, ZŠ, MŠ, koupaliště, sportoviště, dětského hřiště, restaurace a obchodů. Stavba BD je z části přístupná přes okolní pozemky p.č. 464/2, 464/22, 464/23, 464/24, 464/25, 464/26, 464/27, na kterých má povinný spoluvl. podíl, dále z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 464/21 ve vlastnictví obce, jedná se o ul. Šimáčkova. Nemovitá věc je vzdálena cca. 2,5 km od centra města. Ve městě je komplexní občanská vybavenost (kompletní síť úřadů, policie, soud, banky, ZŠ, MŠ, SŠ, VŠ, aquapark, ZOO, obchody, služby, restaurace a sportoviště). Území je kompletně zainvestované, možnost napojení na el. síť, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Parkovací možnosti jsou negarantované na parkovacích místech v okolí stavby BD.

# Rizika

**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

| | |
|---|---|
| NE | Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

| | |
|---|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Exekuce
Komentář: Vlastnické právo
Vašíček Michal, Jevíčská 700/29, 67961 Letovice

Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Vašíček Michal

**Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, jednotka se předpokládá, že je užívána vlastníkem.*

# 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 $m^2$ užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

## 4.2. Ocenění

### Výpočet hodnoty pozemků

**Pozemek**

**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.

Předmětem ocenění je podíl na pozemku p.č. 464/19, který je zastavěn stavbou BD a dále na okolních pozemcích p.č. 464/2, 464/22, 464/23, 464/24, 464/25, 464/26, 464/27. Území je kompletně zainvestováno sítěmi (VV, NN, VK, plyn a dálkové vytápění). Užívání v souladu s právním stavem. Město nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků

Pozemky se stavbou BD tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Bylo zjištěno, že v obvyklá cena stavebních pozemků se pohybuje v intervalu od 2500-3800,- Kč/$m^2$, v tomto případě jednotková cena za $m^2$ plochy pozemku je stanovena ve výši 3300,- Kč/$m^2$.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [ m² ] | Jednotková cena [ Kč/m² ] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [ Kč ] |
|---|---|---|---|---|---|
| ostatní plocha | 464/2 | 387 | 3 300,00 | 3 223 / 136 799 | 30 089 |
| zastavěná plocha a nádvoří | 464/19 | 459 | 3 300,00 | 3 223 / 136 799 | 35 687 |
| ostatní plocha | 464/22 | 50 | 3 300,00 | 3 223 / 136 799 | 3 887 |
| ostatní plocha | 464/23 | 50 | 3 300,00 | 3 223 / 136 799 | 3 887 |
| ostatní plocha | 464/24 | 65 | 3 300,00 | 3 223 / 136 799 | 5 054 |
| ostatní plocha | 464/25 | 50 | 3 300,00 | 3 223 / 136 799 | 3 887 |
| ostatní plocha | 464/26 | 50 | 3 300,00 | 3 223 / 136 799 | 3 887 |
| ostatní plocha | 464/27 | 892 | 3 300,00 | 3 223 / 136 799 | 69 352 |
| **Celková výměra pozemků** | | **2 003** | **Hodnota pozemků celkem** | | **155 730** |

## Výpočet věcné hodnoty stavby

**BJ 581/12**

**Věcná hodnota dle THU**

Bytová jednotka č. 581/12 o velikosti 1+1, situovaná v 5. NP se skládá z pokoje, předsíně, koupelny s WC a lodžií. Vzhledem k neumožnění prohlídky není možné provést popis technického stavu a zařízení BJ - BJ se předpokládá se standardním příslušenstvím - koupelna s vanou nebo sprchovým koutem a umyvadlem, WC splachovací, kuchyně se standardní linkou se spotřebiči.

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní vodorovná i svislá instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří : podlahová krytina, nenosné bytové příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní nátěry vnějších oken, topná tělesa, listovní schránka, zvonek.

Příslušenstvím bytu je lodžie a spoluvlastnický podíl na společných částech stavby čp. 581 a pozemku p.č. 464/19 o velikosti 3223/136799 a dále podíl na pozemku p.č. 464/2, 464/22, 464/23, 464/24, 464/25, 464/26, 464/27 o velikosti 3223/136799

**Konstr. řešení, st.tech.stav:**
Stavba BD je samostatně stojící, s 5 NP, skládá se ze 3 sekcí, s vlastními čp a vchody, ve stavbě se nachází 2 výtahy. Stavba BD obsahuje 14 bytových jednotek a společné prostory. Budova je užívána jako obytný dům, panelové montované konstrukce, na betonových základech, stropní konstrukce jsou betonové, střecha je plochá s asfaltovou krytinou, schodiště je dvouramenné. Vnitřní omítky ve společných prostorech jsou vápenné, podlahy s keramickou dlažbou.

Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do jednotky nelze provést podrobnější popis stavu a vnitřního vybavení. Lze předpokládat, že je jednotka běžně užívána v souladu s její kolaudací a opotřebení není nad rámec standardního užívání a stáří jednotky. Stavba BD je po kompletní revitalizaci.

Stavba BD je ve velmi dobrém technickém stavu, po revitalizaci, s prodlouženou životností. BJ se předpokládá ve stavu odpovídajícímu stáří a pravidelné údržbě.

**Výpočet podlahových ploch jednotky**

| Název | Typ výměry | Podlahová plocha | Koeficient | Užitná plocha |
|---|---|---|---|---|
| pokoj | Obytné prostory | 4,78 $m^2$ | 1,00 | 4,78 $m^2$ |
| koupelna | Obytné prostory | 19,76 $m^2$ | 1,00 | 19,76 $m^2$ |
| předsíň | Obytné prostory | 5,01 $m^2$ | 1,00 | 5,01 $m^2$ |
| koupelna + WC | Obytné prostory | 2,68 $m^2$ | 1,00 | 2,68 $m^2$ |
| lodžie | Obytné prostory | 4,78 $m^2$ | 0,50 | 2,39 $m^2$ |
| **Celková podlahová plocha** | | **37,01 $m^2$** | | **34,62 $m^2$** |

**Výpočet věcné hodnoty jednotky**

| | | |
|---|---|---|
| Podlahová plocha | [$m^2$] | 34,62 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/$m^2$] | 40 000 |
| Reprodukční hodnota (RC) | Kč | 1 384 800 |
| Stáří | roků | 35 |
| Další životnost | roků | 85 |
| Opotřebení | % | 29,20 |
| **Věcná hodnota (VH)** | **Kč** | **980 438** |

## Výpočet porovnávací hodnoty

**Komparativní metoda**

**Oceňovaná jednotka**

– BJ o velikosti 1+kk ve standardním technickém stavu a provedení, se standardním příslušenstvím, v BD po revitalizaci, situovaném v lokalitě s velmi dobrou občanskou vybaveností a dopravní dostupností a obslužností.

| | |
|---|---|
| **Lokalita:** | Liberec, Staré Pavlovice |
| **Popis:** | BJ v předpokládaném standardním stavu |
| **Dispozice:** | 1+kk |
| **Typ stavby:** | Panelový BD po revitalizaci |
| **Podlaží:** | 5. NP |
| **Užitná plocha:** | 34,62 $m^2$ |

**Srovnatelné jednotky:**

**Název:** **BJ - stejný BD**
**Lokalita:** Staré Pavlovice
**Popis:** BJ č. 581/7 v panelovém BD po revitalizaci, s podílem na okolních pozemcích - zobchodovaný smlouvou kupní v řízení **V-2980/2025-505**
**Užitná plocha:** 31,75 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,85 |
| K6 Technický stav | 1,00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| K5 Úvaha zpracovatele ocenění | | | 1,00 | Zdroj: www.cuzk.cz |
| **Cena [Kč]** | **Užitná plocha** [m²] | **Jedn. cena** Kč/m² | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/m²] |
| 3 100 000 | 31,75 | 97 638 | 0,85 | **82 992** |

**Název:** **BJ - stejný BD**
**Lokalita:** Staré Pavlovice
**Popis:** BJ č. 583/8 v panelovém BD po revitalizaci, s podílem na okolních pozemcích - zobchodovaný smlouvou kupní v řízení **V-3436/2024-505**
**Užitná plocha:** 39,28 m²

**Použité koeficienty:**

Zdroj: www.cuzk.cz

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,01 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K6 Technický stav | 1,00 |
| K5 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |

| **Cena [Kč]** | **Užitná plocha** [m²] | **Jedn. cena** Kč/m² | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/m²] |
|---|---|---|---|---|
| 2 850 000 | 39,28 | 72 556 | 1,01 | **73 282** |

**Název:** **BJ - sousední BD**
**Lokalita:** Staré Pavlovice
**Popis:** BJ č. 584/7 v panelovém BD po revitalizaci, s podílem na okolních pozemcích - zobchodovaný smlouvou kupní v řízení **V-6451/2025-505**
**Užitná plocha:** 31,99 m²

**Použité koeficienty:**

Zdroj: www.cuzk.cz

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,10 |
| K6 Technický stav | 1,00 |
| K5 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |

| **Cena [Kč]** | **Užitná plocha** [m²] | **Jedn. cena** Kč/m² | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/m²] |
|---|---|---|---|---|
| 1 850 000 | 31,99 | 57 831 | 1,10 | **63 614** |

