

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27222/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 1/1, včetně pozemku **p.č. 1/1** - trvalý travní porost, v k.ú. Horská Kamenice, obec Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou.

Zadavatel posudku:

Mgr. Michal Suchánek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 9
Pod Pekárnami 245/10
190 00 Praha 9, Vysočany
IČ: 07595182

Číslo jednací zadavatele:

220 EX 5061/24-175

Číslo položky v evidenci posudků:

049919/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 30. 6. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 23. 7. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 17. 6. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 9, č.j. 220 EX 5061/24-175**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 1/1, včetně pozemku **p.č. 1/1** - trvalý travní porost o výměře 1.942 m², v k.ú. Horská Kamenice, obec Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou.

Zpracovateli se ukládá, aby:

- a) ocenil uvedené nemovité věci a jejich součásti povinného na nemovitých věcech a jejich součástech,
- b) určil a ocenil jejich příslušenství,
- c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též dále jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitých věcí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly,
- d) vyjádřil se, zda považuje poskytované nájemné v místě a čase za obvyklé nebo jeli hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného a toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovité věci v dražbě a své závěry pak náležitě zdůvodnil.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **220 EX 5061/24-175**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 305, pro k.ú. Horská Kamenice, obec Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou, vyhotovený objednavatelem dne 16.6.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Horská Kamenice, obec Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 30. 6. 2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Závazné stanovisko ke stavbě splaškové kanalizace, revizní šachty a vsakovací jámy pro novostavbu RD ze dne 27.8.2020, vydané Městským úřadem Železný Brod, odbor životního prostředí.

Společný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru pro výstavbu rodinného domu, zpevněných ploch, domovní ČOV včetně vsakovacího objektu, retenční nádrže na dešťovou vodu včetně vsakovacího objektu, vodovodní přípojky a venkovního rozvodu elektrické energie ze dne 16.10.2020, vydaný Městským úřadem Železný Brod, Stavebním úřadem.

Projektová dokumentace k rodinnému domu z ledna 2020.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 30. 6. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného pana Ondřeje Kováře, který umožnil prohlídku a zaměření nemovitých věcí pouze zvenčí.

Povinný Petr Pecháček se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze ústně.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Liberecký
Okres	Jablonec nad Nisou
Obec	Železný Brod
Katastrální území	Horská Kamenice (644811)
Část obce	Horská Kamenice
Počet obyvatel	6 065
List vlastnictví číslo	305
Vlastník	<i>Společné jmění manželů</i> Kovář Ondřej Horská Kamenice 11, 46822 Železný Brod Kovářová Vendula č. p. 343, 46827 Nová Ves nad Nisou

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění nemovité věci - pozemku p.č. 1/1 - trvalý travní porost o výměře 1.942 m², v k.ú. Horská Kamenice, obec Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou.

Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemku se nachází objekt rodinného domu, který není předmětem evidence v KN. Tento je ke dni ocenění stavebně, technicky, provozně a funkčně dokončen.

Dle dostupných podkladových materiálů, tj. *Závazné stanovisko ke stavbě splaškové kanalizace, revizní šachty a vsakovací jámy pro novostavbu RD ze dne 27.8.2020, vydané Městským úřadem Železný Brod, odbor životního prostředí; Společný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru pro výstavbu rodinného domu, zpevněných poloch, domovní ČOV včetně vsakovacího objektu, retenční nádrže na dešťovou vodu včetně vsakovacího objektu, vodovodní přípojky a venkovního rozvodu elektrické energie ze dne 16.10.2020, vydaný Městským úřadem Železný Brod, Stavebním úřadem a projektová dokumentace k rodinném domu z ledna 2020, se jedná o rodinný dům určený k trvalému bydlení.*

Evidenční stav katastru nemovitostí a ani zákres katastrální mapy neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření. Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, odlehlé části města Železný Brod, v okrajové části místní části s názvem Horská Kamenice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1190 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví město Železný Brod.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a vlastní ČOV. Dle sdělení povinného a informací ČSÚ se ve městě Železný Brod dále nachází hloubková kanalizace a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 4+1 s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	železobetonové (deska, pasy) <i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné
Stropy:	železobetonové stropní panely s dřevěnými trámy
Střecha:	sedlová, pultová
Krytina:	plechová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké
Fasádní omítky:	kontaktní zateplovací systém
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	*
Schody:	-
Dveře:	dřevěné <i>zárubně obložkové</i>
Okna:	dřevěná Euro okna
Podlahy obytných místností:	dřevěné, vinylové
Podlahy ostatních místností:	keramická dlažba
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ tep. čerpadlo vzduch/voda (podlahové a kr. vložka)

Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	tepelné čerpadlo se zásobníkem
Instalace plynu:	-
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez - digestoř el. varná deska, el. vest. trouba
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 2022. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve výborném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rodinným domem se nachází přístřešek dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou fólií, vedle kterého, vlevo, je situován přístřešek dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou fólií.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - gabiony
- vrátka z ocelové konstrukce
- zpevněné plochy (dřevěná terasa + okapový chodník)
- zpevněné plochy (betonové)
- venkovní schody (dřevěné)
- ČOV
- retenční nádrž
- vsakovací objekt
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti
- zakres v KM neodpovídá skutečnosti
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient právního stavu** vyjadřuje vliv rozdílných poměrů porovnatelných vzorků v evidenci katastrálního úřadu (objekt evidovaný v KN/ objekt neevidovaný v KN),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Chuchelna, okres Semily

Pozemek: **St. 573, LV 887** Součástí je stavba: **Chuchelna, č.p. 323, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **8.500.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne **19.12.2024**. Právní účinky zápisu k okamžiku **06.01.2025 13:31:12**. Zápis **V-26/2025-608**
proveden dne **29.01.2025**.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 573, LV 887** Součástí je stavba: **Chuchelna, č.p. 323, rod.dům; 46/27, LV 887; 61/9, LV 887; 1802/4, LV 849**

2. Rodinný dům, k.ú. Benešov u Semil, okres Semily

Pozemek: **St. 517, LV 672** Součástí je stavba: **Benešov u Semil, č.p. 312, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne **17.12.2024**. Právní účinky zápisu k okamžiku **31.12.2024 08:55:00**. Zápis **V-5918/2024-608**
proveden dne **23.01.2025**.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 517, LV 672** Součástí je stavba: **Benešov u Semil, č.p. 312, rod.dům; 328, LV 672**

3. Rodinný dům, k.ú. Rybnice, okres Semily

Pozemek: **St. 298, LV 649** Součástí je stavba: **Loukov, č.p. 70, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.500.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne **29.04.2024**. Právní účinky zápisu k okamžiku **29.05.2024 08:53:50**. Zápis **V-2509/2024-608**
proveden dne **20.06.2024**.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 298, LV 649** Součástí je stavba: **Loukov, č.p. 70, rod.dům; 677/1, LV 649; 677/2, LV 649; 1910, LV 649**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Chuchelna, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	8 500 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelné
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,95	1.576 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
K _{právního stavu}	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	6.1.2025
Upravená cena (UC)	8 521 303,26 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Benešov u Semil, okres Semily

Cena nemovité věci (CN)	6 000 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	0,95	1.507 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{právního stavu}$	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,98	31.12.2024
Upravená cena (UC)	6 137 793,46 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Rybnice, okres Semily

Cena nemovité věci (CN)	6 500 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,95	1.411 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{právního stavu}$	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,94	29.5.2024
Upravená cena (UC)	7 297 078,08 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{právního stavu} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		6 137 793,46 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	7 318 724,93 Kč
Maximální cena		8 521 303,26 Kč
Obvyklá cena		7 320 000,– Kč
Obvyklá cena		7 320 000,– Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	7 320 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,– Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 17. 6. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 9, č.j. 220 EX 5061/24-175**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 1/1, včetně pozemku **p.č. 1/1** - trvalý travní porost o výměře 1.942 m², v k.ú. Horská Kamenice, obec Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou.

Zpracovateli se ukládá, aby:

- a) ocenil uvedené nemovité věci a jejich součásti povinného na nemovitých věcech a jejich součástech,
- b) určil a ocenil jejich příslušenství,
- c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též dále jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitých věcí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly,
- d) vyjádřil se, zda považuje poskytované nájemné v místě a čase za obvyklé nebo jeli hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného a toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovité věci v dražbě a své závěry pak náležitě zdůvodnil.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

7 320 000,- Kč

Cena slovy: sedmmilionůtřistadvacettisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 6 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Společný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru

Fotodokumentace







Souhlas nabyl právních účinků
dnem: 21.10.2020

VESTSKÝ URAL
stavební úřad
Železný Brod

MĚSTSKÝ ÚŘAD ŽELEZNÝ BROD

Stavební úřad

✉ 468 22 Železný Brod, náměstí 3.května č.p.1

Spis.zn.: SÚ-2026 2020/FETJ

Železný Brod, dne : 16.10.2020

Čj.: SÚ-13640/2020-FETJ-631

Vyřizuje: Fetter, tel. 483 333 943, j.fetter@zelbrod.cz

SPOLEČNÝ SOUHLAS

ÚZEMNÍ SOUHLAS A SOUHLAS S PROVEDENÍM OHLÁŠENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU

Městský úřad v Železném Brodě, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil oznámení záměru podle § 96 stavebního zákona a ohlášení stavebního záměru podle § 105 stavebního zákona (dále jen "společné oznámení"), které dne 5.10.2020 podal

Ondřej Kovář, nar. 29.1.1993, Horská Kamenice č.p. 11, 468 22 Železný Brod

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 78 odst. 4 a § 96a stavebního zákona a § 15c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

v y d á v á s p o l e č n ý s o u h l a s

se stavebním záměrem

**rodinný dům, plot, zpevněné plochy, domovní ČOV včetně vsakovacího objektu, retenční nádrž na dešťové vody včetně vsakovacího objektu, vodovodní přípojka, venkovní rozvod elektrické energie
obec Železný Brod, část Horská Kamenice**

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 1/1 (trvalý travní porost), parc. č. 2/1 (trvalý travní porost) v katastrálním území Horská Kamenice.

Záměr obsahuje:

Rodinný dům

- rodinný dům bude umístěn na pozemku parc. č. 1/1 ve vzdálenosti 6,35 až 7,05 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 1190, ve vzdálenosti 32,55 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 9 a ve vzdálenosti 17,95 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 1/2
- rodinný dům bude přízemní nepodsklepený s využitím podkrovím, půdorysně je objekt obdélníkového tvaru o rozměrech 21,21 x 8,63 m zastřešený sedlovou střechou s orientací hřebene sever – jih a výškou hřebene 8,45 m od úrovně podlahy 1.NP
- v severní části objektu je situovaná garáž a sklad, které jsou zastřešeny pultovou střechou, na jižní straně objektu je situovaná krytá terasa zastřešená rovněž pultovou střechou a při západní části rodinného domu je otevřená terasa po celé délce objektu šířky 1,5 m
- rodinný dům bude zděný z keramických tvárnic na železobetonové základové desce a základových pasech, stropní konstrukce nad 1.NP bude provedena z prefabrikovaných železobetonových stropních panelů, nosná konstrukce krovu bude z dřevěných prvků (vaznicový systém), středové vaznice jsou navrženy jako dva profily U240 svařené do obdélníkového průřezu, vnitřní schodiště bude železobetonové, příčky z keramických tvárnic, součástí stavby bude rozvod elektroinstalace,

vody a kanalizace, podlahy budou betonové, anhydridové, keramické a dřevěné, střešní krytina bude plechová opatřená hromosvodem, součástí objektu bude komín, zateplení bude systémem z fasádních desek z polystyrenu, fasádní omítka bude silikonová tenkovrstvá, vnitřní omítky sádrové, okna budou plastová s izolačním trojsklem, vstupní dveře hliníkové, interiérové dveře budou dřevěné

- na pultové střeše kryté terasy budou umístěny fotovoltaické panely
- rodinný dům bude vytápěn tepelným čerpadlem vzduch – voda a ústředním teplovodním podlahovým topením, doplňkově krbovou vložkou
- vnitřní dispozice objektu obsahuje v úrovni 1.NP zvětrání, krytou terasu, otevřenou terasu, zádveří, halu se schodištěm do podkrovní, pracovnu, kuchyň s jídelnou a obývacím prostorem, spížirnu, koupelnu, technickou místnost, sklad, garáž
- vnitřní dispozice podkrovní obsahuje chodbu se schodištěm z 1.NP, ložnici, 2x šatnu, 2 x pokoj, WC, koupelnu

Plot

- oplocení pozemku parc. č. 1/1 bude umístěno ve vzdálenosti min. 1,0 m od společné hranice s pozemkem parc.č. 1190 (komunikace) a při vlastnické hranici s pozemkem parc. č. 1/2 a 9
- plot bude z pletiva na ocelových sloupcích výšky 1,6 m

Zpevněné plochy

- zpevněné plochy budou umístěny na pozemku parc. č. 1/1 v prostoru mezi rodinným domem (vstup, garáž) a komunikací par. č. 1190, rozměr plochy 7,7 x 6,4 m s povrchem z betonové dlažby

