

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14643-1865/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Eva Hradecká insolvenční správce dlužníka Ciprian David č.p. 136, 468 43 Jiřetín pod Bukovou
Číslo jednací:	KSLB 57 INS 10356/2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Jiřetín pod Bukovou, Jiřetín pod Bukovou, okres Jablonec nad Nisou
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	15.08.2021
Zpracováno ke dni:	18.08.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 06.09.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 7044/2 nacházejícího se v obci Jiřetín pod Bukovou, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Jiřetín pod Bukovou.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 7044/2 v katastrálním území Jiřetín pod Bukovou
Adresa předmětu ocenění:	Jiřetín pod Bukovou, Jiřetín pod Bukovou, okres Jablonec nad Nisou
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Jiřetín pod Bukovou
Katastrální území:	Jiřetín pod Bukovou

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 15.08.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti: bez přítomnosti jiné osoby.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Ciprian David, č. p. 136, 46843 Jiřetín pod Bukovou

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 7044/2 nacházející se v obci Jiřetín pod Bukovou, okres Jablonec nad Nisou, katastrální území Jiřetín pod Bukovou.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek je v KN veden jako zahrada, s plochou 111 m². Plocha pozemku je dle územního plánu regulovaná jako Plochy bydlení – v bytových domech

Pozemek se nachází v blízkosti panelového bytového domu, vedle parkoviště. Tvoří část oplocené zahrady, kde se nachází zahradní chatka bez základů. Pan Ciprian uvádí, že chatka není součástí oceňovaného pozemku, ale leží již na vedlejším pronajatém pozemku, který spolu s oceňovaným pozemkem tvoří oplocenou, soukromě užívanou zahradu u bytového domu. Samotný pozemek je rovinatý. K pozemku je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Pozemek je umístěn na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a možnost parkování je dobrá - přímo u objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	111 m ²
	Druh pozemku	zahrada
	Územní plán	Plochy bydlení
	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	žádné
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	Pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 15.08.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Liberecký
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec: Jiřetín pod Bukovou
Katastrální území: Jiřetín pod Bukovou
Počet obyvatel: 457
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,187,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 290,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
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 spoluvl. 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 s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	I	0,70
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,714}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,700}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	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 - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,707$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,693$

1. Pozemek p.č. 7044/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,700$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - velikost omezující využití	I	-0,03
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	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,700 * 0,970 * 0,990 = 0,672$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	290,-	0,672	0,800	155,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	zahrada	7044/2	111	155,90	17 304,90
Stavební pozemek - celkem				111	17 304,90

Pozemek p.č. 7044/2 - zjištěná cena celkem = 17 304,90 Kč

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Pozemek p.č. 7044/2

17 305,- Kč

Výsledná cena - celkem:

17 305,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

17 310,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 7044/2 v katastrálním území Jiřetín pod Bukovou

Pozemek v katastrálním území Jiřetín pod Bukovou, obec Jiřetín pod Bukovou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Jiřetín pod Bukovou, Jiřetín pod Bukovou, okres Jablonec nad Nisou	plocha 111 m ²	Zahrada, dle ÚP plochy bydlení	V dosahu	Velmi omezující velikost pozemku, vysoké riziko povodně
1	Hut', Pěčín, okres Jablonec nad Nisou	plocha 2543 m ²	Pro bydlení	V dosahu	Viz příloha
2	Zásada, okres Jablonec nad Nisou	plocha 1596 m ²	Pro bydlení	V dosahu	Viz příloha
3	Vlastiboř, okres Jablonec nad Nisou	plocha 546 m ²	Pro bydlení	V dosahu	Viz příloha
4	Albrechtice v Jizerských horách, okres Jablonec nad Nisou	plocha 201 m ²	Pro bydlení	V dosahu	Viz příloha
5	Smržovka, okres Jablonec nad Nisou	plocha 900 m ²	Pro bydlení	V dosahu	Viz příloha