**Název:** **BJ - sousední BD**
**Lokalita:** Staré Pavlovice
**Popis:** BJ č. 586/5 v panelovém BD po revitalizaci, s podílem na okolních pozemcích - zobchodovaný smlouvou kupní v řízení **V-8864/2024-505**
**Užitná plocha:** 39,28 m²

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,01 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K6 Technický stav | 1,00 |
| K5 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |

Zdroj: www.cuzk.cz

| **Cena [Kč]** | **Užitná plocha** [m²] | **Jedn. cena** Kč/m² | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/m²] |
|---|---|---|---|---|
| 2 860 000 | 39,28 | 72 811 | 1,01 | **73 539** |

**Název:** **BJ - sousední BD**
**Lokalita:** Staré Pavlovice
**Popis:** BJ č. 570/8 v panelovém BD po revitalizaci - zobchodovaný smlouvou kupní v řízení **V-9727/2024-505**
**Užitná plocha:** 41,30 m²

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,02 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,90 |
| K6 Technický stav | 1,00 |
| K5 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |

Zdroj: www.cuzk.cz

| **Cena [Kč]** | **Užitná plocha** [m²] | **Jedn. cena** Kč/m² | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/m²] |
|---|---|---|---|---|
| 3 250 000 | 41,30 | 78 692 | 0,92 | **72 397** |

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 63000,- do 82000,-Kč. Hodnotu stanovuji kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 63 614 Kč/m² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 73 165 Kč/m² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 82 992 Kč/m² |

| | |
|---|---|
| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | |
| Průměrná jednotková cena | **73 165 Kč/m²** |
| Celková užitná plocha oceňované jednotky | 34,62 m² |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **2 532 972 Kč** |

## 4.3. Výsledky analýzy dat

| | |
|---|---|
| **Porovnávací hodnota** | **2 532 972 Kč** |
| **Reprodukční hodnota** | **1 384 800 Kč** |
| **Věcná hodnota** | **1 136 168 Kč** |
| z toho hodnota pozemku | 155 730 Kč |

| | |
|---|---|
| **Obvyklá cena zaokr.** | **2 530 000 Kč** |
| slovy: Dva miliony pět set třicet tisíc Kč | |

### Silné stránky
Revitalizovaná stavba

### 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 nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **- BJ o velikosti 1+kk v předpokládaném standardním stavu a provedení, s plastovými okny, se standardním příslušenstvím, v 5. NP stavby BD po revitalizaci (okna plastová, zateplená fasáda, krytina), situovaném v lokalitě smíšené zástavby, s dobrou občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností a obslužností,** v dané lokalitě je poptávka výrazně vyšší než nabídka.

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

**Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitostech zapsaných na LV č. 2627 a 2503**

**- nemovité věci povinného a jejich přísl. 2 530 000,-Kč**
**- příslušenství uvedené nemovité věci** - *spoluvl. podíl na společných částech domu a pozemku* . - zahrnuto v ceně **0,-**
**- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená**
**- nezjištěna 0,-**
**- výhody a nájemné právo – nezjištěno 0,-**

## 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

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovité věci: BJ č. 581/12 v BD čp. 581, 582 a 583 na pozemku p.č. 464/19, s příslušenstvím a podílem na společných částech stavby čp. 581 a pozemku p.č. 464/19 o velikosti 3223/136799 a dále podíl na pozemku p.č. 464/2, 464/22, 464/23, 464/24, 464/25, 464/26, 464/27 o velikosti 3223/136799, vše v k.ú. Staré Pavlovice a obci Liberec, zapsané na LV č. 2627, 2502 a 2503, vedené v Katastrálním území pro Liberecký kraj, KP Liberec** ; se zohledněním práv a závad:

| | |
|---|---|
| **Obvyklá cena** | **2 530 000 Kč** |
| slovy: Dva miliony pět set třicet tisíc Kč | |

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

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.
Závěr je vysoce pravděpodobný.