ČOV včetně vsakovacího objektu

- domovní čistírna odpadních vod bude umístěna na pozemku parc. č. 1/1 v jeho jižní části a sestava ČOV bude umístěna ve vzdálenosti 3,0 m od společné hranice s pozemkem parc.č. 9 a 2,0 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 1/2
- ČOV bude biologická aktivační s cyklickým provozem, směšovací, neprůtočná, s časovou denitrifikací a úplnou stabilizací kalu, celoplastová, podzemní, kontejnerová, typ ČOV AS-VARIOcomp K 5 s automatickým řízením o průměru 1,2 m, výšce 2,2 m, kapacitě 0,75 m³/den a bude osazena na podkladní betonovou desku prostého betonu tloušťky 150 mm a obetonována betonem (obetonování může být případně zakotveno)
- odvětrání ČOV bude vyvedeno nad střechu domu přes domovní kanalizaci
- kompresor ČOV bude napojen na domovní el. instalaci, na kterou byla provedena revizní zkouška
- kanalizační potrubí z ČOV do vsakovacího objektu bude z trub PVC DN 100 mm o celkové délce cca 0,5 m, potrubí budou uložena na hutněné pískové lože a obsypána pískem, zásyp bude pečlivě hutněn. Součástí kanalizace je i typová PP revizní šachta RŠ 1 DN 400 hloubky
- vsakovací objekt bude o rozměrech 4000 x 5000 mm, cca 1500 mm hluboký, tvořený vsakovacími koši 800 x 800 x 320 mm osazené do šterkového lože o zrnitosti 32 - 64 mm o tloušťce min. 1500 mm, vsakovací objekt bude zahojen výkopkem, jílovým těsněním, ohumusován a oset
- vsakovací objekt bude proti prorůstání kořenů, prosakování srážkové vody a proti zahlinění chráněn folií z PE či PVC

Retenční nádrž na dešťové vody včetně vsakovacího objektu

- celý systém odvodu dešťových vod bude umístěn na pozemku parc.č. 1/1, svodné potrubí bude umístěno při východní, jižní a západní stěně rodinného domu a zaústěno do retenční nádrže (objem 6,5 m³) umístěné včetně vsakovacího objektu (plocha zasakování 21 m²) při západní části pozemku 1/1

Vodovodní přípojka

- vodovodní přípojka bude umístěna na pozemku parc.č. 2/1 a 1/1
- přípojka z PE 100, SDR 11, d32 x 3,0 mm délky 9,0 m bude napojena kolmo na vodovodní řad na pozemku parc. č. 2/1, ukončena bude vodoměrnou sestavou ve vodoměrné šachtě rovněž na pozemku parc.č. 2/1, dále vodovod pokračuje jako venkovní část domovního rozvodu vody z PE 100, SDR 11, d32 x 3,0 mm délky cca 53,0 m po pozemku parc.č. 2/1 a následně se trasa lomí východním směrem na pozemek parc.č. 1/1, kde je zavedena do rodinného domu

Venkovní rozvod elektrické energie

- vedení bude umístěno na pozemku parc.č. 1/1 a bude vedeno z elektroměrového pilířku umístěném v oplocení při společné hranici s pozemkem parc.č. 2/1. Z tohoto pilířku je trasa vedení navržena východním směrem po pozemku parc. č. 1/1 do hlavního rozvaděče rodinného domu, použité kabely budou CYKY

Stavební úřad při posuzování záměru postupoval podle § 96a odst. 3, § 96 odst. 4 a § 106 stavebního zákona a zjistil, že společné oznámení splňuje požadavky § 96a odst. 2, § 96, § 104 odst. 1 a 2 a § 105 stavebního zákona.

Upozornění:

Při přípravě a provádění stavby bude stavebník, stavbyvedoucí a stavební dozor dbát na dodržování předpisů hlavy IV. zákona č. 183/2006 Sb. (§ 152 až § 157).

Rodinný dům musí být vybaven alespoň jedním přenosným hasicím přístrojem s hasicí schopností nejméně 34A.

Rodinný dům musí být vybaven zařízením autonomní detekce a signalizace. Toto zařízení musí být umístěno v části vedoucí k východu z bytu.

Před zahájením stavby je nutno vytýčit všechny existující inženýrské sítě a zajistit jejich ochranu tak, aby nemohlo dojít k jejich poškození.

Ke stavbě vydal odbor životního prostředí MěÚ Železný Brod koordinované závazné stanovisko dne 8.7.2020 pod č.j. OŽP-9079/2020-Stal, závazné stanovisko vodoprávního úřadu ze dne 27.8.2020 pod č.j. OŽP-11377/2020-HORM 231.2.