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	499,41 Kč	0.9	449,47 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.3000	345,75 Kč
2	840,00 Kč	0.9	756,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.3000	581,54 Kč
3	500,00 Kč	0.9	450,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.3000	346,15 Kč
4	800,00 Kč	0.9	720,00 Kč	1.30	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.4300	503,50 Kč
5	888,89 Kč	Nepoužit	888,89 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.3000	683,76 Kč
Celkem průměr											492,14 Kč
Minimum											345,75 Kč
Maximum											683,76 Kč
Směrodatná odchylka - s											147,97 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											344,17 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											640,11 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horši) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o pozemky s obdobným využitím dle územního plánu z obdobných lokalit v blízkém okolí. V koeficientu K5 byla zohledněna specifická oceňovaného pozemku daná polohou, okolím, rizikem povodně a především malou plochou pozemku

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$492,14 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\underline{111 \text{ m}^2}}$$

$$= 54.627 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$55.000,-- \text{ Kč}$$

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

17.310,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

55.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

55.000 Kč

Slovy: padesátpětisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Aleš Novák, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 06.09.2021



Ing. Aleš Novák

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 14643-1865/2021 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

9. 9. 2021

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	7044/2
Obec:	Jiřetín pod Bukovou [546585]
Katastrální území:	Jiřetín pod Bukovou [751308]
Číslo LV:	1763
Výměra [m²]:	111
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ciprian David, č. p. 136, 46843 Jiřetín pod Bukovou	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
85800	111

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

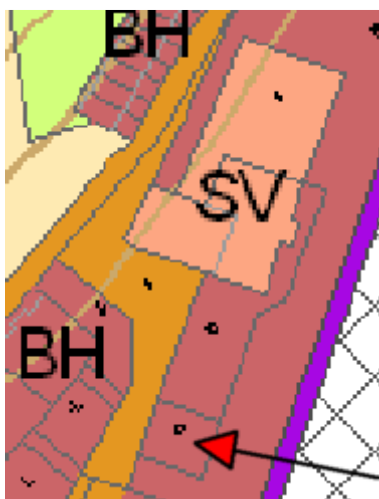
📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.09.2021 11:00.



Výřez z mapy územního plánu



PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ Plochy bydlení – v bytových domech (BH) Hlavní využití: - bydlení v bytových domech. Přípustné využití: - technická a dopravní infrastruktura související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury, - občanské vybavení (vzdělávání a výchova, sociální stavby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, ochrana obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchova a sport, ubytování, stravování, služby), - zeleň, - veřejná prostranství. Nepřípustné využití: - stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím. Podmíněně přípustné využití: - není stanoveno.

Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Parcela

Kraj: Liberecký kraj
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec: Jiřetín pod Bukovou

Katastrální území: Jiřetín pod Bukovou
Parcela: 7044/2
Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu



zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -673447 Y: -976876

Souřadnice GPS: N: 50°45'30,45" E: 15°16'2,31"

Kód parcely 1783964504 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 třídní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód parcely – předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k vyhodnocení rizik. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů: [jakékoliv použití bez souhlasu není](#)