# SEZNAM PŘÍLOH

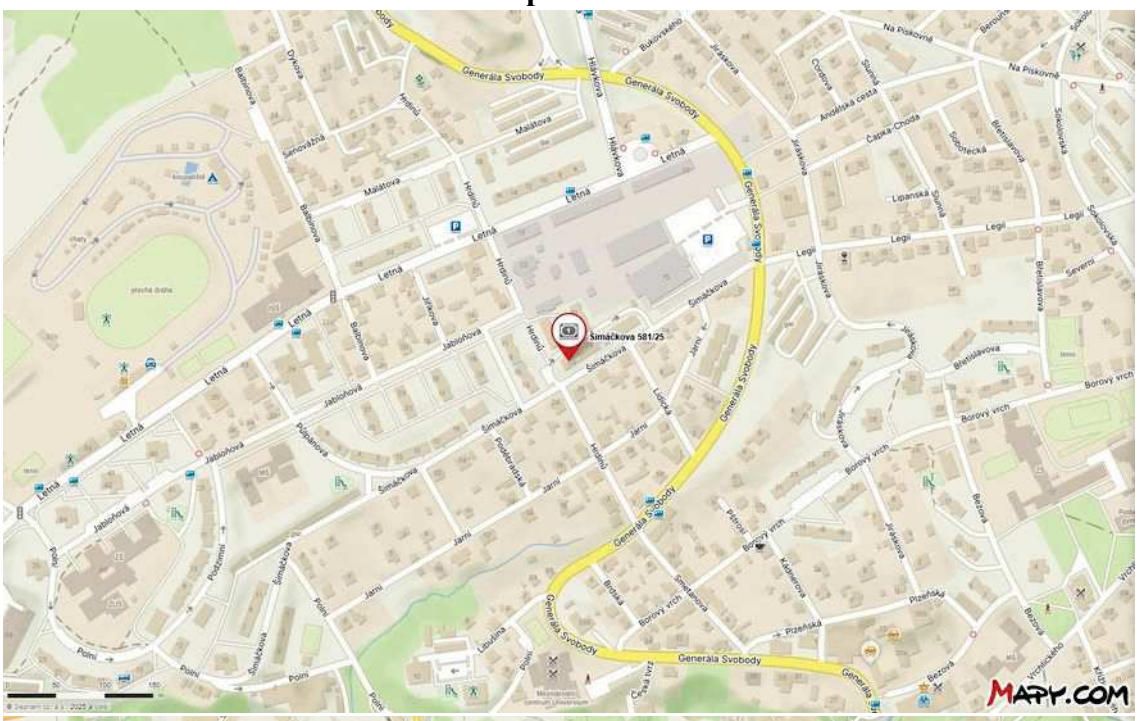
| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV | 2 |
| Snímek katastrální mapy | 2 |
| Fotodokumentace nemovitosti | 1 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Usnesení o ustanovení znalce | 3 |
| Pozvánka na místní šetření + Doručenka | 3 |
| Část prohlášení vlasníka | 3 |
| Cenové údaje prostřednictvím KP | 1 |

