

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 005767/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - na stavbě pro rodinnou rekreaci č.e. 6, která je součástí pozemku parc. č. St. 94 a na pozemcích parc.č. St. 93, parc.č. St. 94 a parc. č. 721/2, vše v katastrálním území Družcov, obec Osečná, okres Liberec se všemi součástmi a s příslušenstvím.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 1853-01-2024

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

**Číslo jednací:** 067 EX 10679/18-286

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 280 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 26 a 13 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 09.01.2024

**Vyhotoveno:** V Praze 21.01.2024

# **1. ZADÁNÍ**

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

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - na stavbě pro rodinnou rekreaci č.e. 6, která je součástí pozemku parc. č. St. 94 a na pozemcích parc.č. St. 93, parc.č. St. 94 a parc. č. 721/2, vše v katastrálním území Družcov, obec Osečná, okres Liberec se všemi součástmi a s příslušenstvím.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 10679/18.

## **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 09.01.2024 za přítomnosti pouze znalce Ing. Jitky Križákové.

## 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 57 pro k.ú. Družcov k datu 26.9.2023

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 10679/18-286 ze dne 25.10.2023

Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Záznam z venkovní obhlídky

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce Osečná

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

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 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 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 přikládána 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 jednají 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 Osečná, k.ú. Osečná  
Adresa nemovité věci: Druzcov, 463 52 Osečná

#### Vlastnické a evidenční údaje

GRANT Polička s.r.o., Ve Fabrice 57, 273 01 Kamenné Žehrovice, LV: 57, podíl: 1 / 2  
Simona Roubalíková, Druzcov č. ev. 6, 463 52 Osečná, LV: 57, podíl: 1 / 2

#### Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozdíly mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí.

#### Místopis

Osečná je město na severu Čech, v okrese Liberec, v Libereckém kraji, zasazené do regionu Podještědí. Leží asi 10 km jihozápadně od Liberce na úpatí Ještědsko-kozákovského hřbetu a Ralské pahorkatiny. Žije zde přibližně 1 200 obyvatel.

Městečko leží na silnici ze Stráže pod Ralskem do Českého Dubu, má autobusové spojení s Českým Dubem, Stráží pod Ralskem, Hodkovicemi nad Mohelkou a Libercem. Nejbližší železniční stanice je od obce vzdálena asi 7 km směrem na sever, v Křižanech.

V tomto podještědském městečku je mateřská a základní škola. Nacházejí se zde lázně Kundratice, jedny z nejstarších lázní v Čechách, založené již v roce 1881. Ve městě je pošta, lékárna, praktický, dětský a zubní lékař. Působí zde knihovna i Informační centrum Drak. Z obchodní sítě a služeb zde působí zelinář, masna, cukrárna, květinářství, šest smíšených obchodů, papírnictví s videopůjčovnou a drogerií, truhlárna s prodejnou pro kutily a stavebníky. Dále prodejna upomínkových předmětů s výrobnou, textil s krejčovstvím, kadeřnictví, tři restaurace, dva

penziony, rekreační středisko a ubytovna. Ve městě není průmyslová výroba. Spolkový život zajišťují: Sportovní klub, Sbor dobrovolných hasičů, myslivecká sdružení, rybářská sdružení, zahrádkářské sdružení a komorní smíšený pěvecký sbor Canzonetta.

Druzcov je vesnice, část města Osečná v okrese Liberec. Nachází se tři kilometry severně od Osečné. Západní částí vesnice prochází silnice II/592. Druzcov je také název katastrálního území o rozloze 6,22 km<sup>2</sup>.

#### Statistické údaje

Statut: Město

Počet částí: 8

Katastrální výměra: 2806 ha

Pošta: Ano

Škola: Ano

Zdravotnické zařízení: Ano

Policie: Ne

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:  okrajová část - samota  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

822/2

Město Osečná, Svatovítské náměstí 105, 46352 Osečná

#### Celkový popis nemovité věci

Povinná si nevyzvedla doporučený dopis o místním šetření a neumožnila znalci přístup do nemovitosti. Při obhlídce nebyl v nemovitosti ani v blízkém okolí nikdo přítomen.

Rekreační chalupa č.e. 6 stojí na pozemku parc.č. St. 94 na jihozápadním okraji Druzcova jako poslední chalupa ve vsi vzdálená od nejbližšího stavebního objektu cca 200 metrů. Jedná se o polosamotu. Na pozemku parc.č. St. 93 (zbořeniště) se žádná stavba již nenachází. Na pozemku parc.č. St. 94 se dále nachází stavba dřevěné kolny v havarijním stavu.

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí z okolních veřejně přístupných míst. Přestože pozemky nejsou oplocené, nebylo možno provést bližší ohledání z důvodu bezpečnosti znalce. Pozemky jsou zarostlé náletovými křovinami a stavba objektu pro rodinnou rekreaci je ve zhoršeném technickém stavu. Jedná se o převážně zděnou stavbu obdélníkového půdorysu zastřešenou sedlovou střechou. Část konstrukčních prvků je pravděpodobně dřevěná, případně obložená dřevem. Střešní krytinu tvoří eternitové šablony, klempířské konstrukce jsou v havarijním

stavu. Stavba je pravděpodobně nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím s se stavebně neupraveným podkrovím. Okna dřevěná, částečně bez zasklení, za nimi je vidět zdemolované vybavení. Omítky zčásti opadané.

Z hlediska napojení pozemků na inženýrské sítě byla dohledána pouze přípojka elektřiny, která je pravděpodobně odpojena, ostatní sítě nebylo možno ověřit, s ohledem na umístění pozemků ve větší vzdálenosti od sousedních objektů nepředpokládám jiné přípojky veřejných sítí. Stavba je pravděpodobně delší dobu neužívaná, na dveřích je policejní páska, s ohledem na technický stav v současné době neobyvatelná.

Dle platného územního plánu obce se všechny oceňované pozemky nacházejí v ploše určené k individuálnímu bydlení.

Podlahovou plochu objektu pro rodinnou rekreaci pro účely stanovení obvyklé ceny odhaduji na základě zastavěné plochy chalupy.

Pozemky parc.č. St. 93, St. 94 a 721/2 jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rekreačního objektu a slouží jako zastavěné plochy a nádvoří a zahrada.

Nemovitost je přístupná pouze po nezpevněné polní cestě, ke dni provedení obhlídky byla cesta nesjízdná osobním automobilem.

**Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, tedy, přípojka elektřiny, vedlejší stavba dřevěné kolny, porosty náletového charakteru. Ostatní příslušenství nebylo možné zjistit.**

## Rizika

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

---

- 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
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Cesta není způsobilá pro jízdu běžným osobním automobilem v zimním období.

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

---

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

Komentář:

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

---

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Na LV 57 pro k.ú. Družcov je zapsáno zástavní právo smluvní a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.

Dle výpisu z katastru nemovitostí na LV 57 pro k.ú. Družcov ze dne 26.9.2023 existuje soubor omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti). 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 exekučních řízeních - viz příložený LV 57.