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

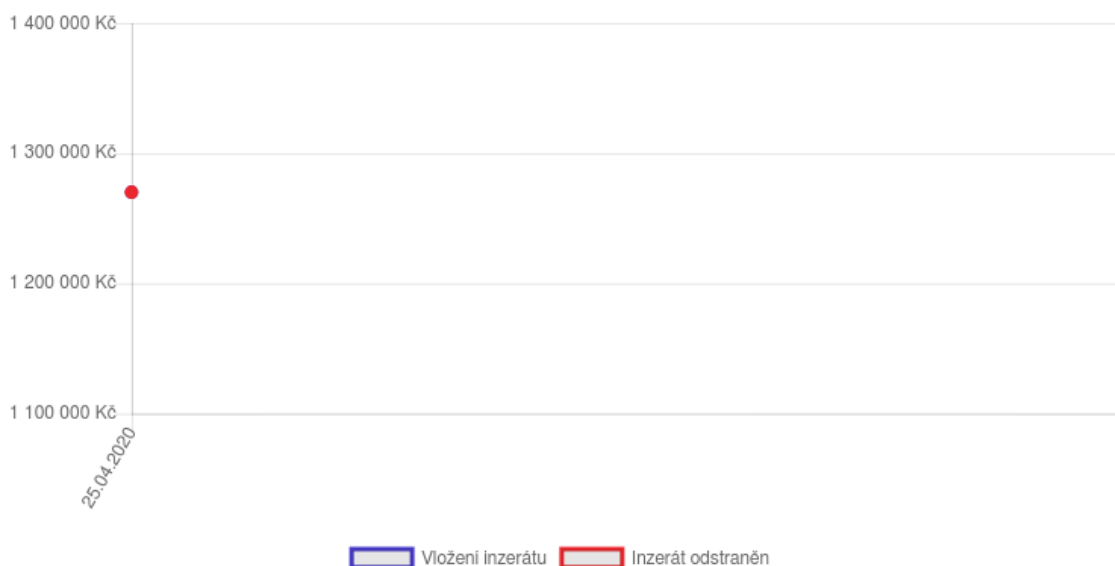


Prodej, Pozemek, 2543 m², Hut', Pěňčín, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 1.270.000 Kč

Adresa: Hut', Pěňčín, okres Jablonec nad Nisou

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Hut', Pěňčín, okres Jablonec nad Nisou	Současné využití	zahrada
Cena	1 270 000 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m2)	2543		

Slovní popis

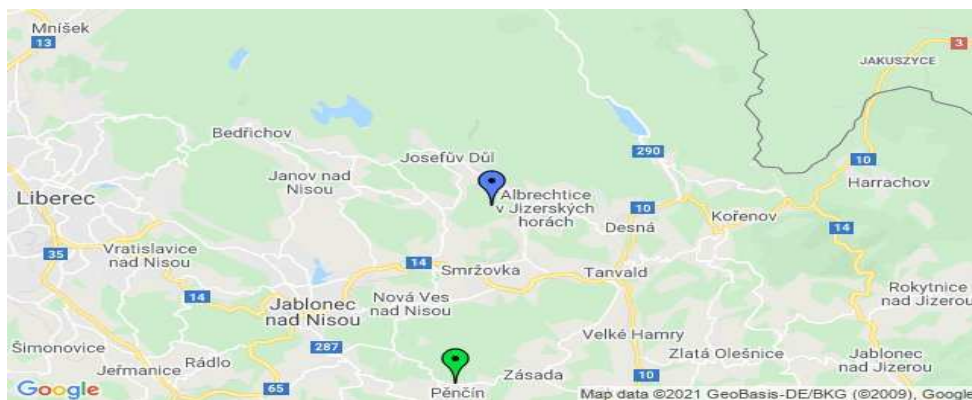
Exkluzivně nabízíme stavební pozemek o velikosti 2 543 m² - zahrada, v kat. území Hut', obec Pěňčín. Pozemek je slunný, přístupný z obecní cesty. Na pozemku věčné břemeno ke studním. K dispozici: geometický plán, vyjádření ČEZ, SČVaK, Inoggy, odboru živ. prostředí a studie zastavitelnosti pozemku. Odkaz na územní plán:

https://www.pencin.cz/e_download.php?file=data/editor/147cs_2.pdf&original=UP1_ZCU.pdf Vhodné k trvalému bydlení i rekreaci. Více informací získáte u makléřky. Do centra Jablonce n.N. je to autem 10 minut, nájezd na dálnici Liberec - Praha za 20 minut.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

