ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 42878/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytové jednotky č.492/16 v Liberci, místní část Kristiánov, ulice Hvězdná č.p.492, včetně příslušenství a podílu o velikosti 3093/10000 na společných částech domu a pozemku p.č.1016/4, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 553 m^2, vše zapsáno na LV č.7162 pro k.ú. Liberec

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46, 783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y
Číslo posudku v evidenci znalce: 7466/2026

Zadavatel: Dražební společnost MORAVA s.r.o.
Dlouhá 4433, 76001 Zlín

OBVYKLÁ CENA	**5 250 000 Kč**

Počet stran: 44 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 30.05.2026 **Vyhotoveno:** V Tršicích 02.06.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č.492/16 v Liberci, místní část Kristiánov, ulice Hvězdná č.p.492, včetně příslušenství a podílu o velikosti 3093/10000 na společných částech domu a pozemku p.č.1016/4, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 553 m^2, vše zapsáno na LV č.7162 pro k.ú. Liberec

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení obvyklé ceny pro účely dražby

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

Zadavatel sdělil znalci, že vlastník nespolupracuje, a ocenění tak má být provedeno bez prohlídky interiéru.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 30.05.2026 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.7162 pro k.ú. Liberec
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR
- Prohlášení vlastníka budovy

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Liberecký, okres Liberec, obec Liberec, k.ú. Liberec
Adresa nemovité věci:	Hvězdná 492/23, 460 01 Liberec V-Kristiánov

Vlastnické a evidenční údaje

Michal Vrána, Svébořická 191, 471 24 Mimoň, LV: 7162, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Liberec (německy Reichenberg) je statutární město v okrese Liberec na severu Čech a krajské a univerzitní město Libereckého kraje. Se svými přibližně 108 tisíci obyvateli je páté největší město v Česku (třetí v Čechách). Spolu se sousedním Jabloncem nad Nisou a okolními obcemi vytváří širší

sídelní aglomeraci s 220 tisíci obyvatel. V katastrálním území města se jako enkláva nachází obec Stráž nad Nisou.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD ☒ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
	☐ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace		☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro ☐ telefon	☒ 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 - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

1016/1	STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec
5797	STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec

Celkový popis nemovité věci

Znalec nebyl v interiéru, proto některé údaje v ocenění byly použity dle stavebně technického provedení, Prohlášení vlastníka budovy a odborného odhadu znalce. Rozměry byly převzaty z Prohlášení vlastníka budovy. Oceňovaná nemovitost je bytová jednotka dispozice 3+1, nacházející se v 6.nadzemním podlaží panelového domu, s celkem jedním podzemním a šesti nadzemními podlažími, s celkem 18 bytovými jednotkami. Střecha je plochá, krytina živičná, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je původní, bez zateplení. Okna jsou plastová, vnitřní vybavení předpokládám standardní, tedy splachovací WC, koupelna, kuchyně. Vytápění je ústřední dálkové, vč.teplé vody. K bytu patří sklepní koje a lodžie. Schody jsou terasové, výtah je instalován. Dům je z roku 1993, v původním stavu, je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a dálkové topení. Parkování u domu je ztížené.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Veškeré závady na nemovité věci budou prodejem vymazány.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka

    1.1. Oceňovaný byt

    1.2. Pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.492/16
Adresa předmětu ocenění:	Hvězdná 492/23
	460 01 Liberec V-Kristiánov
LV:	7162
Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec
Obec:	Liberec
Katastrální území:	Liberec
Počet obyvatel:	108 090

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **5 574,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,224}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,060}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04

3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,334**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,155**

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberec
Stáří stavby:	33 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	61 485,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**	
plocha bytu:	80,52 * 1,00 =	80,52 m^2
sklepní koje:	2,0 * 0,10 =	0,20 m^2
lodžie:	4,0 * 0,20 =	0,80 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:		81,52 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 33 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 33 =$ **0,835**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}835 =$ **0,818**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,060**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,090**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 61 485,- Kč/m^2 * 0,818 = 50 294,73 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 81,52 m^2 * 50 294,73 Kč/m^2 * 1,060 * 1,090= 4 737 170,49 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 737 170,49 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,060**
Index polohy pozemku **I_P = 1,090**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 0,970 * 1,090 = **1,121**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		5 574,-	1,121		6 248,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1016/4	553	6 248,45	3 455 392,85
Stavební pozemek - celkem			553		**3 455 392,85**

Pozemek - cena zjištěná celkem	**=**	**3 455 392,85 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek	=	3 455 392,85 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**3 455 392,85 Kč**
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	**=**	**4 737 170,49 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 3 455 392,85 Kč
Spoluvlastnický podíl: 3 093 / 100 000
Hodnota spoluvlastnického podílu:
3 455 392,85 Kč * 3 093 / 100 000 = 106 875,30 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	106 875,30 Kč
Bytová jednotka - cena zjištěná	**=**	**4 844 045,79 Kč**

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc	
Započitatelná plocha:	81,52 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1. Bytová jednotka
Lokalita: Hvězdná 489/17
Popis: V-762/2026-505
Podlaží: byt č.21
Započitatelná plocha: 78,00 m^2



Zdroj: cenovamapa.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00
K3 Typ stavby - bez vlivu	1,00
K4 Stáří - bez vlivu	1,00
K5 Garáž - bez vlivu	1,00
K6 Velikost - bez vlivu	1,00
K7 Vybavení - bez vlivu	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - bez vlivu; Garáž - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Vybavení - bez vlivu;

Cena [Kč] k 30. 1. 2026	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 800 000	78,00	61 538	1,00	**61 538**

2. Bytová jednotka
Lokalita: Na Bídě 565/8
Popis: V-2747/2026-505
Podlaží: byt č.24
Započitatelná plocha: 63,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: cenovamapa.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00
K3 Typ stavby - bez vlivu	1,00
K4 Stáří - lepší stav	0,95
K5 Garáž - bez vlivu	1,00
K6 Velikost - menší byt	0,97
K7 Vybavení - bez vlivu	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - lepší stav; Garáž - bez vlivu; Velikost - menší byt; Vybavení - bez vlivu;

Cena [Kč] k 31. 3. 2026	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 500 000	63,00	71 429	0,92	**65 715**

3. Bytová jednotka
Lokalita: Na Bídě 565/8
Popis: V-11127/2025-505
Podlaží: byt č.9
Započitatelná plocha: 63,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: cenovamapa.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00
K3 Typ stavby - bez vlivu	1,00
K4 Stáří - lepší stav	0,95
K5 Garáž - bez vlivu	1,00
K6 Velikost - menší byt	0,97
K7 Vybavení - bez vlivu	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - lepší stav; Garáž - bez vlivu; Velikost - menší byt; Vybavení - bez vlivu;

Cena [Kč] k 30. 12. 2025	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 500 000	63,00	71 429	0,92	**65 715**

