Znalecký posudek č. 072955/2026 - 1863

o ceně dle platné oceňovací vyhlášky a ceně obvyklé (tržní) nemovitosti podle z. č. 151/1997 Sb – na listu vlastnictví č. 625 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, pro obec Košťálov, kat. území Košťálov se vším co k těmto nemovitým věcem patří a to pozemkové parcely č. 299/9 se všemi součástmi a příslušenství.

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Karviná
Mgr. Simona Kiselová
soudní exekutorka
Na Bělidle 801/4
733 01 Karviná - Fryštát



Úkol znalce:

úz. I. Ocenit nemovité věci a příslušenství cenou obvyklou a to: nemovité věci povinné společnosti, zapsané na listu vlastnictví č. 625 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, pro obec Košťálov, kat. území Košťálov se vším co k těmto nemovitým věcem patří a to:

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
299/9	583	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Nařízená exekuce se vztahuje na nemovitosti se všemi jejích součástmi i příslušenství.

úz. II) Označit příslušenství nemovitých věcí

úz. III) Ocenit zjištěná věcná břemena, výměnky, nájemní práva, pachtovní práva, výměnky či předkupní práva

Posudek vypracoval:	**ing. Jaroslav Najman,** znalec bytem Mánesova 67, 466 02 Jablonec nad Nisou tel. 603 567 109
Datum místního šetření:	**25. 9. 2026**
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	**25. 9. 2026**
Zvláštní požadavky objednavatele:	nejsou požadovány

V Jablonci nad Nisou dne 30. 9. 2026

Tento znalecký posudek obsahuje 24 stran včetně titulního listu a 6 stran příloh.
Objednateli se předává ve 1 vyhotoveních a 1 x v elektronické podobě.

Obsah

1. Úvod – titulní strana, základní údaje, foto – jižní pohled (parcela cca pod rodinnými domy viz. katastrální mapa oblasti)
2. Obecné předpoklady a omezující podmínky
3. Osvědčení a prohlášení
4. Základní údaje, nález
5. Metody oceňování
6. Oceňování nemovitosti a jeho analýza
7. Závěrečná analýza
8. Závěr – odpověď na znalecký úkol
9. Přílohy
   - Příloha č. 1. Výpis z KN pro LV 625 ke dni 3. 9. 2026
   - Příloha č. 2. Kopie výřezu z katastrální mapy
   - Příloha č. 3. Kopie mapy oblasti
   - Příloha č. 4. Fotodokumentace nemovitosti
10. Znalecká doložka

2. Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek byl zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1) Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty použité pro zpracování ocenění jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
2) zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky, pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu ocenění, nejsou tyto skutečnosti v ocenění zohledněny,
3) informace a podklady poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné,
4) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
5) ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných,
6) hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených,
7) datum ocenění, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku,
8) odhad hodnoty předmětu ocenění tak, jak je v tomto znaleckém posudku uveden, je založen na stavu národní ekonomiky a na kupní síle měny k datu ocenění,
9) obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele,
10) tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. závěrů týkajících se hodnoty předmětu ocenění, identity zpracovatele nebo jiných osob, které znalecký posudek podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího

souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů,

11) zpracovatel ani jiné osoby, kterých se znalecký posudek týká, bez předchozí domluvy nesmějí vypovídat před soudem nebo v jiném soudním řízení v souvislosti s tímto znaleckým posudkem, tím není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s obchodním zákoníkem a jinými zákonnými ustanoveními,
12) zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem, v případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související,
13) znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění a nelze jej použít za jiným účelem,
14) posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění,
15) ocenění bylo zpracováno na podkladu standardů mezinárodní organizace TEGoVA

3. Osvědčení a prohlášení

Znalec a zpracovatel posudku tímto osvědčuje a prohlašuje, že

1. V současné době nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedený znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny mě známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že ke znaleckému posudku předané dokumenty a podklady, nejsou pravdivé a správné.
4. Zpracovaný znalecký posudek byl vyhotoven s vědomím následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 110a Trestního řádu.
5. Zpracovaný znalecký posudek byl vyhotoven s vědomím následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a znalecký posudek splňuje požadavky dle § 127a Občanského soudního řádu.

4. Základní údaje, nález

4.1. Charakteristika nemovitosti, způsob využití:

Dle evidence v katastru nemovitostí se jedná o pozemkovou parcelu, která je dle územního plánu obce Košťálov vedena jako parcela k zastavění – plochy smíšené obytné venkovské. V současné době je pozemková parcela zatravněna, zatravnění navazuje i na ostatní parcely umístěné mezi a pod zastavěnými plochami (cca viz. katastrální mapa), tj. není využívána pro rodinného bydlení.

4.2. Majetek subjektu, vlastnické a evidenční údaje:

Oceňovaný majetek je zapsán na jednom listu vlastnictví LV 625, k.ú. Košťálov, obec Košťálov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily.

Vlastnické právo:
Cobra Group s.r.o. v likvidaci, Mezi sklady 107/3, Krč, 140 00 Praha 4

Adresa nemovitosti: Nemovitost je v obci Košťálov, na okraji širšího centra v severovýchodní části obce.

