

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 042639/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Jablonec nad Nisou pro exekuční řízení č.j. 220 EX 1428/24.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Michal Suchánek LL.M., soudní exekutor
	Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

OBVYKLÁ CENA

1 539 000 Kč

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.7.2026

Vyhotoveno: V Praze 21.7.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 1766 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1884, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 5755 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž a na pozemcích parc. č. 1390/2 (zahrada) a parc. č. 1390/18 (zahrada) v kat. území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, část obce Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 2117.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 30.6.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Michala Suchánka LL.M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 5.5.2026 pod č.j. 220 EX 1428/24-71,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 30.6.2026,

- list vlastnictví č. 2117 ze dne 5.5.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 26.5.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 26.5.2026,
- vyrozumění o ohledání ze dne 3.6.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6/2025-504. Podání k okamžiku 2.1.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1555122,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5070/2025-504. Podání k okamžiku 29.9.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1704357,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1434/2026-504. Podání k okamžiku 13.3.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1858874.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, k.ú. Jablonec nad Nisou
Adresa nemovité věci: Mánesova 1884/65, 466 01 Jablonec nad Nisou

Místopis

Město Jablonec nad Nisou se nachází v Libereckém kraji, cca 10 km západně od města Tanvald, cca 15 km severně od města Turnov a cca 8 km jihovýchodně od statutárního města Liberec. Městem protéká řeka Lužická Nisa. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněném městě. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Jablonec nad Nisou v ulici Mánesova č.p./č.o. 1884/65 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Mánesova“ se nachází v blízkosti oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Jablonec nad Nisou centrum“ se nachází cca 1,4 km od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 1408/3	Statutární město Jablonec nad Nisou, Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou
parc. č. 2426/1	Statutární město Jablonec nad Nisou, Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepený rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu.

Součástí střechy jsou střešní okna, bleskosvod a komín. Okna domu jsou z části dřevěná dvojitá (1. NP) a z části plastová (podkroví). Některá okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. Fasáda obsahuje architektonické prvky. Z podkroví je možný vstup na malou terasu se zábradlím. K domu patří oplocená zahrada, na které stojí zděná garáž se dřevěnými vjezdovými vraty. Oplocení je kovové s betonovými sloupky. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 1766 stojí stavba rodinného domu č.p. 1884 a na pozemku parc. č. St. 5755 stojí stavba garáže bez čp/če. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedené stavební pozemky navazují pozemky parc. č. 1390/2 (zahrada) a parc. č. 1390/18 (zahrada), které s nimi společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemků je 378 m². Pozemky jsou rovinaté, travnaté, neudržované a oplocené. Pozemky jsou přístupné přes pozemky ve vlastnictví města Jablonec nad Nisou.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 30.6.2026 bez účasti spoluvlastníka nemovité věci. Povinná byla vyrozuměna o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavila, neumožnila provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 100 m² do 1 500 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Jablonec nad Nisou.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 1884 Jablonec nad Nisou

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	117,00 m ²
Výměra pozemku:	378,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Rodinný dům Jablonec nad Nisou	
Lokalita:	Podhorská č.p. 997	
Popis:	Vícegenerační dům se čtyřmi bytovými jednotkami, v blízkosti centra Jablonce nad Nisou, ul. Podhorská. V 1. NP podlaží byty o dispozici 2+kk a 1+1. Vytápění podlahové a ohřev vody zajištěno kombinovaným plynovým kotlem, podlahy plovoucí a keramická dlažba, okna plastová. Prostorná chodba a schodiště nás zavede do 2. NP kde se nachází byt 3+1 s velkou kuchyní, třemi pokoji, koupelnou s vanou, samostatnou toaletou, komorou a balkonem. Byt vytápěný plynovým kotlem, podlahy keramická dlažba a parkety, okna plastová. Velká předstíň s úložnými prostory. Ve 3.NP byt o stejné dispozici bez balkonu. V mezipatře a pod schody v domě úložné prostory. Zahrada s třemi kůlnami a nad domem místo na grilování a posezení v letních měsících. Byty v 1. NP mají nové rozvody vody a elektřiny. Krytina falcovaný pozink (2021), fasáda (2013).	
Pozemek:	464,00 m ²	
Zastavěná plocha:	125,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,18	
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,85	
K7 Vliv pozemku	0,99	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
8 490 000 Kč	0,80	6 792 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
2.1.2025 (V-6/2025-504)