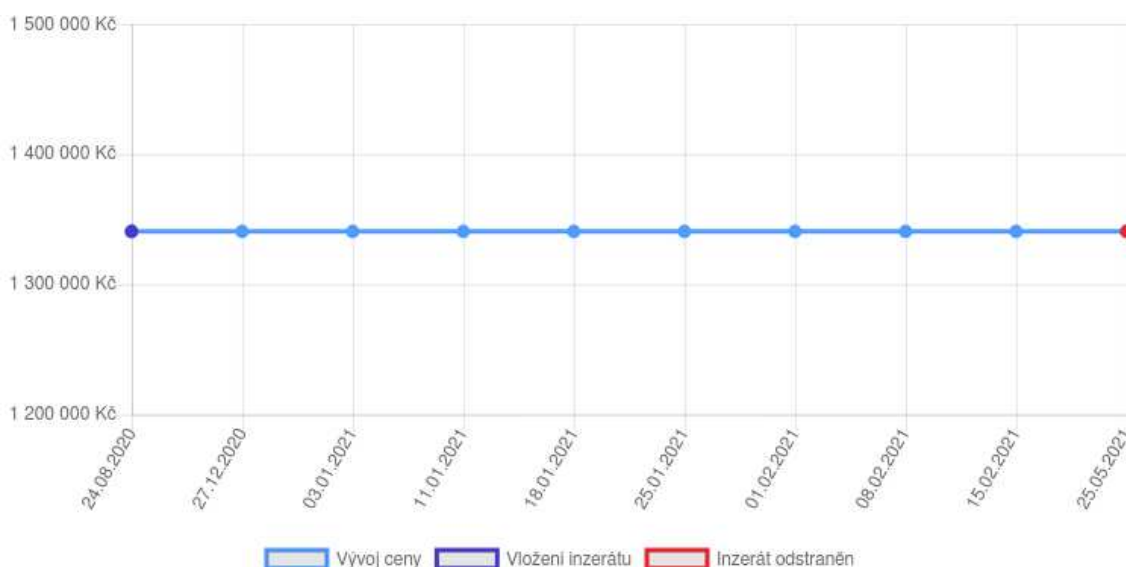


Prodej, Pozemek, 1596 m², Zásada, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 1.340.640 Kč

Adresa: Zásada, okres Jablonec nad Nisou

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Zásada, okres Jablonec nad Nisou	Plocha pozemku (m ²)	1596
Cena	1 340 640 Kč	Současné využití	zahrada

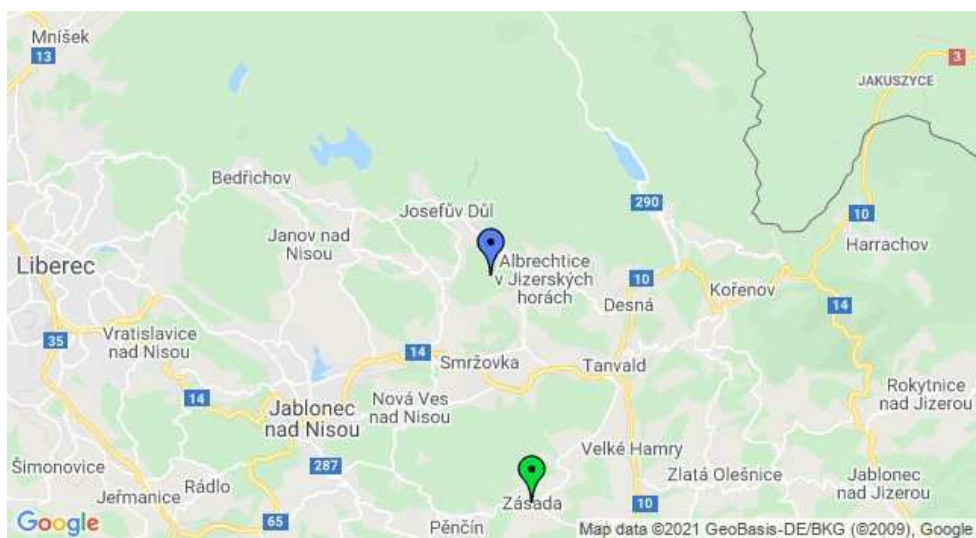
Slovní popis

Zprostředkujeme prodej pěkného rovinatého pozemku na okraji obce Zásada. V současné době je pozemek užíván jako zahrada. Dle územního plánu obce je pozemek součástí plochy s funkcí bydlení v rodinném domech. Pozemek je možné napojit na veřejný vodovod, kanalizaci a el. en. Zásada je menší obec na úpatí Jizerských hor, se základní infrastrukturou, ZŠ, MŠ, obchod, lékař, lyžařský vleč.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



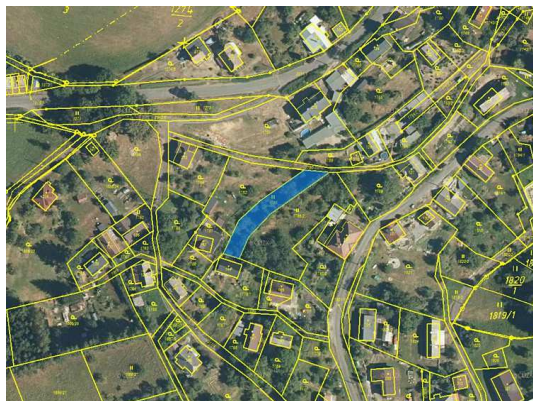
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