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. Rekreační chalupa č.e. 6 - spoluvl. podíl id. 1/2
2. Pozemky na LV 57 v k.ú. Družcov - spoluvl. podíl id. 1/2
3. Trvalé porosty - spoluvl. podíl id. 1/2

#### **Obsah ocenění na tržních principech**

##### **1. Hodnota pozemků**

- 1.1. Pozemky zapsané na LV 57 pro k.ú. Družcov - spoluvl. podíl id. 1/2

##### **2. Porovnávací hodnota**

- 2.1. Rekreační chalupa č.e. 6 včetně pozemků na LV 57 - spoluvl. podíl id. 1/2



## 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:	Rekreační chalupa č.e. 6
Adresa předmětu ocenění:	Družcov 463 52 Osečná
LV:	57
Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec
Obec:	Osečná
Katastrální území:	Osečná
Počet obyvatel:	1 196
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>4 415,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - Bez vlivu na cenu.	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Bez vlivu na cenu.	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Bez vlivu na cenu.	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Bez vlivu na cenu.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Bez vlivu na cenu.	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Bez vlivu na cenu.	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 308,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	0,02
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,825}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,594}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,825$

## 1. Rekreační chalupa č.e. 6 - spoluhl. podíl id. 1/2

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 238,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	158,00 m <sup>2</sup>
podkroví:	=	158,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	158,00 m <sup>2</sup>	2,90 m
podkroví:	158,00 m <sup>2</sup>	4,10 m

### Obestavěný prostor

1. NP:	(158)*(2,90)	=	458,20 m <sup>3</sup>
podkroví + zastřešení:	(158)*(1,30)+(158*2,8/2)	=	426,60 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>884,80 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	158,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	316,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,00

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01

12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu III 0,00  
 13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – III 0,85  
 (předpoklad provedení menších stavebních úprav)

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,485}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,825}$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \*  $I_V = 3\,238,- \text{ Kč/m}^3 * 0,485 = 1\,570,43 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 884,80 \text{ m}^3 * 1\,570,43 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,825 = 1\,146\,351,08 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **1 146 351,08 Kč**

**Rekreační chalupa č.e. 6 - spoluhl. podíl id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **1 146 351,08 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* **1 / 2**

**Rekreační chalupa č.e. 6 - spoluhl. podíl id. 1/2 - zjištěná cena** = **573 175,54 Kč**

## 2. Pozemky na LV 57 v k.ú. Družcov - spoluhl. podíl id. 1/2

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,825}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,825 = \mathbf{0,825}$**

**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	1 308,-	0,825		1 079,10

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. 93	249	1 079,10	268 695,90
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 94	456	1 079,10	492 069,60
§ 4 odst. 1	zahrada	721/2	264	1 079,10	284 882,40
Stavební pozemky - celkem			969		<b>1 045 647,90</b>
<b>Pozemky na LV 57 v k.ú. Družcov - spoluhl. podíl id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>1 045 647,90 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2

**Pozemky na LV 57 v k.ú. Družcov - spoluhl. podíl id. 1/2 - zjištěná cena celkem = 522 823,95 Kč**

### 3. Trvalé porosty - spoluhl. podíl id. 1/2

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

Celková cena pozemku:	Kč	1 045 647,90
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	969,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	323 730,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	21 042,45

**Trvalé porosty - spoluhl. podíl id. 1/2 - celkem: 21 042,45 Kč**

**Trvalé porosty - spoluhl. podíl id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 21 042,45 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 2

**Trvalé porosty - spoluhl. podíl id. 1/2 - zjištěná cena celkem = 10 521,23 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky zapsané na LV 57 pro k.ú. Družcov - spoluhl. podíl id. 1/2

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	Porovnávaný pozemek č. 1
<b>Lokalita:</b>	27239, Janův Důl, Liberec, Liberecký kraj, Severovýchod, 46352, Česká republika

**Popis:** Prodej pozemku s možností výstavby RD Nabízíme Vám pěkný pozemek v malé obci Janův Důl, o celkové výměře 1226 m<sup>2</sup>, který je dle územně plánovací informace vhodný k výstavbě rodinného domu. U hranice pozemku je přípojka elektřiny a obecní vodovod. Je zde třeba vybudovat vlastní ČOV, nebo septik. Pozemek je oplocen dřevěnou ohradou s kůly založenými na trnech. Brána má hlavní sloupy v betonu a betonový práh. Na pozemku je malá zahradní chatka na materiál a nářadí založena na podrámu a trnech, není to stavba pevně spojená se zemí. Je zde zbudováno zpevněné stání na auto s drenáží, dřevěná pergola a dřevěná ohrádka na kompost. Po dohodě je možné všechny dřevěné stavby odstranit. Přikládáme i pár vizualizací, jaký dům by bylo možné na pozemku vystavět o což se Vám taktéž rádi postaráme. Vesnice je obklopena rozsáhlými loukami, kopci a kopečky a hustými lesy, proto je tu krásné využití pro rekreační turistiku, cyklistiku, sport i houbaření.

**Koeficienty:**

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



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> ]
1 571 000	1 226	1 281,40	0,90	1 153,26


**Název: Porovnávaný pozemek č. 2**


**Lokalita:** Starý Dub 51, Český Dub, Liberec, Liberecký kraj, Severovýchod, 46343, Česká republika

**Popis:** Prodej stavebního pozemku 1 248 m<sup>2</sup> Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 1248 m<sup>2</sup>, který je součástí souboru parcel v klidné části obce Starý Dub. Udržovaný a slunný pozemek se nachází na klidném místě, obklopen přírodou s orientací na jihovýchod. Je vhodný pro výstavbu rodinného domu k trvalému bydlení i pro rekreaci. Má dvě úrovně - horní mírně rovinatou pro výstavbu domu a dolní jako další část zahrady či jako parkování. Pozemek je přístupný z obecní asfaltové komunikace. Výborná dopravní dostupnost - 55 min do Prahy, 20 min do Liberce, 5 min do města Český Dub, kde se nachází veškerá občanská vybavenost - škola, školka, pošta, několik obchodů/supermarketů a restaurace. Autobusová zastávka 400 m. Dle platného územního plánu je celý soubor pozemků navržen do zastavitelného území s povolením bydlení venkovského typu. Elektřina je na hranici pozemku, aktuálně je připravena žádost o připojení pozemku. Voda je v území řešena místním vodovodem a je vyřízené povolení na vrtanou studnu, odpad bude řešen ČOV/septikem s pískovou filtrací u každého pozemku. Volné poslední dva pozemky, parc. č. 174/3, k. ú. Starý Dub, okres Liberec. V ceně pozemku je vyhotovená projektová dokumentace na výstavbu domu 4kk-5kk, s následným zajištěním výstavby od renomované firmy. v podobě moderní nízkoenergetické dřevostavby na dvou podlažích a provětrávanou fasádou s dřevěným obložením. Povolení a kolaudace vč zařízení na klíč je samozřejmostí. Vnitřní provedení domu dle Vašeho individuálního výběru ( podl. krytiny, obklady, dlažby, sanita, barva dveří, oken, střešní krytiny a fasády apod. Tepelné čerpadlo. Realizace stavby je do čtyř měsíců od stavebního povolení. Dům možno doplnit terasou, pergolou, garážovým stáním nebo garáží. Dotace 100tis. na ČOV a tep. čerpadlo.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00

dopravní dostupnost -		1,00			
možnost zastavění poz. -		1,00			
intenzita využití poz. -		1,00			
vybavenost pozemku -		1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00			
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>	
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]	
2 000 000	1 248	1 602,56	0,90	<b>1 442,30</b>	