4.3. Podklady pro vypracování posudku

Písemná objednávka: Exekutorského úřadu Karviná formou Usnesení ze dne 4. 9. 2026 pod č. jednacím 171 EX 01782/17-275 se stanovením úkolu a ocenění nemovitosti zapsané na LV 625, k.ú. Košťálov, obec Košťálov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily.

Výpis z KN – LV č. 625 pro k. ú. Košťálov k datu 3. 9. 2026

Pověření soudního exekutora z 12. 6. 2017

Exekuční příkaz č. j. 171 EX 01782/17-017 z 28. 6. 2017

Exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitých věcí č. j. 171 EX 00216/20-014 z 24. 2. 2020

Vyrozumění č. j. 171 EX 01782/17-088 z 21. 2. 2020

Pověření soudního exekutora spisová značka soudního exekutora 171 EX 216/20 z 31. 1. 2020

Stavebně právní údaje: nebyly předloženy

Výkresová resp. další dokumentace: nebyla poskytnuta

Ostatní informace: Databáze informačních zdrojů z realitních serverů a analýzy realitního trhu na serverech *www.sreality.cz*, databáze znalce

Objednatel posudku ručí za pravdivost všech předaných informací a dokumentů dodaných jako podklady pro ocenění výše uvedeného nemovitého majetku!

4.4. Podklady opatřené znalcem

Literatura: Zákon č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku v aktuálním znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 523/2025 Sb.

Teorie oceňování nemovitostí, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc
Věcná břemena od A do Z, Doc.ing. Albert Bradáč, Doc. Judr. Josef Fiala
Nemovitosti (oceňování a právní vztahy) Doc.ing. Albert Bradáč, Doc. Judr. Josef Fiala

Místní šetření:
Místní šetření bylo provedeno dne 25. 9. 2026 s prohlídkou pozemkové parcely.

4.5. Součásti nemovitosti – výčet oceňovaných položek:

a) Pozemky

Parcela	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití
299/9	583	trvalý travní porost	

b) Porosty

4.6. Restituční a jiné váznoucí nároky, zástavní právo, věcná břemena, úvěry, leasing, závazky plynoucí z negativních vlivů na životní prostředí, případně jiná omezení:

Na pozemku jsou evidovány: zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny, nařízená exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkaz, nařízená exekuce atd. viz. Příloha č. 1.
Výpis poukazuje (krom jiných): na exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí – viz. Příloha č. 1:

Přístup k nemovitosti – pozemkové parcele po zatravněných plochách s poměrně velkým převýšením, pozemková parcela je zatravněna. Přístup možný po svažitých zatravněných parcelách ve vlastnictví obce Košťálov.
Nemovitost není umístěna v záplavové ani zátopové oblasti (zjištěno na mapě povodňového území).

4.7. Popis okolí, kde se oceňovaný majetek nachází, popis oceňovaného majetku:

a) Charakteristika obce:
Obec Košťálov má 1667 obyvatel a leží jihovýchodně v okresu Semily. V obci Košťálov je mírně rozšířená občanská vybavenost. Za kompletní občanskou vybaveností nutno dojíždět do okresního města Semily cca 8 km. Některé části v obci jsou využívány pro rekreaci a volný čas, je zde hřiště s novými tribunami, koupaliště s autokempem, sokolovna, řada spolků atd. V roce 2000 obdržel obec ocenění Vesnice roku Libereckého kraje. V obci je autobusová a vlaková zastávka. V obci jsou omezené pracovní příležitosti v místě, za prací nutno dojíždět.

b) Poloha nemovitosti:

Oceňovaná pozemková parcela leží na okraji širšího centra obce směrem na sever. V současné době je na parcelu přístup přes přilehlé zatravněné plochy v poměrně velkém spádu.

c) Územní plán obce Košťálov:

Pozemková parcela č. 299/9 je v územní plánu obce Košťálov vedena v plochách s možnosti využití jako plochy: **smíšené obytné venkovské**.

Územní plán:



Parcela č. 299/9 v katastrální mapě:





d) Základní popis pozemkové parcely:

Pozemková parcela je umístěna na jižním svažitém pozemku, dle územního plánu zatříděno mezi plochy smíšené obytné venkovské. Pozemková parcela je přístupná z horní části například přes obecní parcely č.p. 298/1 a 1730 ve vlastnictví obce Košťálov, ale jedná se o poměrně velký výškový rozdíl, poměrně velký spád. Otázka jak by se po vlastnické i projekční stránce vyřešil přístup k jednotlivým parcelám uvažovaných v územním plánu k zastavění, protože od západní strany, kde by byl vhodný příjezd jsou krajní parcely již zastavěny. Na pozemkové parcely nezastavěné a dle územního plánu určené k zastavění nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě. Pozemková parcela je zatravněna bez porostu.