2.	Rodinný dům Jablonec nad Nisou	
Lokalita:	Skelná č.p. 2162	
Popis:	Rodinný dům se nachází v žádané lokalitě Jablonce nad Nisou. Tento samostatně stojící dům se dvěma bytovými jednotkami (obě s vl. plyn. kombinovaným kotlem), sklepem, půdou, garáží se vstupem do domu a malou zahradou se nachází nedaleko jablonecké přehrady. V přízemí BJ 3+1 s dvěma vstupy na terasu, ze které vedou schody přímo na zahradu. V prvním patře pak byt aktuální dispozice 2+kk s vlastní terasou. V suterénu domu lze zřídit saunu, dílnu či drobné podnikání; suterén byl rekonstruován spolu s ostatními částmi domu velmi kvalitně. Užiténá plocha domu činí cca 300 m ² . Dům je ve velmi dobrém stavu (majoritní rekonstrukce vč. rozvodů elektřiny r. 2004, střecha komplet r. 2014).	
Pozemek:	426,00 m ²	
Zastavěná plocha:	139,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	
K2 Velikosti objektu	0,97	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,90	



Zdroj: realizovaný prodej z
29.9.2025

K7 Vliv pozemku	0,99	(V-5070/2025-504)
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
7 900 000 Kč	0,76	6 004 000 Kč

3.	Rodinný dům Jablonec nad Nisou - Kokonín	
Lokalita:	Krkonošská č.p. 429	
Popis:	Rodinný dům se nachází v Kokoníně v Jablonci nad Nisou. Tento cihlový dům s užitnou plochou 62 m ² a zimní zahradou o ploše 34 m ² je ideální příležitostí pro ty, kteří hledají nemovitost k rekonstrukci dle vlastních představ. Dům má dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní, celkem nabízí tři prostorné místnosti, velkou zimní zahradu, půdu a tři garáže. U domu je připravena přípojka na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden plyn. Dům se nachází na okraji obce, což zajišťuje klidné prostředí a dostatek soukromí. K domu náleží rozlehlý pozemek, který nabízí prostor pro zahradu.	
Pozemek:	1 158,00 m ²	
Zastavěná plocha:	53,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,03	 Zdroj: realizovaný prodej z 13.3.2026 (V-1434/2026-504)
K2 Velikosti objektu	1,15	
K3 Poloha	1,20	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	1,02	
K7 Vliv pozemku	0,92	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 490 000 Kč	1,27	6 972 300 Kč

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kc	
1. Rodinný dům Jablonec nad Nisou											6 792 000,-
8 490 000,-	1	8 490 000,-	1,18	0,90	1,00	0,90	1,00	0,85	0,99	0,80	
2. Rodinný dům Jablonec nad Nisou											6 004 000,-
7 900 000,-	1	7 900 000,-	1,10	0,97	1,00	0,80	1,00	0,90	0,99	0,76	
3. Rodinný dům Jablonec nad Nisou - Kokonín											6 972 300,-
5 490 000,-	1	5 490 000,-	1,03	1,15	1,20	1,00	0,95	1,02	0,92	1,27	

Minimální jednotková porovnávací cena	6 004 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 589 433 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 972 300 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	6 589 433 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	6 589 433,00
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 3,00
=	2 196 477,67
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	* 0,70
=	1 537 534,37
Výsledná porovnávací hodnota	1 537 534 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu

ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na reálním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na

nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním...*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového

koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 1884 Jablonec nad Nisou

1 537 534,- Kč

Porovnávací hodnota	1 537 534 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	1 539 000 Kč
slovy: Jeden milion pět set třicet devět tisíc Kč	

Silné stránky

- dopravní dostupnost a OV.

Slabé stránky

- stavebně-technický stav RD.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejků) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 1766 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1884, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 5755 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž a na pozemcích parc. č. 1390/2 (zahrada) a parc. č. 1390/18 (zahrada) v kat. území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, část obce Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 2117.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.539.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 1766 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1884, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 5755 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž a na pozemcích parc. č. 1390/2 (zahrada) a parc. č. 1390/18 (zahrada) v kat. území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, část obce Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 2117.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- garáž a oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.539.000,- Kč**.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena

1 539 000 Kč

slovy: Jeden milion pět set třicet devět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2117	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

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

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 042639/2026.

V Praze 21.7.2026

JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A.,
LL.M.

Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date:
2026.07.22
11:45:51 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2026 10:55:02

Obec: 563510 Jablonec nad Nisou

List vlastnictví: 2117

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

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10, 190 00
Praha 9

Povinnost k

Revajová Kateřina, Mánesova 1884/65, 46602 Jablonec nad
Nisou, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 1428/24-62 ze dne 08.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2026 19:14:26. Zápis proveden dne 10.04.2026; uloženo na prac. Praha

Z-16969/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/3 nemovitostí

Povinnost k

Revajová Kateřina, Mánesova 1884/65, 46602 Jablonec nad Nisou, RČ/IČO:)

Parcela: St. 1766, Parcela: St. 5755, Parcela: 1390/18, Parcela: 1390/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 220 EX-1428/2024 -63 ze dne 08.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2026 19:14:26. Zápis proveden dne 15.04.2026; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-1043/2026-504

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Revajová Kateřina, Mánesova 1884/65, 46602 Jablonec nad
Nisou, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 586/25-12 ze dne 12.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2026 13:13:55. Zápis proveden dne 10.04.2026; uloženo na prac. Praha

Z-17164/2026-101

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Andrea Říhová, LL.M., 28. října 1228, 273 09 Kladno

Povinnost k

Revajová Kateřina, Mánesova 1884/65, 46602 Jablonec nad
Nisou, RČ/IČO: --

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 223 EX-1818/2021 -8 ze dne 17.9.2021, k č.j. 21 EXE 3324/2021-10, Okresní soud v Jablonci nad Nisou. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2026 00:12:51. Zápis proveden dne 29.04.2026; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-1300/2026-504

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/3 nemovitosti

Povinnost k

Revajová Kateřina, Mánesova 1884/65, 46602 Jablonec nad Nisou, RČ/IČO:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2026 10:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 220 EX 1428/24 pro Soudní exekutor
Suchánek Michal, Mgr.

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563510 Jablonec nad Nisou

Kat.území: 655970 Jablonec nad Nisou

List vlastnictví: 2117

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Jelínek Jaroslav, Mánesova 1884/65, 46602 Jablonec nad Nisou		1/3
Pánková Radka, Budovatelů 3150/26, 46601 Jablonec nad Nisou		1/3
Revajová Kateřina, Mánesova 1884/65, 46602 Jablonec nad Nisou		1/3

B Nemovitosti

Pozemky		Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela					
P	St. 1766	222	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jablonec nad Nisou, č.p. 1884, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1766					
P	St. 5755	20	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 5755					
P	1390/2	75	zahrada		zemědělský půdní fond
P	1390/18	61	zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 1.807.000,- Kč, včetně příslušenství

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Parcela: St. 1766, Parcela: St. 5755, Parcela: 1390/18, Parcela: 1390/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.90238206 ze dne 18.10.2011.
Právní účinky vkladu práva ke dni 08.11.2011.

V-4480/2011-504

Listina Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby/entity dosud z práva oprávn. ze dne 08.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2021 12:13:12. Zápis proveden dne 09.04.2021.

V-1543/2021-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2026 10:55:02

Obec: 563510 Jablonec nad Nisou

List vlastnictví: 2117

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 1766, Parcela: St. 5755, Parcela: 1390/18, Parcela: 1390/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kladno 223 EX-1818/2021 -108 ze dne 27.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2026 00:12:53. Zápis proveden dne 30.04.2026; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou
Z-1301/2026-504

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Revajová Kateřina, Mánesova 1884/65, 46602 Jablonec nad
Nisou, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-7223/2021 - 12 ze dne 23.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2026 15:12:33. Zápis proveden dne 04.05.2026; uloženo na prac. Klatovy

Z-2423/2026-404

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-1343/2026-504

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Výpis z rozhodnutí o dědictví Okresní soud v Jablonci nad Nisou 35 D-941/2025 -59 ze dne 16.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2026 09:17:43. Zápis proveden dne 01.04.2026.

V-1474/2026-504

Pro: Pánková Radka, Budovatelů 3150/26, 46601 Jablonec nad Nisou
Jelínek Jaroslav, Mánesova 1884/65, 46602 Jablonec nad Nisou
Revajová Kateřina, Mánesova 1884/65, 46602 Jablonec nad Nisou

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
1390/2	83421	75
1390/18	83421	61

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.05.2026 11:15:28

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/>.

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

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