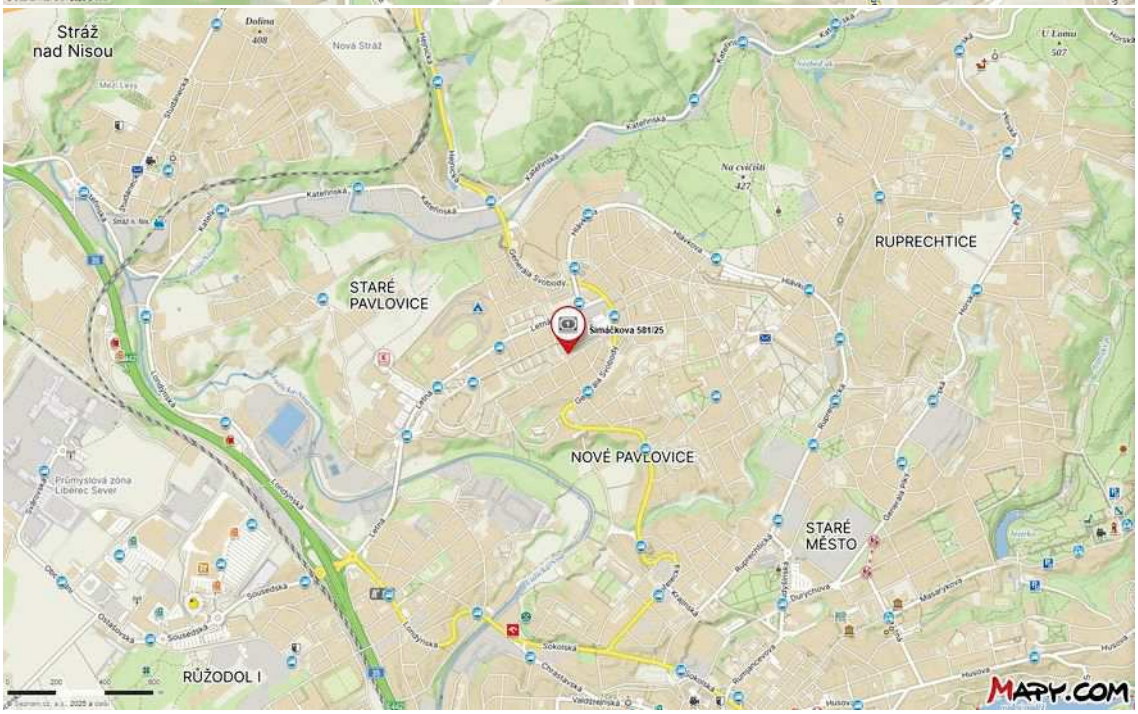
## Snímek katastrální mapy

0
10
20
30
40
50 m

## Fotodokumentace nemovitosti

# Mapa oblasti



# Usnesení o ustanovení znalce

**Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany**
**S o u d n í  e x e k u t o r  M g r .  O n d ř e j  S v o b o d a**
e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhwv2xp; http://www.eupraha9.cz

Číslo jednací: **184 EX 54/25-141**

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda, Exekutorský úřad Praha 9 se sídlem Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Blansku dne 10.03.2025 pod č.j. 9 EXE 533/2025-8, podle exekučního titulu - platební rozkaz č.j. 15 C 257/2024-53, který vydal Okresní soud v Liberci dne 19.09.2024 a který se stal pravomocným dne 19.10.2024 a vykonatelným dne 19.10.2024, k návrhu
**oprávněného: Společenství vlastníků Šimáčkova 581-583, Šimáčkova 583/29, 46001, Liberec, IČ 28726006, zast. Milan Štětina JUDr., advokát, Jiráskova 614, 47001, Česká Lípa**
proti **povinnému: MICHAL VAŠÍČEK, Jevíčská 700/29, 67961, Letovice, nar.11.02.1973, IČ 69403279**
k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši ..... 70 483,00 Kč s příslušenstvím

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

**t a k t o :**

I. Znalcem se ustanovuje Ing. Michal Danielis, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140, znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.

II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:

a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti

b) určil a ocenil jejich příslušenství

c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly

d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

*Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví:*

Okres: CZ0513 Liberec  Obec: 563889 Liberec
Kat.území: 682179 Staré Pavlovice  List vlastnictví: 2627

B *Nemovitosti*

| *Jednotky č.p./ č.jednotky* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* | *Typ jednotky* | *Podíl na společných částech domu a pozemku* |
|---|---|---|---|---|
| 581/12 | byt | | byt.z. | 3223/136799 |

**Vymezeno v:**

*Budova* Liberec XII-Staré Pavlovice, č.p. 581, 582, 583, byt.dům, LV 2503
*na parcele* 464/19, LV 2503
*Parcela* 464/19 zastavěná plocha a nádvoří 459m2

*včetně spoluvlastnického podílu povinného, který odpovídá oceňované bytové jednotce, na společných pozemcích zapsaných na listu vlastnictví:*

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682179 Staré Pavlovice List vlastnictví: 2502

B Nemovitosti

Pozemky

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---|---|---|---|---|
| 464/2 | 387 | ostatní plocha | manipulační plocha | |
| 464/22 | 50 | ostatní plocha | zeleň | |
| 464/23 | 50 | ostatní plocha | zeleň | |
| 464/24 | 65 | ostatní plocha | zeleň | |
| 464/25 | 50 | ostatní plocha | zeleň | |
| 464/26 | 50 | ostatní plocha | zeleň | |
| 464/27 | 892 | ostatní plocha | zeleň | |

III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součásti a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:

- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek,
- umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených,
- předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práva s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem,
- zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

## Odůvodnění:

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.
Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.
Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

**Poučení:**
Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.
Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.
Námitky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.
O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.
Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.
**Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.**
Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.
Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Listinné stejnopisy, které se vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, mohou být opatřeny vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. Provozovatel poštovních služeb může opatřit takový stejnopis řídícími znaky pro vyhotovování. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat (§ 17 kancelářského řádu).

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (Sp. Zn. oprávněného: ), a znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a připadnou dokumentací k nemovitosti.

"Otisk úředního razítka"

V Praze dne 18.7.2025

Soudní exekutor
Mgr. Ondřej Svoboda v.r.