Dle názoru znalce parcely určené v územním plánu k zastavění budou vyžadovat pro splnění svého účelu zřejmě vysoké investice.

e) Parametry (orientační povahy):
Plocha oceňované pozemkové parcely určené dle ÚP k zastavění celkem: 583 m2

5. Metody oceňování

5.1. Zjištění ceny nemovitosti dle platné vyhlášky

Hodnota – cena dle platné vyhlášky k datu ocenění je zpracována dle Zákona č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku v aktuálním znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 523/2025 Sb.

5.2. Metoda porovnávací

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemků) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, srovnatelnými svým charakterem, velikostí a lokalitou, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu realit, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Předpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a neustálý pohyb cen u jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocené prodeje nebo nabídky na realitních portálech by neměly být starší než 1 rok, protože zpravidla po době delší ztrácí svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu s nemovitostmi. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 – 6 měsíců.

Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:

- polohu v lokalitě
- konstrukční systémy
- vybavenost
- opotřebení fyzické, funkční a ekonomické
- ekologické zatížení
- věcná břemena
- architektonické působení

Porovnávací metoda pro nemovitosti – pozemky, stanovuje cenu nemovitosti na základě srovnání s obdobnými, jejichž prodej byl realizován v nedávné době a nebo jsou v aktuální nabídce realitních kanceláří. Podobnost s oceňovanou nemovitostí je žádoucí co nejvyšší, případné odchylky se upravují koeficienty P1 – P6, aby výsledná cena byla co nejbližší ceně obvyklé.

Zjištění tržní ceny nemovitosti

Obvyklá (tržní) cena je cena, za kterou lze danou nemovitost obvykle prodat v daném místě a čase. Při stanovení obvyklé ceny se vychází:

- ze skutečných prodejů jiných – obdobných nemovitostí v daném místě a čase
- ze skutečných prodejů v obdobných lokalitách v případě, že v dané lokalitě není v daném období dostatek realizovaných prodejů
- z nabídek realitních kanceláří na realitních portálech v daném místě a čase
- z nabídek realitních kanceláří na realitních portálech v obdobných lokalitách v případě, že v dané lokalitě není v daném období dostatek registrovaných nabídek
- z ocenění nemovitosti dle platné vyhlášky s přihlédnutím k místním poměrům
- ze zjištění hodnoty nemovitosti metodou věcné hodnoty
- ze zjištění hodnoty nemovitosti výnosovým způsobem
- z kombinace výše uvedených způsobů

S ohledem na charakter nemovitostí – je pro stanovení tržní (obvyklé) ceny využito dvou metod:

- výpočtem dle platné oceňovací vyhlášky
- metodou porovnávací

Tržní (obvyklá) cena závisí na řadě faktorů:

- na druhu nemovitosti
- jak majitel nemovitosti spěchá na prodej
- na lokalitě
- na atraktivitě nemovitosti
- na technickém stavu
- na skladbě okolního obyvatelstva
- na životním prostředí
- na infrastruktuře
- na vzdálenosti od města
- na množství pracovních příležitostí
- na skladbě uživatelů jednotlivých bytů, resp. okolních nemovitostí atd.

6. Ocenění nemovitosti

6.1. Cena podle platného oceňovacího předpisu

6.1.1. Pozemky § 3 a § 4

Druh pozemku			Trvalý travní porost
Pozemky dle § 3 a 4, přílohy č. 2 a 3 vyhlášky			p1
číslo parcely			299 / 9
výměra	Pp	m2	583,00
ZC = ZCv*01*02*03*04*05*06, Příloha č. 2:ZCv - tab. č. 1, O1-O6 tabulka č. 2			
ZCv - základní cena - tab. č. 1	ZCv	Kč/m2	2 660,00
O1- koeficient - Velikost obce	O1	III	0,70
O2- koef. - Hospodářsko správní význam obce	O2	IV	0,60
O3- koef. - Poloha obce	O3	IV	1,01
O4- koef. - Technická infrastruktura v obci	O4	I	1,00
O5- koef. - Dopravní obslužnost obce	O5	II	0,95
O6- koef. - Občanská vybavenost obce	O6	IV	0,90
ZC - základní cena	ZC	Kč/m2	964,76
ZCU = ZC*I, (I= It*Io*Ip), Příloha č. 3, tabulka č. 1 (It), tabulka č. 2 (Io), tabulka č. 3 (Ip)			
It - index trhu = P6xP7xP8xP9x(1+sumaPi) i=1-5		It	1,250
P1 - Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	P1	III	0,05
P2 - Vlastnické vztahy	P2	V	0,00
P3 - Změny v okolí	P3	II	0,00
P4 - Vliv právních vztahů na prodejnost	P4	II	0,00
P5 - Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekon. návratnost), zvý šený zájem o pozemky	P5	III	0,20
P6 - Povodňové riziko	P6	IV	1,00
P7 - Hospodářsko - správní význam obce	P7***	III	1,00
P8 - Poloha obce	P8***	VI	1,00
P9 - Občanská vybavenost obce	P9***	II	1,00
Io - index omezujících vlivů pozemku =1+sumaPi) i=1-6		Io	1,000
P1 - Geometrický tvar pozemku	P1	II	0,00
P2 - Svažitost pozemku a expozice	P2	IV	0,00
P3 - Ztížené základové podmínky	P3	III	0,00
P4 - Chráněná území a ochranná pásma	P4	I	0,00
P5 - Omezení užívání pozemku	P5	I	0,00
P6 - Ostatní neuvedené	P6	II	0,00
Ip - index polohy pro pozemky … = P1*(1+sumaPi) i=2-11 (max. -0,8)			0,616
P1 - Druh a účel užití stavby	P1	I	1,01
P2 - Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	P2	I	0,03
P3 - Poloha pozemku v obci	P3	II	0,00
P4 - Možnost napojení pozemku na inž. sítě	P4	III	0,00
P5 - Občanská vybavenost v okolí pozemku	P5	I	0,00
P6 - Dopravní dostupnost	P6	I	-0,08