<b>Název:</b>	<b>Porovnávaný pozemek č. 3</b>				
<b>Lokalita:</b>	Československá 130, Osečná, Liberec, Liberecký kraj, Severovýchod, 46352, Česká republika				
<b>Popis:</b>	Prodej, Pozemky pro bydlení, 1500 m <sup>2</sup> - Osečná Hledáte místo pro výstavbu rodinného domu? Máme pro Vás pozemek o rozloze cca 1 500m <sup>2</sup> . Výměra je pouze orientační a bude uzpůsobena konkrétním požadavkům. Umístění je v atraktivní lokalitě na okraji obce Osečná. Jedná se o rovinatý pozemek, který vznikne dělením většího celku pozemků na čtyři části a můžete si tak vybrat jeden z nich. Předpokládaná výměra jednotlivých pozemků bude kolem 1500m <sup>2</sup> . V současné době vede k pozemku obecní cesta a na hranici jsou inženýrské sítě - voda, kanalizace, a elektřina. Dle platného územního plánu jsou pozemky vedeny jako "plochy bydlení individuální" a jsou určeny k zastavění a k vybudování infrastruktury. Je zde tedy možná výstavba rodinného domu nebo stavby rodinné rekreace s minimální výměrou pozemku 800m <sup>2</sup> na jeden dům. Platnou územně plánovací informaci rádi poskytneme. Lokalita je vhodná k bydlení i k rekreaci. V obci je dobrá občanská vybavenost, nachází se zde mimo jiné i škola a školka. V okolí je síť cyklostezek, turistických tras a také vyhledávaná In-line stezka vedoucí až k vodní nádrži Stráž pod Ralskem. Dojezdová vzdálenost do Liberce je pouhých 20 km.				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,90		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>	
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]	
2 250 000	1 500	1 500,00	0,90	<b>1 350,00</b>	

<b>Název:</b>	<b>Porovnávaný pozemek č. 4</b>				
<b>Lokalita:</b>	Chrastná ev.43, Osečná, Liberec, Liberecký kraj, Severovýchod, 46352, Česká republika				
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 1159m <sup>2</sup> , Chrastná-Osečná, Liberec Dovolují vám nabídnout stavební pozemek v přírodě, necelých 18 km od Libereckého Ještědu a pouhé 3 km od vyhledávaného Hamerského jezera. Pozemek o velikosti 1159m <sup>2</sup> se nachází v obci Chrastná - Osečná v okrese Liberec. Pozemek je svojí velikostí vhodný pro stavbu jednoho rodinného domu v klidné a turisticky vyhledávané lokalitě. Pozemek je dle územního plánu v ploše "individuální bydlení". Lze zde stavět RD pro bydlení a rekreaci s následujícími podmínkami:- stavby 1 nadzemní podlaží, případně s podkrovím s možností podsklepení, max. výška objektu 9,5 m, domy 2 nadzemní podlaží a podkroví pouze s ohledem na okolní				

zástavbu, max. výška objektu 12 m- koeficient zastavěnosti pozemku max. KZP = 0,20- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,60V přiložené situaci se jedná o pozemek B. Pozemek lze koupit takto samostatně, ale je možné také přikoupit pozemek A a mít větší zahradu, případně druhý stavební pozemek pro dalšího člena rodiny. Základní občanskou vybavenost nabízí 6 km vzdálená obec Stráž pod Ralskem. Najdete zde základní školu, mateřskou školu, plavecký bazén, venkovní atletické hřiště, kulturní dům, poštu a obecní úřad, obchody, lékárnu a perfektní sportovní vyžití v přilehlých lesích a jezerech. Plnou občanskou vybavenost pak nabízí Liberec, jehož centrum je vzdálené 30 minut jízdy autem.

#### Koeficienty:

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



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> ]
2 000 000	1 159	1 725,63	0,90	<b>1 553,07</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	1 153,26 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 374,66 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 553,07 Kč/m <sup>2</sup>

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku 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 93	249	1 300,00		323 700
zastavěná plocha a nádvoří	st 94	456	1 300,00		592 800
zahradá	721/2	264	1 300,00		343 200
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>969</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>629 850</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Rekreační chalupa č.e. 6 včetně pozemků na LV 57 - spoluhl. podíl id. 1/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	126,00 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	884,80 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	316,00 m <sup>2</sup>



**Zastavěné plochy podlaží:** 296,00 m<sup>2</sup>  
**Plocha pozemku:** 969,00 m<sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Porovnáváná nemovitost č. 1 - realitní inzerce</b>				
<b>Lokalita:</b>	Javorník u Českého Dubu 24, Proseč pod Ještědem, Liberec, Liberecký kraj, Severovýchod, 46343, Česká republika				
<b>Popis:</b>	K prodeji nabízíme dům v Proseči pod Ještědem, kat. území Javorník u Českého Dubu se slunnou zahradou s výhledem na Ještěd. Zastavěná plocha a nádvoří 326m <sup>2</sup> , zahrada 1.065m <sup>2</sup> . V domě se nachází malý sklep suchý a chladný. Nemovitost je napojena na elektřinu a vodovod, u domu septik. Vytápění kamny na dřevo. V přízemí kuchyň a obývací pokoj. 1. patro - 2 pokoje a půda. U domu je velká garáž a zděná stodola. Energetická třída G.				
<b>Pozemek:</b>	1 391,00 m <sup>2</sup>				
<b>Užitná plocha:</b>	100,00 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					1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění					1,00
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>	
k 18.10.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	<b>K<sub>C</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
1 950 000	100,00	19 500	0,93	<b>18 135</b>	



Zdroj: Valuo.cz

<b>Název:</b>	<b>Porovnáváná nemovitost č. 2 - realitní inzerce</b>				
<b>Lokalita:</b>	26817 ev.121, Zábrdí u Osečné, Cetenov, Liberec, Liberecký kraj, Severovýchod, 46352, Česká republika				
<b>Popis:</b>	Nabízíme Vám k prodeji RD v k.ú. Zábrdí u Osečné – Vlachové u obce Osečná v oblíbené rekreační lokalitě, Chrástenský rybník (cca 6km), Hamr na Jezeře (11km). Objekt je ve špatném tech. stavu - ke kompletní rekonstrukci ev. využít jako stavební pozemek o vel. 593 m <sup>2</sup> . V 1.PP: sklep. V 1.NP.: hlavní vstup do domu, 3 místnosti, chodba, sprch. kout, koupelna, WC, navazuje garáž. Ve 2.NP.: 3 místnosti. El. 220/380V, studna na pozemku + vl. rozvody, jímka. Autobus. zastávka cca 3 min. chůze.				
<b>Pozemek:</b>	593,00 m <sup>2</sup>				
<b>Užitná plocha:</b>	80,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny - Realitní inzerce					0,90
K2 Velikosti objektu - menší					0,90
K3 Poloha					1,00
K4 Provedení a vybavení					1,00
K5 Celkový stav					1,00
K6 Vliv pozemku - menší					1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění					1,00
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>	