Mgr. Ondřej Svoboda

Digitálně podepsal Mgr. Ondřej Svoboda
DN: C=CZ,2.5.4.97=NTRCZ-72694041,O=Mgr. Ondřej Svoboda,OU=1,CN=Mgr. Ondřej Svoboda,SURNAME=Svoboda,GIVENNAME=Ondřej,SERIALNUMBER=P400616
SN: 23522278
Datum: 18.7.2025 16:36

# Pozvánka na místní šetření

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:**
**MICHAL VAŠÍČEK, Jevíčská 700/29, 67961, Letovice, nar.11.02.1973, IČ 69403279**

**Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)**
**Společenství vlastníků Šimáčkova 581-583, Šimáčkova 583/29, 46001, Liberec, IČ 28726006, zast. Milan Štětina JUDr., advokát, Jiráskova 614, 47001, Česká Lípa**

**Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany**
**S o u d n í e x e k u t o r M g r. O n d ř e j S v o b o d a**
e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhwv2xp; http://www.eupraha9.cz

Usnesením číslo jednací: **184 EX 54/25-141 ze dne 18.7.2025** 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 považuji výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

***Nemovité věci zapsané na LV č.:***

Okres: CZ0513 Liberec — Obec: 563889 Liberec
Kat.území: 682179 Staré Pavlovice — List vlastnictví: 2627

B Nemovitosti

| Jednotky Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ jednotky | Podíl na společných částech domu a pozemku |
|---|---|---|---|---|
| 581/12 | byt | | byt.z. | 3223/136799 |

Vymezeno v:
Budova Liberec XII-Staré Pavlovice, č.p. 581, 582, 583, byt.dům, LV 2503
na parcele 464/19, LV 2503
Parcela 464/19 zastavěná plocha a nádvoří 459m2

***včetně spoluvlastnického podílu povinného, který odpovídá oceňované bytové jednotce, na společných pozemcích zapsaných na listu vlastnictví:***

Okres: CZ0513 Liberec — Obec: 563889 Liberec
Kat.území: 682179 Staré Pavlovice — List vlastnictví: 2502

B Nemovitosti
Pozemky

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---|---|---|---|---|
| 464/2 | 387 | ostatní plocha | manipulační plocha | |
| 464/22 | 50 | ostatní plocha | zeleň | |
| 464/23 | 50 | ostatní plocha | zeleň | |
| 464/24 | 65 | ostatní plocha | zeleň | |
| 464/25 | 50 | ostatní plocha | zeleň | |
| 464/26 | 50 | ostatní plocha | zeleň | |
| 464/27 | 892 | ostatní plocha | zeleň | |

**Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne:** **2.9.2025 od 12:00 hod**
**Sraz účastníků k prohlídce:** **u stavby BD čp. 581**

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 13.8.2025

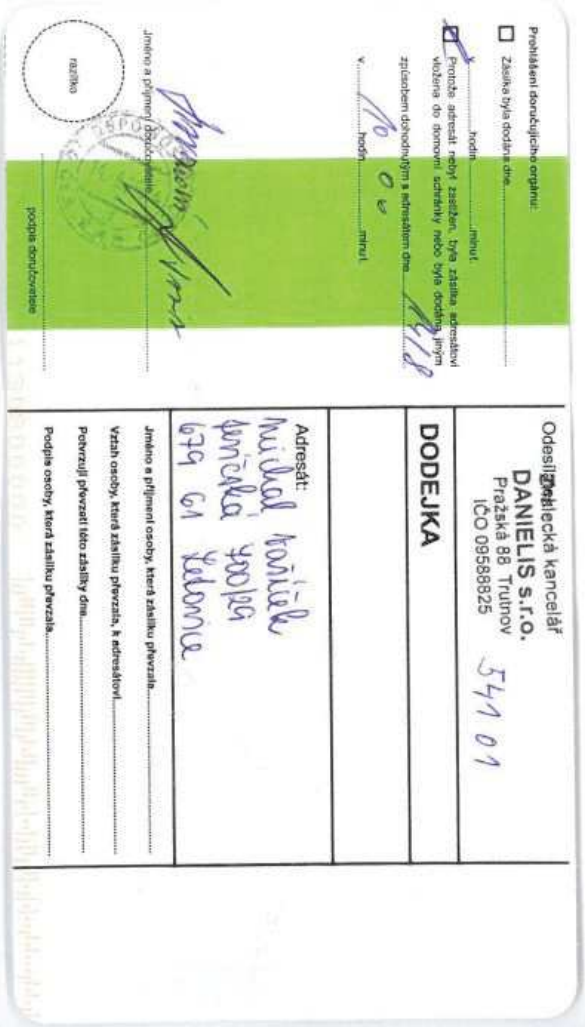
S pozdravem
Ing. Michal Danielis

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 o* ceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz Tel: 499 732 407, Fax: 499 732 408, Mob: +420 777 300 093

# Doručenka



Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Zásilka byla dodána dne.....

☒ v.....hodin.....minut.