P7 - Osobní hromadná doprava	P7	II	-0,04
P8 - Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	P8	II	0,00
P9 - Obyvatelstvo	P9	II	0,00
P10 - Nezaměstnanost	P10	II	0,00
P11 - Vlivy ostatní neuvedené, slunná poloha na okraji širšího centra města, v současné době bez příjezdové komunikace	P11	I	-0,30
ZCU = ZC*It*Io*Ip)	ZCU	Kč/m2	742,98
Úprava ZCU nezastavěného pozemku, nebo jeho části, ale je zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu k zastavění, § 9 odst. 4 - koeficient 0,30	ZCUu	Kč/m2	222,90
Cena ke dni odhadu ZCU x Pp		**Kč**	**129 947,95**
Cena ke dni odhadu celkem	**p1**	**Kč**	**129 948**

6.1.2. Rekapitulace ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu

Poř. č.	Přehled oceněných nemovitostí	Cena ke dni odhadu
6.1.1.	Pozemky § 3 a § 4	129 948 Kč
	Cena nemovitosti ke dni ocenění celkem činí	129 948 Kč

Cena nemovitosti zjištěná podle Zákon č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku v aktuálním znění. Vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 523/2025 Sb. **činí celkem 129.948,- Kč.**

6.2. Cena stanovená metodou porovnávací

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

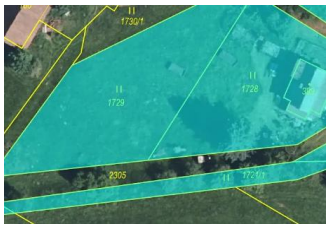
Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.
Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.
Způsob stanovení obvyklých (tržních) cen je uveden v části 5.2.

6.2. Stanovení obvyklé ceny stavebních pozemků pro účely bydlení v RD porovnávací metodou

Přehled posuzovaných – srovnávaných nemovitostí – stavebních pozemků pro rodinné bydlení

Zjištěné obvyklé ceny prodeje obdobných nemovitostí z databáze znalce a portálu realitních kanceláří do třetího čtvrtletí roku 2026, využit portál Sreality.cz.

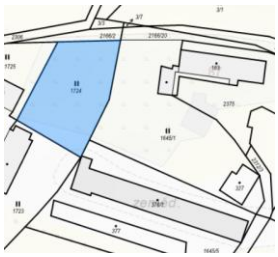
Nemovitost č. 1 – Stavební pozemek, Libštát, okr. Semily – 3Q / 2026 Sreality.cz

plocha pozemku 1258 m², **Cena: 1,180.000** Kč, (938 Kč/m2), okraj obce, inženýrské sítě: možnost napojení na vodu, elektro

Popis: Stavební pozemek v obci Libštát Parcelní číslo 1729 výměra 1258 m2. Dle územního plánu je pozemek určený k výstavbě - bydlení v rodinných domech - venkovské. Na hranici pozemku IS: elektřina, veřejný vodovod. Přístup po zpevněné cestě štěrkové, klidná část obce.

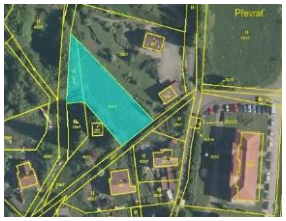
Nemovitost č. 2 – Stavební pozemek, Libštát, okr. Semily – 3Q / 2026 Sreality.cz

plocha pozemku 956 m², **Cena: 980.000** Kč, (1.025 Kč/m2), okraj obce, inženýrské sítě: možnost napojení – na vodu, elektro

Popis: stavební pozemek v obci Libštát Parcelní číslo 1724 výměra 956 m2. Dle územního plánu je pozemek určený k výstavbě - bydlení v rodinných domech - venkovské. IS: elektřina, veřejný vodovod. Přístup po zpevněné cestě štěrkové

Nemovitost č. 3 – Stavební pozemek Benešov u Semil, okr. Semily – 3Q / 2026 Sreality.cz

plocha pozemku 1291 m², **Cena: 1,299.000** Kč, (1.006 Kč/m2), okraj obce, inženýrské sítě: možnost napojení na elektro, vodovod, plyn

Popis: pozemek vhodný k výstavbě domu na rekreaci a později k trvalému bydlení? Pozemek se nachází ve stabilizovaném, zastavitelném území, je mírně svažitý s jihozápadní orientací a je přístupný po obecním pozemku - cestě. Bezprostředně u pozemku se nachází vodovod a sloup elektrického vedení. Plynové vedení se nachází cca 30 metrů od hranice pozemku.