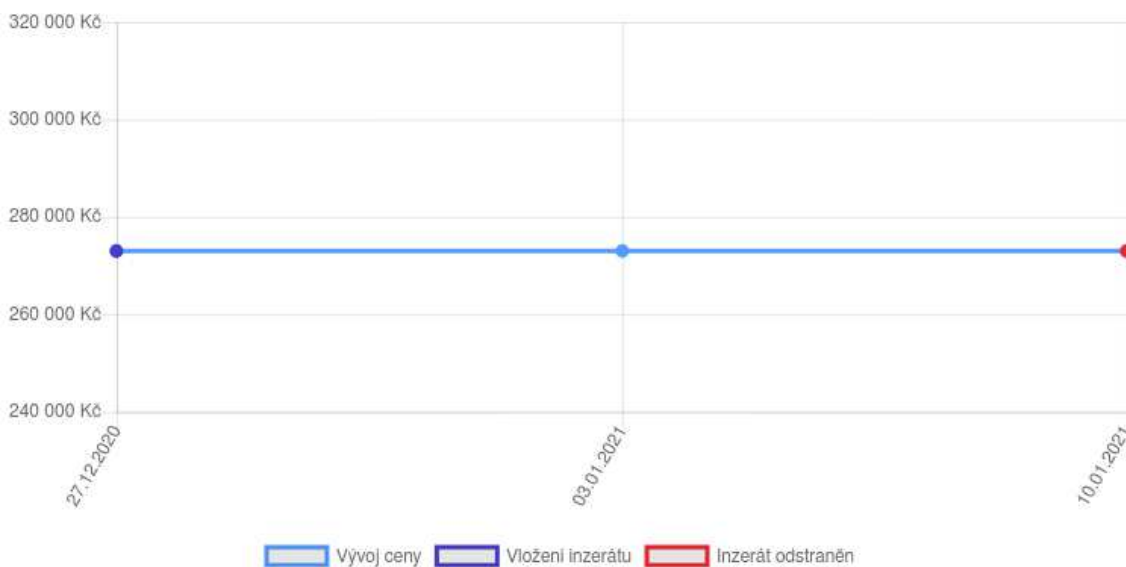


Prodej, Pozemek, 546 m², Vlastiboř, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 273.000 Kč

Adresa: Vlastiboř, okres Jablonec nad Nisou

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Vlastiboř, okres Jablonec nad Nisou	Plocha pozemku (m²)	546
Cena	273 000 Kč	Současné využití	pro bydlení

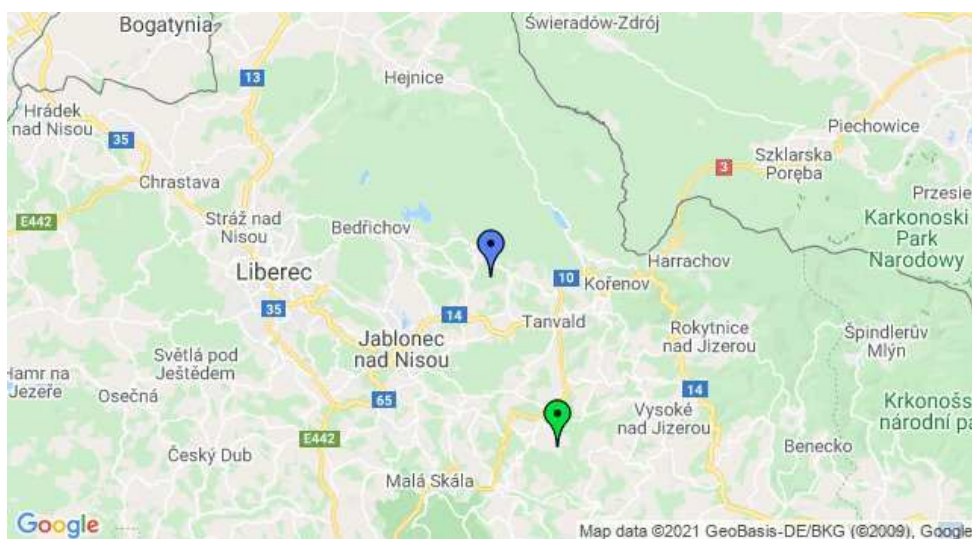
Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi stavební pozemek v katastrálním území Vlastiboř u Železného Brodu, v okrese Jablonec nad Nisou, LV 232. Parcela č.1785 - o výměře 546 m². Pozemek je v územním plánu klasifikovaný jako plocha pro bydlení. Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