Pro realizaci stavby stanovil podmínky MěÚ Železný Brod, odbor územ.plánování a reg.rozvoje dne 4.6.2020 pod zn. ÚPARR-7421/2020-REHM ÚPARR-205 2020/REHM.

Rozhodnutí povolení zvláštního užívání – povolení sjezdu vydal MěÚ Železný Brod, odbor dopravy dne 3.7.2020 pod č.j. OD-8900/2020-RADM.

Krajská hygienická stanice Libereckého kraje se sídlem v Liberci, územní pracoviště Jablonec nad Nisou vydala závazné stanovisko dne 2.7.2020 pod č.j. KHSLB 11505/2020.

Při přípravě a provádění stavby je nutno respektovat podmínky správců a vlastníků jednotlivých inženýrských sítí:

- Česká telekomunikační infrastruktura a.s., CETIN dne 31.5.2020 pod č.j. 651696/20
- Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., dne 8.1.2020 pod zn. SCVKZAD60797/TPCLI/Za a dne 2.6.2020, zn. SCVKZAD73348/TPCLI/Za
- ČEZ Distribuce, a. s., dne 28.7.2020, zn. 0101353304, smlouva o uzavření budoucí smlouvy o připojení odběrného místa č. 20-SOBSO1-4121667354

Před zahájením užívání stavby stavebník zajistí tyto podklady a údaje:

- geometrický plán zaměřené stavby
- revizní zprávu elektrické instalace a hromosvodů
- prohlášení stavebního dozoru případně dodavatele stavby o provedených protiradonových opatření na stupeň radonového rizika dle posudku
- doklady o ověření požadovaných vlastností výrobků použitých na stavbě
- dokumentaci o skutečném provedení stavby
- zápis o topné zkoušce, zápis o provedení kontroly těsnosti rozvodu vody a kanalizace
- bude provedeno měření hluku tepelného čerpadla rodinného domu pro nejbližší chráněný prostor stavby za maximálního provozu tepelného čerpadla, aby byl prokázán soulad s § 30 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění

pozdějších předpisů pro noční dobu, ve spojení s § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění

- splnění podmínek stanovených správcí jednotlivých inženýrských sítí, na které bude stavba napojena

Poučení:

Společný souhlas spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací se doručuje stavebníkovi a vlastníkovi pozemku nebo stavby, pokud není stavebníkem. Společný souhlas se doručuje dotčeným orgánům a osobám:

- jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno,
- jejichž vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být prováděním stavebního záměru přímo dotčeno, vyjma staveb v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu.

Společný souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi. Platí po dobu 2 let ode dne vydání. Nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášeným stavebním záměrem započato. Platnost společného souhlasu nelze prodloužit.

MESTSKÝ ÚŘAD
stavební úřad
Železný Brod

Iva Bryknarová
vedoucí stavebního úřadu
MěÚ Železný Brod

Vyřizuje: Fetter



Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. a) pozn. 3 ve výši 500 Kč, položky 17 odst. 1 písm. c) pozn. 3 ve výši 250 Kč, položky 17 odst. 1 písm. g) pozn. 3 ve výši 150 Kč, položky 18 odst. 3 ve výši 1000 Kč, položky 18 odst. 1 písm. g) ve výši 300 Kč, celkem 2200 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

Ondřej Kovář, Horská Kamenice č.p. 11, 468 22 Železný Brod

Vendula Kovářová, Nová Ves nad Nisou č.p. 343, 468 27 Nová Ves nad Nisou

Miluše Bičíšřová, Mšenská č.p. 4017/13, Mšeno nad Nisou, 466 04 Jablonec nad Nisou 4

Blanka Valentová, Dašická č.p. 177, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice 3

MěÚ Železný Brod, odbor územ.plánování a reg.rozvoje, náměstí 3. května č.p. 1, 468 22 Železný Brod

MěÚ Železný Brod, odbor životního prostředí, náměstí 3. května č.p. 1, 468 22 Železný Brod

MěÚ Železný Brod, odbor dopravy, náměstí 3. května č.p. 1, 468 22 Železný Brod

Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: f7rf9ns

Krajská hygienická stanice Libereckého kraje se sídlem v Liberci, územní pracoviště Jablonec nad Nisou, IDDS: nfeai4j

Technické služby města Železný Brod s.r.o., IDDS: 93u6jeu

Česká telekomunikační infrastruktura a.s., CETIN, IDDS: qa7425t

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **049919/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 23. 7. 2025

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com