Zdroj: Valuo.cz

k 21.6.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 200 000	80,00	15 000	0,97	14 550

**Název:** Porovnávaná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej

**Lokalita:** Českolipská 195, Lázně Kundratice, Osečná

**Popis:** Informace o transakci:

Řízení (KN): V-4243/2023-505

Kupní smlouva: (78292144010)

Cena transakce: 2 690 000 Kč

Podání: 12. 5. 2023

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Kombinace

Dokončení stavby: 1853

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek: 1

Počet podlaží: 2

Podlahová plocha (odhad): 67 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: 101 m<sup>2</sup>

Způsob vytápění: Centr. v budově

LV stavby (KN): 281

Počet vlastníků stavby: 2

V-4243/2023-505 (LISTINY) podání: 12.5.2023  
cena: 2 690 000 Kč

LV: 281

katastr. pracoviště: Liberec (505)

Plocha

STAVBA: Českolipská 195, Lázně Kundratice, Osečná, okr.

Liberec (rodinný dům) 67 m<sup>2</sup>

PARCELA: st.135 (zast. plocha a nádv.), kú: Lázně Kundratice 101 m<sup>2</sup>

PARCELA: 240 (zahrada), kú: Lázně Kundratice 160 m<sup>2</sup>

PARCELA: 1492/10 (ostatní plochy), kú: Lázně Kundratice 213 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 474,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 67,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu - výrazně menší 0,80

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav - lepší 0,80

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



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

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.5.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]

<b>Název:</b>	<b>Porovnáváná nemovitost č. 4 - realizovaný prodej</b>
<b>Lokalita:</b>	Českolipská 8, Lázně Kunderatice, Osečná
<b>Popis:</b>	<p>Informace o transakci:  Řízení (KN): V-3014/2023-505  Kupní smlouva: (77574702010)  Cena transakce: 2 340 000 Kč  Podání: 28. 3. 2023  Nemovitosti na listině  Informace o stavbě:  Konstrukce: Dřevo  Dokončení stavby: 1930  Typ stavby: budova s č.p.  Způsob využití: rodinný dům  Počet jednotek: 1  Počet podlaží: 1  Podlahová plocha (odhad): 72 m<sup>2</sup>  Zastavěná plocha: 103 m<sup>2</sup>  Je výtah?: ne  Způsob vytápění: Centr. v budově  LV stavby (KN): 218  Počet vlastníků stavby: 2  Informace o parcele pod stavbou:  Typ parcely: Stavební  Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří  Číslo parcely: st. 132  Katastrální území: Lázně Kunderatice (712779)</p> <p>V-3014/2023-505 ( LISTINY )podání:28.3.2023  cena:2 340 000 Kč</p> <p>LV: 218  katastr. pracoviště: Liberec (505)  Plocha  STAVBA: Českolipská 8, Lázně Kunderatice, Osečná, okr.  Liberec (rodinný dům) 83 m<sup>2</sup>  PARCELA: st.132 (zast. plocha a nádv.), kú: Lázně Kunderatice 103 m<sup>2</sup>  PARCELA: 220 (travní porost ), kú: Lázně Kunderatice 355 m<sup>2</sup>  PARCELA: 221/2 (zahrada), kú: Lázně Kunderatice 252 m<sup>2</sup></p>
<b>Pozemek:</b>	710,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	83,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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

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

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.3.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 340 000	83,00	28 193	0,90	25 374

**Název: Porovnávaná nemovitost č. 5 - realizovaný prodej****Lokalita:** Janovice v Podještědí 7**Popis:** Informace o transakci:

Řízení (KN): V-10967/2022-505

Kupní smlouva: (76016837010)

Cena transakce: 1 737 000 Kč

Podání: 16. 12. 2022

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla, smíšené.

Dokončení stavby: 1919

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek: 1

Počet podlaží: 1

Podlahová plocha (odhad): 62 m<sup>2</sup>Zastavěná plocha: 95 m<sup>2</sup>

Je výtah?: ne

Způsob vytápění: Jiné

LV stavby (KN): 14

Počet vlastníků stavby: 2

V-10967/2022-505 (LISTINY) podání: 16.12.2022

cena: zobrazit

LV: 14

katastr. pracoviště: Liberec (505)

Plocha

STAVBA: Janovice v Podještědí 7, okr. Liberec (rodinný dům)

62 m<sup>2</sup>

PARCELA: st.42 (zast. plocha a nádv.), kú: Janovice v Podještědí

148 m<sup>2</sup>PARCELA: 81/1 (zahrada), kú: Janovice v Podještědí 183 m<sup>2</sup>PARCELA: 81/2 (zahrada), kú: Janovice v Podještědí 365 m<sup>2</sup>**Pozemek:** 696,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 62,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - výrazně menší	0,80
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

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

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.12.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 737 000	62,00	28 016	0,64	<b>17 930</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Minimální jednotková porovnávací cena	14 550 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 337 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	25 695 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>20 337 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	<b>2 562 462,00</b>
Vlastnický podíl	* 1 / 2
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 281 231 Kč</b>

**4.3. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Rekreační chalupa č.e. 6 - spoluhl. podíl id. 1/2	573 176,- Kč
2. Pozemky na LV 57 v k.ú. Družcov - spoluhl. podíl id. 1/2	522 824,- Kč
3. Trvalé porosty - spoluhl. podíl id. 1/2	10 521,- Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 1 106 521,- Kč****Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 106 520,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostošesttisícpětsedvacet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu 1 106 520 Kč**

slovy: Jedenmilionjednostošesttisícpětsedvacet Kč

**Rekapitulace ocenění na tržních principech**

## 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky zapsané na LV 57 pro k.ú. Družcov - spoluvl. podíl id. 1/2 629 850,- Kč

## 2. Porovnávací hodnota

2.1. Rekreační chalupa č.e. 6 včetně pozemků na LV 57 - spoluvl. podíl id. 1/2 1 281 231,- Kč

<b>Zjištěná cena</b>	<b>1 106 520 Kč</b>
<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 281 231 Kč</b>
<b>Hodnota pozemku</b>	<b>629 850 Kč</b>

## Silné stránky

+ relativně velký pozemek  
+ klidná lokalita, okraj obce

## Slabé stránky

- zhoršený technický stav stavby  
- obtížný přístup

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 280 000 Kč</b>
slovy: Jedenmiliondvěstěosmdesát tisíc 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:

Rozdíly jsou zanedbatelné převážně s ohledem na technický stav nemovitostí.

## **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. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - na stavbě pro rodinnou rekreaci č.e. 6, která je součástí pozemku parc. č. St. 94 a na pozemcích parc.č. St. 93, parc.č. St. 94 a parc. č. 721/2, vše v katastrálním území Družcov, obec Osečná, okres Liberec se všemi součástmi a s příslušenstvím.

#### Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - na stavbě pro rodinnou rekreaci č.e. 6, která je součástí pozemku parc. č. St. 94 a na pozemcích parc.č. St. 93, parc.č. St. 94 a parc. č. 721/2, vše v katastrálním území Družcov, obec Osečná, okres Liberec se všemi součástmi a s příslušenstvím činí

**Obvyklá cena**

**1 280 000 Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstěosmdesát tisíc 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	6
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace z obhlídky	2
Mapa oblasti	1
Územní plán obce	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. 7/2024.

## **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 005767/2024.

V Praze 21.01.2024

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

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 005767/2024

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	6
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace z obhlídky	2
Mapa oblasti	1
Územní plán obce	1
Povodňová mapa	1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2023 07:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 1067918 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
 soudní exekutor

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564290 Osečná  
 Kat.území: 632694 Druzcov List vlastnictví: 57  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
GRANT Polička s.r.o., Ve Fabrice 57, 27301 Kamenné Žehrovice		1/2
Roubalíková Simona, Druzcov č.ev. 6, 46352 Osečná		1/2

B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 93	249	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	chráněná ložisková území
St. 94	456	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
<i>Součástí je stavba: Druzcov, č.e. 6, rod.rekr</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 94</i>				
721/2	264	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

Bl 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**

pohledávky ve výši 350 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 350 000 Kč na spoluvlastnický podíl 1/2

*Oprávnění pro*

Hájek František Ing., Ukrajinská 2581, Kročehlavy, 27201 Kladno, RČ/IČO:

*Povinnost k*

Roubalíková Simona, Druzcov č.ev. 6, 46352 Osečná, RČ/IČO:

Parcela: St. 93, Parcela: St. 94, Parcela: 721/2

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.08.2010.

V-5560/2010-505

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

**o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 1 027 Kč na spoluvlastnický podíl 1/2

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

Roubalíková Simona, Druzcov č.ev. 6, 46352 Osečná, RČ/IČO:

Parcela: St. 93, Parcela: St. 94, Parcela: 721/2

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -180940/2023 /2601-00540-505150 ze dne 21.02.2023. Právní

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2023 07:55:02

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564290 Osečná  
Kat.území: 632694 Druzcov List vlastnictví: 57  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

účinky zápisu k okamžiku 21.02.2023 15:33:04. Zápis proveden dne 17.03.2023;  
uloženo na prac. Liberec

V-1531/2023-505

Pořadí k 21.02.2023 15:33

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -180940/2023 /2601-00540-505150 ze dne 21.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2023 15:33:04. Zápis proveden dne 17.03.2023; uloženo na prac. Liberec

V-1531/2023-505

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -180940/2023 /2601-00540-505150 ze dne 21.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2023 15:33:04. Zápis proveden dne 17.03.2023; uloženo na prac. Liberec

V-1531/2023-505

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Evropská 663/132,  
160 00 Praha 6

*Povinnost k*

Roubalíková Simona, Druzcov č.ev. 6, 46352 Osečná,  
RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 10679/18-17 k 78 EXE-5886/2018 25 ze dne 09.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2018 18:02:42. Zápis proveden dne 11.10.2018; uloženo na prac. Praha

Z-32849/2018-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvlastnický podíl 1/2**

*Povinnost k*

Roubalíková Simona, Druzcov č.ev. 6, 46352 Osečná,  
RČ/IČO:  
Parcela: St. 93, Parcela: St. 94, Parcela: 721/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 - JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. 067 EX-10679/2018 -19 ze dne 10.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2018 06:40:06. Zápis proveden dne 16.10.2018; uloženo na prac. Liberec

Z-6581/2018-505

o **Zahájení exekuce**

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.  
strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2023 07:55:02

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564290 Osečná  
Kat.území: 632694 Druzcov List vlastnictví: 57  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

Roubalíková Simona, Druzcov č.ev. 6, 46352 Osečná,  
RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-01631/2019 -015 ze dne 05.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2019 14:15:34. Zápis proveden dne 07.03.2019; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-1915/2019-405

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvlastnický podíl 1/2**

*Povinnost k*

Roubalíková Simona, Druzcov č.ev. 6, 46352 Osečná,  
RČ/IČO:  
Parcela: St. 93, Parcela: St. 94, Parcela: 721/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město - Mgr. Martin Tunkl 094 EX-01631/2019 -020 ze dne 08.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2019 09:18:18. Zápis proveden dne 12.03.2019; uloženo na prac. Liberec

Z-1419/2019-505

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Plzeň-město - Mgr. Martin Tunkl 094 EX-01631/2019 ze dne 24.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2019 09:25:13. Zápis proveden dne 29.04.2019; uloženo na prac. Liberec

Z-2413/2019-505

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Škarpa, Šátalská 469/1, 142 00 Praha 4**

*Povinnost k*

Roubalíková Simona, Druzcov č.ev. 6, 46352 Osečná,  
RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 4 - Mgr. Jan Škarpa 206 EX-746/2021 -5 ze dne 17.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2021 12:02:59. Zápis proveden dne 19.02.2021; uloženo na prac. Liberec

Z-736/2021-505

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvlastnický podíl 1/2**

*Povinnost k*

Roubalíková Simona, Druzcov č.ev. 6, 46352 Osečná,  
RČ/IČO:  
Parcela: St. 93, Parcela: St. 94, Parcela: 721/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 4 - Mgr. Jan Škarpa 206 EX-746/2021 -16 ze dne 18.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2021 12:02:59. Zápis proveden dne 23.02.2021; uloženo na prac. Liberec

Z-737/2021-505

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Škarpa, Šátalská 469/1, 142 00 Praha 4**

*Povinnost k*

Roubalíková Simona, Druzcov č.ev. 6, 46352 Osečná,

---

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 3



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2023 07:55:02

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564290 Osečná  
Kat.území: 632694 Druzcov List vlastnictví: 57  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 17237/22-8 k 72 EXE 62061/2022-8 ze dne 04.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2023 17:44:39. Zápis proveden dne 11.01.2023; uloženo na prac. Praha Z-1018/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Roubalíková Simona, Druzcov č.ev. 6, 46352 Osečná,  
RČ/IČO:

Parcela: St. 93, Parcela: St. 94, Parcela: 721/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 - JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. 067 EX-17237/2022 -13 ze dne 06.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2023 18:54:06. Zápis proveden dne 13.01.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-189/2023-505

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví D 86/1994 Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 9.11.1995, právní moc dne 2.2.1996.

POLVZ:63/1996 Z-2800063/1996-505

Pro: Roubalíková Simona, Druzcov č.ev. 6, 46352 Osečná

RČ/IČO:

- o Rozhodnutí o dědictví D 51/1994 Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 24.9.1998, právní moc dne 24.10.1998.

POLVZ:45/1998 Z-2800045/1998-505

Pro: Roubalíková Simona, Druzcov č.ev. 6, 46352 Osečná

RČ/IČO:

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Praha 2 - JUDr. Aleš Bayer 002 EX-320/2007 -157 ze dne 20.09.2017. Právní moc ke dni 18.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2017 03:13:46. Zápis proveden dne 29.11.2017.

