ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 029/2025

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stručný popis předmětu odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 110/4 umístěné v bytovém domě č.p. 110 v Ještědské ulici v části obce Liberec VIII-Dolní Hanychov na pozemku parcela č. 364 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech výše uvedeného domu a pozemku ve výši id. 683/2820 zapsaného na LV 724 resp. bytový dům a pozemek na LV 424 vše pro katastrální území Dolní Hanychov a obec Liberec vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 069/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	**4 200 000 Kč**

Počet stran: 29 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 14.11.2025 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 26.11.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem odborného odhadu je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 110/4 umístěné v bytovém domě č.p. 110 v Ještědské ulici v části obce Liberec VIII-Dolní Hanychov na pozemku parcela č. 364 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech výše uvedeného domu a pozemku ve výši id. 683/2820 zapsaného na LV 724 resp. bytový dům a pozemek na LV 424 vše pro katastrální území Dolní Hanychov a obec Liberec vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu přípravy dražby.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.11.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře, vlastník ani jeho zástupce se místního šetření, přes písemnou výzvu, nezúčastnili.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- https://znalci.justice.cz/ - portál pro znalce
- https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
- https://www.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
- https://www.severoceskereality.cz/ - realitní inzerce
- https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
- https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
- https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
- https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace
- https://mapy.cz/ - mapový portál

- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše
- Výpis z katastru nemovitostí - zaslaný objednatelem – viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 14.11.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Spoluvlastník oceňovaných nemovitostí pan Karel Machač ani jeho právní zástupce Mgr. Radek Vachtl se k místnímu šetření nedostavili, ač byli vyrozuměni v předstihu mailovou poštou a přímo osobně telefonicky. Při místním šetření byla proto provedena pouze externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru a fotodokumentace.
- Prohlášení vlastníka budovy - znalec zajistil na katastrálním úřadě v Českých Budějovicích platné prohlášení vlastníka
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severoceskereality.czapod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m2 zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním odborného posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případné omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Liberec, obec Liberec, k.ú. Dolní Hanychov
Adresa nemovité věci: Ještědská 110/67, 460 08 Liberec

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Machač Karel a Machačová Jana, LV: 724, podíl 1 / 1
Machač Karel, Ještědská 110/67, 460 08 Liberec
Machačová Jana, Děvínská 21, 471 28 Hamr na Jezeře

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 14.11.2025 v čase 10:00-10:30 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře. Žádná projektová dokumentace stavby nebyla předložena. **Vlastník oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce se k místnímu šetření nedostavili, ač byli písemně v předstihu vyrozuměni mailovou poštou a přímo osobně telefonicky. Ještě v den místního šetření hovořil znalec se spoluvlastníkem bytu panem Karlem Machačem, který sdělil, že ještě neví, jestli se místního šetření zúčastní. Při místním šetření byla proto provedena pouze externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného terénu a fotodokumentace.** Z těchto důvodů byl proveden odhad zařízení a vybavení stavby a bytu na základě odborného odhadu a může se od skutečnosti i výrazněji odlišovat.

Místopis

Statutární město Liberec je páté největší město v České republice, leží v severních Čechách v malebné Liberecké kotlině obklopené horou Ještěd a Jizerskými horami. Město s bohatou historií, spojenou s textilním průmyslem a německým vlivem, se pyšní krásnou novorenesanční radnicí, zámkem Redernů a ikonickým hotelem Ještěd. Dnes je Liberec krajským a univerzitním městem, důležitým průmyslovým centrem a oblíbenou destinací pro turisty, kteří ocení jeho polohu v přírodě i kulturní památky. Ve města převládá obytná zástavba a je zde potřebná infrastruktura a občanská vybavenost a žije zde cca 107 000 obyvatel.

Část města Dolní Hanychov se nachází jihozápadně od centra města v předhůří hory Ještěd. Převládá zde obytná nízkopodlažní zástavba, v místě je potřebná infrastruktura a občanská vybavenost. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Statutárního města Liberec, lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území - viz povodňová mapa v příloze.

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 - bytové domy zděné
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

647/1	STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec
365	Zikmundová Barbora, Ještědská 110/67, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům č.p. 110 se nachází v části obce Liberec VIII-Dolní Hanychov v Ještědské ulici v lokalitě zastavěné převážně smíšenou obytnou nízkopodlažní zástavbou. Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 110 na pozemku st. parcela č. 364 - zastavěná plocha a nádvoří a parcelou č. 365 - ostatní plocha tvořící funkční celek vše v k.ú. Dolní Hanychov, která je ale ve vlastnictví třetí osoby a právní přístup není zajištěn. Objekt je samostatně stojící, má přibližně obdélníkový půdorys, je podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu s provedenou vestavbou podkroví. Celý objekt má celkem jednu sekci se samostatným vchodem. Dle zajištěného prohlášení vlastníka budovy jsou v domě celkem čtyři bytové jednotky. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy (na cizím pozemku). Bytový dům byl, dle zjištění údajů RÚIANu, kolaudován ve 40. letech minulého století a ke dni ocenění je objekt užíván k bydlení. Rozsah užívání a obsazenost domu nebylo možno ověřit. Technický stav exteriéru domu je, dle vnějšího ohledání průměrný. Technický stav vnitřních prostor domu a bytů nebylo možno ověřit.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář:
Bytový dům se nachází přímo v sousedství Ještědské ulice na p.č. 647/1 - ostatní plocha v k.ú. Dolní Hanychov, ale vstup do domu je umožněn pouze přes parcelu č. 365 - ostatní plocha v k.ú. Dolní Hanychov, která je ve vlastnictví paní Zikmundová Barbora, Ještědská 110/67, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec (mj. vlastník dvou bytů v domě) a přístup není právně zajištěn.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Komentář: Případně uzavřená nájemní smlouva k bytu nebyla předložena.

4. ODBORNÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné této části obce Liberec může pohybovat v rozmezí 4 000 - 5 000,- Kč/m2. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již prakticky omezena.
Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem v horní úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků ve výši 5 000,- Kč/m^2. Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	364	159	5 000,00	683 / 2 820	192 548
Celková výměra pozemků		**159**	**Hodnota pozemků celkem**		**192 548**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č. 110/4 v objektu č.p. 110

Věcná hodnota dle THU

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je podsklepená, má přibližně obdélníkový půdorys se dvěma nadzemními podlažími a se sedlovou střechou a provedenou vestavbou podkroví. Stavba bytového domu č.p. 110 je samostatně stojící, má jednu sekci (vchod), klasickou dispozici zděného bytového domu s centrálním schodištěm, ale bez osobního výtahu ve středu dispozice. V objektu jsou celkem, dle prohlášení vlastníka, 4 byty. Oceňovaný byt je vel. 2+1 a je umístěn ve 3. nadzemním podlaží (podkroví).

Objekt je, dle údajů RUIANu, ze 40. let minulého století, v současné době je užíván k bydlení, technický stav nebylo možno ověřit, předpokládán průměrný stav. Technický stav oceňované bytové jednotky nebylo možno též ověřit.

Půdorys objektu : obdélníkový
Nosná konstrukce svislá : zděná
Nosná konstrukce vodorovná : dřevěná nebo betonová
Izolace : nebylo možno prověřit
Vnější povrchy obvodových stěn : strukturovaná omítka probarvená
Schodiště : pravděpodobně kamenné či teracové
Střecha : sedlová
Střešní krytina : tašková
Oplechování : z pozinkovaného plechu
Bleskosvod : je instalován
Vytápění a TUV : nebylo možno ověřit
Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, zemní plyn

Popis vybavení bytu č. 110/4 - předpoklad znalce, který se může od skutečnosti i výrazněji odlišovat
Vnitřní úprava stěn : štuková omítka
Podlaha : pravděpodobně PVC, plovoucí, keramické dlažby
Okna : dřevěná zdvojená
Dveře : pravděpodobně hladké či dřevěné
Vrata : nevyskytují se
El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty
Vytápění : pravděpodobně etážové s vlastním zdrojem
Rozvod vody : pravděpodobně teplé i studené
Rozvod plynu : nebylo možno ověřit (HUP na fasádě domu)
Zdroj teplé vody : pravděpodobně EI bojler či průtokový ohřívač
Sociální zařízení : splachovací záchod a koupelna
Kuchyňské vybavení : pravděpodobně linka, dřez, sporák
Ostatní : neověřeno

Popis vybavení a zařízení domu a bytu je ovlivněn skutečností, že znalci nebyla umožněna vnitřní prohlídka domu a bytu, popis je proveden na základě předpokladu a odborného odhadu znalce.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	20,70 m^2	1,00	20,70 m^2
pokoj 1	Obytné prostory	19,40 m^2	1,00	19,40 m^2
pokoj 2	Obytné prostory	18,30 m^2	1,00	18,30 m^2
předsíň	Obytné prostory	3,00 m^2	1,00	3,00 m^2

koupelna	Obytné prostory	4,90 m^2	1,00	4,90 m^2
sklep	Obytné prostory	2,00 m^2	0,50	1,00 m^2
Celková podlahová plocha		**68,30 m^2**		**67,30 m^2**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel
3. Stropy	dřevěné či betonové
4. Krov, střecha	dřevěný krov, umožňující podkroví
5. Krytiny střech	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	strukturovaná omítka probarvená
9. Vnitřní obklady keramické	pravděpodobně běžné keramické obklady
10. Schody	pravděpodobně kamenné či teracové
11. Dveře	hladké či dřevěné
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Povrchy podlah	pravděpodobně PVC či plovoucí
15. Vytápění	pravděpodobně etážové s vlastním zdrojem
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	proveden
18. Vnitřní vodovod	pravděpodobně teplá a studená voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	pravděpodobně bojler nebo průtokový ohřívač
22. Vybavení kuchyní	pravděpodobně 1x kuchyňská linka
23. Vnitřní hygienické vyb.	pravděpodobně 1x koupelna a splachovací záchod
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	neuvedeno
26. Instalační pref. jádra	pravděpodobně zděné

Jednotková cena	32 000 Kč/m^2
Podlahová plocha	67,30 m^2
Reprodukční cena	2 153 600 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	116 294	123 401	6,01
2. Svislé konstrukce	18,20	391 955	415 645	20,21
3. Stropy	8,40	180 902	191 886	9,34
4. Krov, střecha	4,90	105 526	111 987	5,44
5. Krytiny střech	2,30	49 533	52 548	2,55
6. Klempířské konstrukce	0,70	15 075	15 937	0,77
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	122 755	130 077	6,32
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	62 454	66 331	3,22
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	27 997	29 720	1,44

10. Schody	2,90	62 454	66 331	3,22
11. Dveře	3,30	71 069	75 376	3,66
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	114 141	121 032	5,88
14. Povrchy podlah	3,00	64 608	68 484	3,33
15. Vytápění	4,80	103 373	109 618	5,33
16. Elektroinstalace	5,10	109 834	116 510	5,66
17. Bleskosvod	0,40	8 614	9 045	0,44
18. Vnitřní vodovod	3,20	68 915	73 007	3,55
19. Vnitřní kanalizace	3,10	66 762	70 853	3,44
20. Vnitřní plynovod	0,40	8 614	9 045	0,44
21. Ohřev teplé vody	2,20	47 379	50 179	2,44
22. Vybavení kuchyní	1,90	40 918	43 287	2,10
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	83 990	22 884	1,11
24. Výtahy	1,30	27 997	0	0,00
25. Ostatní	5,70	122 755	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	3,70	79 683	84 421	4,10

Upravená reprodukční cena		2 057 605 Kč
Podlahová plocha		67,30 m^2
Základní upravená jedn. cena	(JC)	30 574 Kč/m^2

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m^2]	67,30
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^2]	30 574
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 057 630
Stáří	roků	80
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**1 234 578**

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č. 110/4

Oceňovaná jednotka

Velikost podlahové plochy oceňovaného bytu použitá v porovnávací hodnotě vychází z metodiky České bankovní asociace. K čisté podlahové ploše bytu je připočtena hodnotou 50 % sklepní kóje či sklepa mimo byt tj. 66,30 m^2 + 0,50 * 2,00 m^2 sklep = 67,30 m^2 .

Lokalita:	Statutární město Liberec, část obce Liberec VIII-Dolní Hanychov, ul. Ještědská
Popis:	zděný dům
Dispozice:	2+1 dle údajů prohlášení vlastníka budovy
Typ stavby:	zděná
Podlaží:	3.
Užitná plocha:	67,30 m^2

Srovnatelné jednotky:

Název: **Byt vel. 3+kk v Liberci**

Lokalita: část města Liberec V - Kristiánov

Popis: Byt vel. 3+kk v klidné lokalitě Liberec–Kristiánov s podílem na společné zahradě. Ideální pro pohodové rodinné bydlení i investici. Byt o velikosti 71 m2 se nachází ve 2. patře cihlového domu v ulici Dvorská a je v původním stavu, což umožňuje novému majiteli přizpůsobit si interiér přesně podle svých představ a vytvořit si tak domov s osobitým stylem. K bytu je možné přikoupit garáž přímo u domu, což výrazně zvyšuje komfort bydlení i hodnotu celé nemovitosti. Velkou přidanou hodnotou je podíl na prostorné zahradě za domem, která je ideálním místem pro odpočinek a rodinné chvíle v zeleni přímo u domu. Atraktivní lokalita spojuje klidné prostředí s výbornou dostupností do centra Liberce a nabízí vše, co dělá život v Liberci tak příjemným – přehrada a lesopark jsou jen pár kroků od domu. Nechybí kompletní občanská vybavenost, školky, obchody ani MHD v blízkosti, a rychlé spojení do centra. Je to místo, kde se žije s lehkostí a klidem, ale přitom v dosahu všeho důležitého.
Užitná plocha dle zjištění znalce, dle dotazu u inzerenta a dle metodiky ČBA : 71 m^2

Podlaží: 4.
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 812,00 m^2
Užitná plocha: 71,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - předpoklad horší	1,10
K6 Vliv pozemku - podíl na zahradě u domu	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 24.11.2025	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 999 000	71,00	70 408	0,89	**62 663**

Název: **Byt vel. 4+kk v Liberci**

Lokalita: část města Liberec - Ruprechtice, ul. Horská

Popis: Slunný mezonetový byt 4+kk o ploše 96 m2 v klidné části Liberec XIV-Ruprechtice, ulice Horská. Byt se nachází ve třetím nadzemním podlaží cihlového domu a je ideální pro rodinné bydlení. V přízemí bytu naleznete kuchyň s vestavnými spotřebiči a útulný obývací pokoj s krbovými kamny. Prostorná koupelna je vybavena vanou i sprchovým koutem. Horní patro nabízí tři samostatné pokoje a WC, zajišťující komfort a soukromí. Dle prohlášení vlastníka je byt o dispozici 3+kk, ale proběhla přestavba na 4+kk. Lokalita je známa svou klidnou atmosférou, nízkou kriminalitou a parkováním přímo u domu.
Užitná plocha dle zjištění znalce, dle dotazu u inzerenta a dle metodiky ČBA : 96 m²

Podlaží: 3.
Dispozice: 4+kk
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 96,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - předpoklad srovnatené	1,00
K5 Celkový stav - předpoklad lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 24.11.2025	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
6 902 500	96,00	71 901	0,94	**67 587**

Název: **Byt vel. 3+kk v Liberci**

Lokalita: část města Liberec III. - Jeřáb, ul. Chodská

Popis: Zrekonstruovaný byt 3+kk o podlahové ploše 72 m2 v OV v udržovaném cihlovém domě se třemi byty. Velkou předností je kromě příjemné klidné lokality a vynikající dostupnosti do centra i skutečnost, že všechny pokoje, včetně samostatného WC a koupelny, jsou přístupné z prostorné chodby. Součástí ceny je i prodej podílů na menší zahradě, půdních prostorách a sklepě v suterénu. Byt tvoří chodba, obývací pokoj s vybaveným kuchyňským koutem, prostorná ložnice (vestavěné skříně), dětský pokoj/pracovna s částečně zaskleným výklenkem, samostatné WC a koupelna. Ohřev vody a topení jsou řešeny novým plynovým kotlem v bytě, takže náklady na energie je možné ovlivnit.
Užitná plocha dle zjištění znalce, dle dotazu u inzerenta a dle metodiky ČBA : 72 m² + 0,50 * 4 m² sklep = 74 m²

Podlaží: 3.
Dispozice: 3+kk
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 74,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelný	1,00
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - předpoklad srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - předpoklad lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - podíl na zahradě	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 24.11.2025	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
5 970 000	74,00	80 676	0,73	**58 893**

Minimální jednotková porovnávací cena	58 893 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	63 048 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	67 587 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**63 048 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované jednotky	67,30 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**4 243 130 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	**4 243 130 Kč**
Věcná hodnota	**1 427 126 Kč**
z toho hodnota pozemku	192 548 Kč

Tržní hodnota	**4 200 000 Kč**

slovy: Čtyři miliony dvě stě tisíc Kč

Silné stránky
+ v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost
+ lokalita vhodná k bydlení
+ zastávka MHD u domu

Slabé stránky
- nebylo možno provést prohlídku domu a bytu
- byt nemá balkon ani lodžii
- právně nezajištěný přístup k domu
- sousedství rušnější komunikace

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných bytových jednotek ve městě Liberec. Objekt je pravděpodobně v průměrném technickém stavu, technický stav bytové jednotky nebylo možno ověřit. O obdobné byty je v místě běžný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je centrum města i občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo v okolí objektu. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota bytové jednotky č. 110/4 umístěné v bytovém domě č.p. 110 v Ještědské ulici v části obce Liberec VIII-Dolní Hanychov na pozemku parcela č. 364 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech výše uvedeného domu a pozemku ve výši id. 683/2820 zapsaného na LV 724 resp. bytový dům a pozemek na LV 424 vše pro katastrální území Dolní Hanychov a obec Liberec vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec byla odhadnuta ve výši 4 200 000,- Kč.

Tržní hodnota	**4 200 000 Kč**
slovy: Čtyři miliony dvě stě tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry odborného posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné či blíže obdobné, navíc je při porovnání vycházeno z nabídkových cen a především nebylo možné provést vnitřní prohlídku domu a oceňovaného bytu. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +- 20 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování odborného posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

V Českých Budějovicích 26.11.2025

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.6.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU
č: 029/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z internetového katastru nemovitostí pro LV č. 724	7
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 24.11.2025 .	1
Fotodokumentace ze dne 14.11.2025	2
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.09.2025 13:35:02*

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

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

Kat.území: **682268 Dolní Hanychov** List vlastnictví: **724**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

SJ Machač Karel a Machačová Jana, Ještědská 110/67, Liberec [redacted]
VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec, Děvínská 21, 47128
Hamr na Jezeře

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
110/1	**byt**		**byt.z.**	**31/188**
Vymezeno v:				
	Budova	**Liberec VIII-Dolní Hanychov, č.p. 110, byt.dům, LV 424**		
	na parcele	**364, LV 424**		
	Parcela	**364**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**159m2**
110/4	**byt**		**byt.z.**	**683/2820**
Vymezeno v:				
	Budova	**Liberec VIII-Dolní Hanychov, č.p. 110, byt.dům, LV 424**		
	na parcele	**364, LV 424**		
	Parcela	**364**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**159m2**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  budoucí pohledávky do výše 3 948 000 Kč
  Oprávnění pro
  Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
  Praha 4, RČ/IČO: 49240901
  Povinnost k
  Jednotka: 110/1
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.07.2013.**
  V-4602/2013-505
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  budoucí pohledávky do výše 3 948 000 Kč
  Oprávnění pro
  Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
  Praha 4, RČ/IČO: 49240901
  Povinnost k
  Jednotka: 110/4
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.07.2013.**

Typ vztahu

V-4603/2013-505

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávky do výše 6 240 000 Kč
  Oprávnění pro
  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782
  Povinnost k
  Jednotka: 110/1, Jednotka: 110/4

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.ZN/0478698129 ze dne 18.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2016 08:18:24. Zápis proveden dne 15.09.2016; uloženo na prac. Liberec**
  V-8511/2016-505

  Pořadí k **19.08.2016 08:18**

  Související zápisy
  Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.ZN/0478698129 ze dne 18.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2016 08:18:24. Zápis proveden dne 15.09.2016; uloženo na prac. Liberec**
  V-8511/2016-505

  Související zápisy
  Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.ZN/0478698129 ze dne 18.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2016 08:18:24. Zápis proveden dne 15.09.2016; uloženo na prac. Liberec**
  V-8511/2016-505

- **Zákaz zcizení**
  po dobu trvání zástavního práva
  v rozsahu dle listiny
  Oprávnění pro
  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782
  Povinnost k
  Jednotka: 110/1, Jednotka: 110/4

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.ZN/0478698129 ze dne 18.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2016 08:18:24. Zápis proveden dne 15.09.2016; uloženo na prac. Liberec**
  V-8511/2016-505

  Pořadí k **19.08.2016 08:18**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary

Typ vztahu

Povinnost k
Machač Karel, Ještědská 110/67, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek 181 EX-15988/2016 -32 ze dne 07.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2016 17:28:24. Zápis proveden dne 09.12.2016; uloženo na prac. Karlovy Vary**
Z-11369/2016-403

Listina **Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Praha 8 - Mgr. Pavel Preus 204 EX-10389/2019 -832 a o změně spisové značky. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2019 11:22:15. Zápis proveden dne 14.11.2019; uloženo na prac. Liberec**
Z-6304/2019-505

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 110/1, Jednotka: 110/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karlovy Vary - Mgr. Lukáš Křivánek 181 EX-15988/2016 -41 ze dne 07.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2016 17:32:34. Zápis proveden dne 16.12.2016; uloženo na prac. Liberec**
Z-7339/2016-505

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary
  Povinnost k
  Machačová Jana, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek 181 EX-15988/2016 -32 ze dne 07.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2016 17:28:24. Zápis proveden dne 09.12.2016; uloženo na prac. Karlovy Vary**
Z-11369/2016-403

Listina **Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Praha 8 - Mgr. Pavel Preus 204 EX-10389/2019 -832 a o změně spisové značky. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2019 11:22:15. Zápis proveden dne 14.11.2019; uloženo na prac. Liberec**
Z-6304/2019-505

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 110/1, Jednotka: 110/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karlovy Vary - Mgr. Lukáš Křivánek 181 EX-15988/2016 -41 ze dne 07.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2016 17:32:34. Zápis proveden dne 16.12.2016; uloženo na prac. Liberec**
Z-7339/2016-505

- **Zahájení exekuce**
  Pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, T.G.Masaryka 623/12, 36001 Karlovy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.09.2025 13:35:02*

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

Kat.území: **682268 Dolní Hanychov** List vlastnictví: **724**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Vary

Povinnost k

Machač Karel, Ještědská 110/67, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek, MBA 181 EX-6167/2019 -38 ze dne 02.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2019 09:29:59. Zápis proveden dne 05.08.2019; uloženo na prac. Karlovy Vary**

Z-6404/2019-403

Listina **Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Praha 8 - Mgr. Pavel Preus 204 EX-10424/2019 -152 a o změně spisové značky exekuce ze dne 18.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2019 07:32:55. Zápis proveden dne 07.11.2019; uloženo na prac. Liberec**

Z-6103/2019-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 110/1, Jednotka: 110/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karlovy Vary - Mgr. Lukáš Křivánek, MBA 181 EX-6167/2019 -48 ze dne 02.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2019 10:22:22. Zápis proveden dne 21.08.2019; uloženo na prac. Liberec**

Z-4516/2019-505

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 - Mgr. Pavel Preus 204 EX-10424/2019 -160 ze dne 04.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2019 07:32:55. Zápis proveden dne 07.11.2019; uloženo na prac. Liberec**

Z-6103/2019-505

o **Zahájení exekuce**

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, T.G.Masaryka 623/12, 36001 Karlovy Vary

Povinnost k

Machačová Jana, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek, MBA 181 EX-6167/2019 -38 ze dne 02.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2019 09:29:59. Zápis proveden dne 05.08.2019; uloženo na prac. Karlovy Vary**

Z-6404/2019-403

Listina **Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Praha 8 - Mgr. Pavel Preus 204 EX-10424/2019 -152 a o změně spisové značky exekuce ze dne 18.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2019 07:33:27. Zápis proveden dne 07.11.2019; uloženo na prac. Liberec**

Z-6102/2019-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 110/1, Jednotka: 110/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karlovy Vary - Mgr. Lukáš Křivánek, MBA 181 EX-6167/2019 -48 ze dne 02.08.2019. Právní**

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 02.08.2019 10:22:22. Zápis proveden dne 21.08.2019; uloženo na prac. Liberec

Z-4516/2019-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 - Mgr. Pavel Preus 204 EX-10424/2019 -160 ze dne 04.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2019 07:32:55. Zápis proveden dne 07.11.2019; uloženo na prac. Liberec

Z-6103/2019-505

- Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Machač Karel, Ještědská 110/67, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec, RČ/IČO: [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-město - Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-01827/2020 -010 ze dne 06.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2020 11:03:10. Zápis proveden dne 07.05.2020; uloženo na prac. Liberec

Z-2702/2020-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 110/1, Jednotka: 110/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město - Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-01827/2020 -013 ze dne 06.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2020 11:03:02. Zápis proveden dne 11.05.2020; uloženo na prac. Liberec

Z-2703/2020-505

- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Machač Karel, Ještědská 110/67, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec, RČ/IČO: [redacted]

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci KSLB 87 INS-5055/2020 -A-16 ze dne 01.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2020 10:34:41. Zápis proveden dne 02.07.2020; uloženo na prac. Liberec

Z-3660/2020-505

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Machač Karel, Ještědská 110/67, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec, RČ/IČO: [redacted]

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci KSLB 87 INS-5055/2020 -A-16 ze dne 01.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2020 10:34:41. Zápis proveden dne 02.07.2020; uloženo na prac. Liberec

Z-3660/2020-505

- Zahájení exekuce

Typ vztahu

pověřený exekutor: EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský, Palackého 31/2, Beroun 26601
Povinnost k
Machačová Jana, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře,
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský 015 EX-291/2025 -7 (OS Česká Lípa, 24 EXE 1062/2025-9) ze dne 29.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2025 13:07:36. Zápis proveden dne 12.05.2025; uloženo na prac. Beroun**
Z-2236/2025-202

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 110/1, Jednotka: 110/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Beroun - Mgr. Pavel Dolanský 015 EX-291/2025 -10 ze dne 30.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2025 13:11:10. Zápis proveden dne 14.05.2025; uloženo na prac. Liberec**
Z-3383/2025-505

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Beroun - Mgr. Pavel Dolanský 015 EX-291/2025 -20 ze dne 28.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2025 18:00:50. Zápis proveden dne 08.08.2025; uloženo na prac. Liberec**
Z-5847/2025-505

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, 50003 Hradec Králové

Povinnost k
Machačová Jana, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře,
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 1702/25-12 ze dne 08.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2025 23:10:15. Zápis proveden dne 29.07.2025; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-4584/2025-602

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 110/1, Jednotka: 110/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Hradec Králové - JUDr. Ing. Martin Štika 202 EX-1702/2025 -19 ze dne 25.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2025 23:10:13. Zápis proveden dne 08.08.2025; uloženo na prac. Liberec**
Z-5805/2025-505

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.09.2025 13:35:02*

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

Kat.území: **682268 Dolní Hanychov** List vlastnictví: **724**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 141/2001 ze dne 10.1.2001. Právní účinky vkladu ke dni 12.1.2001.**

  POLVZ:34/2001 **Z-1800034/2001-505**

  Pro: **Machač Karel a Machačová Jana, Ještědská 110/67, Liberec VIII- Dolní Hanychov, 46008 Liberec, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře; společné jmění** *RČ/IČO:* [redacted]

- **Smlouva kupní ze dne 01.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.06.2005.**

  V-4137/2005-505

  Pro: **Machač Karel a Machačová Jana, Ještědská 110/67, Liberec VIII- Dolní Hanychov, 46008 Liberec, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře; společné jmění** *RČ/IČO:* [redacted]

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.

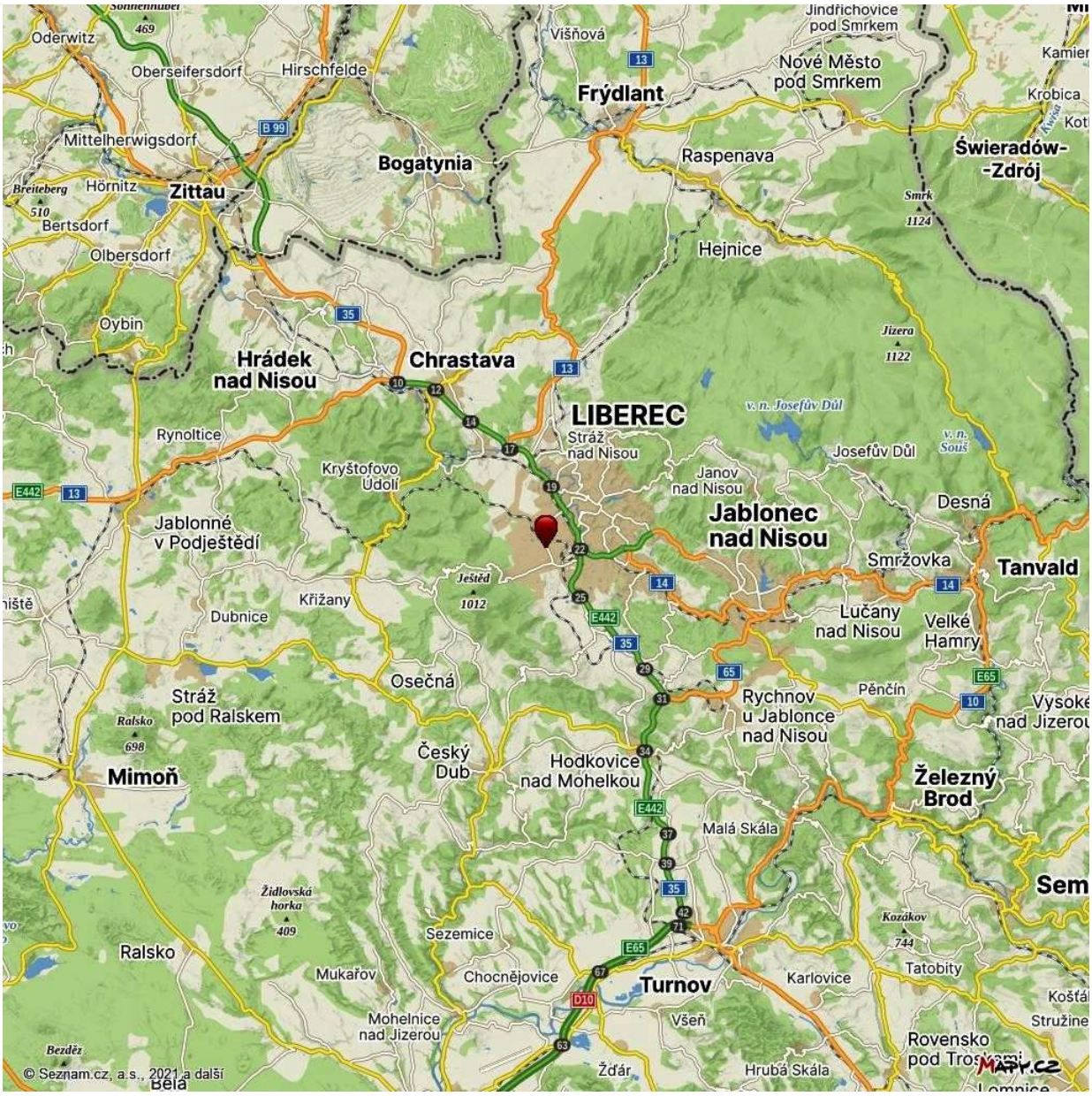
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 18.09.2025 13:44:41

Podpis, razítko:

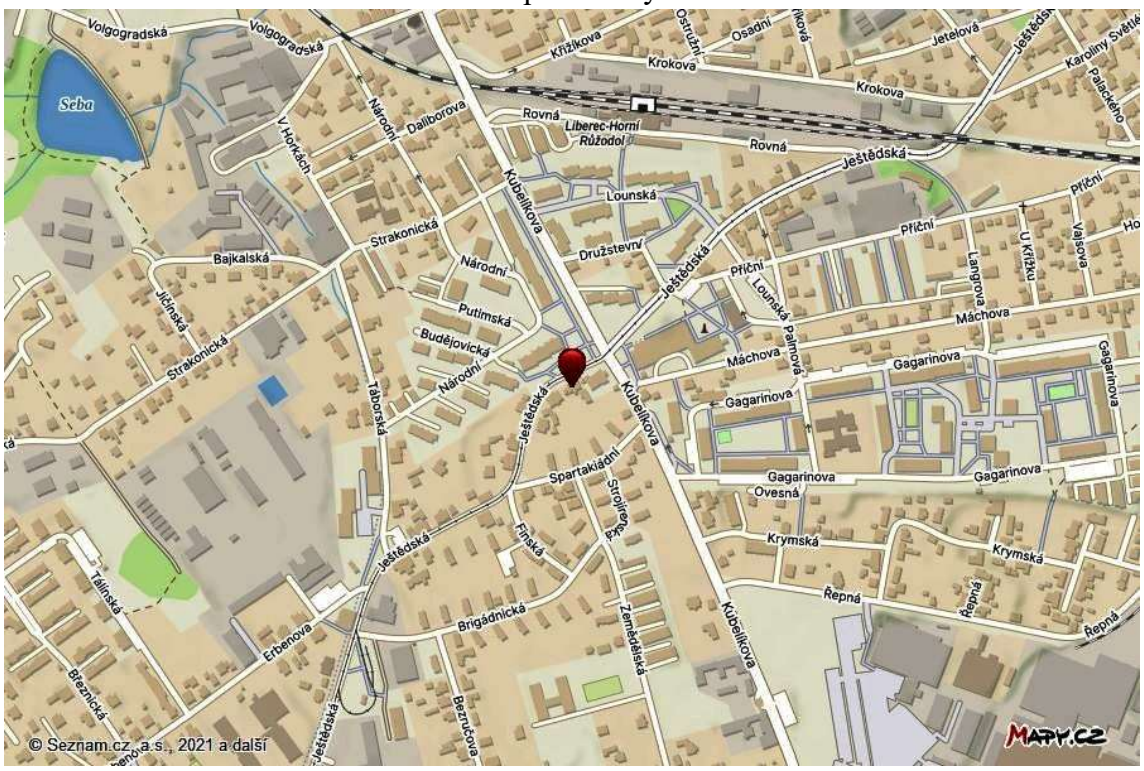
Řízení PÚ: .....

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/.



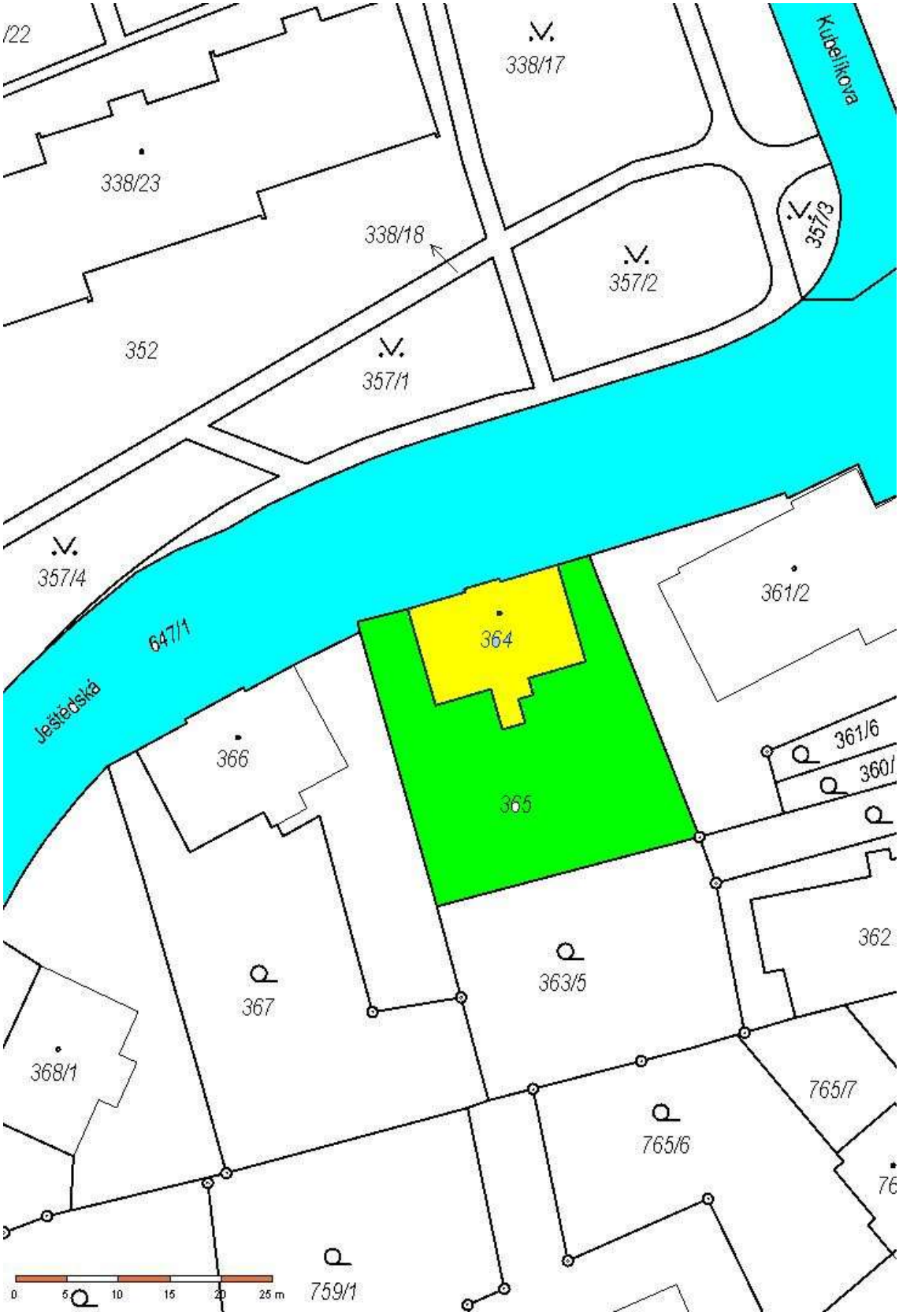
mapa oblasti

mapa lokality

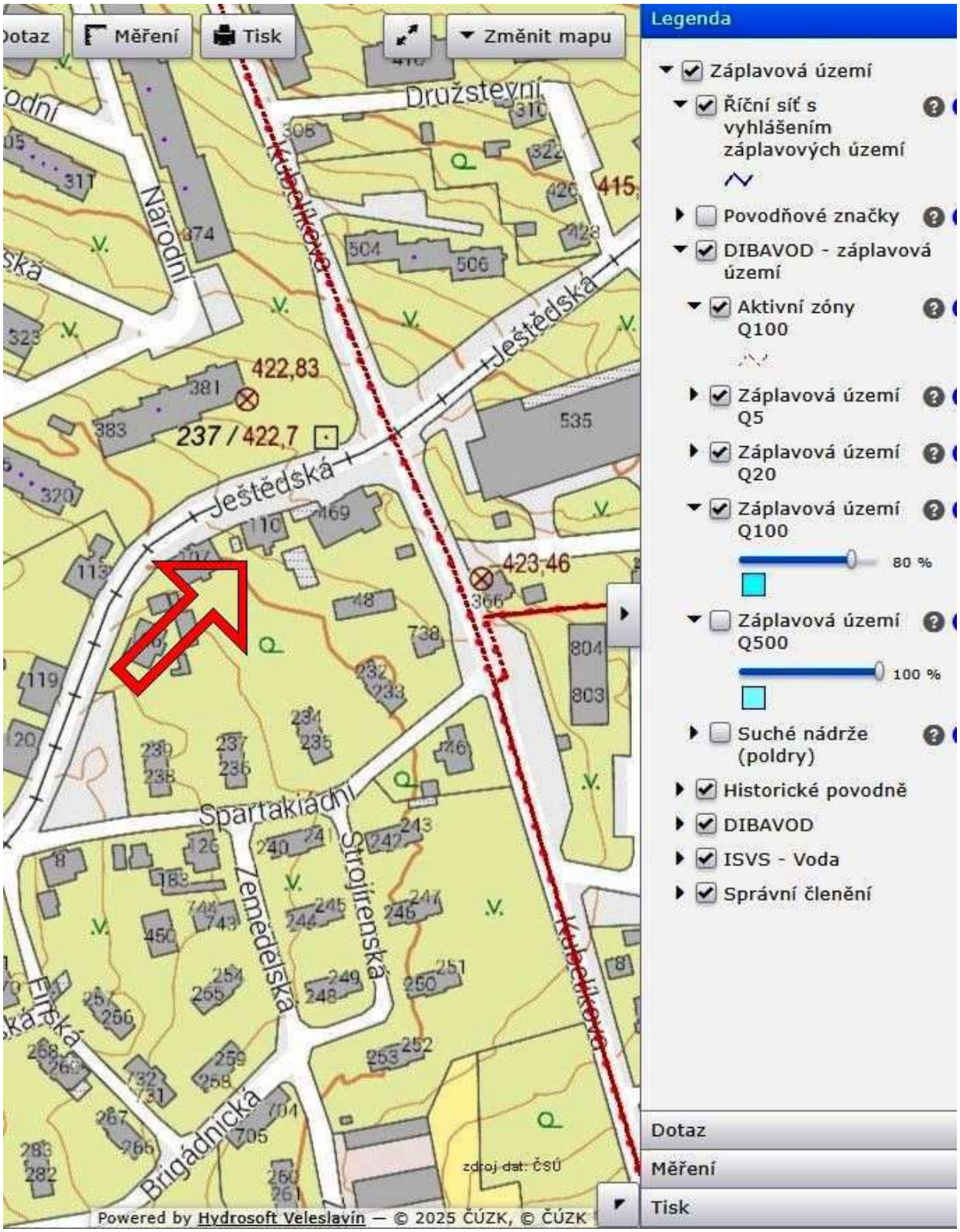


mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 24.11.2025



oceňovaný pozemek - žlutě, veřejný přístup - modře, nezajištěný přístup - zeleně



povodňová mapa Q5, Q20 a Q100