Nemovitost č. 4 – Stavební pozemek Chuchelna u Semil – 3Q / 2026 Sreality.cz




plocha pozemku 2266 m², **Cena: 3,399.990** Kč, (1500 Kč/m2), okraj obce, inženýrské sítě: možnost napojení na elektro, voda

Popis: Stavební pozemek 2 366 m² s výhledem na Krkonoše – Chuchelna u Semil, v klidné obci Chuchelna u Semil. Pozemek je příjemně orientovaný s krásným výhledem směrem ke Krkonoším a nabízí dostatek soukromí pro pohodové bydlení. Elektrická přípojka a vodovodní přípojka jsou na hranici pozemku. Klidné prostředí, s dobrou dostupností do Semil a okolí.

Nemovitost č. 5 – Stavební pozemek K Lomu, Semily - Podmoklice – 3Q / 2026 Sreality.cz






plocha pozemku 1551 m², **Cena: 1,995.000** Kč, (1286 Kč/m2), okraj obce, inženýrské sítě: možnost napojení na elektro, kanalizaci, vodu

Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek 1551m2 včetně díl 1/4 na přístupové komunikaci (v zákresu žlutě) s překrásným výhledem do údolí na obec Semily. Jedná se o pozemek určený dle platného ÚP pro Bydlení individuální. Pozemek je typicky na semilsko

přirozeně svažitý s hlavním přístupem po zpevněné obecní komunikaci. Poslední část komunikace je ve společném podílovém spoluvlastnictví majitelů všech 4 pozemků. Tato část cesty bude provedena se štěrkovým povrchem. Elektro připojení bude k individuálnímu vyřízení novým majitelem.Ostatní zasíťování (kanalizace, VVŘ) jsou zavedeny na hranici pozemku (včetně vodoměrné šachty). Velkou výhodou tohoto pozemku je místo samo. Krásné celodenně slunné místo s překrásnými výhledy do údolí a na okolní krajinu. Veškerá občanská vybavenost v bezprostřední blízkosti.

Nemovitost č. 6 – Stavební pozemek, Smržovka, okr. Jablonec n. N. – realizovaný prodej 1 Q /2023





plocha pozemku 1047 m², **Cena: 1,099.000** Kč, (1050 Kč/m2) okraj obce, inženýrské sítě: elektro, voda

Popis: Stavební parcela o výměře 1047 m2 ve městě Smržovka, v Jizerských horách. Územním plánem je pozemek určen jako plocha smíšená, obytná-městská, k zastavění jedním rodinným domem. Plocha je mírně svažitá, s celodenním slunečním svitem. Pozemek je přístupný z přiléhající místní asfaltové komunikace. Inženýrské sítě - městský vodovod v místní komunikaci, elektřina 220V, 380V v nadzemním vedení 1kW, připojení ze sloupu ČEZ. Kanalizace v místě není, doporučujeme čistírnu odpadních vod. Dle přiloženého geometrického plánu se jedná o pozemek A. Veškerá občanská vybavenost je v obci, výborná dopravní dostupnost, blízkost lyžařských areálů

Ocenění porovnávací metodou – pozemků stavebních pro bydlení:

Hodnocená nemovitost	
Plocha pozemku (m2)	583
Umístění v obci	na okraji širšího centra
Inženýrské sítě	bez přípojek

Název	Srovnatelná nemovitost číslo					
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Cena prodejní (Kč)	1 180 000	980 000	1 299 000	3 399 990	1 995 000	1 099 000
Plocha pozemku (m2)	1258	956	1291	2266	1551	1047
Cena za 1 m2 (Kč/m2)	938	1 025	1 006	1 500	1 286	1 050
Umístění v obci	okraj obce	okraj obce	okraj obce	okraj obce	okraj obce	okraj obce
P1	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00
P2	1,07	1,04	1,07	1,17	1,10	1,05
P3	1,05	1,05	0,86	0,86	0,86	0,95
P4	0,86	0,86	0,80	0,86	0,80	0,86

P5	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
P6	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,22
Upravená cena za 1 m2 pozemku (Kč/m2)	601	639	493	862	645	766
Počet porovnávaných nemovitostí						6
Cena UP - maximum (Kč/m2)						862
Cena UP - aritmetický průměr (Kč/m2)						**668**
Cena UP - minimum (Kč/m2)						493
Plocha pozemku posuzované nemovitosti (m2)						**583**
Obvykla cena oceňovaného pozemku (Kč)						**389 321**

Stanovení HB indexu

nemovitost	oceněno k	prodej k	výpočet	**koef. ČSOB index**
6	3Q2026	1Q2023	=353,0/289,4	1,22

Koeficient:	Popis:
P1	= věrohodnost zdroje, redukce pramene ceny
P2	= velikost pozemku
P3	= poloha
P4	= inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn, elektřina)
P5	= přístup k pozemkové parcele
P6	= ostatní - přepočet HB indexem

Obvyklá cena oceňované nemovitosti zjištěná porovnávacím způsobem v daném čase a v dané lokalitě činí 389.321,- Kč.