☒ Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka adresátovi vložena do domovní schránky nebo byla dodána jiným způsobem dohodnutým s adresátem dne 16. 02

v.....hodin.....minut.

razítko

podpis doručovatele

Odesílající soudní kancelář
DANIELIS s.r.o.
Pražská 88, Trutnov
IČO 09588825

541 01

DODEJKA

Adresát:
Michal Kaňák
Jungmanova 400/29
679 61 Letovice

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

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

Potvrzuji převzetí této zásilky dne.....

Podpis osoby, která zásilku převzala.....

# Část prohlášení vlasníka

V 7316/09 - 10
ČÁSTEČNÁ KOPIE

nenosné příčky,
vybavení zařizovacími předměty,
vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky a vstupní dveře a vnější okna příslušející k jednotce,
vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty / světla, zářivky, zásuvky) od elektroměru pro danou jednotku.
Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, stropů, podlah, vstupních dveří a vnitřní stranou vnějších oken.
**Celková podlahová plocha jednotky je 39,28 m2.**
K vlastnictví jednotky č. 581/11 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti **3928/136799** na bytové, společných částech budovy a pozemcích p.č. 464/19, 464/18, 464/17 a dále spoluvlastnický podíl o velikosti **3928/272770** na pozemcích p.č. 464/2, 464/22, 464/23, 464/24, 464/25, 464/26, 464/27 v k.ú. Staré Pavlovice.

**bytová jednotka č. 581/12:**

| | |
|---|---|
| - lodžie | 4,78 m2 |
| - pokoj | 19,76 m2 |
| - předsíň | 5,01 m2 |
| - koupelna + WC | 2,68 m2 |
| celková plocha | 32,23 m2 |

Vybavení náležející k jednotce:

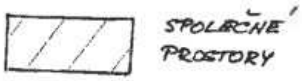
| | | |
|---|---|---|
| a) | Sporák | 1 ks |
| b) | Kuchyňská linka s dřezem | 1 ks |
| c) | Míchací baterie | 3 ks |
| d) | WC mísa se splach. | 1 ks |
| e) | Umývadlo | 1 ks |
| f) | Sprchová vanička | 1 ks |
| g) | Zvonek | 1 ks |
| h) | Schránka na noviny | 1 ks |

Součástí jednotky je vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou.
K vlastnictví jednotky patří:
podlahová krytina v místnostech jednotky,
nenosné příčky,
vybavení zařizovacími předměty,
vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky a vstupní dveře a vnější okna příslušející k jednotce,
vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty / světla, zářivky, zásuvky) od elektroměru pro danou jednotku.
Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, stropů, podlah, vstupních dveří a vnitřní stranou vnějších oken.
**Celková podlahová plocha jednotky je 32,23m2.**
K vlastnictví jednotky č. 581/12 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti **3223/136799** na bytové, společných částech budovy a pozemcích p.č. 464/19, 464/18, 464/17 a dále spoluvlastnický podíl o velikosti **3223/272770** na pozemcích p.č. 464/2, 464/22, 464/23, 464/24, 464/25, 464/26, 464/27 v k.ú. Staré Pavlovice.