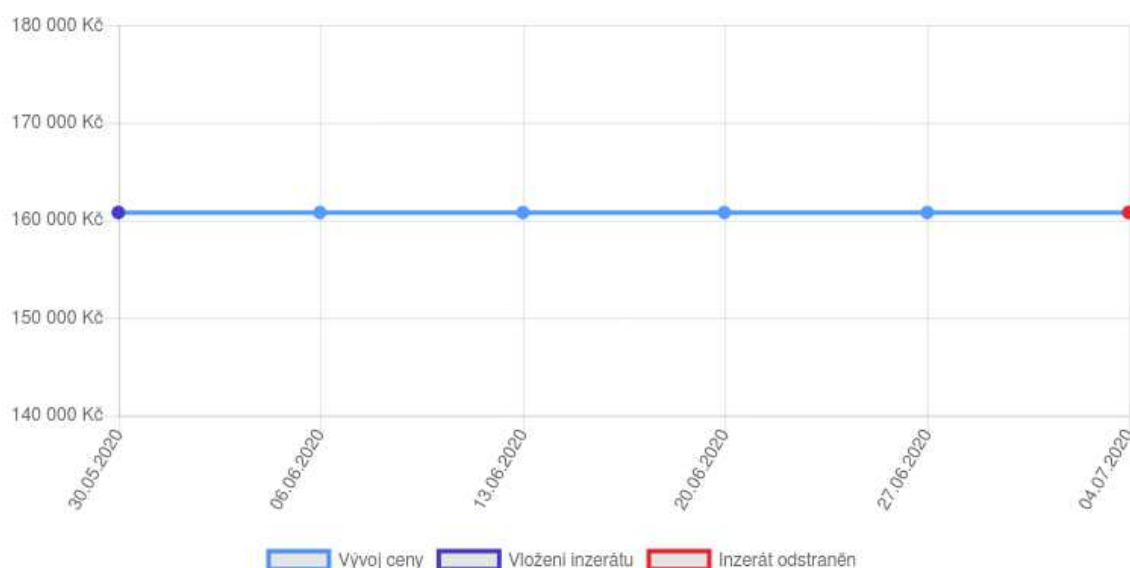


Prodej, Pozemek, 201 m², Albrechtice v Jizerských horách, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 160.800 Kč

Adresa: Albrechtice v Jizerských horách, okres Jablonec nad Nisou

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Albrechtice v Jizerských horách, okres Jablonec nad Nisou	Plocha pozemku (m²)	201
Cena	160 800 Kč	Současné využití	pro bydlení

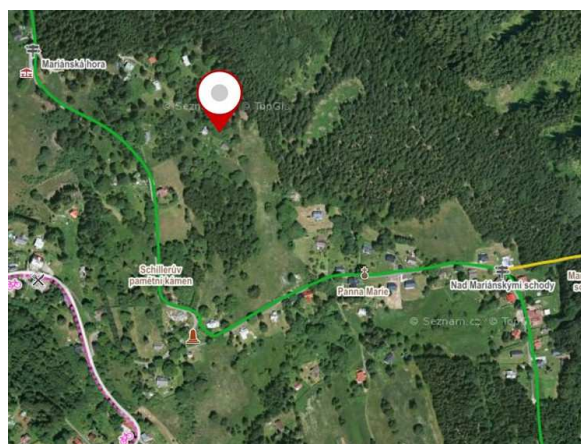
Slovní popis

Naše realitní kancelář nabízí k prodeji stavební pozemek, parcelní číslo 1838/1 v katastrálním území Albrechtice v Jizerských horách. V rámci ÚP je pozemek řazen mezi plochy smíšené obytné - rekreační. Číslo LV: 880 Cena: 800,- Kč/m² Výměra: 201 m² GPS: 50°46'16.83"N, 15°17'06.47"E Jsme rovněž připraveni k výměně pozemku, současně máme v portfoliu naší realitní kanceláře zajímavé pozemky vhodné pro investory a developery. Případné zájemce prosíme o telefonický kontakt na +420 720 060 622 (případně na +420 737 051 101 nebo +420 720 101 603) či mailem.