V-11223/2017-505

Pro: GRANT Polička s.r.o., Ve Fabrice 57, 27301 Kamenné Žehrovice RČ/IČO: 25266691

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
721/2	74410	264

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2023 07:55:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564290 Osečná

Kat.území: 632694 Družcov

List vlastnictví: 57

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

---

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

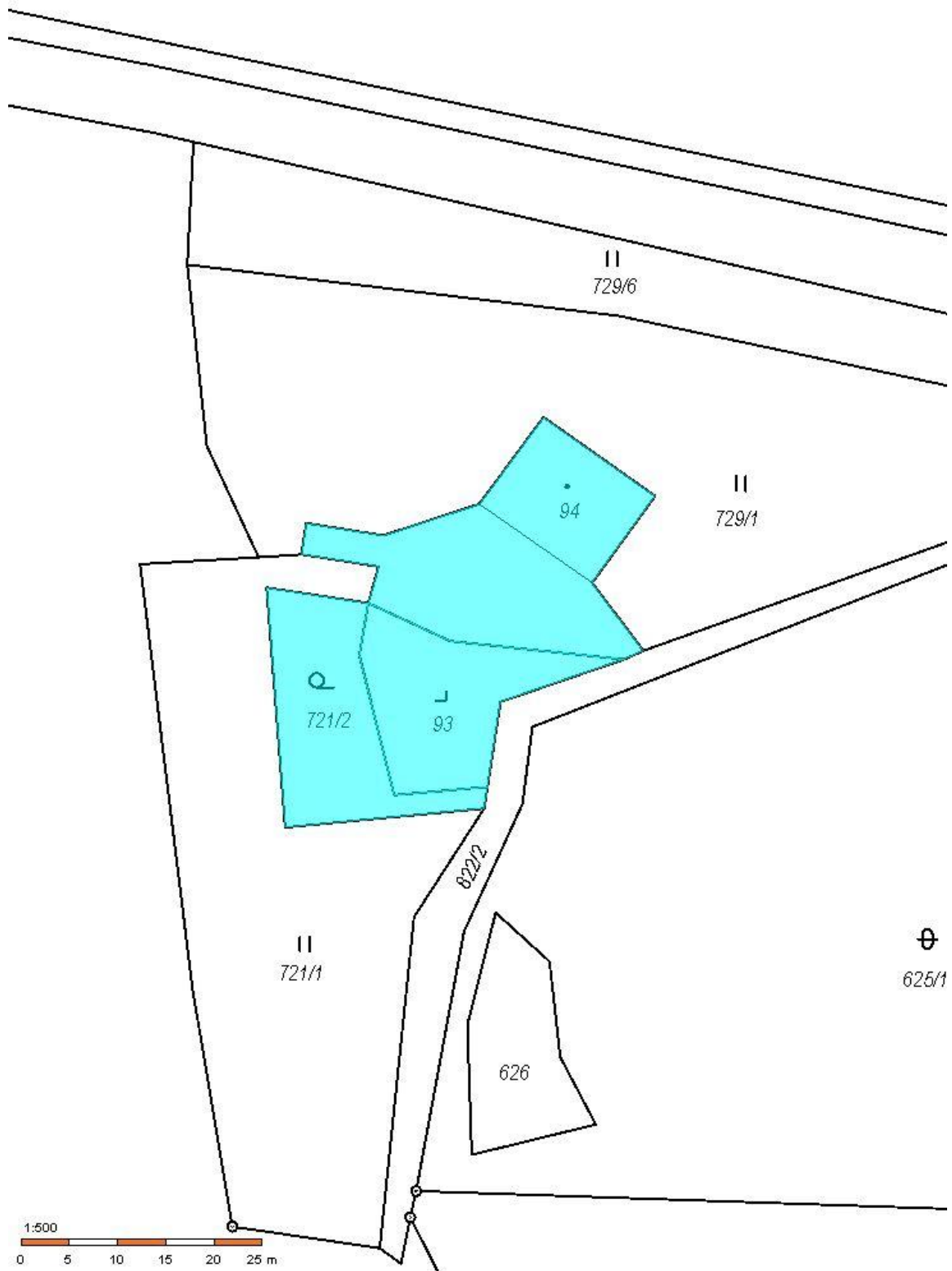
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.09.2023 08:17:49

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

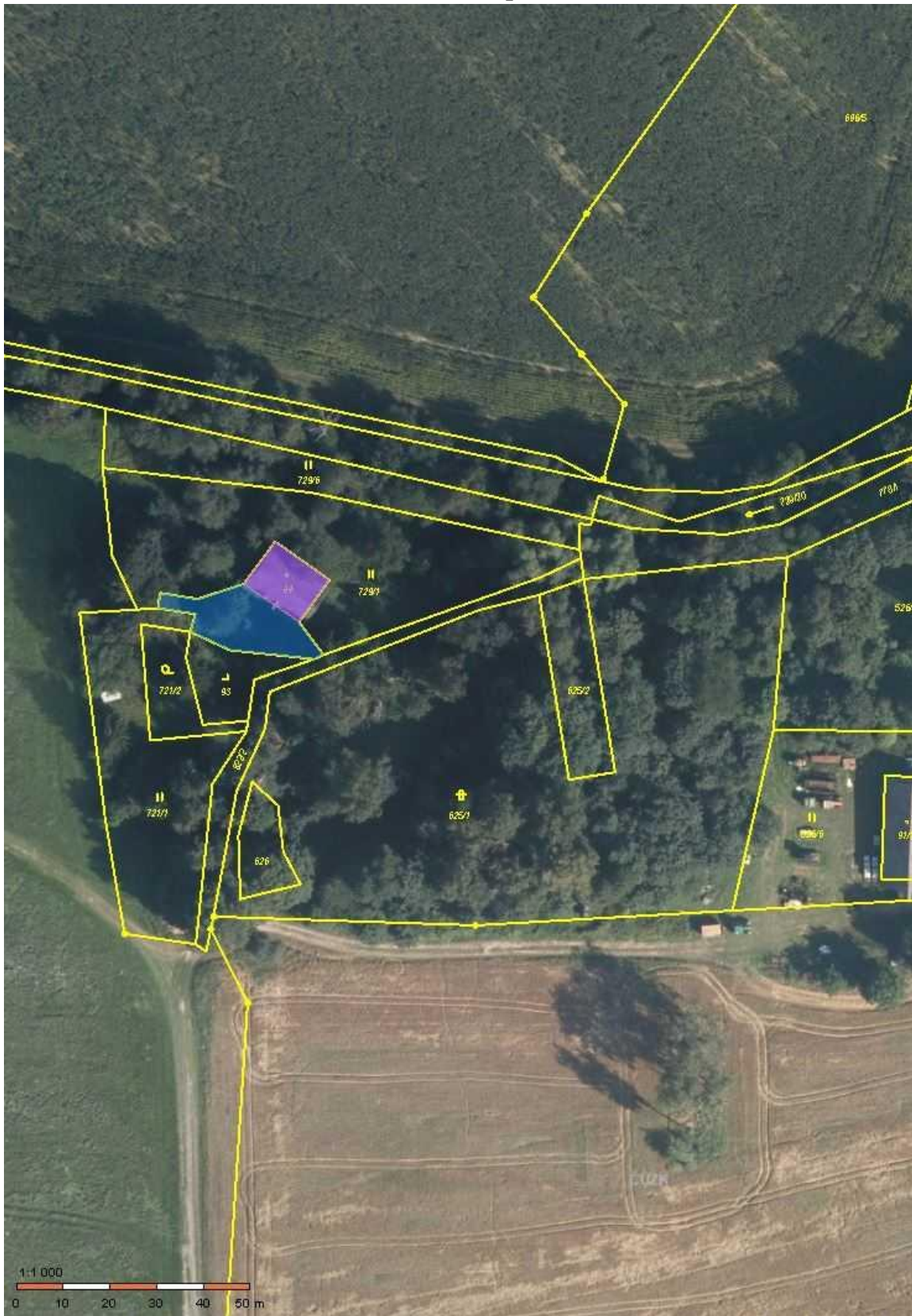


Kopie katastrální mapy ze dne 21.1.2024



Pozemek p.č. St. 93, St.94, 721/2 v k.ú. č. 632694

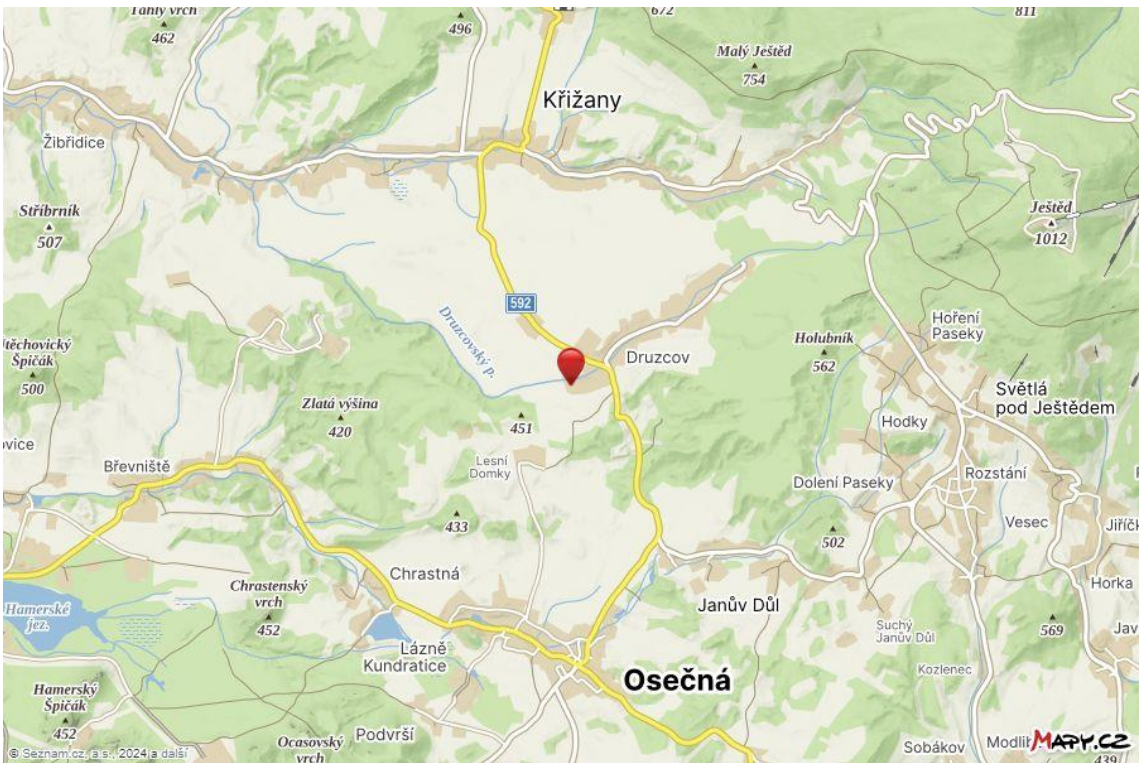
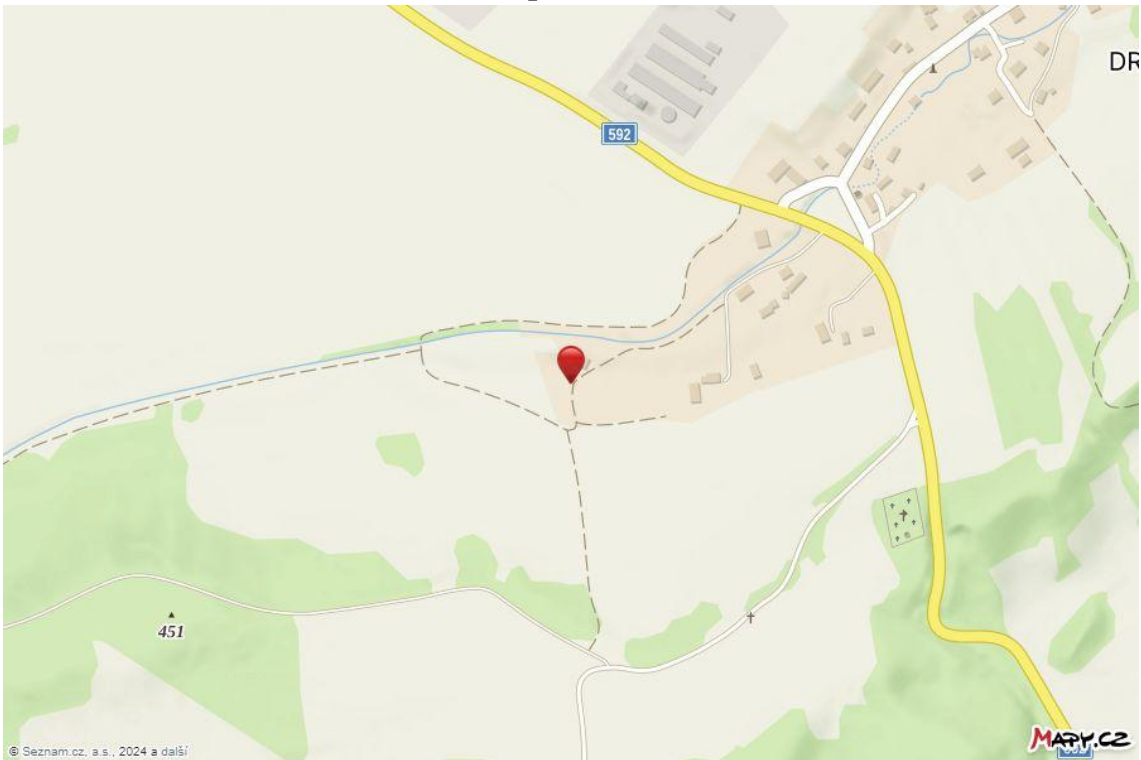
ortofotomapa



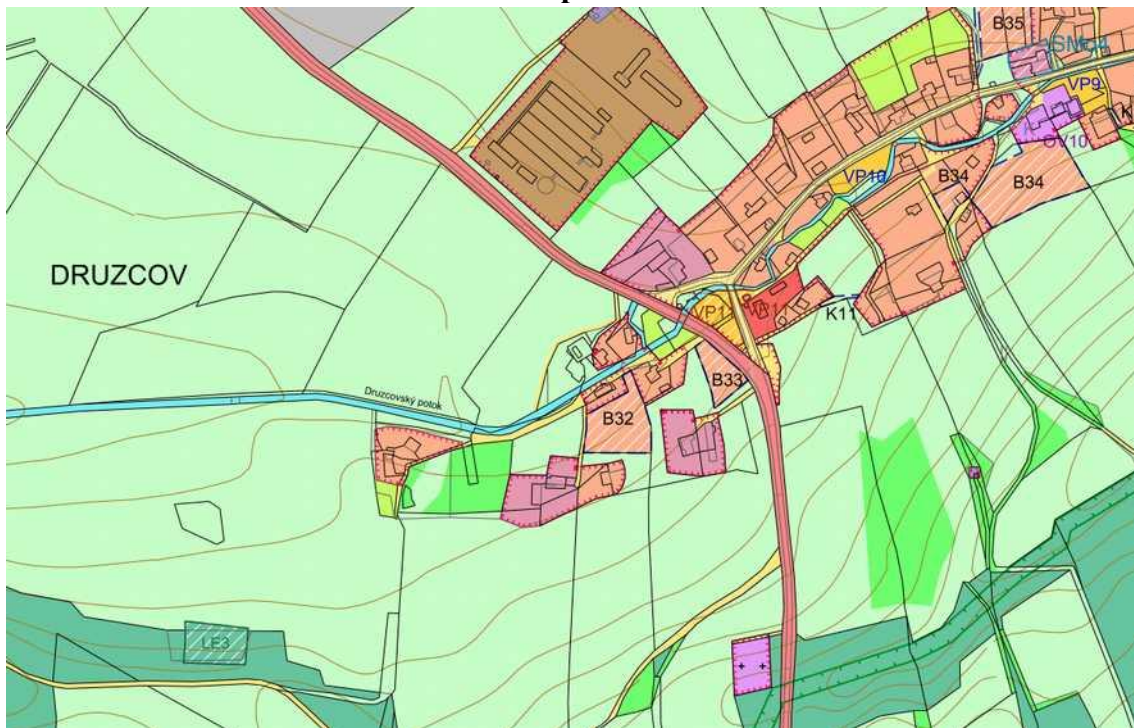




## Mapa oblasti



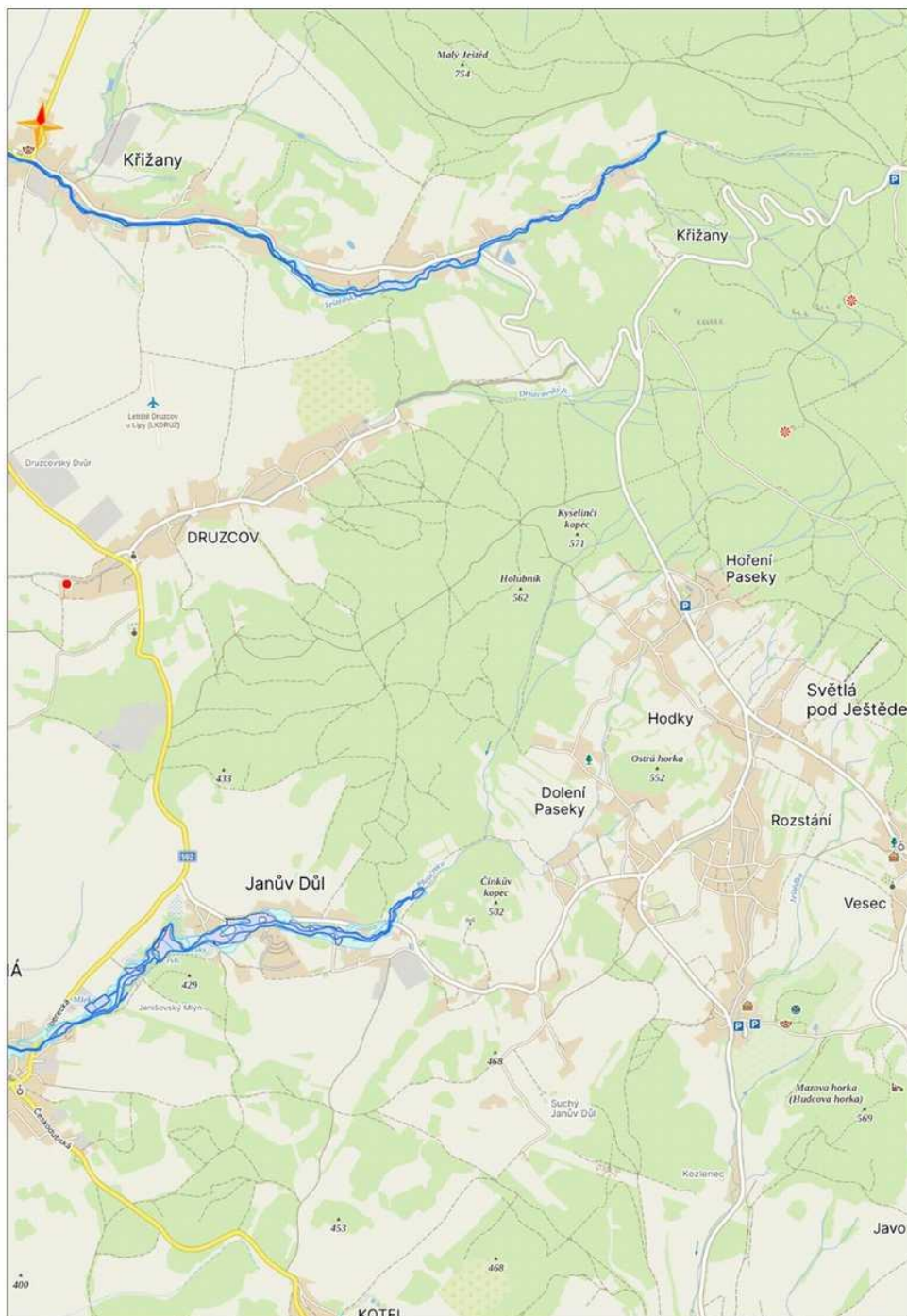
## územní plán obce



### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

<b>PLOCHY BYDLENÍ</b>	
	hromadné bydlení
	individuální bydlení
<b>PLOCHY REKREACE</b>	
	hromadná rekreace
	individuální rekreace
	kolonie zahrádek
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>	
	veřejná infrastruktura
	lázeňství
	tělovýchova a sport
	komerční vybavení
	hřbitov
<b>PLOCHY SMÍŠENÉ</b>	
	smíšené obytné
	smíšené výrobní
<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b>	
	výroba a skladování
	fotovoltaická elektrárna
	zemědělská výroba
	skládka odpadů

Geoportál GEPRO - tiskový výstup



Měřítko 1:28571