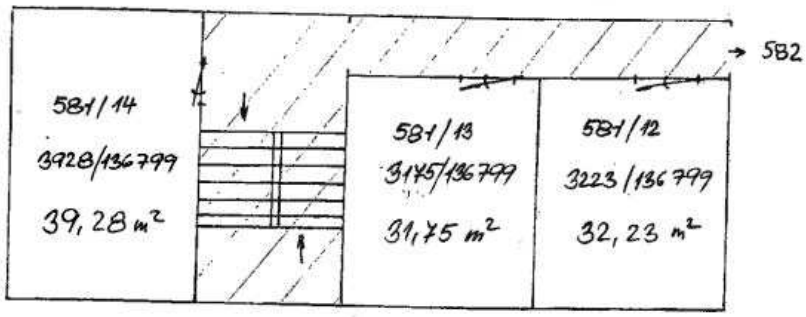
**bytová jednotka č. 581/13:**



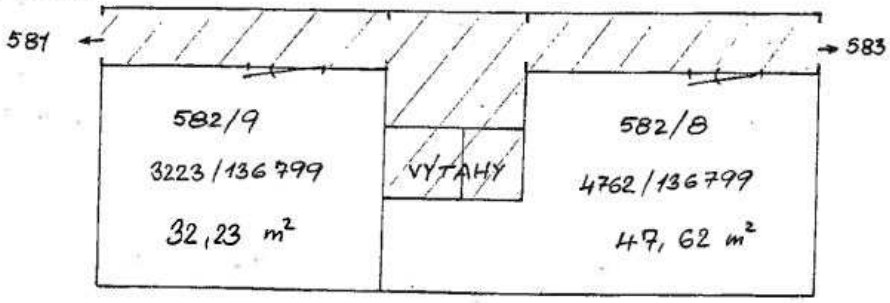
PU-1233/2025-610



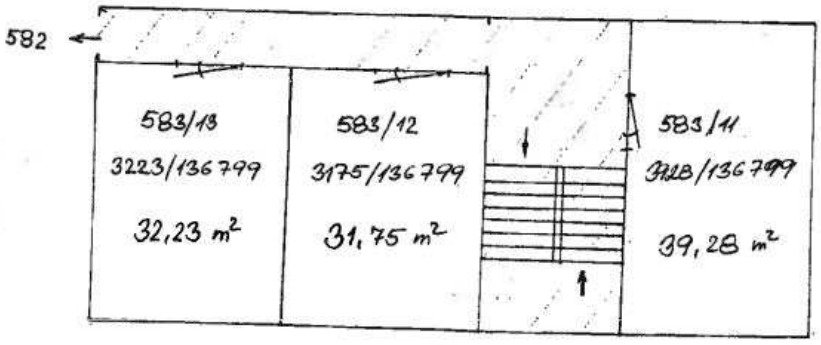

5.NP č.p. 581




5.NP č.p. 582




5.NP č.p. 583

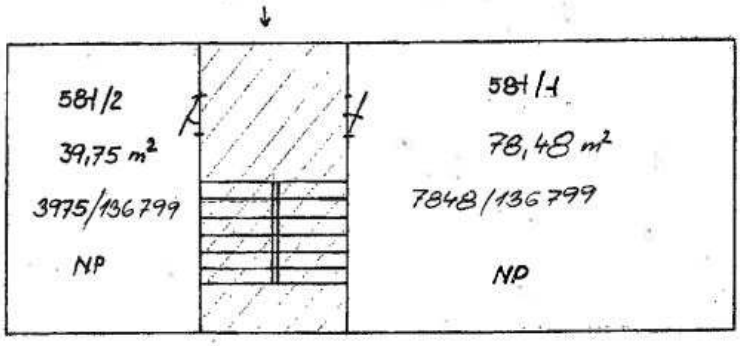


V 7316/09 - 33

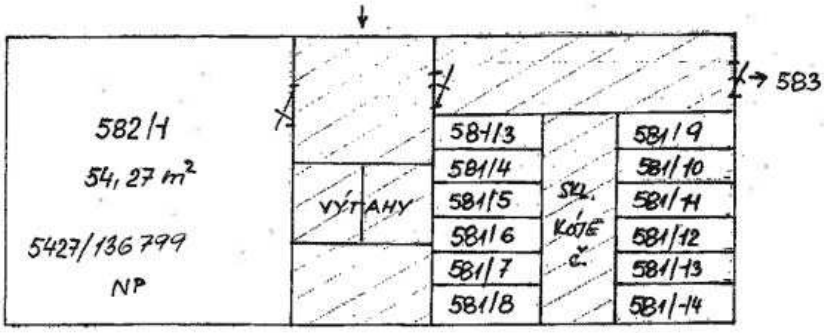
**Příloha k prohlášení vlastníka budovy**

ze dne: 10.10.2009
Katastrální území: Staré Pavlovice
Číslo popisné: 581, 582, 583
Číslo parcelní: 464/19, 464/18 a 464/17
Vlastník: Milan Hofman, r.č. 740821/2350 bytem Lindnerova 998/6, Praha 8, 180 00

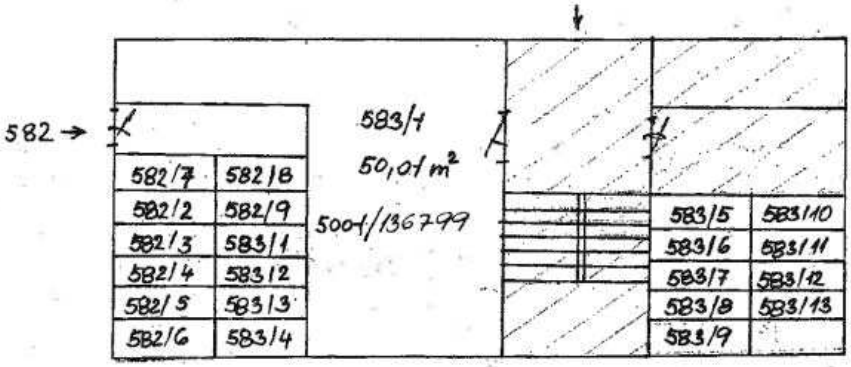
**1.NP č.p. 581**




**1.NP č.p. 582**




**1.NP č.p. 583**



## Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250092.

## Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, 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 065432/2025.

V Trutnově 06.10.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.6.