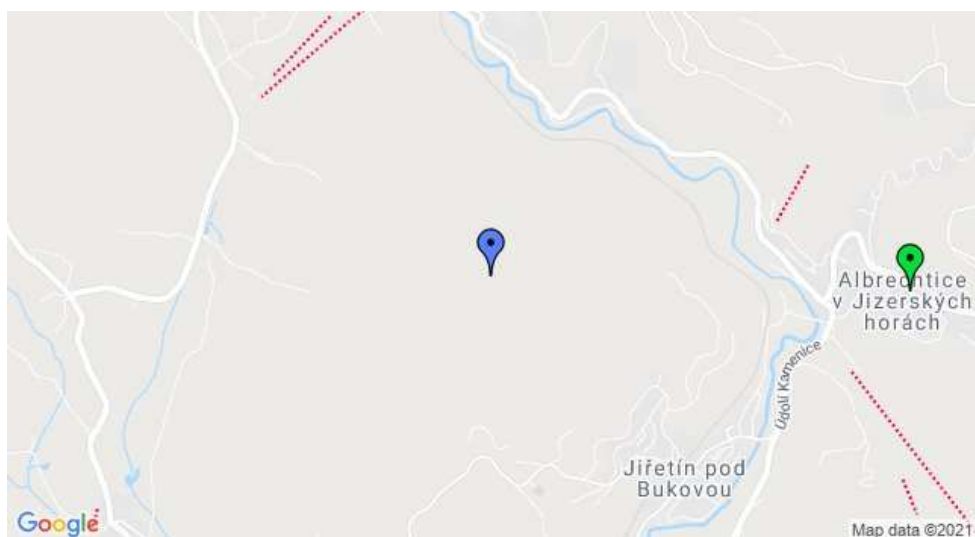
4. Fotodokumentace



o pozemku	
1838/1	
Albrechtice v Jizerských horách [563528]	
em: Albrechtice v Jizerských horách [600388]	
880	
201	
Parcela katastru nemovitostí	
DKM	
n: Ze souřadnic v S-JTSK	
js: neplodná půda	
uz: ostatní plocha	
celý	
o oprávnění	
ivo	
s.r.o., Pobřeží 394/12, Karlín, 18600 Praha 8	
rany nemovitosti	
né území	
ij	
evidované BPEL	



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

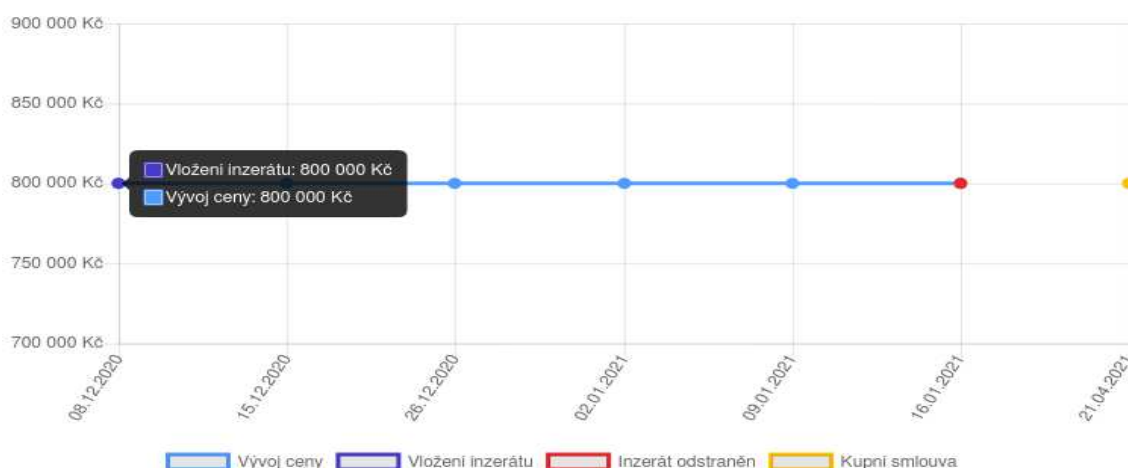


Prodej, Pozemek, 900 m², Smržovka, okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: 800.000 Kč