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Bytová jednotka											61 538,-
4 800 000,-	78	61 538,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
2. Bytová jednotka											65 715,-
4 500 000,-	63	71 429,-	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,97	1,00	0,92	
3. Bytová jednotka											65 715,-
4 500 000,-	63	71 429,-	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,97	1,00	0,92	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:
Porovnány byly obdobné byty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	61 538 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	64 323 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	65 715 Kč/m^2
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	6,84 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	3,06 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**64 323 Kč/m^2**
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	81,52 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**5 243 611 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka	4 844 046,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	4 737 170,49 Kč
1.2. Pozemek	106 875,31 Kč
	= 4 844 046,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **4 844 046,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **4 844 050,- Kč**

slovy: Čtyři miliony osm set čtyřicet čtyři tisíc padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**4 844 050 Kč**
slovy: Čtyři miliony osm set čtyřicet čtyři tisíc padesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka 5 243 611,- Kč

Porovnávací hodnota	**5 243 611 Kč**

Obvyklá cena	**5 250 000 Kč**
slovy: Pět milionů dvě stě padesát tisíc Kč	

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v širším centru

Slabé stránky

Negativně působí horší parkování a původní fasáda.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných nemovitých věcí v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č.492/16 v Liberci, místní část Kristiánov, ulice Hvězdná č.p.492, včetně příslušenství a podílu o velikosti 3093/10000 na společných částech domu a pozemku p.č.1016/4, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 553 m^2, vše zapsáno na LV č.7162 pro k.ú. Liberec

Obvyklá cena	**5 250 000 Kč**
slovy: Pět milionů dvě stě padesát tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.7162 pro k.ú. Liberec	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.3320 pro k.ú. Liberec	5
Kopie katastrální mapy	2
Prohlášení vlastníka budovy	6
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.7162 pro k.ú. Liberec

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.05.2026 10:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: **CZ0513 Liberec** Obec: **563889 Liberec**

Kat.území: **682039 Liberec** List vlastnictví: **7162**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Vrána Michal, Svébořická 191, Mimoň I, 47124 Mimoň	**920721/2443**	

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
492/16	**byt**		**byt.z.**	**3093/100000**

Vymezeno v:

Budova **Liberec V-Kristiánov, č.p. 491, 492, byt.dům, LV 3320**

na parcele **1016/4, LV 3320**

Parcela **1016/4** **zastavěná plocha a nádvoří** **553m2**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 1 320 000 Kč a pohledávky do výše 1 584 000 Kč

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Jednotka: 492/16

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.5500/614340-01/17/01-002/00/R ze dne 19.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2017 10:27:42. Zápis proveden dne 12.07.2017; uloženo na prac. Liberec**

V-6376/2017-505

Pořadí k **20.06.2017 10:27**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.5500/614340-01/17/01-002/00/R ze dne 19.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2017 10:27:42. Zápis proveden dne 12.07.2017; uloženo na prac. Liberec**

V-6376/2017-505

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.5500/614340-01/17/01-002/00/R ze dne 19.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2017 10:27:42. Zápis proveden dne 12.07.2017; uloženo na prac. Liberec**

V-6376/2017-505

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 27 000 000 Kč, budoucí pohledávky do výše 54 000 000 Kč vzniklé do 17.6.2037, budoucí pohledávky do výše 54 000 000 Kč vzniklé do 17.6.2037, budoucí pohledávky do výše 54 000 000 Kč vzniklé do 17.6.2037 a budoucí pohledávky do výše 54

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.05.2026 10:15:02*

Okres: **CZ0513 Liberec** Obec: **563889 Liberec**

Kat.území: **682039 Liberec** List vlastnictví: **7162**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

000 000 Kč vzniklé do 17.6.2037

Oprávnění pro

Simple Credit s.r.o., Olbrachtova 1980/5, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 14195941

Povinnost k

Jednotka: 492/16

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.smlouvy 220617 ze dne 21.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2022 09:46:35. Zápis proveden dne 20.07.2022; uloženo na prac. Liberec V-6052/2022-505**

Pořadí k **24.06.2022 09:46**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.smlouvy 220617 ze dne 21.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2022 09:46:35. Zápis proveden dne 20.07.2022; uloženo na prac. Liberec V-6052/2022-505**

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.smlouvy 220617 ze dne 21.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2022 09:46:35. Zápis proveden dne 20.07.2022; uloženo na prac. Liberec V-6052/2022-505**

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina **Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 27.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2025 10:13:08. Zápis proveden dne 13.11.2025; uloženo na prac. Liberec Z-8135/2025-505**

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva
v rozsahu dle listiny

Oprávnění pro

Simple Credit s.r.o., Olbrachtova 1980/5, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 14195941

Povinnost k

Jednotka: 492/16

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.smlouvy 220617 ze dne 21.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2022 09:46:35. Zápis proveden dne 20.07.2022; uloženo na prac. Liberec V-6052/2022-505**

Pořadí k **24.06.2022 09:46**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.05.2026 10:15:02*

Okres: **CZ0513 Liberec** Obec: **563889 Liberec**

Kat.území: **682039 Liberec** List vlastnictví: **7162**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 19.06.2017 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 2.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2020 11:35:19. Zápis proveden dne 25.11.2020.**

V-10033/2020-505

Pro: **Vrána Michal, Svébořická 191, Mimoň I, 47124 Mimoň** *RČ/IČO:* **920721/2443**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

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

Vyhotoveno: 19.05.2026 10:36:38

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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/.

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.3320 pro k.ú. Liberec

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.05.2026 13:15:02*

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: **CZ0513 Liberec** Obec: **563889 Liberec**

Kat.území: **682039 Liberec** List vlastnictví: **3320**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A	*Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
	Vlastnické právo		
	Beneš Martin, Hvězdná 492/23, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	711024/2568	3081/100000
	Budaiová Pavlína, Nákupní 158, Liberec XXXI-Krásná Studánka, 46001 Liberec	685703/1148	2163/200000
	Chaloupková Jana, Hvězdná 492/23, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	765715/2602	3081/100000
	Chobotová Lucie, Hvězdná 492/23, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	765706/3348	3081/100000
	Cibulka Martin Bc., Javorová 3107, 43401 Most	740518/2466	3093/100000
	Dabdoub Mohammad A.M., Hvězdná 491/21, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	700802/3924	3081/100000
	Hejtmánková Gabriela Dagmar, Hvězdná 491/21, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	625913/2099	3081/100000
	Janeček Ivan Mgr., Hvězdná 488/15, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	791201/3054	2163/100000
	Kolín Josef Ing., Hvězdná 492/23, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	381201/036	3081/100000
SJ	Kontra Cyril a Kontrová Věra, Hvězdná 492/23, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	470130/006 495806/012	3093/100000
	Krychfalushiy Ruslana, Hvězdná 492/23, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	856010/1528	3081/100000
	Kyzlink Vít Ing. Bc., Na Žižkově 1007/24, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec	670926/1141	3093/100000
	Lipertová Andrea, Hvězdná 492/23, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	835817/2581	2163/100000
	Liska Čeněk, Hvězdná 491/21, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	600201/0663	2163/100000
SJ	Lopatka Leoš a Lopatková Lenka, Na Poříčí 112/13, Liberec II-Nové Město, 46001 Liberec	671025/1097 736021/2596	2163/100000
SJ	Moldavchuk Yanosh a Moldavchuk Olesia, Hvězdná 491/21, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	850927/1958 876120/4309	1541/50000
	Novotný Vojtěch JUDr., Masarykova 690/20, 27711 Neratovice	910923/0977	2163/100000
	Pařízek Tomáš Ing., Dany Medřické 610/17, Satalice, 19015 Praha 9	661028/0017	2163/200000
	Pechová Jana, Rumjancevova 1231/13, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	735316/2586	2163/100000
SJ	Pelant Josef a Pelantová Marie, Hvězdná 491/21, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	440517/120 535726/121	2163/100000
MCP	Petryshche Ivan a Petryshche Nataliia, Hrdinů 570/20, Liberec XII-Staré Pavlovice, 46001 Liberec	840105/9942 876212/4283	3081/100000
SJ	Pich Stanislav Ing. a Pichová Alena Ing., Hvězdná 491/21, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	640225/0602 626026/1315	3081/100000
	Pokorný Jakub, Hvězdná 488/15, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	830120/2580	2163/100000
SJ	Popík Lukáš a Popíková Horká Michaela, Hvězdná 491/21, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	900721/2731 856007/2785	3093/100000
	Růžičková Zdenka, Hvězdná 492/23, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	495526/085	2163/100000
SJ	Sůva Zdeněk Bc. a Sůvová Erika, Hvězdná 491/21, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	750603/2567 745603/3134	3093/100000
	Svatošová Hana, Hvězdná 491/21, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	575115/1032	2163/100000
	Šašek Luděk, Sladovnická 1190, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 46311 Liberec	690508/2580	3081/100000

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.05.2026 13:15:02*

Okres: **CZ0513 Liberec** Obec: **563889 Liberec**

Kat.území: **682039 Liberec** List vlastnictví: **3320**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

SJ	**Šedina Martin a Šedinová Iva, Hvězdná 492/23, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec**	**870228/2787 875109/2801**	**3093/100000**
	Tajč Miroslav, Hvězdná 491/21, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	**790727/2934**	**307/10000**
SJ	**Technik Jiří Ing. a Techniková Jitka, Hvězdná 491/21, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec**	**500701/074 545521/1399**	**3093/100000**
SJ	**Trnka Pavel a Trnková Květuše, Hvězdná 492/23, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec**	**670128/1235 615101/0723**	**307/10000**
	Vlček Vlastislav Mgr. Ing., Karlovská 172, Liberec XXII-Horní Suchá, 46010 Liberec	**711227/2420**	**3093/100000**
	Vrána Michal, Svébořická 191, Mimoň I, 47124 Mimoň	**920721/2443**	**3093/100000**
	Vyhlas Tomáš, Libušina 329/7, Liberec XIII-Nové Pavlovice, 46001 Liberec	**640324/0668**	**2163/100000**
	Zavřel Jan, Hvězdná 491/21, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	**841021/2580**	**3093/100000**
	Žďánský Dominik Ing., Sukova 1388, 25092 Šestajovice	**790122/2615**	**1541/50000**

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1016/4	**553**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**

Na pozemku stojí stavba: **Liberec V-Kristiánov, č.p. 491, 492, byt.dům**

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
Liberec V-Kristiánov, č.p. 491, 492	**byt.dům**	**1016/4**	**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
491/1	**byt**	**5175**	**byt.z.**	**3082/100000**	
Spoluvlastníci	**850927/1958 876120/4309; Moldavchuk Yanosh a Moldavchuk Olesia**				
491/2	**byt**	**11749**	**byt.z.**	**2163/100000**	
Spoluvlastníci	**440517/120 535726/121; Pelant Josef a Pelantová Marie**				
491/3	**byt**	**7134**	**byt.z.**	**307/10000**	
Spoluvlastníci	**790727/2934; Tajč Miroslav**				
491/4	**byt**	**7135**	**byt.z.**	**3093/100000**	
Spoluvlastníci	**711227/2420; Vlček Vlastislav Mgr. Ing.**				
491/5	**byt**	**7136**	**byt.z.**	**2163/100000**	
Spoluvlastníci	**671025/1097 736021/2596; Lopatka Leoš a Lopatková Lenka**				
491/6	**byt**	**7137**	**byt.z.**	**3081/100000**	
Spoluvlastníci	**640225/0602 626026/1315; Pich Stanislav Ing. a Pichová Alena Ing.**				
491/7	**byt**	**7138**	**byt.z.**	**3093/100000**	
Spoluvlastníci	**841021/2580; Zavřel Jan**				
491/8	**byt**	**7139**	**byt.z.**	**2163/100000**	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.05.2026 13:15:02*

Okres: **CZ0513 Liberec** Obec: **563889 Liberec**

Kat.území: **682039 Liberec** List vlastnictví: **3320**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby
Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
Spoluvlastníci	**600201/0663; Liska Čeněk**				
491/9	**byt**	**7140**	**byt.z.**	**3081/100000**	
Spoluvlastníci	**840105/9942 876212/4283; Petryshche Ivan a Petryshche Nataliia**				
491/10	**byt**	**11750**	**byt.z.**	**3093/100000**	
Spoluvlastníci	**900721/2731 856007/2785; Popík Lukáš a Popíková Horká Michaela**				
491/11	**byt**	**7141**	**byt.z.**	**2163/100000**	
Spoluvlastníci	**791201/3054; Janeček Ivan Mgr.**				
491/12	**byt**	**7142**	**byt.z.**	**3081/100000**	
Spoluvlastníci	**690508/2580; Šašek Luděk**				
491/13	**byt**	**7143**	**byt.z.**	**3093/100000**	
Spoluvlastníci	**500701/074 545521/1399; Technik Jiří Ing. a Techniková Jitka**				
491/14	**byt**	**7144**	**byt.z.**	**2163/100000**	
Spoluvlastníci	**830120/2580; Pokorný Jakub**				
491/15	**byt**	**7145**	**byt.z.**	**3081/100000**	
Spoluvlastníci	**625913/2099; Hejtmánková Gabriela Dagmar**				
491/16	**byt**	**7146**	**byt.z.**	**3093/100000**	
Spoluvlastníci	**750603/2567 745603/3134; Sůva Zdeněk Bc. a Sůvová Erika**				
491/17	**byt**	**7147**	**byt.z.**	**2163/100000**	
Spoluvlastníci	**575115/1032; Svatošová Hana**				
491/18	**byt**	**7148**	**byt.z.**	**3081/100000**	
Spoluvlastníci	**700802/3924; Dabdoub Mohammad A.M.**				
492/1	**byt**	**11829**	**byt.z.**	**3082/100000**	
Spoluvlastníci	**790122/2615; Žďánský Dominik Ing.**				
492/2	**byt**	**7149**	**byt.z.**	**2163/100000**	
Spoluvlastníci	**640324/0668; Vyhlas Tomáš**				
492/3	**byt**	**7150**	**byt.z.**	**3070/100000**	
Spoluvlastníci	**670128/1235 615101/0723; Trnka Pavel a Trnková Květuše**				
492/4	**byt**	**7151**	**byt.z.**	**3093/100000**	
Spoluvlastníci	**470130/006 495806/012; Kontra Cyril a Kontrová Věra**				
492/5	**byt**	**13851**	**byt.z.**	**2163/100000**	
Spoluvlastníci	**735316/2586; Pechová Jana**				
492/6	**byt**	**7153**	**byt.z.**	**3081/100000**	
Spoluvlastníci	**856010/1528; Krychfalushiy Ruslana**				
492/7	**byt**	**7154**	**byt.z.**	**3093/100000**	
Spoluvlastníci	**670926/1141; Kyzlink Vít Ing. Bc.**				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.05.2026 13:15:02*

Okres: **CZ0513 Liberec** Obec: **563889 Liberec**

Kat.území: **682039 Liberec** List vlastnictví: **3320**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby
Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
492/8	**byt**	**7155**	**byt.z.**	**2163/100000**	
Spoluvlastníci	**910923/0977; Novotný Vojtěch JUDr.**				
492/9	**byt**	**7156**	**byt.z.**	**3081/100000**	
Spoluvlastníci	**765706/3348; Chobotová Lucie**				
492/10	**byt**	**7157**	**byt.z.**	**3093/100000**	
Spoluvlastníci	**740518/2466; Cibulka Martin Bc.**				
492/11	**byt**	**7158**	**byt.z.**	**2163/100000**	
Spoluvlastníci	**495526/085; Růžičková Zdenka**				
492/12	**byt**	**7159**	**byt.z.**	**3081/100000**	
Spoluvlastníci	**765715/2602; Chaloupková Jana**				
492/13	**byt**	**7160**	**byt.z.**	**3093/100000**	
Spoluvlastníci	**870228/2787 875109/2801; Šedina Martin a Šedinová Iva**				
492/14	**byt**	**7161**	**byt.z.**	**2163/100000**	
Spoluvlastníci	**685703/1148; Budaiová Pavlína**				**1/2**
	661028/0017; Pařízek Tomáš Ing.				**1/2**
492/15	**byt**	**11861**	**byt.z.**	**3081/100000**	
Spoluvlastníci	**381201/036; Kolín Josef Ing.**				
492/16	**byt**	**7162**	**byt.z.**	**3093/100000**	
Spoluvlastníci	**920721/2443; Vrána Michal**				
492/17	**byt**	**7163**	**byt.z.**	**2163/100000**	
Spoluvlastníci	**835817/2581; Lipertová Andrea**				
492/18	**byt**	**7164**	**byt.z.**	**3081/100000**	
Spoluvlastníci	**711024/2568; Beneš Martin**				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Vlastnictví jednotek**
ze dne 8.6.1994, právní účinky vkladu ke dni 27.6.1994.
Povinnost k
Stavba: Liberec V-Kristiánov, č.p. 491, 492
Listina **Prohlášení vlastníka budovy V9 1582/1994.**
POLVZ:1652/1994 **Z-7701652/1994-505**

o **Vznik společenství vlastníků prokázán**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.05.2026 13:15:02*

Okres: **CZ0513 Liberec** Obec: **563889 Liberec**

Kat.území: **682039 Liberec** List vlastnictví: **3320**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Stavba: Liberec V-Kristiánov, č.p. 491, 492

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu* - **Bez zápisu**

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

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

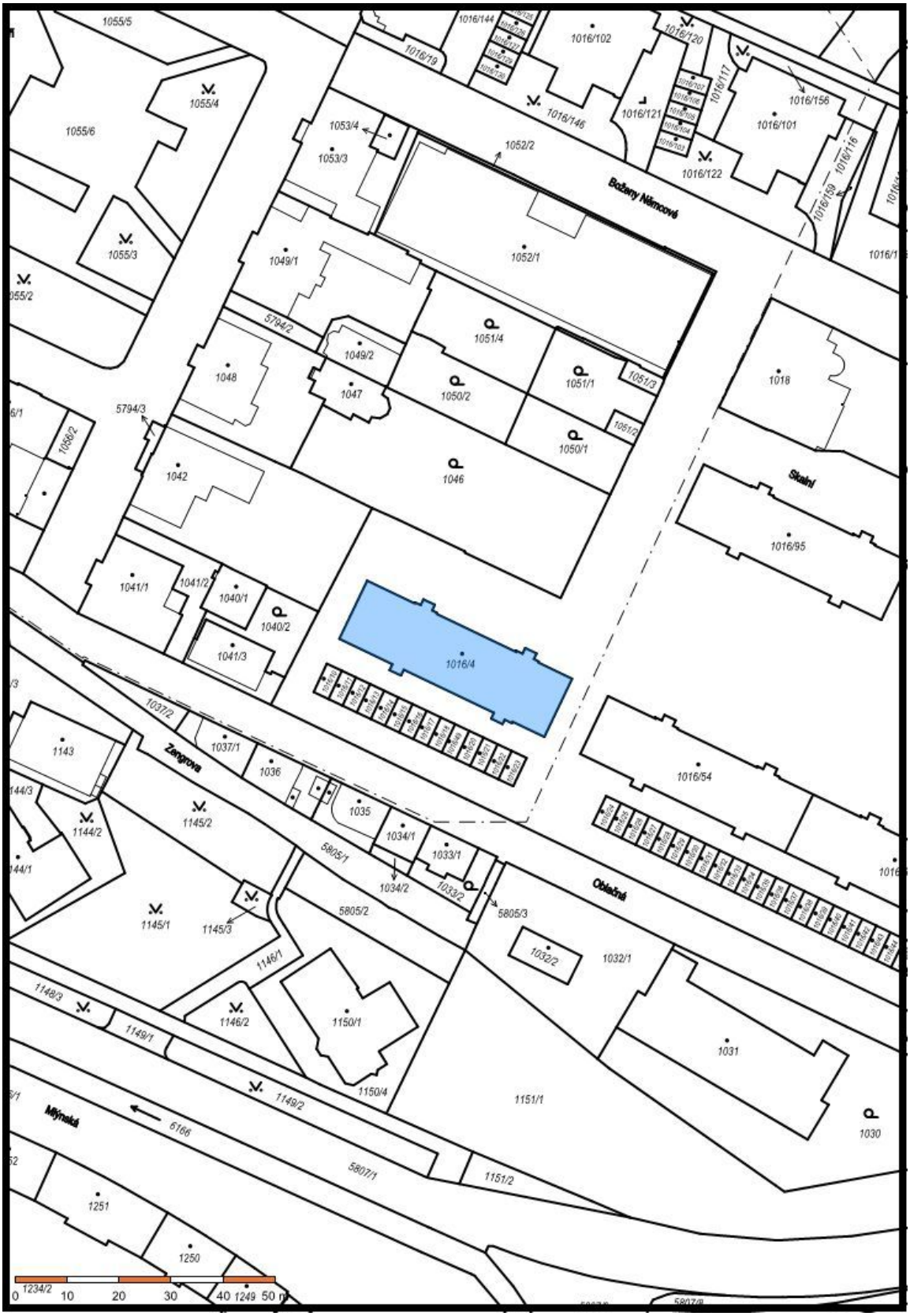
Vyhotoveno: 25.05.2026 13:45:30

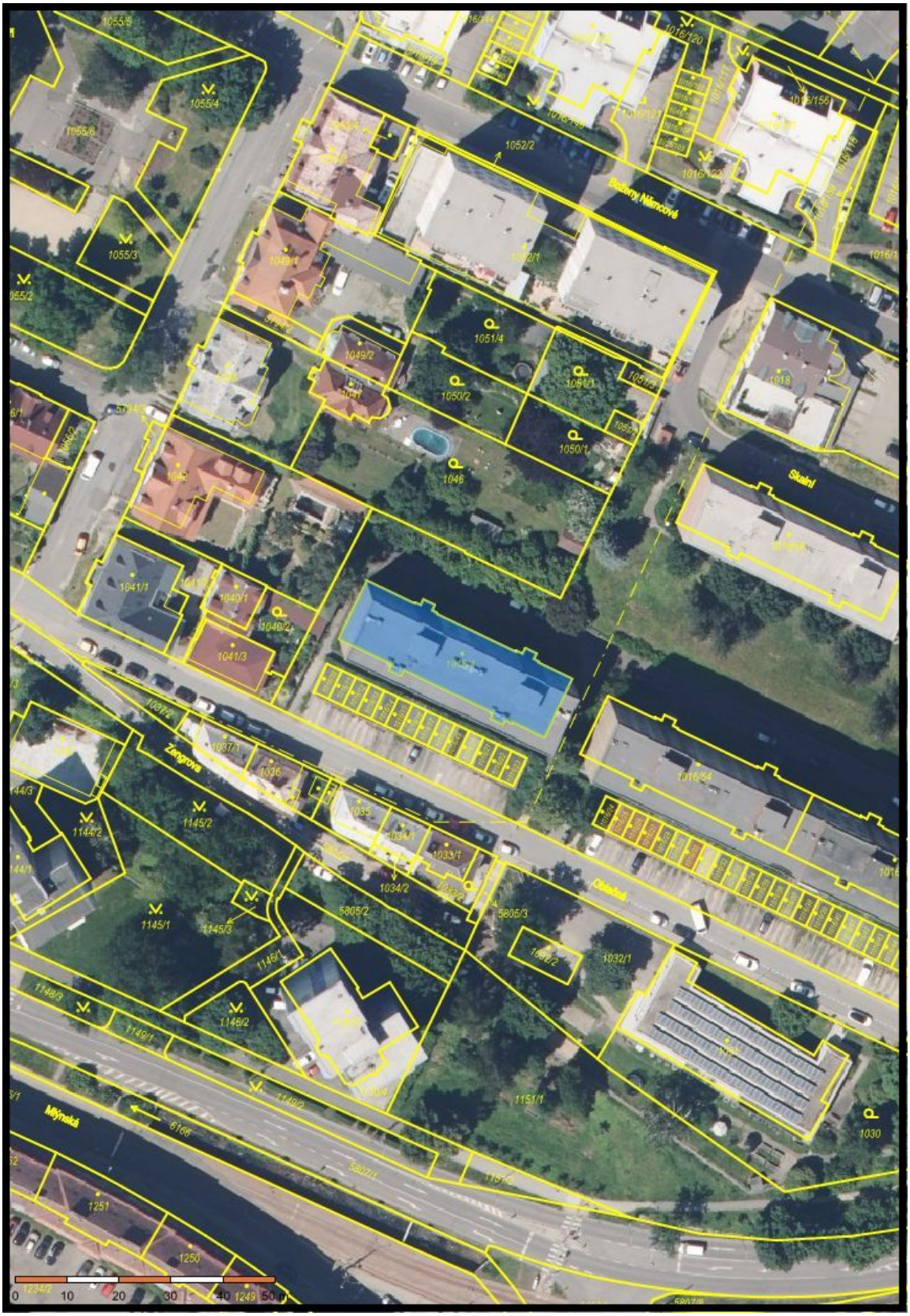
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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 katastrální mapy




Božany Němcové
Skalní
Zengrova
Mlýnská
Olšinka
1055/5
1055/4
1055/6
1055/3
1052/2
1052/1
1051/4
1051/3
1050/2
1050/1
1049/2
1049/1
1046
1041/1
1040/1
1040/2
1041/3
1145/2
1144/2
1145/1
1145/3
1146/1
1146/2
1148/3
1149/1
1034/2
1033/1
5805/2
5805/3
1032/1
1151/1
1030
1251
1250
1016/54
1016/120
1016/158
1016/1
0
10
20
30
40
50

Prohlášení vlastníka budovy

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
JUDr. Vítězslav ŠVITORKA
ul: U Nisy čp. 6, 460 01 Liberec III.
tel. a FAX 048 - 314 366

Eurostav, společnost s ručením omezeným, se sídlem v Liberci IV., tř. Dr. M. Horákové 7, zastoupená statutárním zástupcem Ing. Miroslavem Hubem učinila dnes 6.června 1994 v advokátní kanceláři v Liberci III., ul. U Nisy 6, před advokátem JUDr. Vítězslavem Švitorkou podle § 5 zák. č. 72/94 Sb. ze dne 24. 3. 1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, toto

Katastrální úřad v Liberci

Kat. území	Pol. výk. změn
LIBEREC	1652/94
Poř. číslo	**Došlo dne**
V 1582	27 června 1994

PROHLÁŠENÍ

I.

Eurostav, spol. s r.o., se sídlem v Liberci, je podle kolaudačního rozhodnutí Stavebního úřadu v Liberci č.j. SÚ/1/4648/93-Re-L ze dne 2. 12. 1993, vlastníkem objektu bydlení v Liberci I., Hvězdná ul. čp. 491 a čp. 492. Nemovitosti jsou zapsány ve výpisu z katastru nemovitostí pro obec a katastr. území Liberec jako objekty bydlení, na LV č. 3134 16.8.94 Taj

čp. 492 postavený na st.p.č. 1016/4 o výměře 295 m²
čp. 491 postavený na st.p.č. 1016/52 o výměře 258 m²

II.
II.A

Jde o nové 6 (šesti) podlažní panelové objekty bydlení, stavebně dokončené v roce 1993. Obytné domy čp. 491 a čp. 492 jsou stavebně spojeny jako jeden objekt s převažující částí společných prostorů pro obě čísla popisná a pro účel tohoto prohlášení se vymezuje čp. 491 a čp. 492 jako jeden objekt.

V každém čísle popisném kromě nebytových prostorů je 18 bytů s příslušenstvím na úrovni I. bytové kategorie s dálkovým vytápěním. U každého bytu je suterénní sklepní kóje 2 m². V každém čísle popisném jsou byty tohoto označení (číslo bytu), počtu místností a výměry bytové plochy:

č. bytu	počet místn.	výměra plochy [m²]	podíl k celku [%]
1.	1+3	80,26	3,082 3,08 ✓
2.	1+2	56,33	2,163 2,16 ✓
3.	1+3	79,97	3,070 3,07 ✓
4.	1+3	80,52	3,093 3,09 ✓
5.	1+2	56,33	2,163 2,16 ✓
6.	1+3	80,23	3,081 3,08 ✓
7.	1+3	80,52	3,093 3,10 ✓
8.	1+2	56,33	2,163 2,17 ✓
9.	1+3	80,23	3,081 3,08 ✓
10.	1+3	80,52	3,093 3,10 ✓
11.	1+2	56,33	2,163 2,17 ✓

č. bytu	počet místn.	výměra plochy [m²]	podíl k celku [%]
12.	1+3	80,23	3,081 3,08 ✓
13.	1+3	80,52	3,093 3,10 ✓
14.	1+2	56,33	2,163 2,156
15.	1+3	80,23	3,081 3,08 ✓
16.	1+3	80,52	3,093 3,10 ✓
17.	1+2	56,33	2,163 2,156
18.	1+3	80,23	3,081 3,08 ✓

II.B

V každém čísle popisném jsou společnými částmi budovy konstrukční prvky každé budovy, to je vnější a vnitřní stěny, přepážky, stropy a podlahy mimo bytů, střecha a krytina, fasáda, dále pak vstupní dveře, schodiště, osobní výtah a strojovna výtahu, rozvody tepla, vody, elektřiny, STA, strojovna topení s technologickým zařízením, a suterénní prostory vč. kočárkáren, sušáren, prádelny, mandlu, kójí.
Společnou částí budovy je též pozemek č. kat. 1016/4, na kterém je postavena budova čp. 491 a pozemek č. kat. 1016/52, na kterém je postavena budova čp. 492.

III.

Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotlivé bytové jednotky na společných částech budovy a pozemku a určení práv k těmto společným částem budovy a pozemku se stanoví poměrem bytové plochy jednotlivého vlastníka k celku uvedenému v tabulce [%] pod bodem II.A

IV.

Vlastnická práva a závazky týkající se budovy, jejich společných částí a práva k pozemku přejdou z vlastníka budovy na vlastníky bytových jednotek v poměru vlastnictví bytové plochy k celku.

V.

Správu společných částí domu jako celku a pravidla pro přispívání spluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a domu jako celku bude vykonávat na základě smlouvy s každým spoluvlastníkem společnost STAVO-S se sídlem v Liberci, zastoupená panem Milanem Sejkorou, IČO 47780517 NA HRADBÁCH 905/5, 46001 LIBEREC 1

VI.

Závěrečné ustanovení

Prohlášení se předkládá v souladu s platnou právní úpravou za účelem vzniku spoluvlastnických podílů podle § 4 zák. č. 72/94 Sb.
Pro právní vztahy ze spoluvlastnictví platí příslušná ust. obč. zák. zejména pak ust. § 136 a násl. obč. zák. a zákon č. 72/94 Sb. o vlastnictví bytů.
Totožnost zástupce společnosti Eurostav, Liberec, byla zákonným způsobem ověřena.

Příloha: půdorys podlaží

V Liberci, 8. června 1994

Ing. Miroslav Hub
statutární zástupce
jednatel

EUROSTAV spol. s r. o.
Ing. Dr. Antonínská 905/500
460 01 Liberec IV
IČO 43226817 tel. 048/323

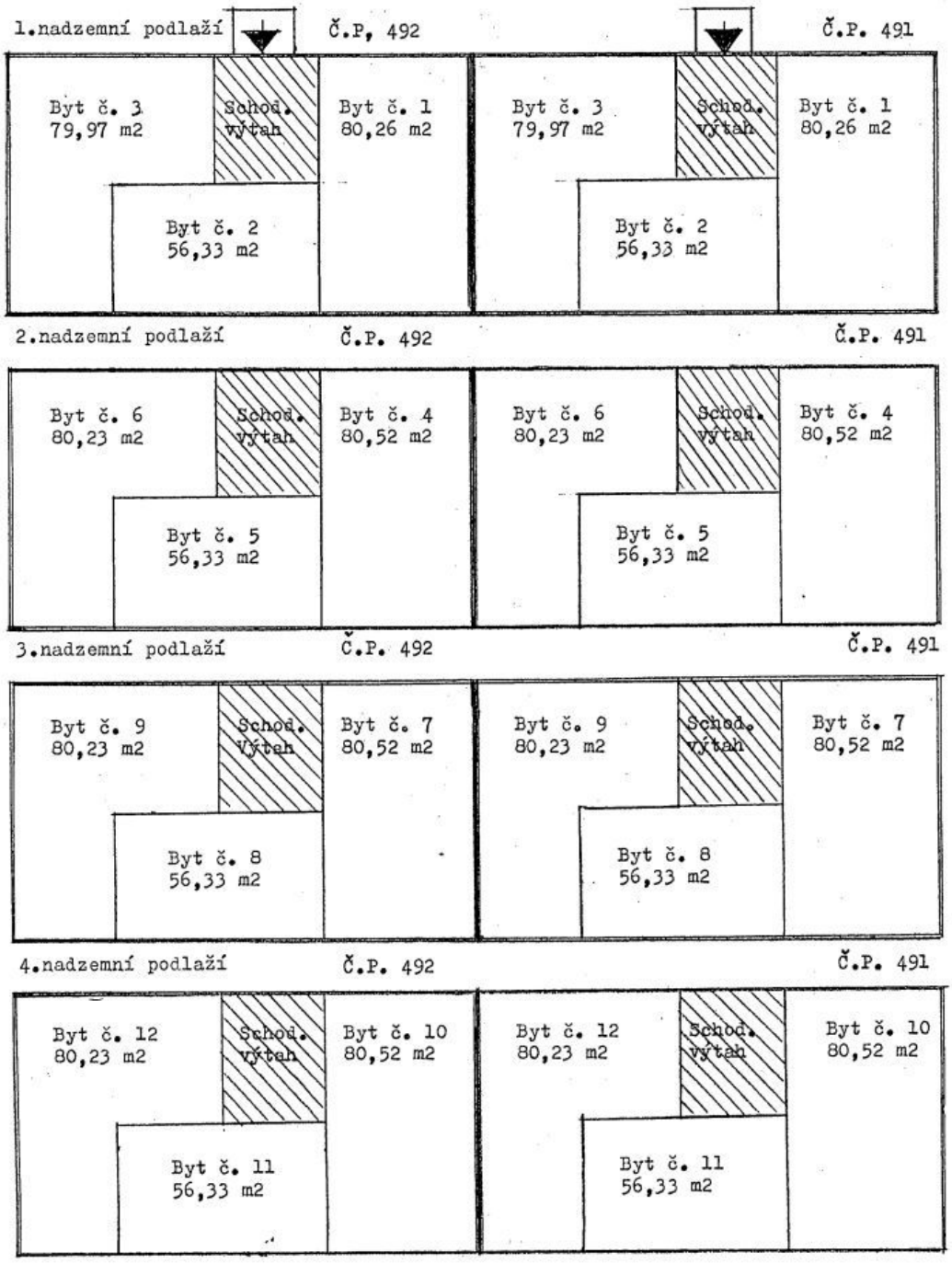
JUDr. Vítězslav Švitorka
advokát

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
JUDr. Vítězslav ŠVITORKA
LIBEREC

Příloha č. : 1
Ze dne : 14.6.94.....

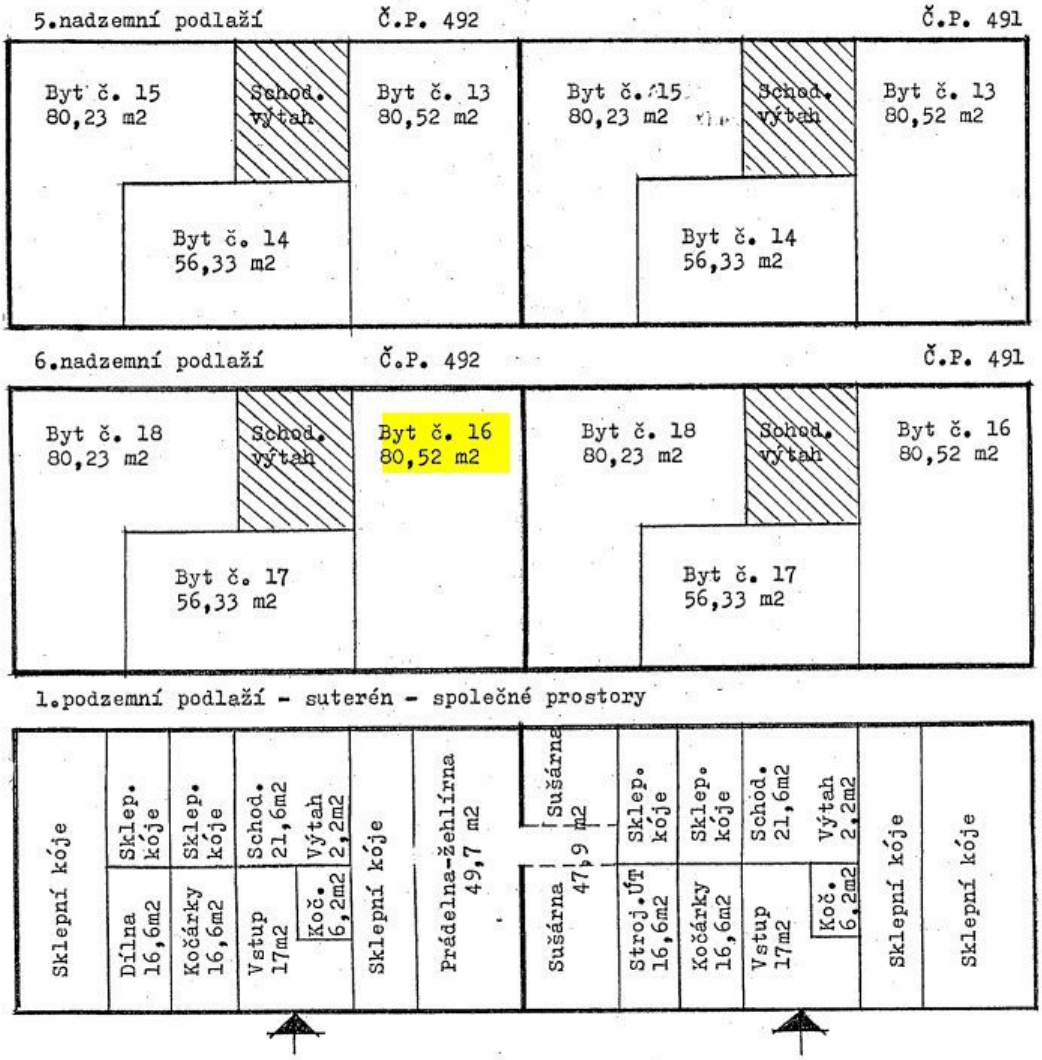
k prohlášení vlastníka budovy:
EUROSTAV s.r.o.
Dr.Horákové 7, 460 01 Liberec 1
IČO : 43226817

Katastrální území 01 Liberec
Č.popisné : 491, 492
Č.parcelní : 1016/52, 1016/4
Původní vlastník : EUROSTAV s.r.o.
Adresa : Třída Dr.Milady Horákové 7, 460 01 Liberec 1
IČO : 43226817



Příloha č. : 1 str. 2
Ze dne : 14.6.94

k prohlášení vlastníka budovy :
EUROSTAV s.r.o.
Dr.Horákové 7, 460 01 Liberec
IČO : 43226817





Katastrální úřad v Liberci
Vklad práva **povolen**
rozhodnutím č. j. 19010-V 9 – 1582/94
Vklad práva zapsán
v katastru nemovitostí dne 16.8.94
Právní účinky vkladu vznikly dnem 29.6.94
V Liberci dne 17. srpna 1994

Ing. Ludmila ŠPUROVÁ
pověřený pracovník



1652/94

KATASTRÁLNÍ ÚŘAD V LIBERCI
460 65 Liberec, Rumjancevova 10

Vlastníci bytů čp. 491, 492

Eurostav s.r.o

Naše značka | Vyřizuje / Linka | Datum 17.8.1994

Věc : **O Z N Á M E N Í**

Katastrální úřad v Liberci Vám tímto oznamuje, že vzhledem k technickým možnostem byly při zápisu do KN podíly na společných částech domů čp. 491, 492 a pozemků č. 1016/52, 1016/4 zaokrouhleny takto:

č. bytu	počet místn.	výměra plochy [m²]	podíl k celku [%]	zaokrouhlené podíly [%]
1.	1+3	80,26	3,082	3,08
2.	1+2	56,33	2,163	2,16
3.	1+3	79,97	3,070	3,07
4.	1+3	80,52	3,093	3,09
5.	1+2	56,33	2,163	2,16
6.	1+3	80,23	3,081	3,08
7.	1+3	80,52	3,093	3,10
8.	1+2	56,33	2,163	2,16
9.	1+3	80,23	3,081	3,08
10.	1+3	80,52	3,093	3,10
11.	1+2	56,33	2,163	2,16
12.	1+3	80,23	3,081	3,08
13.	1+3	80,52	3,093	3,10
14.	1+2	56,33	2,163	2,16
15.	1+3	80,23	3,081	3,08
16.	1+3	80,52	3,093	3,10
17.	1+2	56,33	2,163	2,16
18.	1+3	80,23	3,081	3,08

KATASTRÁLNÍ ÚŘAD V LIBERCI
31 Rumjancevova 10
460 65 LIBEREC

Ing. Ludmila ŠPŮROVÁ
pověřený pracovník

Ing. Špůrová

Fotodokumentace













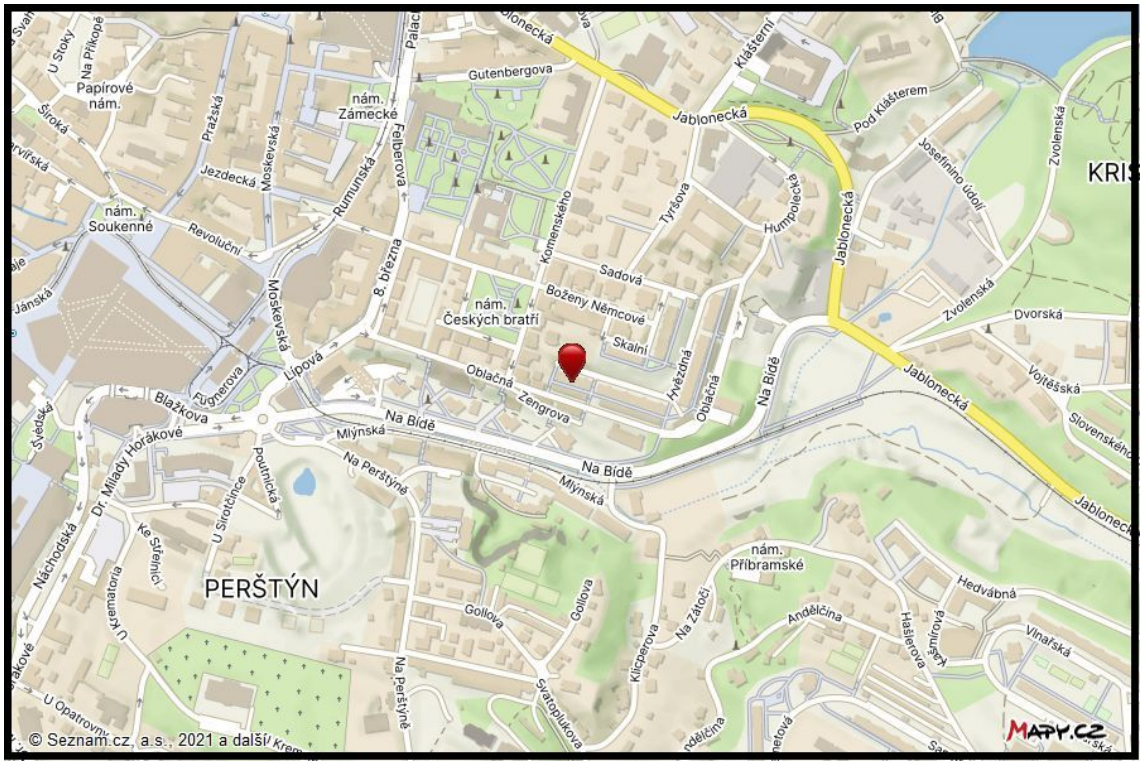


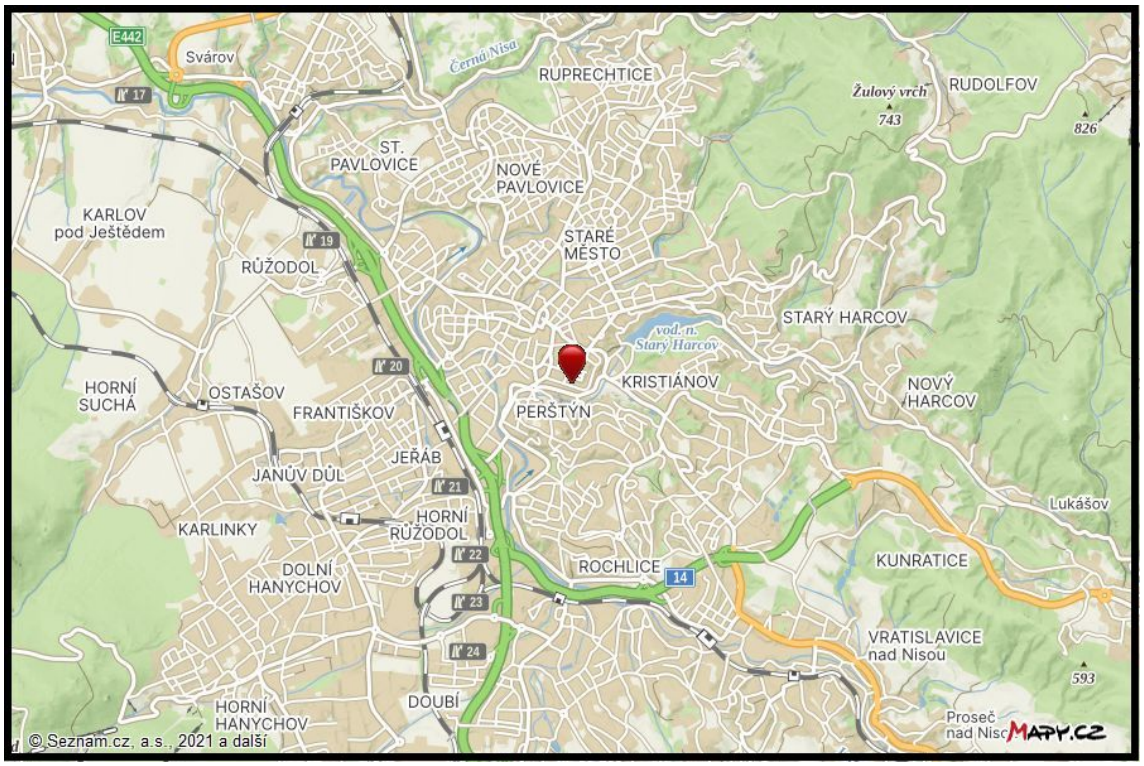


Mapa oblasti




Hvězdná
Hvězdná
Hvězdná 492/23
Oblačná
Oblačná
Oblačná
Zengrova
Komenského
Skalní


PERŠTÝN
Jablonecká
Gutenbergova
nám. Zámecké
Papírové nám.
nám. Soukenné
Revoluční
Jezdecká
Pražská
Moskevská
Rumunská
Felberova
8. března
Komenského
Tyršova
Humpolecká
Sadová
Boženy Němcové
nám. Českých bratří
Skalní
Hvězdná
Oblačná
Zengrova
Lipová
Tugnerova
Blažkova
Na Bídě
Mlýnská
Na Perštýně
Poutnická
U Sirotčince
Dr. Milady Horákové
Náchodská
U Krematoria
Ke Stírce
Švédská
Jánská
Široká
U Stoky
Na Příkopě
Josefínino údolí
Pod Klášterem
Klášterní
Zvolenská
Dvorská
Vojtěšská
Slovenského
nám. Přibramské
Hedvábná
Vlnařská
Hašlerova
Andělčina
Na Zátoci
Kilcperova
Gollova
Svatopluková
U Opatrovny
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
MAPY.CZ


E442
Svárov
Černá Nisa
RUPRECHTICE
Žulový vrch
743
RUDOLFOV
826
ST. PAVLOVICE
NOVÉ PAVLOVICE
KARLOV pod Ještědem
STARÉ MĚSTO
RŮŽODOL
STARÝ HARCOV
vod. n. Starý Harcov
HORNÍ SUCHÁ
OSTAŠOV
FRANTIŠKOV
KRISTIÁNOV
PERŠTÝN
NOVÝ HARCOV
JEŘÁB
JANŮV DŮL
KARLINKY
HORNÍ RŮŽODOL
DOLNÍ HANYCHOV
ROCHLICE
KUNRATICE
Lukášov
VRATISLAVICE nad Nisou
593
DOUBÍ
HORNÍ HANYCHOV
Proseč nad Nisou
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
MAPY.CZ


Olbersdorf
Oybin
Hrádek
nad Nisou
Chrastava
LIBEREC
Rynoltice
Kryštofovo
Údolí
Hvězdná 492/23
Josefův Důl
Jablonné
v Podještědí
Jablonec
nad Nisou
Desná
Smržovka
Tanvald
Ještěd
1012
Křižany
Dubnice
Lučany
nad Nisou
Velké
Hamry
Osečná
Jizera
1122
E442
E65

Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 42878/2026.

V Tršicích 02.06.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.11.