

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 011940/2024

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 309/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou objektu RD č.p. 207, která je součástí pozemku v části obce Zásada a pozemků parcela č. 350/109 - zahrada a parcela č. 350/110 - ostatní plocha vše zapsané na LV 433 pro katastrální území Zásada a v obci Zásada

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Jírovcova 1621/19  
370 01 České Budějovice  
telefon: +420 603 77 603 1  
e-mail: sirovy@zuom.cz  
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

**Zadavatel:** EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419, slečna Stanislava Víchová  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8 - Čimice

**Číslo jednací:** 004/2024-D

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>4 500 000 Kč</b>
----------------------	---------------------

**Počet stran:** 33 vč. příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 20.2.2024

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 24.2.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 309/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou objektu RD č.p. 207, která je součástí pozemku v části obce Zásada a pozemků parcela č. 350/109 - zahrada a parcela č. 350/110 - ostatní plocha vše zapsané na LV 433 pro katastrální území Zásada a v obci Zásada vedených u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých pro dražbu pro potřebu insolvenčního řízení

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.2.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka pana Martina Balatky.

# 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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál

- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 20.2.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a pana Martina Balatky. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních výškových a směrových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.severoceskereality.cz](http://www.severoceskereality.cz) apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými pozemky v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., a č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška )

## 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

### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

### Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

## **3. NÁLEZ**

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

Použitě 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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

## 3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

## 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Zásada, k.ú. Zásada  
Adresa nemovité věci: Zásada 207, 468 25 Zásada

### Vlastnické a evidenční údaje

Martin Balatka, č. p. 207, 468 25 Zásada, LV: 433, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

### Dokumentace a skutečnost

Byla předložena pouze část původní projektové dokumentace ( půdorysy, řezy, pohledy ).

### Místopis

Městys Zásada se nachází na úpatí Jizerských hor pod Černostudničním hřebenem v nadmořské výšce 520 m cca 7 km jihovýchodně od Jablonce nad Nisou v bývalém okrese Jablonec nad Nisou. V obci převládá bytová zástavba, je zde potřebná infrastruktura i základní občanská vybavenost Počet obyvatel cca 900 – dle malého lexikonu obcí s tendencí mírného růstu. V současnosti se v obci podařila výstavba souboru nových rodinných domků a v posledních letech roste i počet obyvatel. V posledních letech se podařilo zrekonstruovat budovu úřadu, ve které se nachází ordinace obvodního a dětského lékaře, knihovna a společenská místnost, ve které probíhá každoročně vítání občánků a další společenské akce. V obci také funguje stomatologické ordinace. Stejnou rekonstrukcí prošla i budova mateřské školky a postupně se pracuje i na opravě rozsáhlé budovy Masarykovy základní školy, která je spádová pro několik okolních obcí. Oceňované nemovitosti leží na západním okraji zastavěné části obce Zásada v lokalitě smíšené zástavby. Příjezd je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Libereckého kraje. Parkování je umožněno v omezeném počtu stání před objektem. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

1625/1 Liberecký kraj

### Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou charakteru rodinného domu č.p. 207 na st. parcele č. 309/1 a dále pozemky parcela č. 350/109 a parcela č. 350/110, které tvoří funkční celek. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení, venkovní schodiště. RD byl kolaudován v roce 1932. Ke dni ocenění je v objektu užívána bytová jednotka ve 2.NP, další bytové prostory v 1.NP a v podkroví mansardy jsou užívány převážně ke skladování. Technický stav objektu je podprůměrný, běžná údržba je prováděna nepravidelně a v nedostatečném rozsahu. Podlaží 1.NP a podkroví nejsou vybaveny pro běžné užívání, chybí vytápění, sociální zařízení, část omítek je otlučena - blíže viz foto v příloze.

### 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

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

#### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

#### Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

## 3.4. Obsah

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt RD č.p. 207

### 2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

### 3. Porovnávací hodnota

3.1. Objekt RD č.p. 207

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl 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 byla 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 katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. Objekt RD č.p. 207

###### Věcná hodnota dle THU

Jedná se o částečně podsklepený, samostatně stojící objekt zděné konstrukce o dvou nadzemních podlažích s mansardovou střechou a s provedenou vestavbou podkroví. Nad mansardou je ještě stavebně neupravená půda. Objekt je připojen na veřejný vodovod, kanalizaci, kabelové rozvody el.NN a na zemní plyn. Je užíván pro bydlení ( 2.NP ), část 1.NP a podkroví s bytovými prostory je prázdná, dočasně užívaná pro skladování. Celkem jsou v objektu dva byty, v 1.NP byt vel. 3+1 ( chybí kuchyňská linka ) a ve 2.NP byt velikosti 4+1. Podkroví není dispozičně rozděleno.

Objekt byl, jako novostavba dle vyjádření vlastníka, kolaudován v roce 1932. Technický stav objektu je zanedbaný, v části objektu byla v roce 2005 provedena rekonstrukce ( nové vytápění, vnitřní rozvody, kuchyňská linka, koupelna ). Běžná údržba je prováděna nepravidelně, spíše v nutném režimu a je podfinancovaná. V části objektu nebyly dosud dokončeny stavební úpravy, jsou sice provedeny nové rozvody ( 1.NP a podkroví ), ale prostory nejsou uzpůsobeny k bydlení. Chybí sociální zařízení, vytápění, podlahy a další.

#### Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	10,65 m <sup>2</sup>	0,50	5,33 m <sup>2</sup>
sklep	6,61 m <sup>2</sup>	0,50	3,31 m <sup>2</sup>
sklep	15,59 m <sup>2</sup>	0,50	7,80 m <sup>2</sup>

**16,43 m<sup>2</sup>**

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	6,25 m <sup>2</sup>	1,00	6,25 m <sup>2</sup>
pokoj	11,85 m <sup>2</sup>	1,00	11,85 m <sup>2</sup>
kuchyň	15,30 m <sup>2</sup>	1,00	15,30 m <sup>2</sup>
koupelna	3,58 m <sup>2</sup>	1,00	3,58 m <sup>2</sup>
WC	1,32 m <sup>2</sup>	1,00	1,32 m <sup>2</sup>
předsíň	4,60 m <sup>2</sup>	1,00	4,60 m <sup>2</sup>
chodba	16,64 m <sup>2</sup>	1,00	16,64 m <sup>2</sup>
kotelna	23,85 m <sup>2</sup>	1,00	23,85 m <sup>2</sup>
pokoj	22,84 m <sup>2</sup>	1,00	22,84 m <sup>2</sup>
pokoj	17,62 m <sup>2</sup>	1,00	17,62 m <sup>2</sup>

123,85 m<sup>2</sup>

2.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	18,59 m <sup>2</sup>	1,00	18,59 m <sup>2</sup>
pokoj	24,01 m <sup>2</sup>	1,00	24,01 m <sup>2</sup>
pokoj	20,23 m <sup>2</sup>	1,00	20,23 m <sup>2</sup>
pokoj	25,77 m <sup>2</sup>	1,00	25,77 m <sup>2</sup>
balkon	4,10 m <sup>2</sup>	0,50	2,05 m <sup>2</sup>
pokoj	11,85 m <sup>2</sup>	1,00	11,85 m <sup>2</sup>
kuchyně	16,39 m <sup>2</sup>	1,00	16,39 m <sup>2</sup>
koupelna	8,25 m <sup>2</sup>	1,00	8,25 m <sup>2</sup>
předsíň	3,04 m <sup>2</sup>	1,00	3,04 m <sup>2</sup>

130,18 m<sup>2</sup>

podkroví a zastřešení

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
prostory stavebně nedokončené - plocha odhadnuta	105,00 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>

0,00 m<sup>2</sup>

270,46 m<sup>2</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP		60,00	2,80 m
1.NP	11,15 * 15,30 =	170,60	3,10 m
2.NP	11,15 * 15,30 =	170,60	3,25 m
podkroví a zastřešení	11,00 * 15,00 =	165,00	5,75 m
		<b>566,19 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	(60,00)*(2,80) =	168,00
NP	1.NP	(11,15 * 15,30)*(3,10) =	528,84
NP	2.NP	(11,15 * 15,30)*(3,25) =	554,43
Z	zastřešení	(11,00 * 15,00)*(2,75 + 3,0/2) =	701,25
	Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 952,53 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy bez izolace
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	dřevěné trámové a betonové
4. Střecha	dřevěný krov, mansardová střecha
5. Krytina	pozinkovaná falcová skládaná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štukové omítky
8. Fasádní omítky	břizolit a spárované kamenné zdivo
9. Vnější obklady	nevyskytují se



10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	kamenné a teracové, dřevěné
12. Dveře	dřevěné a hladké
13. Okna	dřevěná zdvojená a dvojitá špaletová
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha, vlýsky
15. Podlahy ostatních místností	cementový potěr, keramická dlažba
16. Vytápění	etážový rozvod napojený na plynový kotel ( 2x )
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	studené a teplé v plastu
20. Zdroj teplé vody	kombinovaný kotel na plyn
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, digestoř, myčka nádobí a sporák
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, sprcha, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	6 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	1 952,53 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	11 715 170 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	831 777	770 407	6,89
2. Zdivo	22,30	2 612 483	2 612 483	23,36
3. Stropy	8,40	984 074	984 074	8,80
4. Střecha	5,20	609 189	609 189	5,45
5. Krytina	3,20	374 885	374 885	3,35
6. Klempířské konstrukce	0,80	93 721	93 721	0,84
7. Vnitřní omítky	6,20	726 341	726 341	6,49
8. Fasádní omítky	3,10	363 170	363 170	3,25
9. Vnější obklady	0,40	46 861	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	269 449	269 449	2,41
11. Schody	2,40	281 164	281 164	2,51
12. Dveře	3,30	386 601	386 601	3,46
13. Okna	5,20	609 189	609 189	5,45
14. Podlahy obytných místností	2,20	257 734	257 734	2,30
15. Podlahy ostatních místností	1,10	128 867	128 867	1,15
16. Vytápění	4,40	515 467	515 467	4,61
17. Elektroinstalace	4,10	480 322	480 322	4,29
18. Bleskosvod	0,60	70 291	70 291	0,63
19. Rozvod vody	3,00	351 455	351 455	3,14
20. Zdroj teplé vody	1,80	210 873	210 873	1,89
21. Instalace plynu	0,50	58 576	58 576	0,52
22. Kanalizace	2,80	328 025	328 025	2,93
23. Vybavení kuchyně	0,50	58 576	58 576	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,10	597 474	597 474	5,34
25. Záchod	0,40	46 861	46 861	0,42

26. Ostatní	3,60	421 746	0	0,00
Upravená reprodukční cena			11 185 193 Kč	
Množství			1 952,53 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 729 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	171
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	270
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 952,53
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 729
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 729
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	11 186 034
Stáří	roků	92
Další životnost	roků	58
Opotřebení	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>5 593 017</b>

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Oceňované pozemky

#### Porovnávací metoda

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Zásada a okolí pohybuje v rozmezí 1 500 - 2 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již silně omezena.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem nad střední úroveň uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemku ve výši 1 800 Kč/m<sup>2</sup>. Celkově je cena je vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

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	309/1	176	1 800,00		316 800
zahrada	350/109	214	1 800,00		385 200
ostatní plocha - ostatní komunikace	350/110	72	1 800,00		129 600
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					<b>831 600</b>
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>462</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>831 600</b>

### 3. Porovnávací hodnota

#### 3.1. Objekt RD č.p. 207

Oceňovaná nemovitá věc

<b>Užitná plocha:</b>	270,46 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 952,53 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	170,60 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	462,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** RD v obci Rychnov u Jablonce nad Nisou

**Lokalita:** zastavěná část obce, Zahradní ul.

**Popis:** Rodinný dům s dvěma byty v Rychnově u Jablonce nad Nisou. Nemovitost je v celkově velmi dobře udržovaném stavu. Každý byt má vlastní elektroměr a hodí se tak i pro dvě rodiny či jako investiční nemovitost k pronájmu. Dům se nachází v klidné lokalitě s bezproblémovými sousedy. Za 12 minut jste v Liberci, za 8 minut v Jablonci a blízko budete mít i do Turnova či Českého ráje. V Rychnově naleznete veškerou občanskou vybavenost - potraviny, školu, školku, sportovní areál, restaurace a další. Z garáže se dostanete přímo do domu. První byt nabízí kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, ložnici, koupelnu a toaletu. Druhý byt poté kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, ložnici, druhý pokoj, koupelnu a toaletu. Půda by se také dala upravit na další bytový prostor. Dům je podsklepený a prodává se částečně vybavený, v obou bytech se nachází krbová kamna. K domu náleží dvě kůlny a zahrada s ovocnými stromy a trampolínou. Užitná plocha dle odhadu znalce, dle inzerátu po prověření a dle metodiky ČBA ( česká bankovní asociace ) : 248 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 530,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 248,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.2.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 095 555	248,00	24 579	0,69	16 960

**Název:** RD v obci Velké Hamry

**Lokalita:** zastavěná část obce Velké Hamry

**Popis:** Vila z roku 1925, která může sloužit pro bydlení, podnikání a stejně tak rekreaci nebo krátkodobé pronájmy. Velké Hamry jsou menší město, zajímavé svou strategickou polohou na pomezí Jizerských hor a Krkonoš. Sjezdovky vzdálené pár kilometrů na Tanvaldském Špičáku, v Kořenově nebo Harrachově. Tratě pro běžecké lyžování jsou například v okolí přehrady Souš. V létě je okolí rájem pro cyklistiku. Město nabídne základní občanskou vybavenost - obchod, restaurace, škola i školka. Plná občanská vybavenost je v dispozici v Tanvaldě (5km), Jablonci (15km) nebo Liberci (25 km).

Nádherná dvoupodlažní vila byla navržena v roce 1923 a tou dobou také dokončena. V posledních 20 letech probíhala komplexní rekonstrukce: fasáda, rozvody, střecha, vytápění, plastová okna a další úpravy, tak ať je dům dalších několik let bez investic. V tuto chvíli je dům využíván k účelům dle původního návrhu. Obchodní prostory v přízemí slouží pro provoz lékárny. V patře je bytová jednotka, která slouží pro bydlení majitelky. Dům je téměř po celé ploše podsklepen. V podkroví je prostorná a suchá půda, která vybízí k vestavbě dalšího bytu nebo apartmánu. Kromě obecního vodovodu je možné využít vlastní studnu na užitkovou vodu. Obchodní prostor má výměru cca 130 m<sup>2</sup>. Prodejnu o výměře cca 31 m<sup>2</sup>, který je možné zvětšit o sousední kancelář. Další prostory tvoří kanceláře, sklady a sociální zázemí. Vstup do prostor je možný z ulice, bočním vchodem a nebo hlavním vstupem ze zahrady. Vytápění prostoru a ohřev teplé vody je řešeno elektrickým kotlem.

V prvním poschodí byly původně dvě bytové jednotky. Jejich spojením vznikl současný byt o dispozici 5+1 se 2 koupelnami a výměrou 130 m<sup>2</sup>. Vše je připraveno tak, aby bylo možné kdykoli byt opět rozdělit.

Celý byt prošel kompletní rekonstrukcí (před 6 lety) a je ihned připraven k nastěhování. Pouze jeden pokoj je před dokončením (dokončit podlahy). Dispozičně je byt jako stvořený pro početnou rodinu nebo vícegenerační bydlení. Vytápění je řešeno elektrickým podlahovým topením a krbovými kamny.