Adresa: Smržovka, okres Jablonec nad Nisou

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



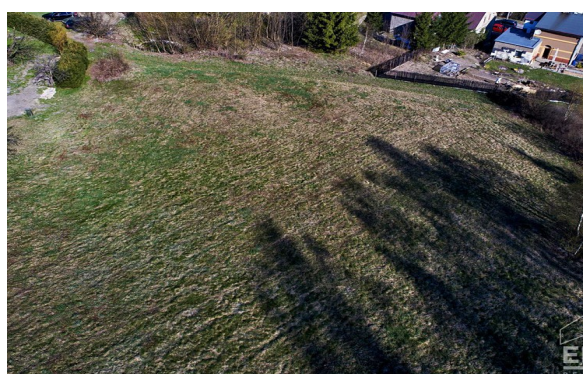
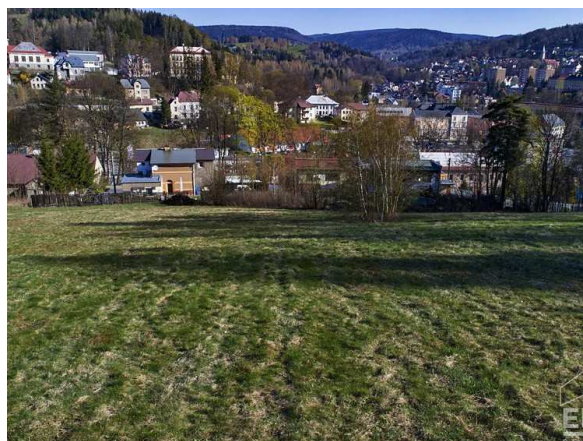
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Smržovka, okres Jablonec nad Nisou	Plocha pozemku (m2)	900
Cena dle kupní smlouvy	800 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	21.04.2021	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-2927/2021-504		

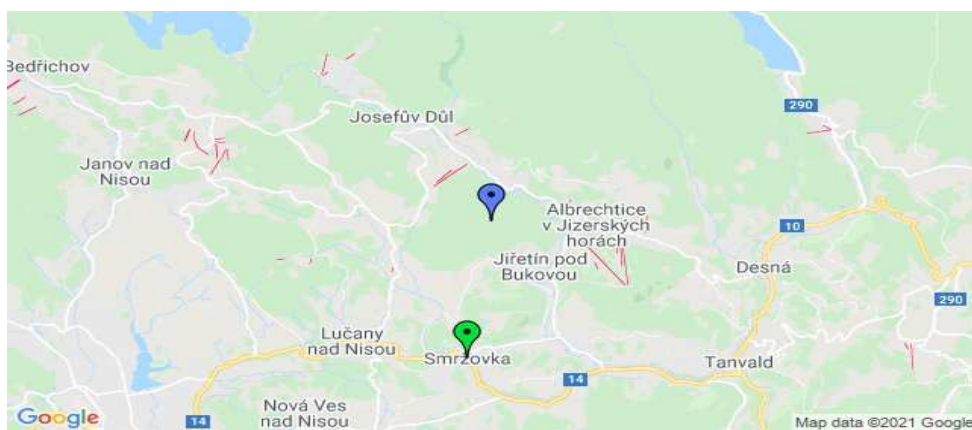
Slovní popis

Realitní kancelář ERA Invest Vám nabízí mírně svažité pozemek o výměře 900m², který se nachází na pomezí katastrálních území Smržovka a Tanvald. V platném územním plánu je jeho plocha definovaná jako plocha bydlení smíšená - městská. Na pozemku lze vystavět rodinný dům s obytným přízemím a podkrovím. Jedná se o polovinu stavebního pozemku, jehož první polovina je již prodána. Prodáváme tedy druhých 900m² zastavitelné plochy, jež bude před prodejem oddělena geodetem. V neuzpevněné komunikaci, která přiléhá k pozemku se nachází městský vodovod a na hranici vedlejšího pozemku je k dispozici elektrina, odpady bude nutné řešit ČOV. Místo nabízí soukromí a krásný výhled, především na noční město. V dosahu je veškerá občanská vybavenost. Lokalita je skvělá pro rodinnou rekreaci a zimní sporty.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost