

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 028/2025

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



Stručný popis předmětu odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 110/1 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. 31/188 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.

Jírovčova 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: 068/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	2 750 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 29 vč. Příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 14.11.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 25.11.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Odborný úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem odborného odhadu je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 110/1 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. 31/188 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.severoceskersreality.cz apod.
- 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 přikládána 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 předpisu (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 tísní. 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 Macháčová Jana, LV: 724, podíl 1 / 1

Machač Karel, Ještědská 110/67, 460 08 Liberec

Macháčová 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 Macháčem, 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, zámek 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. Přejezd 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
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
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

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/m². 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	31 / 188	131 090
Celková výměra pozemků		159	Hodnota pozemků celkem		131 090

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č. 110/1 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 v 1. nadzemním podlaží.

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. 110/1 - 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 ohříváč

Sociální zařízení : splachovací záchod, koupelna není v prohlášení vlastníka uvedena

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	8,30 m ²	1,00	8,30 m ²
pokoj 1	Obytné prostory	13,00 m ²	1,00	13,00 m ²
pokoj 2	Obytné prostory	20,40 m ²	1,00	20,40 m ²
WC	Obytné prostory	2,20 m ²	1,00	2,20 m ²

sklep	Obytné prostory	2,60 m ²	0,50	1,30 m ²
Celková podlahová plocha		46,50 m²		45,20 m²

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 splachovací záchod, koupelna v prohlášení vlastníka neuvedena
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	neuvedeno
26. Instalační pref. jádra	pravděpodobně zděné

Jednotková cena	30 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	45,20 m ²
Reprodukční cena	1 356 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	73 224	77 699	5,95
2. Svislé konstrukce	18,20	246 792	261 708	20,07
3. Stropy	8,40	113 904	120 820	9,27
4. Krov, střecha	4,90	66 444	70 512	5,41
5. Krytiny střech	2,30	31 188	33 086	2,54
6. Klempířské konstrukce	0,70	9 492	10 034	0,77
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	77 292	81 902	6,28
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	39 324	41 765	3,20

9. Vnitřní obklady keramické	1,30	17 628	18 713	1,43
10. Schody	2,90	39 324	41 765	3,20
11. Dveře	3,30	44 748	47 460	3,64
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	71 868	76 207	5,84
14. Povrchy podlah	3,00	40 680	43 121	3,31
15. Vytápění	4,80	65 088	69 020	5,29
16. Elektroinstalace	5,10	69 156	73 360	5,63
17. Bleskosvod	0,40	5 424	5 695	0,44
18. Vnitřní vodovod	3,20	43 392	45 968	3,53
19. Vnitřní kanalizace	3,10	42 036	44 612	3,42
20. Vnitřní plynovod	0,40	5 424	5 695	0,44
21. Ohřev teplé vody	2,20	29 832	31 595	2,42
22. Vybavení kuchyní	1,90	25 764	27 256	2,09
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	52 884	22 884	1,75
24. Výtahy	1,30	17 628	0	0,00
25. Ostatní	5,70	77 292	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	3,70	50 172	53 155	4,08

Upravená reprodukční cena		1 304 033 Kč
Podlahová plocha		45,20 m ²
Základní upravená jedn. cena	(JC)	28 850 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	45,20
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	28 850
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 304 020
Stáří	roků	80
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	782 412

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č. 110/1

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. $43,90 \text{ m}^2 + 0,50 * 2,60 \text{ m}^2 \text{ sklep} = 45,20 \text{ m}^2$.

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:	1.
Užitná plocha:	45,20 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	Byt vel. 2+1 v Liberci	
Lokalita:	část města Liberec XXIII - Doubí, ul. Cesta JZD	
Popis:	Rekonstruovaný byt v udržovaném domě v liberecké městské části Vesec. Je jedním z devíti bytů, situovaný ve druhém patře z celkových dvou. Ve vstupu je chodba, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou. Dále se nachází kuchyně s jídelním koutem a kuchyňskou linkou, jejíž součástí je plynový sporák s troubou. Další dvě místnosti slouží jako obývací pokoj s ložnicí. V bytě je plynový kotel, radiátory a plastová okna. Sklepní prostory jsou pro všechny byty sdílené, na půdě má každý byt svou uzamykatelnou kóji. U domu je možnost parkování. V okolí je dostatek zeleně i veškerá občanská vybavenost včetně spoje MHD, OC Nisa, Makro, čerpací stanice, venkovní sportovní areál, obchod, pošta, školka, škola a cca 2km rychlostní silnice na Prahu. Užitná plocha dle zjištění znalce, dle dotazu u inzerenta a dle metodiky ČBA : 53 m ²	
Podlaží:	2.	
Dispozice:	2+1	
Typ stavby:	zděná	
Užitná plocha:	53,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena po slevě z 4 528 tis. Kč	0,90	
K2 Velikosti objektu - větší	1,05	
K3 Poloha - horší	1,10	
K4 Provedení a vybavení - lepší (má koupelnu)	0,90	
K5 Celkový stav - předpoklad lepší	0,90	
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.11.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 200 000	53,00	79 245	0,84	66 566

Název: Byt vel. 2+1 v Liberci

Lokalita: část města Liberec XXX - Vratislavice nad Nisou, ul. Tanvalská
Popis: Byt o dispozici 2+1 s celkovou výměrou 59,3 m², který se nachází ve 2. nadzemním podlaží (2. NP) bytového domu na adrese Tanvaldská 34, Liberec – Vratislavice nad Nisou. Byt prošel částečnou rekonstrukcí. Je vhodný jak pro bydlení, tak případně jako investiční příležitost. Dispozice bytu zahrnuje prostornou vstupní chodbu, ložnici, obývací pokoj a samostatnou kuchyň s místem pro jídelní kout. Koupelna je vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou. Celý byt působí světlým a příjemným dojmem. Okna jsou plastová, vytápění je zajištěno plynovými topidly WAW a ohřev vody elektrickým bojlerem. Bytový dům je napojen na všechny inženýrské sítě a nachází se v atraktivní lokalitě s výbornou dopravní dostupností – tramvajová zastávka je přímo před domem. V bezprostředním okolí je veškerá občanská vybavenost, jako jsou školy, školky, obchody a další služby.
Užitná plocha dle zjištění znalce, dle dotazu u inzerenta a dle metodiky ČBA : 59,3 m²

Podlaží: 2.

Dispozice: 2+1

Typ stavby: zděná

Užitná plocha: 59,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,07
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - lepší (má koupelnu)	0,90
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]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.11.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 190 000	59,30	70 658	0,86	60 766

Název: Byt vel. 1+1 v Liberci

Lokalita: část města Liberec XXX - Vratislavice nad Nisou, ul. Tanvalská
Popis: Prostorný byt o dispozici 1+1 a celkové výměře 44 m², nacházející se ve zvýšeném přízemí historického bytového domu na adrese Tanvaldská 34, Liberec – Vratislavice nad Nisou. Byt je po částečné rekonstrukci a připravený k okamžitému nastěhování nebo k investičnímu využití. Dispozičně je řešen velmi prakticky – prostorný pokoj sloužící jako obývací část i ložnice nabízí dostatek místa a denního světla díky velkým oknům. Kuchyně s jídelním koutem je samostatná a vybavena kuchyňskou linkou s elektrickým sporákem. Koupelna je osazena sprchovým koutem, toaletou, umyvadlem a plynovým kotlem. Dům je

v dobrém technickém stavu, udržovaný a napojený na veškeré inženýrské sítě.
Užitná plocha dle zjištění znalce, dle dotazu u inzerenta a dle metodiky ČBA : 44 m²

Podlaží: 2.
Dispozice: 1+1
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 44,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelný	1,00
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - lepší (má koupelnu)	0,90
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]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.11.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 990 000	44,00	67 955	0,81	55 044

Minimální jednotková porovnávací cena	55 044 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	60 792 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	66 566 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	60 792 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	45,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 747 798 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 747 798 Kč
Věcná hodnota	913 502 Kč
z toho hodnota pozemku	131 090 Kč

Tržní hodnota

2 750 000 Kč

slovy: Dva miliony sedm set padesát 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 oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota bytové jednotky č. 110/1 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. 31/188 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 2 750 000,- Kč.

Tržní hodnota

2 750 000 Kč

slovy: Dva miliony sedm set padesát 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 25.11.2025

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU
č: 028/2025

	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 Macháčová Jana, Ještědská 110/67, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 46008 Liberec, Děvinská 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 nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o 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

o 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.

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

prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2025 13:35:02

Opec: 563889 Liberec

List vlastnictví: 724

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

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

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Krivánek 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

2-7339/2016-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Krivánek, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy
Vary

Povinnost k

Machačová Jana, Děvinská 21, 47128 Hamr na Jezeře,
 RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EU Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Krivánek 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

7-6304/2019-505

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

- o Zahájení exekuce

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2025 13:35:02

Opec: 563889 Liberec

List vlastnictví: 724

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Varv

Povinnost k

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

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Krivánek, MBA 181 EX-6167/2019 -38 ze dne 02.08.2019. Právní účinky zápisu s 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. Liberac

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 s 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 Krivánek, MBA, T.G.Masaryka 623/12, 36001 Karlovy
Varv

Povinnost k

Machačová Jana, Děvinská 21, 47128 Hamr na Jezeře,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EU Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Krivánek, 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 Krivánek, MBA 181 EX-6167/2019 -48 ze dne 02.08.2019. Právní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

STRANA 4

prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2025 13:35:02

Opec: 563889 Liberec

List vlastnictví: 724

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-4516/2019-505

2-6103/2019-505

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

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

Z-2702/2020-505

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 110/1, Jednotka: 110/4

2-2703/2020-505

Povinnost k

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

2-3660/2020-505

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

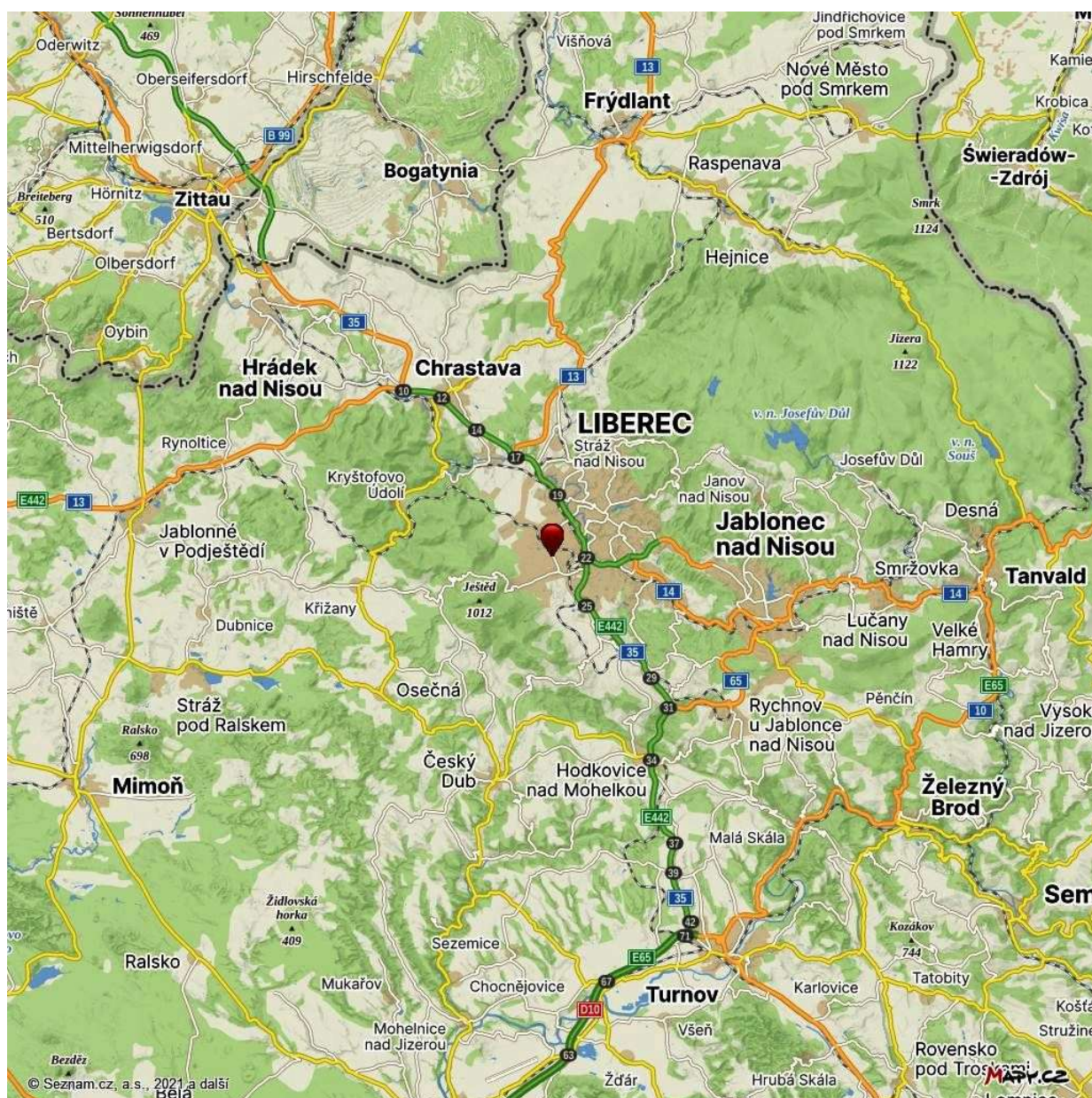
Machač Karel, Ještědská 110/67, Liberec VIII-Dolní
Hanychov, 46008 Liberec, ČR/ICO: [REDACTED]

Z-3660/2020-505

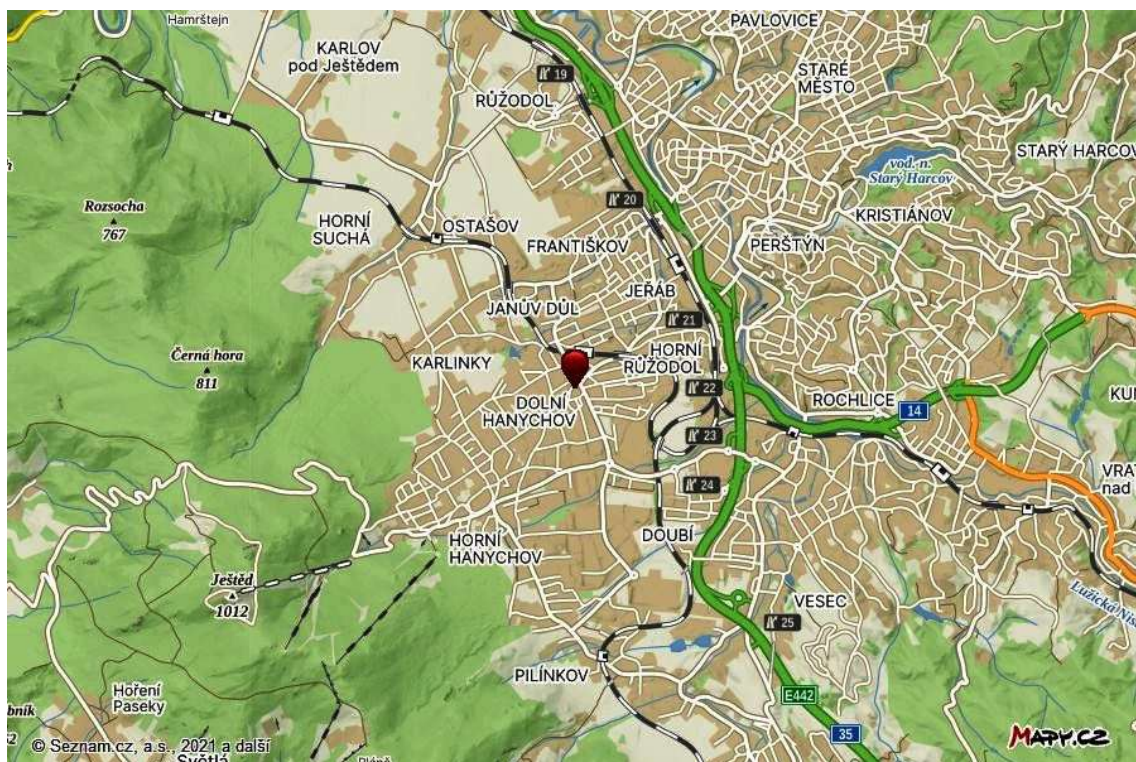
o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

STRANA 5



mapa oblasti

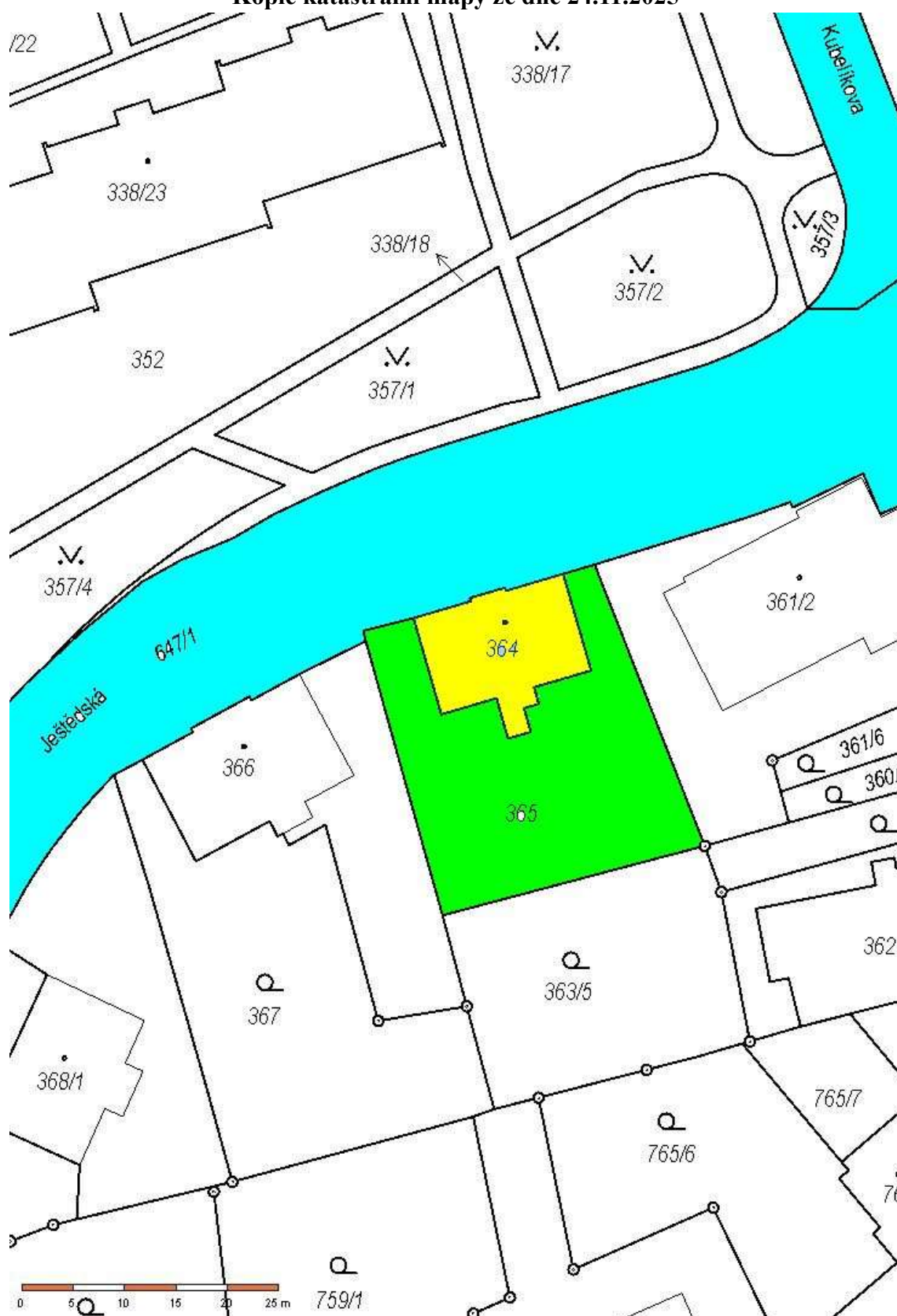


mapa lokality



mapa části obce

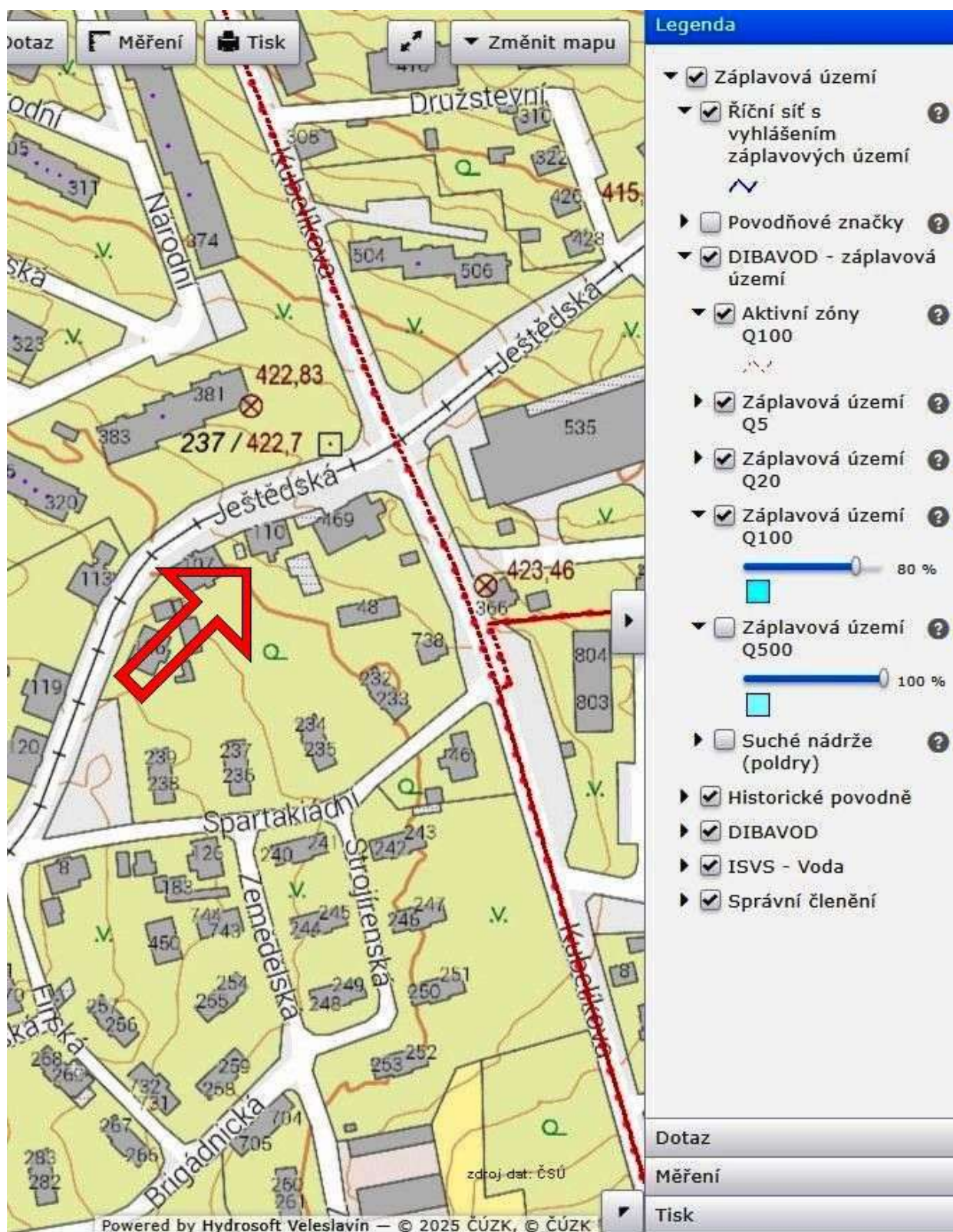
Kopie katastrální mapy ze dne 24.11.2025



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







povodňová mapa Q5, Q20 a Q100