7. Závěrečná analýza

V níže uvedené tabulce je uvedeno porovnání zjištěných cen dle jednotlivých použitých metod – cena celé nemovitosti:.

Oddíl číslo	**Použitá metoda ocenění - cena nemovitosti celkem**	Cena ke dni ocenění
		(Kč)
6.1.2.	Cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu	129 948
6.2.	Cena zjištěná metodou porovnávací	389 321

Pozemková parcela č. 299/9 k. ú. Košťálov je dle územního plánu vedena v plochách s možnosti využití jako plochy: **smíšené obytné venkovské**. Pozemková parcela v současné době nemá možnost napojení na žádné inženýrské sítě, není zajištěn přístup pro motorová vozidla. Přístup je po zatravněných plochách s poměrně velkým převýšením, zřízení příjezdové komunikace bude vyžadovat zřejmě vysokých finančních nákladů a otázka je zda budou být moci zřízeny pouze na pozemcích obce Košťálov s ohledem na svažitost. Parcela se nachází na jižním mírném až prudším svahu.

Na základě uvedených skutečností je odhadce toho názoru, že uvedená nemovitost je s ohledem na velikost, polohu a možnost přístupu ve své cenové kategorii obchodovatelná, ale lze předpokládat, že se jedná o investici s možností uplatnění v delším časovém horizontu s ohledem na stávající přístup k pozemkové parcele a nezasíťovanému pozemku, nebo parcela vhodná pro již stojící nemovitosti nad touto parcelou pro účely např. zahrady.

Silné stránky:
- umístění na klidném, slunném místě, jižní svah s výhledem

Slabé stránky:
- není zřízena přístupová komunikace, předpoklad vyšší investiční náročnost, poměrně velké převýšení v případě přístupu ze shora tj. od severu
- chybí inženýrské sítě
- parcela svažitá zatravněná
- omezené pracovní příležitosti v dané oblasti

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností odhaduji současnou obvyklou cenu oceňované nemovitosti v daném čase a místě ve výši **389.000,- Kč.**

Cenu obvyklou jsem stanovil na úrovni ceny podle porovnávací (srovnávací) metody, která nejlépe odráží skutečnou tržní hodnotu nemovitosti ve stavu ke dni ocenění.

Navržená obvyklá cena tohoto majetku tak, jak je ve znaleckém posudku uvedeno, je zpětně dosažitelná při prodeji předmětného majetku za podmínek platných v době jeho zpracování.

8. Závěr – odpovědi na znalecké otázky:

Znalecký úkol - úz. I) Ocenit nemovité věci a příslušenství cenou obvyklou a to: nemovité věci povinné společnosti, zapsané na listu vlastnictví č. 625 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, pro obec Košťálov, kat. území Košťálov se vším co k těmto nemovitým věcem patří a to: pozemkovou parcelu č. 299/9.

Odpověď na znalecký úkol č. I.:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji současnou obvyklou cenu nemovité věci povinné společnosti, zapsané na listu vlastnictví č. 625 pozemkové parcely č. 299/9 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, pro obec Košťálov, kat. území Košťálov se vším co k těmto nemovitým věcem patří **v daném čase a místě ve výši 389.000,- Kč.**

Slovy: třistaosmdesátdevěttisíc Kč

Znalecký úkol - úz. II) Označit příslušenství nemovitých věcí

Odpověď na znalecký úkol č. II.:

Znalci v současné době nejsou známy jiná příslušenství.

Znalecký úkol - úz. III) Ocenit zjištěná věcná břemena, výměnky, nájemní práva, pachtovní práva, výměnky či předkupní práva

Odpověď na znalecký úkol č. III.:

Znalci v současné době nejsou známy jiná věcná břemena, výměnky či předkupní práva, než ta která jsou uvedeny na LV viz. Příloha č. 1

V Jablonci nad Nisou dne 30. 9. 2026 ing. Jaroslav Najman

Výpis z katastru nemovitostí pro LV 625 k.ú. Košťálov ze dne 3. 9. 2026

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.09.2026 21:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 01782/17 pro Mgr. Simona Kiselová

Okres: CZ0514 Semily Obec: 577235 Košťálov

Kat.území: 670936 Košťálov List vlastnictví: 625

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Cobra Group s.r.o. v likvidaci, Mezi sklady 107/3, Krč, 14000 Praha 4	27864243	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
299/9	583	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

pohledávka dlužného pojistného a penále v celkové výši 292 416,10 Kč

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: 299/9

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP-22-04805056-S8DA ze dne 19.10.2022. Právní moc ke dni 15.11.2022. Vykonatelné ke dni 15.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2022 16:34:12. Zápis proveden dne 04.01.2023; uloženo na prac. Semily V-5851/2022-608

Pořadí k 12.12.2022 16:34

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP-22-04805056-S8DA ze dne 19.10.2022. Právní moc ke dni 15.11.2022. Vykonatelné ke dni 15.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2022 16:34:12. Zápis proveden dne 04.01.2023; uloženo na prac. Semily V-5851/2022-608

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP-22-04805056-S8DA ze dne 19.10.2022. Právní moc ke dni 15.11.2022. Vykonatelné ke dni 15.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2022 16:34:12. Zápis proveden dne 04.01.2023; uloženo na prac. Semily V-5851/2022-608

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor:JUDr.Igor Ivanko , Na Sátorce 12,Praha 6, 160 00 Praha 6

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.09.2026 21:15:02*

Okres: CZ0514 Semily Obec: 577235 Košťálov

Kat.území: 670936 Košťálov List vlastnictví: 625

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Cobra Group s.r.o. v likvidaci, Mezi sklady 107/3, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27864243

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 68 EXE-40/2013 11 OSP4 ze dne 08.01.2013; uloženo na prac. Praha

S-15813/2013-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Simona Kiselová, Na Bělidle 801/4, 73301 Karviná-Fryštát

Povinnost k

Cobra Group s.r.o. v likvidaci, Mezi sklady 107/3, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27864243

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 171 EX-01782/2017 -007 Exekutorský úřad Karviná - soudní exekutor Mgr. Simona Kiselová se dne 14.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2017 18:00:40. Zápis proveden dne 13.07.2017; uloženo na prac. Karviná

S-2520/2017-803

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: VSP ČR

Povinnost k

Parcela: 299/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 171 EX 01782/17-017 se dne 28.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2017 18:04:32. Zápis proveden dne 18.07.2017; uloženo na prac. Semily

S-1890/2017-608

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 171 EX 01782/17-030 se dne 25.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2017 15:43:08. Zápis proveden dne 02.08.2017; uloženo na prac. Semily

S-2090/2017-608

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

spojení č.j. 171 EX 01782/17 a č.j. 171 EX 00216/20

Listina Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 5 ex.ř.) Exekutorského úřadu Karviná 171-EX 01782/2017 -088 -vyrozumění, ze dne 24.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2020 18:00:53. Zápis proveden dne 09.04.2020; uloženo na prac. Jeseník

S-873/2020-811

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ondřej Svoboda, Exekutorský úřad Praha 9

Povinnost k

Cobra Group s.r.o. v likvidaci, Mezi sklady 107/3, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27864243

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce soudního exekutora Mgr. Svobody č.j. 184 Ex-10552/2016 -9 se dne 25.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2018 00:56:46. Zápis proveden dne 28.02.2018; uloženo na prac. Česká Lípa

S-814/2018-501

Související zápisy

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
oprávněný: O2 Czech Republic a.s.
Povinnost k
Parcela: 299/9

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 184 EX 10552/16-42 ze dne 26.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2018 00:56:46. Zápis proveden dne 02.03.2018; uloženo na prac. Semily**
Z-610/2018-608

○ **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Simona Kiselová, Na Bělidle 801/4, 73301 Karviná-Fryštát
Povinnost k
Cobra Group s.r.o. v likvidaci, Mezi sklady 107/3, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27864243

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 171 EX-00216/2020 -005 Exekutorský úřad Karviná - soudní exekutor Mgr. Simona Kiselová ze dne 05.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2020 18:00:10. Zápis proveden dne 26.02.2020; uloženo na prac. Karviná**
Z-664/2020-803

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
oprávněný: VZP ČR
Povinnost k
Parcela: 299/9

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 171 EX 00216/20-014 ze dne 24.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2020 18:00:36. Zápis proveden dne 02.03.2020; uloženo na prac. Semily**
Z-498/2020-608

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 171 EX 00216/20-014 ze dne 24.02.2020. Právní moc ke dni 07.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2020 18:00:22. Zápis proveden dne 04.05.2020; uloženo na prac. Semily**
Z-945/2020-608

Související zápisy
Spojení exekucí ke společnému řízení
spojení č.j. 171 EX 01782/17 a č.j. 171 EX 00216/20

Listina **Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 5 ex.ř.) Exekutorského úřadu Karviná 171-EX 01782/2017 -088 -vyrozumění, ze dne 24.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2020 18:00:53. Zápis proveden dne 09.04.2020; uloženo na prac. Jeseník**
Z-873/2020-811

Související zápisy
Spojení exekucí ke společnému řízení
- spojená exekuční řízení sp. zn. 171 EX 01782/17 a 171 EX 00216/20 budou nadále vedena pod sp. zn. 171 EX 01782/17

Listina **Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 5 ex.ř.) Mgr. Simona Kiselová, Exekutorský úřad Karviná 171 EX-01782/2017 - 088 ze dne 24.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2020 18:00:16. Zápis proveden dne 14.04.2020; uloženo na prac. Rokycany**
Z-1103/2020-408

Typ vztahu

- **Nařízení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Na Sátorce 12, 160 00 Praha 6
  Povinnost k
  Cobra Group s.r.o. v likvidaci, Mezi sklady 107/3, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27864243

  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Obvodního soudu pro Prahu 4 68-EXE 40/2013 - 11 ze dne 08.01.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2020 19:24:19. Zápis proveden dne 24.08.2020; uloženo na prac. Jeseník**
  Z-2441/2020-811

- **Nařízení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Exekutorský úřad v Praze, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6
  Povinnost k
  Cobra Group s.r.o. v likvidaci, Mezi sklady 107/3, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27864243

  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 68 EX 40/2013-11 ze dne 08.01.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2020 19:24:22. Zápis proveden dne 25.08.2020; uloženo na prac. Semily**
  Z-2483/2020-608

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
oprávněný: Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR
Povinnost k
Parcela: 299/9

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 EX 28683/12-254 ze dne 21.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2020 19:24:22. Zápis proveden dne 25.08.2020; uloženo na prac. Semily**
Z-2483/2020-608

- **Změna výměr obnovou operátu**
  Povinnost k
  Parcela: 299/9

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 30.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.07.2007.**
  V-1536/2007-608

  Pro: **Cobra Group s.r.o. v likvidaci, Mezi sklady 107/3, Krč, 14000 Praha 4** *RČ/IČO:* **27864243**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
299/9	73041	583

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.09.2026 21:15:02*

Okres: **CZ0514 Semily** Obec: **577235 Košťálov**

Kat.území: **670936 Košťálov** List vlastnictví: **625**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

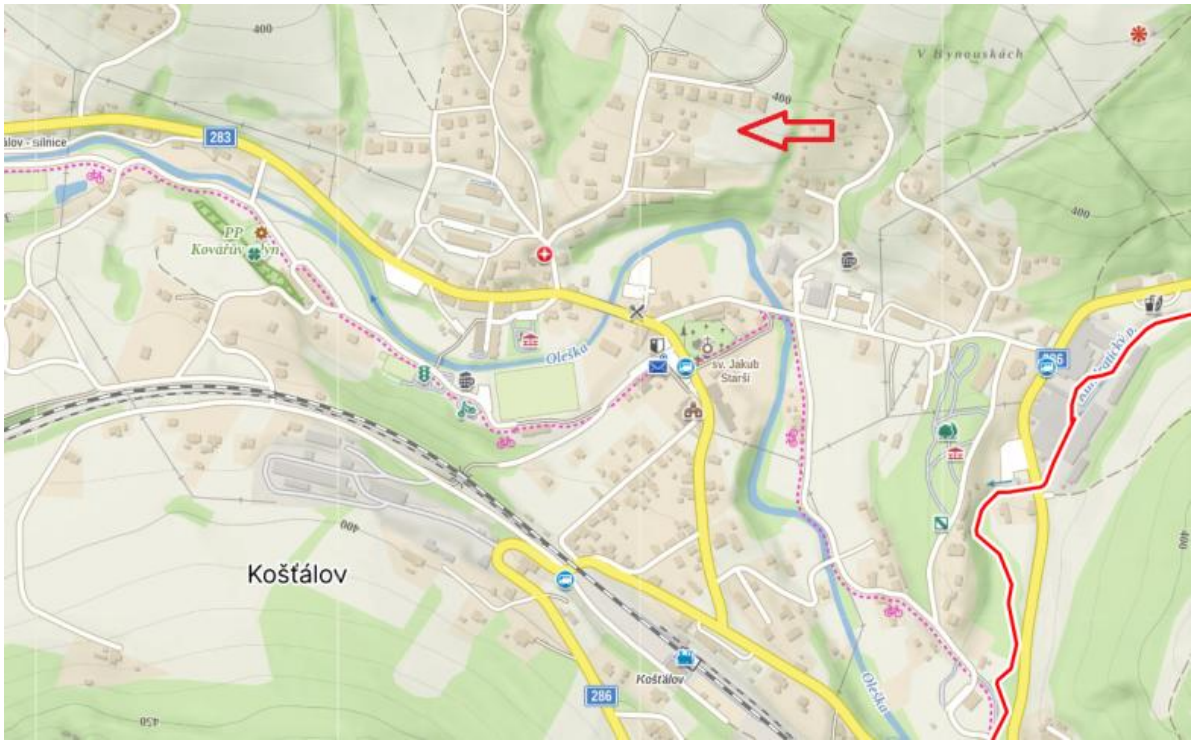
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 03.09.2026 21:21:01*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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://cuzk.gov.cz/.

Kopie výřezu z katastrální mapy ***Příloha č. 2***



Mapa oblasti: ***Příloha č. 3***



Fotodokumentace ***Příloha č. 4***



Oceňovaná parcela cca od spodní části opěrné zdi cca pod prolukou mezi objekty viz. KM



Celkový pohled na horní plochu zatravněných nezastavěných parcel určených dle územního plánu k zastavění



Pohled na možný svažitý přístup od severu

10. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem, čj. Spr. 921/2002 ze dne 20. 2. 2002 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 072955/2026 - 1863 znaleckého deníku.
Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Jablonci nad Nisou 30. 9. 2026

ing. Jaroslav Najman
Mánesova 67
466 02 Jablonec nad Nisou