Přímo u domu je vydlážděno prostorné parkoviště pro 4-5 osobních automobilů. Za domem je rovinná a zatravněná zahrada o výměře 713 m<sup>2</sup>, která je příjemně chráněna od ulice a po celý den nádherně prosluněná.

Užitná plocha dle odhadu znalce, dle inzerátu a projektové dokumentace a dle metodiky ČBA ( česká bankovní asociace ) : 0,50 \* 94 70 m<sup>2</sup> 1.PP + 105,72 m<sup>2</sup> 1.NP + 113,70 m<sup>2</sup> 2.NP = 266,77 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 1 026,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 266,77 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85
K5 Celkový stav - výrazně lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



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

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.2.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
8 500 000	266,77	31 863	0,55	17 525

**Název:** RD v obci Pěččín

**Lokalita:** zastavěná část obce Dolní Černá Studnice

**Popis:** Samostatně stojící zděný objekt, postavený kolem roku 1930. Nachází se na přípojně komunikaci mezi Dolní Černou Studnicí a Pěččínem. Hlavní budova, která má celkem tři nadzemní podlaží a je součástí pozemku, zastavěné plochy a nádvoří, o celkové výměře 233 m<sup>2</sup>, byla využívána jako penzion.

Dispozice:

Suterén – předsíň, sklep, sklad, fitness se sprch.koutem, kotelna, garáž, kancelář, WC

I.NP – 2 pokoje, pokoj s kuch.koutem, 2 chodby, předsíň, koupelna, WC

II.NP – 3 pokoje, 2 chodby, 2 koupelny, WC, balkon

III.NP – 2 pokoje, chodba, koupelna s WC

Vedlejší budova, dříve vinárna, je nepodsklepena, zděná se sedlovým zastřešením a s celkovou výměrou 76 m<sup>2</sup>.

Nemovitost je napojena na rozvod elektřiny, voda je čerpána ze studny na vlastním pozemku, odkanalizování je řešeno do kořenové ČOV rovněž na vlastním pozemku. Plyn není. Okna jsou v celém objektu dvojitá dřevěná. Vytápění je pomocí elektrokotle s centrálním rozvodem. Dále k nemovitosti náleží 2 pozemky, zahrady, o celkové výměře 1829 m<sup>2</sup>. Vzhledem k tomu, že nemovitost se již určitý čas jako penzion nevyužívá, je nutná rekonstrukce. Výhodou je umístění objektu, parkování přímo na pozemku a v blízkosti nacházející se oblíbené turistické cíle.

Zastavěná plocha dle zjištění znalce . 100 m<sup>2</sup>

Užitná plocha dle zjištění znalce a dle metodiky ČBA ( česká bankovní asociace ) :  $0,50 * 0,75 * 100 \text{ m}^2 \text{ 1.PP} + 0,75 * 100 \text{ m}^2 - 18 \text{ m}^2 \text{ garáž 1.NP} + 0,70 * 100 \text{ m}^2 \text{ 2.NP} + 0,65 * 100 \text{ m}^2 \text{ podkroví} = 266,77 \text{ m}^2 = 229,50 \text{ m}^2$

**Pozemek:** 1 829,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 229,50 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 100,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 20.2.2024	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 120 000	229,50	26 667	0,59	15 734

Minimální jednotková porovnávací cena	15 734 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 740 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	17 525 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>16 740 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	270,46 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 527 500 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Objekt RD č.p. 207	5 593 017,- Kč
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. Oceňované pozemky	831 600,- Kč
<b>3. Porovnávací hodnota</b>	
3.1. Objekt RD č.p. 207	4 527 500,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>4 527 500 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>6 424 617 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	831 600 Kč

#### Silné stránky

- + poloha vhodná pro stávající využití
- + v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost

#### Slabé stránky

- nepravidelná a podfinancovaná běžná údržba
- nedokončené stavební úpravy v části objektu
- malá výměra pozemků
- chybí vlastní parkovací místo

<b>Tržní hodnota</b>	<b>4 500 000 Kč</b>
slovy: Čtyřimilionpětsettisíc Kč	

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňovaný objekt RD č.p. 207 leží v zastavěné části obce Zásada v lokalitě místní smíšené obytné zástavby s převahou rodinných domů. Objekt je částečně užíván k bydlení, část objektu vykazuje nedokončené stavební úpravy ( 1.NP a podkroví ) a je užívána ke skladování. Vybavenost inženýrskými sítěmi a ostatní infrastrukturou je v místě na dobré úrovni, dopravní obslužnost je pro tento typ staveb standardní a bezproblémová. Umístění stavby je v souladu se svým využitím a s platným územním plánem obce Zásada. Základní občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti, kompletní občanská vybavenost je v nedálekém městě Jablonec nad Nisou. Obvyklá cena, zde tržní hodnota, je stanovena na základě odborného odhadu s využitím porovnávací metody.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

### 5.2. Kontrola postupu

Provedena.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 4 500 000,- Kč.

**Tržní hodnota**

**4 500 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionypětsettisíc Kč

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

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínky, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky, navíc i s nabídkovými cenami. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 433 ze dne 24.1.2024.	7
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 20.2.2024 .	1
Fotodokumentace nemovitosti	7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2024 21:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563854 Zásada  
Kat.území: 791059 Zásada List vlastnictví: 433  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Balatka Martin, č.p. 207, 46825 Zásada		

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	St.	309/1	176	zastavěná plocha a nádvoří		
	Součástí je stavba: Zásada, č.p. 207, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 309/1					
		350/109	214	zahrada		zemědělský půdní fond
		350/110	72	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- 1) pohledávek do celkové výše Kč 2.250.000,-- s příslušenstvím
- 2) veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše Kč 2.250.000,--, které vzniknou do 31.3.2023

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 309/1, Parcela: 350/109, Parcela: 350/110

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0151076459\_ZN ze dne 17.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.03.2010.

V-1182/2010-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17,  
120 00 Praha 2

Povinnost k

Balatka Martin, č.p. 207, 46825 Zásada, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 10110/14-11 K 18 EXE-1629/2014 ze dne 21.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2015 15:13:00. Zápis proveden dne 29.01.2015; uloženo na prac. Praha

Z-4304/2015-101

Listina Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 5 ex.ř.) Exekutorský úřad Praha 1 099 EX-10110/2014 -40 (Exekuční řízení bude

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.  
strana 1



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2024 21:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563854 Zásada  
Kat.území: 791059 Zásada List vlastnictví: 433  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

nadále vedeno pod sp. zn. 099 EX-10110/2014) Vyrozumění ze dne 20.10.2015.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2015 07:13:18. Zápis proveden dne  
06.11.2015; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou  
Z-5229/2015-504

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 309/1, Parcela: 350/109, Parcela: 350/110

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1 099 Ex-  
10110/2014 -20 ze dne 24.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2015  
14:24:50. Zápis proveden dne 13.08.2015; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou  
Z-4088/2015-504

*Listina* Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst.  
5 ex.ř.) Exekutorský úřad Praha 1 099 EX-10110/2014 -40 (Exekuční řízení bude  
nadále vedeno pod sp. zn. 099 EX-10110/2014) Vyrozumění ze dne 20.10.2015.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2015 07:13:18. Zápis proveden dne  
06.11.2015; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou  
Z-5229/2015-504

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17,  
120 00 Praha 2

*Povinnost k*

Balatka Martin, č.p. 207, 46825 Zásada, RČ/IČO:  
[REDAKOVANÉ]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 4641/15-10 k 21 EXE-  
3135/2015 15 ze dne 24.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2015  
14:15:23. Zápis proveden dne 30.07.2015; uloženo na prac. Praha  
Z-40514/2015-101

*Listina* Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 5  
ex.ř.) Exekutorský úřad Praha 1 099 EX-10110/2014 -40 (Exekuční řízení bude  
nadále vedeno pod sp. zn. 099 EX-10110/2014) Vyrozumění ze dne 20.10.2015.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2015 07:13:18. Zápis proveden dne  
06.11.2015; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou  
Z-5229/2015-504

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 309/1, Parcela: 350/109, Parcela: 350/110

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1 099 EX-  
4641/2015 -12 ze dne 24.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2015  
14:15:22. Zápis proveden dne 17.08.2015; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou  
Z-4106/2015-504

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad  
Praha 1 099 EX-4641/2015 -17 ze dne 16.10.2015 k č.j. 099 EX 4641/15-12 ze  
dne 24.07.2015, který nabytl právní moci dne 12.08.2015. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 19.10.2015 07:22:02. Zápis proveden dne 03.11.2015; uloženo na  
prac. Jablonec nad Nisou  
Z-5150/2015-504

*Listina* Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst.

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.  
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2024 21:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563854 Zásada  
Kat.území: 791059 Zásada List vlastnictví: 433  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

5 ex.ř.) Exekutorský úřad Praha 1 099 EX-10110/2014 -40 (Exekuční řízení bude nadále vedeno pod sp. zn. 099 EX-10110/2014) Vyrozumění ze dne 20.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2015 07:13:18. Zápis proveden dne 06.11.2015; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-5229/2015-504

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17,  
120 00 Praha 2

Povinnost k

Balatka Martin, č.p. 207, 46825 Zásada, RČ/IČO:  
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 157/16-11 k 18 EXE-1033/2016 ze dne 15.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2016 06:47:02. Zápis proveden dne 17.02.2016; uloženo na prac. Praha

Z-7066/2016-101

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

Povinnost k

Balatka Martin, č.p. 207, 46825 Zásada, RČ/IČO:  
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX-157/2016 -11 č. j. 18 EXE 1033/2016 Okresní soud v Jablonci nad Nisou ze dne 15.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2016 06:47:03. Zápis proveden dne 18.02.2016; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-766/2016-504

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 309/1, Parcela: 350/109, Parcela: 350/110

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1 099 EX-157/2016 -13 ze dne 15.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2016 06:47:03. Zápis proveden dne 18.02.2016; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-767/2016-504

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, 796 01 Prostějov

Povinnost k

Balatka Martin, č.p. 207, 46825 Zásada, RČ/IČO:  
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 018 EX-02620/2021 -006 ze dne 7.10.2021, Okresní soud v Jablonci nad Nisou dne 05.10.2021 pod č. j. 21 EXE 3500/2021-12. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2021 16:11:50. Zápis proveden dne 18.10.2021; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-2882/2021-504

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2024 21:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563854 Zásada  
Kat.území: 791059 Zásada List vlastnictví: 433  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

*Povinnost k*

Parcela: St. 309/1, Parcela: 350/109, Parcela: 350/110

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prostějov 018 EX-02620/2021 -014 ze dne 13.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2021 16:11:50. Zápis proveden dne 01.11.2021; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou Z-2883/2021-504

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

*Povinnost k*

Balatka Martin, č.p. 207, 46825 Zásada, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-06511/2021 -008 ze dne 14.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2022 09:15:05. Zápis proveden dne 26.01.2022; uloženo na prac. Cheb Z-316/2022-402

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Parcela: St. 309/1, Parcela: 350/109, Parcela: 350/110

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 074 EX-06511/2021 -020 ze dne 24.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2022 09:15:07. Zápis proveden dne 08.02.2022; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou Z-304/2022-504

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Slavata, Táborská 527, 293 01 Mladá Boleslav

*Povinnost k*

Balatka Martin, č.p. 207, 46825 Zásada, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 080 EX-43/2022 -34 ze dne 29.03.2022, k č.j. 5 EXE 1159/2022-21, Okresní soud v Jablonci nad Nisou. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2022 09:29:57. Zápis proveden dne 27.06.2022; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-6649/2022-504

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Parcela: St. 309/1, Parcela: 350/109, Parcela: 350/110

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Mladá Boleslav 080 EX-43/2022 -113 ze dne 30.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2022 10:30:01. Zápis proveden dne 27.06.2022; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou Z-1808/2022-504

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Mladá Boleslav 080 EX-43/2022 -133 ze dne 17.07.2022, k č.j. 080 EX 43/22 -113, který nabyl právní moci dnem 13.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2022 09:29:57. Zápis proveden dne 25.07.2022; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-6861/2022-504



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2024 21:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563854 Zásada  
Kat.území: 791059 Zásada List vlastnictví: 433  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

nad Nisou

Z-7639/2022-504

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Jablonec nad Nisou 154 EX-172/2022 -34 ze dne 02.01.2023 k č.j. 154 EX 172/22-19, které nabylo právní moci dne 22.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2023 19:10:07. Zápis proveden dne 05.01.2023; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-49/2023-504

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Filip Exner, Strážkovská 734/66 180 00 Praha 8- Libeň  
Povinnost k

Balatka Martin, č.p. 207, 46825 Zásada, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 151 EX-292/2022 -10 ze dne 08.11.2022, k č.j. 21 EXE 3682/2022-11, Okresní soud v Jablonci nad Nisou . Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2022 14:36:02. Zápis proveden dne 11.11.2022; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-7808/2022-504

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 309/1, Parcela: 350/109, Parcela: 350/110

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 7 151 EX-292/2022 -30 ze dne 09.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2022 14:36:01. Zápis proveden dne 21.11.2022; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-7811/2022-504

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Balatka Martin, č.p. 207, 46825 Zásada, RČ/IČO:

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 441/1996 ze dne 16.2.1996, právní účinky vkladu ke dni 19.2.1996.

POLVZ:27/1996

Z-7500027/1996-504

Pro: Balatka Martin, č.p. 207, 46825 Zásada

RČ/IČO:

o Smlouva kupní ze dne 03.04.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.04.2006.

V-1440/2006-504

Pro: Balatka Martin, č.p. 207, 46825 Zásada

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504. strana 6		

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2024 21:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563854 Zásada

Kat.území: 791059 Zásada

List vlastnictví: 433

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

350/109

83544

214

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.**

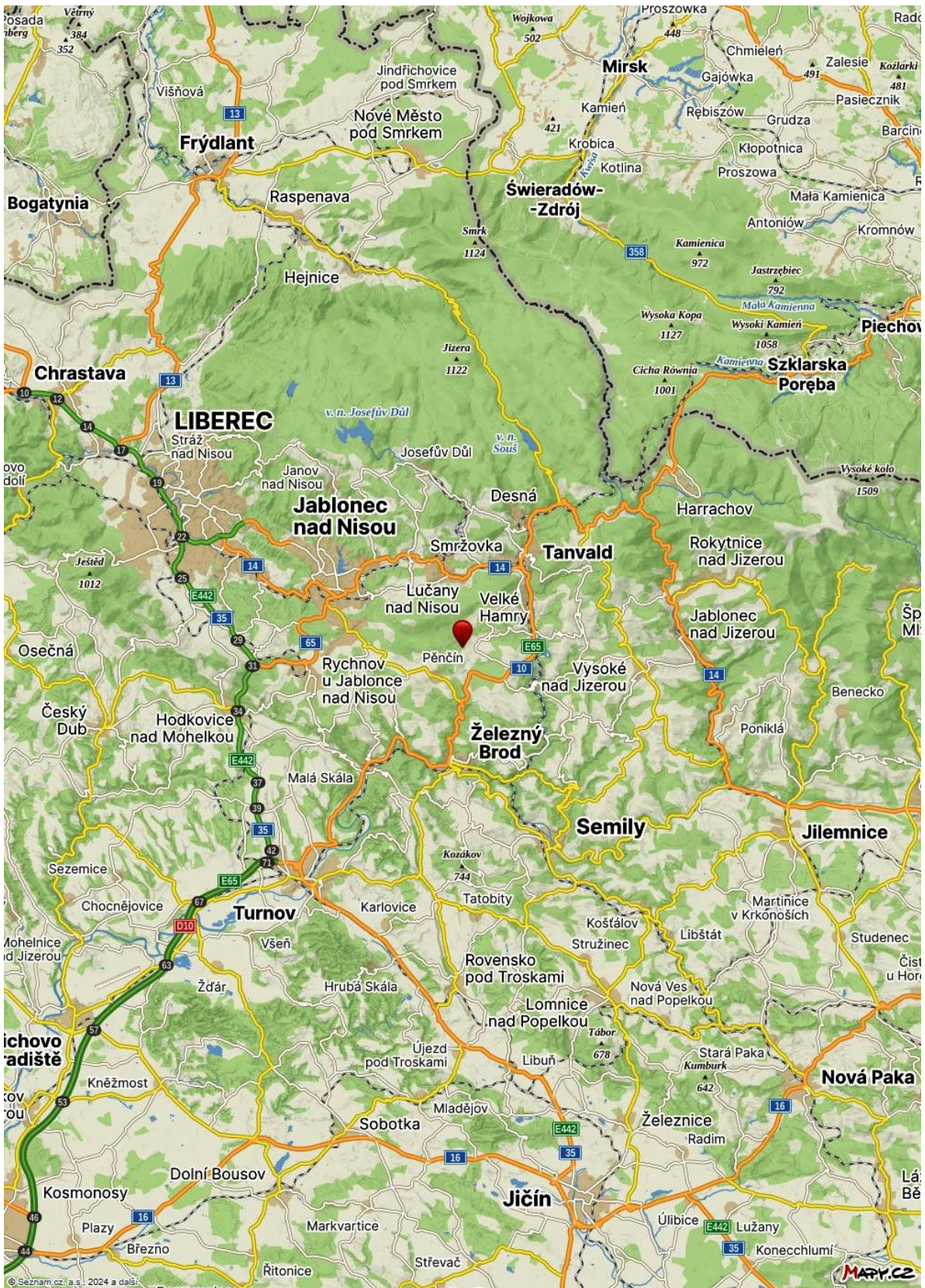
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 24.01.2024 21:27:03

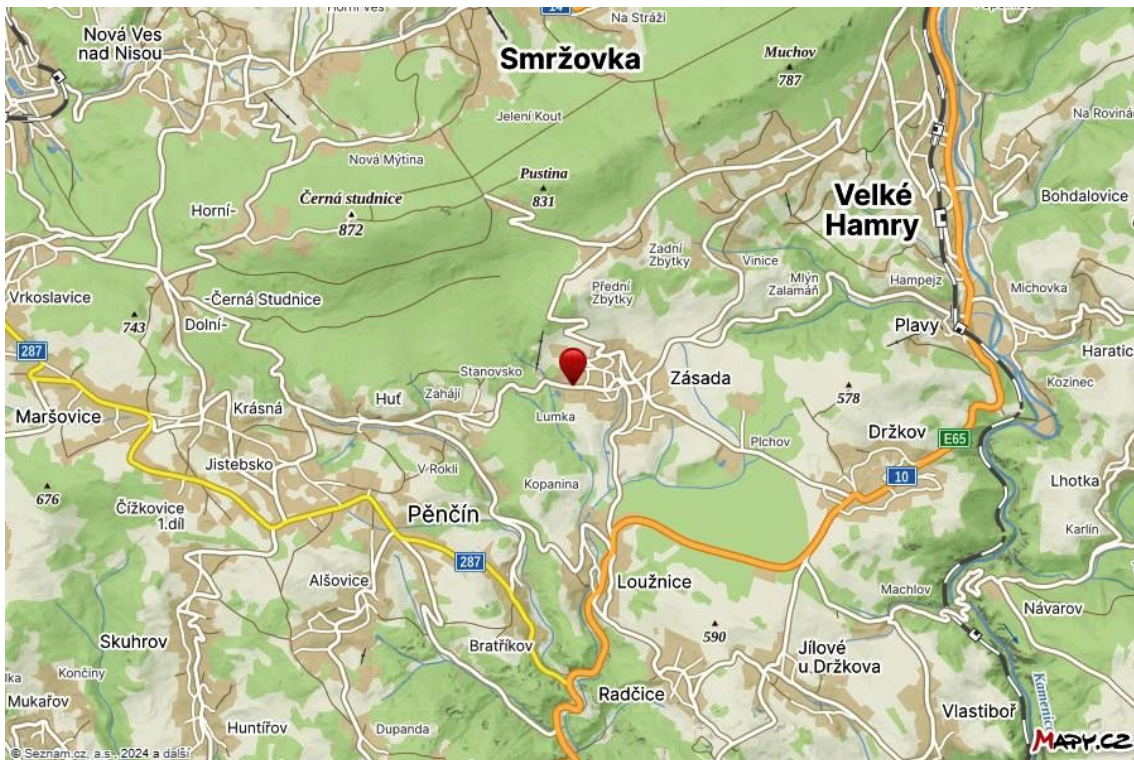
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

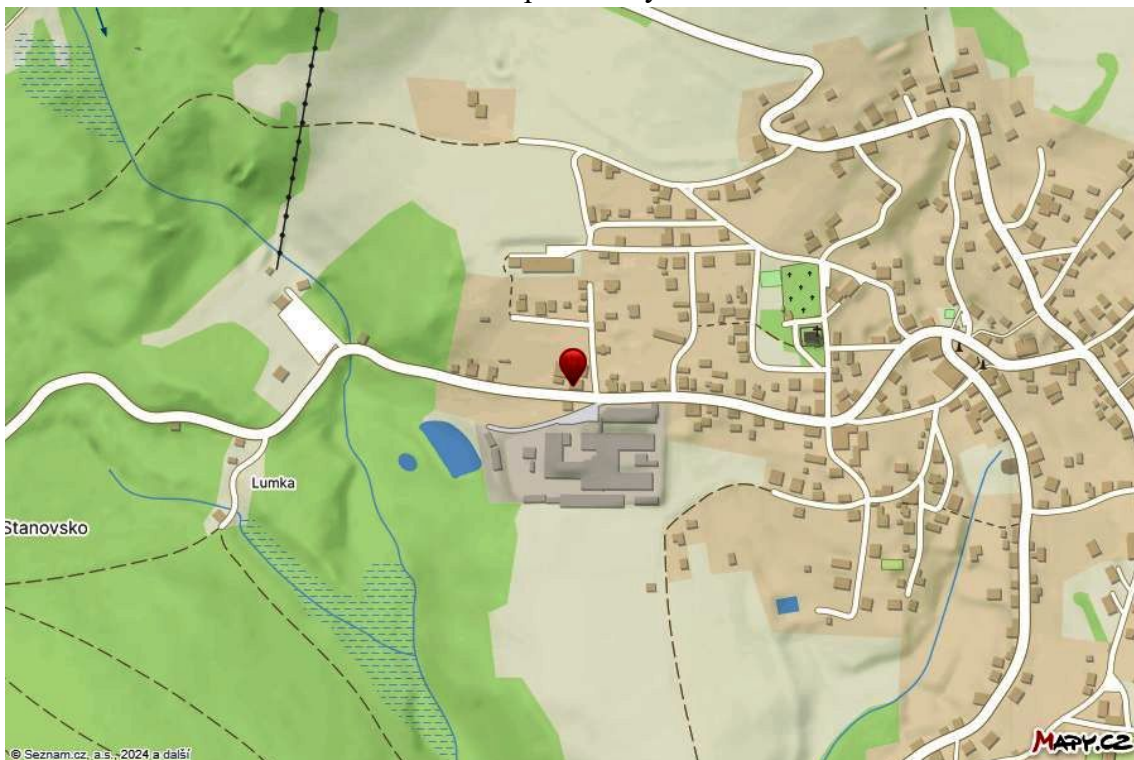
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



mapa oblasti



mapa lokality



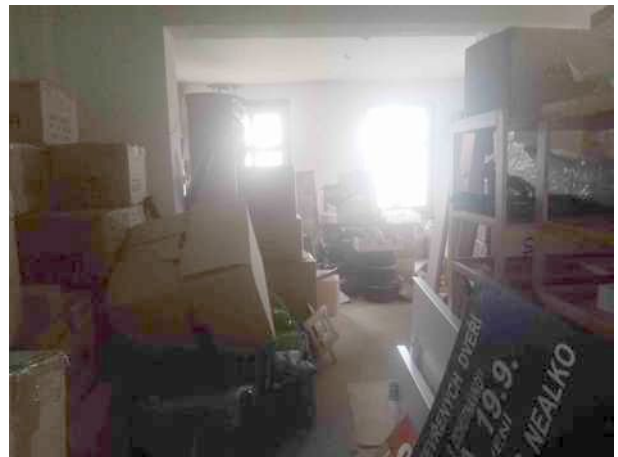
mapa části obce

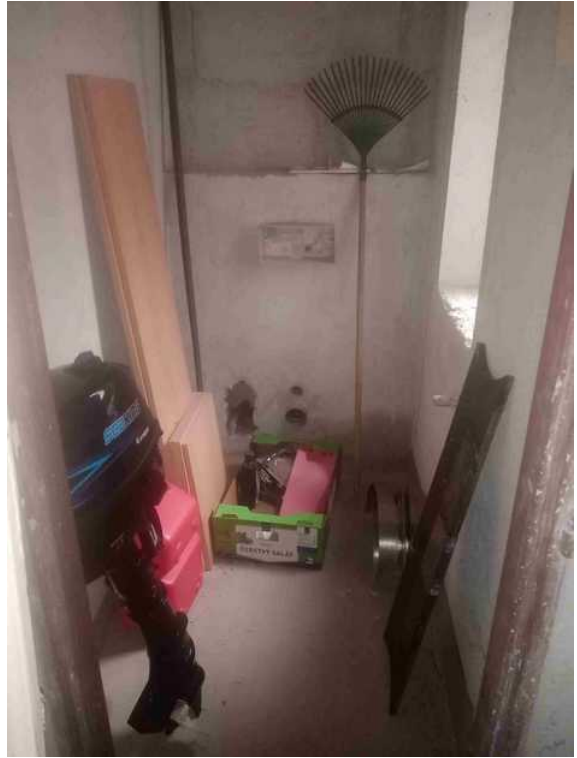




oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře

















## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

### Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář ( §28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech ) : Ing. Michal Sirový

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 011940/2024.

V Českých Budějovicích 24.2.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.