

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 026/2025

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



Stručný popis předmětu odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 124 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 88, která je součástí pozemku a pozemek parcela č. 319/4 - zahrada vše v Rynoltické ulici v části obce Dolní Sedlo na LV 1282 pro katastrální území Dolní Sedlo a obec Hrádek nad Nisou vedených u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 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

Číslo jednací: 077/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	6 800 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 45 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 25.11.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 20.1.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 124 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 88, která je součástí pozemku a pozemek parcela č. 319/4 - zahrada vše v Rynoltické ulici v části obce Dolní Sedlo na LV 1282 pro katastrální území Dolní Sedlo a obec Hrádek nad Nisou vedených 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 jako podkladu pro nucenou dražbu.

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 25.11.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka oceňovaných nemovitostí pana Ivana Žilky.

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 – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 25.11.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka pana Ivana Žilky, který umožnil provést prohlídku části oceňovaných nemovitých věcí, kdy část prostor nebyla z důvodu nepřítomnosti nájemníků, zpřístupněna. Při místním šetření byla provedena prohlídka části oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace. Průběh a popis kontaktování dlužníka - viz část Dokumentace a skutečnost
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů 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
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí 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 neprojednávají 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 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 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 znaleckého 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, případná 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 Hrádek nad Nisou, k.ú. Dolní Sedlo
Adresa nemovité věci: Rynoltická 88, 463 34 Hrádek nad Nisou

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Žilka Ivan, DiS. a Žilková Petra, Rynoltická 88, 463 34 Hrádek nad Nisou, LV: 1282, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření byla předložena část původní dokumentace stavby (část půdorysů a řez), která částečně odpovídá skutečnosti. Místní šetření proběhlo dne 25.11.2025, kdy byla spoluvlastníkem panem Ivanem Žilkou zpřístupněna část oceňovaného objektu. Jelikož bylo s panem Žilkou komplikovaná domluva, a doprohlídka nezpřístupněných prostor domu nebyla umožněna, je níže sumarizován celkový vývoj komunikace mezi zástupcem znalecké kanceláře a dlužníkem panem Žilkou :

11.11.2025 - pan Žilka přijal hovor, informoval, že je v zahraničí a požádal o kontakt 18.11.2025

18.11.2025 - pan Žilka nepřijímá hovor

19.11.2025 - pan Žilka nepřijímá hovor

19.11.2025 - pan Žilka přijal hovor, slíbil místní šetření (MŠ) dne 25.11.2025

25.11.2025 - proběhlo MŠ, ale pan Žilka neumožnil přístup do 3 bytových jednotek - 1x v 1.PP v přístavbě k původnímu objektu, 1x v původní části objektu v úrovni 2.NP, 1x v obyvatelném podkroví v původní části objektu a do nebytových prostor tj.dle sdělení pana Žilky do sociálního zázemí a terasy pro bývalou restauraci v úrovni 1.NP v přístavbě k původnímu objektu. Pan Žilka byl informovaný, že bude nutné provést doprohlídku objektu a pan Žilka přislíbil součinnost. Omluvil se, že opět odjíždí pryč a bude muset kontaktovat nájemníky v bytech.

01.12.2025 - pan Žilka nepřijímá hovor

04.12.2025 - pan Žilka přislíbil zajištění doprohlídky

11.12.2025 - pan Žilka nepřijímá hovor

23.12.2025 - pan Žilka přijal hovor, ale omluvil se, že je v nemocnici a zavolá později

23.12.2025 - pan Žilka se omluvil, že zajistí doprohlídku, a má být kontaktovaný po 28.12.2025

29.12.2025 - pan Žilka přijal hovor, vysvětlil, že jede na objekt až 30.12.2025

30.12.2025 - pan Žilka poslal SMS, kde shrnul cituji: „dnešního dne, bohužel paní v 2+kk (je z UA) je i s dětmi u matky v Jablonci nad Nisou do pátku, manželé z bytu v podkroví jsou u dcery v Ostravě do soboty nebo neděle... naopak já příští týden budu celý k dispozici...obě rodiny už nechodí do práce, tedy budou doma celý den mimo času mezi 11.30-13.30 kdy jede do školy pro syna”

30.12.2025 - zástupce znalecké kanceláře panu Žilkovi okamžitě po přijmutí SMS volal, aby s ním vyřešil, kdy a jak provedeme doprohlídku, ale pan Žilka nepřijímá telefonický hovor. **Na zajištění dalšího termínu doprohlídky bylo ze strany znalecké kanceláře rezignováno, dlužník se již neozval.**

Místopis

Hrádek nad Nisou, ležící v malebné Žitavské pánvi na pomezí Čech, Německa a Polska v Libereckém kraji v okrese Liberec cca 15 km severozápadně od Liberce. Jeto město s bohatou historií sahající až do 10. století. Dnes nabízí návštěvníkům historické jádro (památková zóna), rekreační možnosti u zatopeného dolu Kristýna a blízkost Lužických hor. Důležitá byla v minulosti obchodní stezka a průmysl (textilní a strojírenský), dnes je město dobře dostupné díky železniční trati a dopravnímu systému IDOL. V obci převládá bytová zástavba, je zde základní infrastruktura a minimální občanská vybavenost. Počet obyvatel cca 8 000.

Areál rodinného domu č.p. 88 se nachází v samostatné části obce Dolní Sedlo v Rynoltické ulici na jižním okraji zastavěné části obce v lokalitě místní vesnické zástavby rodinných domů. Příjezd k objektu je umožněn z veřejné komunikace ve vlastnictví Libereckého kraje. Lokalita je územním plánem obce Hrádek nad Nisou je určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém a záplavovém území - viz 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
	☐ 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:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

559

Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 88 na pozemku st. parcela č. 124 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož je součástí a pozemkem parcela č. 319/4, která tvoří funkční celek. Areál dotvářejí a venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, oplocení, venkovní bazén či zpevněné plochy. V části obce je možnost napojení na přípojku elektro, na místní vodovod a na zemní plyn. Dům je napojen na elektrickou energii, na vlastní septik, na místní vodovod a na zemní plyn.

Původní stáří objektu je, dle odhadu znalce, cca 100 let. V 90. letech minulého století byla provedena v zadní části přístavba, která nebyla, dle zjištění znalce zatím zkolaudována a není ani zakreslena v katastrální mapě. Běžná údržba je v posledních letech prováděna nahodile či vůbec. Objekt je ke dni ocenění v části užívaný pro bydlení a část je bez zjevného využití, pouze slouží k uskladnění nepotřebných věcí. Přístavba objektu není zcela dokončena. .

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Komentář:

Oceňovaný objekt č.p. 88 je v katastru nemovitostí zapsán jako objekt rodinného domu, což není v souladu se skutečným stavem. Při místním šetření byly zjištěny tyto odlišnosti :

- zastavěná plocha objektu není řádně zakreslena v katastrální mapě, je zřejmé, že provedená přístavba objektu není zakreslena vůbec. Dle zjištění nebyla přístavba řádně zkolaudována.

- v objektu se nachází, kromě nebytových prostor i šest bytů, což je více, než předepisuje příslušná vyhláška pro objekt charakteru rodinného domu. Oceňovaný objekt není tudíž rodinným domem, jak je zapsáno v katastru nemovitostí, ale bytovým domem s nebytovými prostory.

Na části výměry pozemku st. parcela č. 124 - zastavěná plocha a nádvoří je stavba dvojgaráže, která není zapsána v katastru nemovitostí vůbec. Dle ústního sdělení spoluvlastníka pana Žilky, je tato stavba ve vlastnictví jiného subjektu, leží i na části sousední parcely č. 317 - ostatní plocha v k.ú. Dolní Sedlo (vlastník - Tlustý Jaroslav, Rynoltická 29, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek nad Nisou). Stavba dvojgaráže není tudíž předmětem ocenění.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Blíže - viz příslušné LV v příloze.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Komentář:

Dle ústního sdělení spoluvlastníka pana Ivana Žilky jsou tři bytové jednotky v objektu pronajímány k bydlení. Tyto prostory nebylo možno prohlédnout a ani nebyly k těmto bytům předloženy nájemní smlouvy. Podmínky případně uzavřených nájemních smluv nebylo možno ověřit.

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 uvedeny 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. Jedná se o cenu samostatných pozemků. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Hrádek nad Nisou a okolí pohybuje v rozmezí 1 500 - 2 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době omezena. Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků s možností napojení na inženýrské sítě a s ohledem pouze na základní občanskou vybavenost v místě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 124	445	1 500,00		667 500
zahrada	319/4	662	1 500,00		993 000
Celková výměra pozemků		1 107	Hodnota pozemků celkem		1 660 500

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 88

Věcná hodnota dle THU

Objekt, který je v KN zapsán jako rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený, dvojpodlažní obdélníkového půdorysu s provedenou novější přístavbou v zadní části a s provedenou vestavbou podkroví. Díky svažitosti terénu je spodní podlaží v úrovni 1.PP původního objektu podlažím nadzemním (pro zjednodušení je celé toto podlaží uvažováno jako podzemní). Objekt je zděný z cihelného a tvárniceového zdiva. Krov je mansardový dřevěný vázaný s krytinou z bonského šindele.

V objektu jsou v části nebytové prostory užívané jako restaurace a prodejna s navazujícím zázemím a bytové prostory, z části užívané nájemníky k bydlení. provozní prostory nejsou užívány, slouží příležitostně jako sklady. Dům je napojen na přívod elektrické energie, na místní vodovod, na vlastní septik a na zemní plyn. Přípojka plynu nebyla, dle vyjádření spoluvlastníka nikdo provozována. Původní stáří rodinného domu

je přes 100 let, v druhé polovině 90. let minulého století byla provedena zmíněná přístavba a rekonstrukce. Ta nebyla zcela dokončena. Technický stav pje spíše podprůměrný, absentuje běžná údržba.

Původní část objektu :

Objekt s hlavním vstupem v úrovni ulice Rynoltická je vzhledem k hlavnímu vstupu do objektu rozdělený na:

1. PP

Sklepy a sklady podlahová plocha 81,6 m² podlaha betonová mazanina, zdivo dle sdělení klienta cihelné, omítky hrubé, stěny lokálně kryté keramickým obkladem do výše 2mb strop částečně realizovaný zavěšený podhled se zateplením minerální vatou, částečně příprava pro zavěšený podhled. Klient nebyl schopný najít vypínač a netvářil se, že ho má chuť hledat. Dle sdělení klienta rozvody elektro v mědi a funkční.

1. NP

Nebytový prostor bývalé restaurace a prodejny potravin. Podlahová plocha 83,87m² zahrnuje nečleněné prostory restaurace, skladu, prodejny potravin a nejméně 1ks místnosti, která nebyla zpřístupněná prohlídce. Podlahová krytina keramická dlažba na betonovou mazaninu, skladba podlahy mezi 1.NP a 1.PP nebyla sdělená. Omítky vápenné lokálně nesoudržné, malby bílé, strop SDK podhled. Konstrukce stropu k 2.NP dle sdělení klienta trámová.

2. NP

Podlaží je přístupné pouze z přístavby k původnímu objektu. Podlaží zahrnuje 2x bytovou jednotku a společnou chodbu pro byty. Celková podlahová plocha podlaží 84,55 m² z toho 4,44 m² společná chodba a 2x byt z čehož byl zpřístupněný pouze byt 2+1 podlahová plocha 36,01 m². Podlahové krytiny bytu keramické dlažby, vypraskané spárování, a plovoucí podlahy v pokojích. Omítky vápenné, malby bílé, obklady keramické. Jednotka obsahovala v době prohlídky 2x kuchyňskou linku s dřezem, elektrickou varnou deskou, a troubou a sociální zázemí s keramickým vybavením, vanu, WC, umyvadlo.

Obyvatelné podkroví

pronajatý byt nebyl zpřístupněný předpokládána podlahová plocha bytu 64,1 m². Okna plastová, vnitřní dveře na obložkové zárubně.

Dle sdělení klienta v celém objektu voda a odpady v plastu ÚT rozvody v mědi, radiátory deskové, elektro nové v mědi s měřením pro bytové jednotky foto rozvaděče s podružným měřením.

Přístavba k původního objektu:

Objekt s hlavním vstupem v úrovni ulice Rynoltická je vzhledem k hlavnímu vstupu rozdělený na:

1. PP

Bytová jednotka nebyla zpřístupněná k prohlídce. Podlahová plocha podlaží dle předané PD 128,8 m²

1. NP

Sociální zázemí a krytá terasa k restauraci nebyly klientem zpřístupněné k prohlídce. Podlahová plocha podlaží dle předané PD 128,8 m² z toho sociální zázemí a terasa 115,24 m², společná chodba se schodištěm do 2.NP 13,562

2. NP

Podlaží o celkové podlahové ploše 94,24 m² zahrnuje bytovou jednotku 2+kk podlahová plocha 34,3 m² podlahové krytiny plovoucí podlahy, omítky štukové, stropy SDK, obklady a dlažby keramické. Sociální vybavení keramické vana, WC, umyvadlo. Vybavení kuchyňského koutu kuchyňská linka s dřezem, elektrickou varnou deskou a elektrickou troubou. Vnitřní dveře na obložkové zárubně. Vnitřní stěny SDK

2x samostatný pokoj nebyl zpřístupněný k prohlídce podlahová plocha 43,22 m²

Společné chodby 16,72 m² částečně dokončené, podlahové krytiny částečně keramická dlažby, částečně betonová mazanina. Omítky štukové, malby bílé.

Obyvatelné podkroví

Podlahová plocha 94,24 m² z toho společné prostory a schodiště 15,6 m² Schodiště dřevěné. Byt 3+kk podlahová plocha 78,24 m² nedokončený byt. Podlahové krytiny pouze ve 2x obyvatelném pokoji plovoucí podlahy, pokoj s jídelním koutem betonová mazanina. Omítky štukové, šikminy a vnitřní stěny SDK, malby bílé, obklady a dlažby keramické. Vnitřní dveře na obložkové zárubně.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností: provozní prostory - zázemí, sklady, sklepy	plocha 81,60 m ²	koef 1,00	užitná plocha 81,60 m ²	81,60 m²
Výčet místností: bytové plochy - byt zneprístupněný	plocha 128,80 m ²	koef 1,00	užitná plocha 128,80 m ²	128,80 m²
1.NP				
Výčet místností: provozní prostory - bývalá restaurace, prodejna, sklady	plocha 83,87 m ²	koef 1,00	užitná plocha 83,87 m ²	83,87 m²
Výčet místností: provozní prostory - plochy restaurace - plocha bez schodiště	plocha 115,24 m ²	koef 1,00	užitná plocha 115,24 m ²	115,24 m²
2.NP				
Výčet místností: bytové prostory - 2x byt a zázemí	plocha 84,55 m ²	koef 1,00	užitná plocha 84,55 m ²	84,55 m²
Výčet místností: bytové plochy - 2x byt	plocha 94,24 m ²	koef 1,00	užitná plocha 94,24 m ²	94,24 m²
podkroví				
Výčet místností: bytové plochy - 1x byt odhad plochy	plocha 64,00 m ²	koef 1,00	užitná plocha 64,00 m ²	64,00 m²
Výčet místností: bytové plochy - 1x byt - plocha bez schodiště	plocha 78,24 m ²	koef 1,00	užitná plocha 78,24 m ²	78,24 m²
				730,54 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	8,90 * 12,30 =	109,47	3,12 m
	(10,10 + 13,15)/2 * (13,65 + 10,60)/2 =	140,95	3,12 m
1.NP	8,90 * 12,30 =	109,47	3,20 m

	$(10,10 + 13,15)/2 * (13,65 + 10,60)/2 =$	140,95	3,12 m
2.NP	$8,90 * 12,30 =$	109,47	2,89 m
	$(10,10 + 13,15)/2 * (8,10 + 8,60)/2 =$	97,07	2,89 m
podkroví	$8,90 * 12,30 =$	109,47	3,12 m
	$(10,10 + 13,15)/2 * (8,10 + 8,60)/2 =$	97,07	3,12 m
		913,92 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(8,90 * 12,30) * (3,12) =$	341,55
PP		$((10,10 + 13,15)/2 * (13,65 + 10,60)/2) * (3,12) =$	439,77
NP	1.NP	$(8,90 * 12,30) * (3,20) =$	350,30
NP		$((10,10 + 13,15)/2 * (13,65 + 10,60)/2) * (3,12) =$	439,77
NP	2.NP	$(8,90 * 12,30) * (2,89) =$	316,37
NP		$((10,10 + 13,15)/2 * (8,10 + 8,60)/2) * (2,89) =$	280,53
NP	podkroví	$(8,90 * 12,30) * (3,12)/2 =$	170,77
NP		$((10,10 + 13,15)/2 * (8,10 + 8,60)/2) * (3,12)/2 =$	151,43
Obestavěný prostor - celkem:			2 490,49 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	cihelné a tvárnicové zdivo
3. Stropy	dřevěné trámové a betonové s VŽ plechy
4. Střecha	dřevěný krov, mansardová střecha
5. Krytina	bonský šindel
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	strukturovaná omítka
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	betonové
12. Dveře	hladké a foliované
13. Okna	plastová zdvojená
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	betonové a keramická dlažba
16. Vytápění	etážové napojené na elektrokotel
17. Elektroinstalace	světelná třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	elektrokotel
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	koupelny s vanou či sprchovým koutem
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 750 Kč/m ³
Množství	2 490,49 m ³
Reprodukční cena	19 301 298 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	829 956	826 096	4,48
2. Zdivo	24,30	4 690 215	4 674 774	25,33
3. Stropy	9,30	1 795 021	1 787 300	9,69
4. Střecha	4,20	810 655	808 724	4,38
5. Krytina	3,00	579 039	577 109	3,13
6. Klempířské konstrukce	0,70	135 109	135 109	0,73
7. Vnitřní omítky	6,40	1 235 283	1 231 423	6,67
8. Fasádní omítky	3,30	700 637	698 707	3,79
9. Vnější obklady	0,40	77 205	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,40	463 231	461 301	2,50
11. Schody	3,90	752 751	750 820	4,07
12. Dveře	3,40	656 244	654 314	3,55
13. Okna	5,30	1 022 969	1 019 109	5,52
14. Podlahy obytných místností	2,30	443 930	442 000	2,40
15. Podlahy ostatních místností	1,40	270 218	270 218	1,46
16. Vytápění	4,20	810 655	808 724	4,38
17. Elektroinstalace	4,00	772 052	770 122	4,17
18. Bleskosvod	0,50	96 506	0	0,00
19. Rozvod vody	2,80	540 436	538 506	2,92
20. Zdroj teplé vody	1,60	308 821	306 891	1,66
21. Instalace plynu	0,50	96 506	0	0,00
22. Kanalizace	2,90	559 738	557 808	3,02
23. Vybavení kuchyně	0,50	96 506	96 506	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,00	965 065	961 205	5,21
25. Záchod	0,40	77 205	77 205	0,42
26. Ostatní	3,00	579 039	0	0,00
Upravená reprodukční cena			18 453 971 Kč	
Množství			2 490,49 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			7 410 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	250
Užitná plocha (UP)	[m ²]	731
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 490,49
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 410
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 410
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	18 454 531
Stáří	roků	30
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	10 149 992

Výpočet porovnávací hodnoty

Areál RD č.p. 88 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	730,54 m ²
Obestavěný prostor:	2 490,49 m ³
Zastavěná plocha:	250,42 m ²
Výměra pozemku:	1 107,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: RD v obci Krásná Lípa

Lokalita: zastavěná část obce Krásná Lípa, ul. Křižíkova

Popis: Velký rodinný dům, který se nachází v klidné lokalitě města Krásná Lípa která je bránou do Národního parku. Veškerá občanská vybavenost je v dochozí vzdálenosti. Dům je kompletně podsklepený, má tři samostatné bytové jednotky vytápěné plynem a částečně elektřinou ve formě podlahového vytápění. Ke každému bytu jsou k dispozici sklepní a půdní prostory. V 1.NP se nachází byt o velikosti 3+1 o rozloze 104 m² po částečné rekonstrukci. Ve 2.NP je byt o velikosti 94 m² po kompletní rekonstrukci z roku 2020. Ve 3.NP je byt o rozloze 90 m² který v roce 2022 prošel také kompletní rekonstrukcí, veškeré vodo/elektro instalace, podlahy stěny včetně zateplení. Střecha šindel, voda a kanalizace městská plus studna ve sklepě, ohřev vody, bojler a průtokový ohřívač. Na rekonstrukci se opravdu nešetřilo, vše je provedeno velmi kvalitně a z hodnotných materiálů. Značkové vybavení kuchyní a koupelen. Celý dům je ve velmi dobrém technickém stavu. Každá jednotka má vlastní vchod včetně elektroměru. U domu jsou k dispozici dvě krytá parkovací stání a další možností je parkování před domem nebo na velké udržované zahradě kde naleznete opravdu spoustu místa pro odpočinek a jiné aktivity. Zahrada o rozloze 1245 m² plná zeleně a ovocných stromů má přístavek, WC, altán, chatku, dětský koutek
Užitná plocha dle inzerátu a dle odhadu a dle zásad ČBA : 350 m²

Pozemek: 1 245,00 m²

Užitná plocha: 350,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší výměra x horší poloha	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - rizika u oceňovaného objektu - viz popis	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.1.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 590 000	350,00	18 829	0,58	10 921

Název: RD v obci Zásada, okr. Jablonec nad Nisou

Lokalita: zastavěná část obce Zásada

Popis: Výrobně-kancelářský objekt s byty přilehlými pozemky v obci Zásada, okres Jablonec nad Nisou. Jedná se o nepodsklepený, samostatně stojící objekt se dvěma nadzemními podlažími a nevyužitým podkrovím. Celková výměra prostor v obou nadzemních podlažích činí 698 m². Celková výměra pozemkových parcel činí 2 531 m². Součástí prodeje jsou také ocelový přístřešek, garáž z pozinkovaného plechu a dřevěný altán. Nemovitost byla dosud využívána jako ovocný lihovar. Současná podoba hlavního objektu je výsledkem přístavby k původní stavbě. Je v dobrém technickém stavu, chybí dokončit zateplení a fasádu přístavby. Prostory jsou vhodné k variabilnímu uspořádání výrobních zařízení, skladových prostor nebo administrativního zázemí. V 1.NP jsou zatěžkové betonové podlahy. K dispozici je nákladní výtah s nosností 1000 kg. Objekt je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu a plynovod. Vytápění a dodávka TUV je zajišťována vlastní plynovou kotelnou. Technologie a vybavení je předmětem samostatného prodeje. Užitná plocha dle inzerátu a dle odhadu a dle zásad ČBA : 698 m²

Pozemek: 2 534,00 m²

Užitná plocha: 698,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelný	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - rizika u oceňovaného objektu - viz popis	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.1.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
7 000 000	698,00	10 029	0,69	6 920

Název: RD v obci Zásada, okr. Jablonec nad Nisou

Lokalita: zastavěná část obce Zásada

Popis: Velký rodinný dům, který je nyní využíván jako penzion v centru obce Zásada, ideální pro investory hledající zajímavé ubytovací zařízení o 35 lůžkách, vlastní restauraci a lyžařnou. Přímo v obci lyžařské středisko Zásada s délkou sjezdové tratě 500 metrů. Ideální možnost nabídnout školám lyžařské výcviky, školy v přírodě a nespočet možností letních aktivit. Nemovitost má 2 nadzemní podlaží, v přízemí ubytování, herna, jídelna a vybavená kuchyň. V patře 10 pokojů s lůžky a vlastními sociálními zařízeními. Jsou zde také rozsáhlé půdní prostory, kde je možné vybudovat několik bytů. Celková užitná plocha činí 600 m². Plocha pozemku o rozloze celkem 994 m². Smíšená konstrukce budovy zajišťuje stabilní a trvanlivou strukturu, přičemž stav nemovitosti je hodnocen jako dobrý. Tento penzion je

výjimečnou příležitostí pro podnikání v atraktivní lokalitě s dobrou dostupností a veškerou občanskou vybaveností.

Užitná plocha dle inzerátu a dle odhadu a dle zásad ČBA : 600 m²

Pozemek: 994,00 m²

Užitná plocha: 600,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelný	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - rizika u oceňovaného objektu - viz popis	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 20.1.2026	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 450 000	600,00	12 417	0,77	9 561

Název: RD v obci Záhoří u Semil

Lokalita: zastavěná část obce Pipice

Popis: Bývalá rekreační chata v současnosti využívanou k bydlení v obci Záhoří u Semil. Nemovitost o dispozici 9+1 a obytné ploše 440 m² se nachází na pozemku o celkové výměře 2 056 m². K domu náleží dechberoucí zahrada s krbem a ohništěm. Z oken se budete dívat přímo na vrcholky Krkonoše.

1. NP: Sklepní prostory, velká společenská místnost, vstup do zahrady, sociální zařízení
 2. NP: Vstupní hala, společenský sál, kuchyně s kachlovými kamny, 4 další místnosti s možností využití jako obytné, kancelářské nebo výrobní, sociální zařízení
 3. NP: 4 velmi prostorné obytné místnosti, možné rozdělit na menší
- Vytápění kotlem na tuhá paliva. Vlastní studna, elektřina 230/400 V, septik. Částečně vybaveno, nová plastová okna. 4 parkovací stání. Obec Záhoří u Semil nabízí klidné podhorské prostředí. Veškerá občanská vybavenost je dostupná v blízkých městech Semily a Železný Brod. Obecní úřad a obchod se nachází 200m od domu. Tato nemovitost skýtá velký potenciál pro podnikatelské využití s bydlením v klidné, dobře dostupné lokalitě s okolní přírodou a podmanivými výhledy na Krkonoše.

Užitná plocha dle inzerátu a dle odhadu a dle zásad ČBA : 440 m²

Pozemek: 2 056,00 m²

Užitná plocha: 440,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - rizika u oceňovaného objektu - viz popis 0,90				
Cena [Kč] k 20.1.2026 5 900 000	Užitná plocha [m ²] 440,00	Jedn. cena Kč/m ² 13 409	Celkový koef. K _C 0,62	Upravená j. cena [Kč/m ²] 8 314

Název:

RD v obci Hejnice

Lokalita:

zastavěná část obce Hejnice, ul. Klášterní

Popis:

Vícegeneračního rodinného domu ve velmi atraktivní lokalitě obce Hejnice, ulice Klášterní se zastavěnou plochou 230 m2. Dům je celopodsklepený a má celkem 3 NP , je vytápěný kombinovaným plynovým kotlem, který zároveň ohřívá vodu. V 1.NP se nacházejí místnosti pro komerční využití (restaurace) se samostatným sociálním zařízením a vybavený byt o dispozici 1+kk. Dále se zde nachází vstup do sklepních prostor a horních pater domu. V 2.NP jsou umístěny tři bytové jednotky, každá o dispozici 2+kk. . Každá bytová jednotka v tomto podlaží má vlastní elektroměr+hodiny na vodu. V 3.NP je situován velice prostorný byt o dispozici 4+kk, který má samostatný kotel na ohřev vody a topení..Rozvody elektrické energie a plynu jsou v celém domě v mědi. Celková plocha pozemku včetně zastavěné plochy činí 611 m2. Dům je zateplený dvojitým sádkokartonem. Střecha zateplená 25 vatou, krytina ekologický eternit.

Užitná plocha dle inzerátu a dle odhadu a dle zásad ČBA : 690 m²

Pozemek:

611,00 m²

Užitná plocha:

690,00 m²

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 - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - rizika u oceňovaného objektu - viz popis	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.1.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
9 750 000	690,00	14 130	0,76	10 739



Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	6 920 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 291 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	10 921 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	9 291 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	730,54 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 787 447 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	6 787 447 Kč
Reprodukční hodnota	18 454 531 Kč
Věcná hodnota	11 810 492 Kč
z toho hodnota pozemku	1 660 500 Kč

Obvyklá cena	6 800 000 Kč
slovy: Šest milionů osm set tisíc Kč	

Silné stránky

+ klidná lokalita vhodná k bydlení

Slabé stránky

- v místě není prakticky žádná občanská vybavenost
- nedokončená rekonstrukce a přístavba objektu
- oceňovaný objekt není řádně zapsán v katastru nemovitostí
- dle informace není přístavba objektu řádně zkolaudována
- cizí stavba dvojgaráže na části st.p.č. 124
- neudržovaný objekt
- nepředložené nájemní smlouvy

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 byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů rodinných a bytových domů v obci Hrádek nad Nisou a okolí. Lokalita je vhodná k venkovskému bydlení, v dojezdové vzdálenosti v kmenové části obce Hrádek nad Nisou je potřebná občanská vybavenost a kompletní občanské vybavenost je v nedalekém Liberci. Parkování je umožněno přímo u domu. 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.

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 oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 124 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 88, která je součástí pozemku a pozemek parcela č. 319/4 - zahrada vše v Rynoltické ulici v části obce Dolní Sedlo na LV 1282 pro katastrální území Dolní Sedlo a obec Hrádek nad Nisou vedených u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec byla odhadnuta ve výši 6 800.000,- Kč.

Tržní hodnota

6 800 000 Kč

slovy: Šest milionů osm set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky, i s nabídkovými cenami a nebylo vlastníkem umožněno provést prohlídku všech prostor objektu. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 15 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1282 ze dne 29.9.2025.	15
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 20.1.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 25.11.2025	7
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

V Českých Budějovicích 20.1.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.8.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 026/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1282 ze dne 29.9.2025.	15
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 20.1.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 25.11.2025	7
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 12:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 57 INS 21647/2014 pro Jana Horáková, Ing.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564095 Hrádek nad Nisou

Kat.území: 647365 Dolní Sedlo

List vlastnictví: 1282

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJ Žilka Ivan a Žilková Petra DiS., Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek nad Nisou

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 124	445	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dolní Sedlo, č.p. 88, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 124				
316/3	300	zahrada		zemědělský půdní fond
319/4	662	zahrada		zemědělský půdní fond

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 6 674 412 Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 319/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.07.2005.

V-4663/2005-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 328 378 Kč včetně příslušenství a nákladů

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 6 - JUDr. Jan Grosam 025 Ex-13609/2011 -11 ze dne 06.10.2011. Právní moc ke dni 13.10.2011.

Z-16081/2011-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 164 782,73 Kč včetně příslušenství a nákladů

Oprávnění pro

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 29.09.2025 12:35:02

Obec: 564095 Hrádek nad Nisou

List vlastnictví: 1282

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

innogy Energie, s.r.o., Limuzská 3135/12, Strašnice,
10000 Praha 10, RČ/IČO: 49903209

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Cheb - Mgr. David Koncz 074 EX-22014/2011 -011 ze dne
04.05.2012. Právní moc ke dni 18.05.2012.

Z-6615/2012-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 32 798,48 Kč včetně příslušenství a nákladů

Oprávnění pro

Český inkasní kapitál, a.s., Václavské náměstí 808/66,
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27646751

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha-východ - JUDr. Marcel Smékal 081 EX-00246/2012 -026 Mna
ze dne 30.05.2012. Právní moc ke dni 19.06.2012.

Z-15830/2012-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 437 399,41 Kč

Oprávnění pro

OBEC PROSEČNĚ, č.p. 37, 54373 Prosečné, RČ/IČO:
00278203

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Chrudim - Mgr. Petr Jaroš 129 EX-2965/2013 -11 ze dne
14.05.2013.

Z-6325/2013-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 29 138 Kč

Oprávnění pro

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky,
Drahobejlova 1404/4, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
47114975

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 9 - JUDr. Milan Suchánek 085 EX-14017/2013 -28 ze dne
02.12.2013.

Z-16531/2013-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 12:35:02

Obec: 564095 Hrádek nad Nisou

List vlastnictví: 1282

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

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -338367/2014 /2601-25200-501766 ze dne 06.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2014 10:29:29. Zápis proveden dne 22.04.2014; uloženo na prac. Liberec

Z-2954/2014-505

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 28 855,03 Kč včetně příslušenství a nákladů oprávněného

Óprávnění pro

innogy Energie, s.r.o., Limuzská 3135/12, Strašnice,
10000 Praha 10, RČ/IČO: 49903209

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Cheb - Mgr. David Koncz 074 EX-00662/2014 -013 ze dne
10.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2014 09:17:15. Zápis proveden
dne 14.05.2014.

Y-3285/2014-505

Pořadí k 10.04.2014 09:17

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pohledávka ve výši 450 000 Kč včetně příslušenství a nákladů oprávněného

Oprávnění pro

Peuker Petr.

Peukerová Eva,

Nisou, RČ/IČO:

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-1242/2014 -38 ze dne
22.5.2014 a opravné usnesení č.j. 131 EX 1242/14-62 ze dne 19.6.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 22.05.2014 14:16:38. Zápis proveden dne 23.06.2014.

V-4844/2014-505

Pořadí k 22.05.2014 14:16

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 450 000 Kč včetně příslušenství a nákladů oprávněného

Oprávnění pro

Peuker Petr.

Peukerová Eva,

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 Ex-1242/2014 -36 ze dne
22.5.2014 a opravné usnesení č.j. 131 Ex 1242/14-62 ze dne 19.6.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 22.05.2014 14:16:38. Zápis proveden dne 24.06.2014.

V-4846/2014-505

Pořadí k 22.05.2014 14:16

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 12:35:02

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564095 Hrádek nad Nisou
Kat.území: 647365 Dolní Sedlo List vlastnictví: 1282
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 350 000 Kč včetně příslušenství a nákladů oprávněného
Oprávnění pro
Peuker Petr, [REDACTED]
Peukerová Eva, [REDACTED]
Povinnost k
Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-2452/2014 -11 ze dne
22.5.2014 a opravné usnesení č.j. 131 EX 2452/14-34 ze dne 18.6.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 23.05.2014 14:12:58. Zápis proveden dne 24.06.2014.
V-4896/2014-505
Pořadí k 23.05.2014 14:12
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Oprávnění pro
Peuker Petr, [REDACTED]
Peukerová Eva, [REDACTED]
Povinnost k
Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-2452/2014 -9 ze dne
22.5.2014 a opravné usnesení č.j. 131 EX 2452/14-34 ze dne 18.6.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 23.05.2014 14:12:58. Zápis proveden dne 24.06.2014.
V-4900/2014-505
Pořadí k 23.05.2014 14:12
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 39 317,50 Kč včetně příslušenství a nákladů oprávněného
Oprávnění pro
MONETA Stavební spořitelna, a.s., Vyskočilova 1442/1b,
Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 47115289
Povinnost k
Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Plzeň-sever - Judr. Vendula Flajšhansová 121 EX-7563/2014 -24
ze dne 03.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2014 06:17:21. Zápis
proveden dne 03.12.2014.
V-11418/2014-505
Pořadí k 04.11.2014 06:17
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 10 454 713,88 Kč včetně příslušenství a nákladů oprávněného
Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782
Povinnost k
Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 12:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564095 Hrádek nad Nisou

Kat.území: 647365 Dolní Sedlo

List vlastnictví: 1282

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 9 - JUDr. Milan Suchánek 085 EX-5458/2015 -32 ze dne
18.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2015 18:33:34. Zápis proveden
dne 17.07.2015.

V-7011/2015-505

Pořadí k 18.06.2015 18:33

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Ostrava

Mgr. Pavla Fučíková

Povinnost k

Žilka Ivan, Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek
nad Nisou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberci 67 EXE-5208/2011 -6 ze
dne 12.08.2011. Právní moc ke dni 27.01.2012; uloženo na prac. Liberec

Z-15894/2011-505

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Žilka Ivan a Žilková Petra DiS., Rynoltická 88, Dolní
Sedlo, 46334 Hrádek nad Nisou, RČ/IČO: [REDACTED]
[REDACTED] společné jmění
Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 - JUDr. Jan
Grosam 025 Ex-13609/2011 -10 ze dne 06.10.2011.

Z-15810/2011-505

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Žilka Ivan a Žilková Petra DiS., Rynoltická 88, Dolní
Sedlo, 46334 Hrádek nad Nisou, RČ/IČO: [REDACTED]
[REDACTED] společné jmění
Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava - Mgr. Pavla
Fučíková 024 EX-2009/2011 -29 ze dne 24.10.2011. Právní moc ke dni 26.03.2012.

Z-16509/2011-505

o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Praha 6

JUDr. Jan Grosam

Povinnost k

Žilka Ivan, Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek
nad Nisou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberci 71 Nc-7988/2009 -4 ze
dne 13.08.2009. Právní moc ke dni 13.10.2010; uloženo na prac. Liberec

Z-19432/2011-505

o Nařízení 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 6

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 12:35:02

Obec: 564095 Hrádek nad Nisou

List vlastnictví: 1282

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

Typ vztahu

JUDr. Vít Novozámský

Povinnost k

Žilka Ivan, Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek nad Nisou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberci 70 EXE-7632/2011 -12
ze dne 28.02.2012; uloženo na prac. Liberec

Z-2942 / 2012-505

• Nařízení exekuce

Mr. David Koncz

Povinnost k

Žilka Ivan, Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek nad Nisou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberci 73 EXE-7735/2011 -11
ze dne 17.04.2012; uloženo na prac. Liberec

Z-5449/2012-505

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Zilka Ivan a Zilková Petra DiS., Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek nad Nisou, RČ/ICO [REDACTED]
[REDACTED] společné jmění
Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb - Mgr. David
Koncz 074 EX-22014/2011 -013 ze dne 04.05.2012.

Z-5802/2012-505

- o Nařízení exekuce

JUDr. Marcel Smékal

Povinnost k

Žilka Ivan, Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek nad Nisou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberci 73 EXE-4884/2012 -7 ze dne 14.05.2012. Právní moc ke dni 19.06.2012; uloženo na prac. Liberec

Z-6972/2012-505

o Nařízení exekuce

JUDr. Milan Suchánek

Povinnost k

Žilka Ivan, Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek
nad Nisou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberci 72 EXE-6433/2012 -9 ze dne 22.08.2012; uloženo na prac. Liberec

Z-11182/2012-505

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Povinnost k

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

strana 7

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 12:35:02

Obec: 564095 Hrádek nad Nisou

List vlastnictví: 1282

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

Typ vztahu

Ровинност k

Žilka Ivan, Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek nad Nisou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberci 40 EXE-5798/2012 -13
ze dne 17.01.2013; uloženo na prac. Liberec

7-2462/2013-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Plzeň-sever - JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-10231/2012 -25 ze dne
19.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2014 13:51:49. Zápis proveden
dne 09.06.2014; uloženo na prac. Liberec

2-3943/2014-505

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-sever - JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-10231/2012 -18 ze dne 19.02.2013.

Z-2463/2013-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Plzeň-sever - JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-10231/2012 -25 ze dne
19.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2014 13:51:49. Zápis proveden
dne 09.06.2014: uloženo na prac. Liberec

Z-3943/2014-505

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
190 00 Praha 9

Povinnost k

Žilka Ivan, Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek nad Nisou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 14017/13-12 k 72 EXE-6382/2013 15 Okresní soud v Liberci ze dne 18.10.2013; uloženo na prac. Praha

Z-78266/2013-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:
Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Žilka Ivan, Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek nad Nisou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-00662/2014 -007 ze dne 01.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2014 09:18:10. Zápis proveden dne 14.04.2014; uloženo na prac. Cheb

Z-3264/2014-402

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

Povinnost k

Žilka Ivan, Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek
nad Nisou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec -

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

strana 8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 12:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564095 Hrádek nad Nisou

Kat.území: 647365 Dolní Sedlo

List vlastnictví: 1282

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

Typ vztahu

Mgr. Petr Polanský 131 EX-2452/2014 -7 ze dne 22.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2014 14:13:56. Zápis proveden dne 27.05.2014; uloženo na prac. Liberec

Z-4082/2014-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-2452/2014 -11 ze dne 22.5.2014 a opravné usnesení č.j. 131 EX 2452/14-34 ze dne 18.6.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2014 14:12:58. Zápis proveden dne 24.06.2014; uloženo na prac. Liberec
V-4896/2014-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-2452/2014 -9 ze dne 22.5.2014 a opravné usnesení č.j. 131 EX 2452/14-34 ze dne 18.6.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2014 14:12:58. Zápis proveden dne 24.06.2014; uloženo na prac. Liberec
V-4900/2014-505

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

Povinnost k

Žilka Ivan, Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek nad Nisou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-1242/2014 -33 ze dne 22.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2014 14:16:15. Zápis proveden dne 27.05.2014; uloženo na prac. Liberec

Z-4076/2014-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-1242/2014 -38 ze dne 22.5.2014 a opravné usnesení č.j. 131 EX 1242/14-62 ze dne 19.6.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2014 14:16:38. Zápis proveden dne 23.06.2014; uloženo na prac. Liberec
V-4844/2014-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-1242/2014 -36 ze dne 22.5.2014 a opravné usnesení č.j.

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

strana 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 12:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564095 Hrádek nad Nisou

Kat.území: 647365 Dolní Sedlo

List vlastnictví: 1282

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

Typ vztahu

131 EX 1242/14-62 ze dne 19.6.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.05.2014 14:16:38. Zápis proveden dne 24.06.2014; uloženo na prac. Liberec
V-4846/2014-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

Povinnost k

Žilková Petra DiS., Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334

Hrádek nad Nisou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec -
Mgr. Petr Polanský 131 EX-1242/2014 -33 ze dne 22.05.2014. Právní účinky zápisu
k okamžiku 22.05.2014 14:16:15. Zápis proveden dne 27.05.2014; uloženo na prac.
Liberec

Z-4076/2014-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec - Mgr.
Petr Polanský 131 EX-1242/2014 -38 ze dne 22.5.2014 a opravné usnesení č.j.
131 EX 1242/14-62 ze dne 19.6.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.05.2014 14:16:38. Zápis proveden dne 23.06.2014; uloženo na prac. Liberec
V-4844/2014-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec - Mgr.
Petr Polanský 131 EX-1242/2014 -36 ze dne 22.5.2014 a opravné usnesení č.j.
131 EX 1242/14-62 ze dne 19.6.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.05.2014 14:16:38. Zápis proveden dne 24.06.2014; uloženo na prac. Liberec
V-4846/2014-505

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Bělohorská 299, 580 01 Havlíčkův Brod

Povinnost k

Žilka Ivan, Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek

nad Nisou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův
Brod 050 EX-4616/2014 -7 (exekuce č.j. 70 EXE 6166/2014-21) ze dne 21.08.2014.
Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2014 07:14:02. Zápis proveden dne
28.08.2014; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-5435/2014-601

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Žilka Ivan, Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek

nad Nisou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-

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

strana 10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 12:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564095 Hrádek nad Nisou

Kat.území: 647365 Dolní Sedlo

List vlastnictví: 1282

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

Typ vztahu

5164/2014 -21 ze dne 04.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2014
15:04:43. Zápis proveden dne 08.09.2014; uloženo na prac. Plzeň-sever
Z-4462/2014-407

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-sever -
JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-5164/2014 -24 ze dne 5.9.2014 a opravné
usnesení č.j.121 EX 5164/14-37 ze dne 8.10.2014. Právní účinky zápisu k
okamžiku 05.09.2014 15:47:16. Zápis proveden dne 14.10.2014; uloženo na prac.
Liberec

Z-7175/2014-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Plzeň-sever - JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-5164/2014 -44 ze dne
10.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2014 15:34:50. Zápis
proveden dne 27.11.2014; uloženo na prac. Liberec

Z-8996/2014-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Plzeň-sever - JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-5164/2014 opravného usnesení
ze dne 10.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2014 15:01:46. Zápis
proveden dne 27.11.2014; uloženo na prac. Liberec

Z-8997/2014-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Žilková Petra DiS., Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334

Hrádek nad Nisou, RČ/ICO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-
5164/2014 -21 ze dne 04.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2014
15:04:43. Zápis proveden dne 08.09.2014; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-4462/2014-407

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-sever -
JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-5164/2014 -24 ze dne 5.9.2014 a opravné
usnesení č.j.121 EX 5164/14-37 ze dne 8.10.2014. Právní účinky zápisu k
okamžiku 05.09.2014 15:47:16. Zápis proveden dne 14.10.2014; uloženo na prac.
Liberec

Z-7175/2014-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Plzeň-sever - JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-5164/2014 -44 ze dne
10.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2014 15:34:50. Zápis
proveden dne 27.11.2014; uloženo na prac. Liberec

Z-8996/2014-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Plzeň-sever - JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-5164/2014 opravného usnesení
ze dne 10.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2014 15:01:46. Zápis

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

strana 11

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 12:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564095 Hrádek nad Nisou

Kat.území: 647365 Dolní Sedlo

List vlastnictví: 1282

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

Typ vztahu

proveden dne 27.11.2014; uloženo na prac. Liberec

Z-8997/2014-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Žilková Petra DiS., Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334

Hrádek nad Nisou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-7563/2014 -21 ze dne 03.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2014 06:16:48. Zápis proveden dne 07.11.2014; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-5529/2014-407

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-sever - JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-7563/2014 -23 ze dne 03.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2014 06:17:21. Zápis proveden dne 20.11.2014; uloženo na prac. Liberec

Z-8856/2014-505

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

Povinnost k

Žilka Ivan, Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek

nad Nisou, 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 54 INS-21647/2014 -A-31 ze dne 03.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2015 13:28:33. Zápis proveden dne 06.02.2015; uloženo na prac. Liberec

Z-730/2015-505

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 KSLB54 INS-21647/2014 -A-41 ze dne 13.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2015 13:20:29. Zápis proveden dne 23.11.2015; uloženo na prac. Liberec

Z-6803/2015-505

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Žilka Ivan, Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek

nad Nisou, 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 54 INS-21647/2014 -A-31 ze dne 03.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2015 13:28:33. Zápis proveden dne 06.02.2015; uloženo na prac. Liberec

Z-730/2015-505

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 KSLB54 INS-21647/2014 -A-41 ze dne 13.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2015 13:20:29. Zápis proveden dne 23.11.2015; uloženo na prac.

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

strana 12

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 12:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564095 Hrádek nad Nisou

Kat.území: 647365 Dolní Sedlo

List vlastnictví: 1282

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

Typ vztahu

Liberec

Z-6803/2015-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
190 00 Praha 9

Povinnost k

Žilková Petra DiS., Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334
Hrádek nad Nisou, RC/ICO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 5458/15-17 k 70 EXE-
60558/2015 -14 ze dne 15.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015
18:34:59. Zápis proveden dne 19.06.2015; uloženo na prac. Praha

Z-33946/2015-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 - Mgr.
Michal Suchánek 220 EX-5458/2015 -315 ze dne 19.11.2022. Právní účinky zápisu
k okamžiku 20.11.2022 19:04:05. Zápis proveden dne 23.11.2022; uloženo na
prac. Liberec

Z-7937/2022-505

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Praha 9 - Mgr.
Michal Suchánek 220 EX-5458/2015 -168 ze dne 15.01.2019. Právní účinky zápisu
k okamžiku 20.11.2022 19:04:05. Zápis proveden dne 23.11.2022; uloženo na
prac. Liberec

Z-7937/2022-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Žilková Petra DiS., Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334
Hrádek nad Nisou, RC/ICO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-sever -
JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-9838/2014 -30 ze dne 02.07.2015. Právní
účinky zápisu k okamžiku 02.07.2015 14:11:40. Zápis proveden dne 07.07.2015;
uloženo na prac. Liberec

Z-4051/2015-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-sever -
JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-9838/2014 -32 ze dne 02.07.2015. Právní
účinky zápisu k okamžiku 02.07.2015 14:11:40. Zápis proveden dne 15.07.2015;
uloženo na prac. Liberec

Z-4052/2015-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Plzeň-sever - JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-9838/2014 -38 ze dne

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

strana 13

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 12:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564095 Hrádek nad Nisou

Kat.území: 647365 Dolní Sedlo

List vlastnictví: 1282

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

Typ vztahu

26.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2015 14:54:23. Zápis proveden dne 09.09.2015; uloženo na prac. Liberec

Z-5112/2015-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5

Povinnost k

Žilka Ivan, Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek nad Nisou, RČ/ICO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 1245/22-30 k 73 EXE 60256/2022-41 ze dne 08.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2022 19:26:46. Zápis proveden dne 13.06.2022; uloženo na prac. Praha

Z-24008/2022-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5

Povinnost k

Žilková Petra DiS., Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek nad Nisou, RČ/ICO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 1245/22-30 k 73 EXE 60256/2022-41 ze dne 08.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2022 19:26:46. Zápis proveden dne 13.06.2022; uloženo na prac. Praha

Z-24008/2022-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most

Povinnost k

Žilková Petra DiS., Rynoltická 88, Dolní Sedlo, 46334 Hrádek nad Nisou, RČ/ICO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-1539/2022 -17/E1 ze dne 21.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2022 08:18:51. Zápis proveden dne 23.09.2022; uloženo na prac. Most

Z-3677/2022-508

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 316/3, Parcela: 319/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Most - JUDr. Jan Paraska 130 EX-1539/2022 -43 ze dne 22.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2022 08:21:01. Zápis proveden dne 03.10.2022; uloženo na prac. Liberec

Z-6772/2022-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Most - JUDr. Jan Paraska 130 EX-1539/2022 -50 ze dne 01.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2022 01:01:19. Zápis proveden dne 10.11.2022; uloženo na prac. Liberec

Z-7690/2022-505

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

strana 14

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 12:35:02

Obec: 564095 Hrádek nad Nisou

List vlastnictví: 1282

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

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 316/3

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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

Listina

- o Potvrzení o nabytí ve veřejné dražbě (zák. č. 92/1991 Sb.) ze dne 31.03.2004.
Z-3601/2004-505
Pro: Žilka Ivan a Žilková Petra DiS., Rynoltická 88, Dolní Sedlo, RČ/IČO: [REDACTED]
46334 Hrádek nad Nisou; společně jměni
- o Souhlasné prohlášení o nabytí právním úkonem jednoho z manželů, partnerů do SJ ze dne 31.03.2004.
Z-3601/2004-505
Pro: Žilka Ivan a Žilková Petra DiS., Rynoltická 88, Dolní Sedlo, RČ/IČO: [REDACTED]
46334 Hrádek nad Nisou; společně jměni
- o Smlouva kupní ze dne 28.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.07.2007.
V-5945/2007-505
Pro: Žilka Ivan a Žilková Petra DiS., Rynoltická 88, Dolní Sedlo, RČ/IČO: [REDACTED]
46334 Hrádek nad Nisou; společně jměni

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
316/3	62911	155
	64089	61
	64710	84
319/4	62911	93
	64710	569

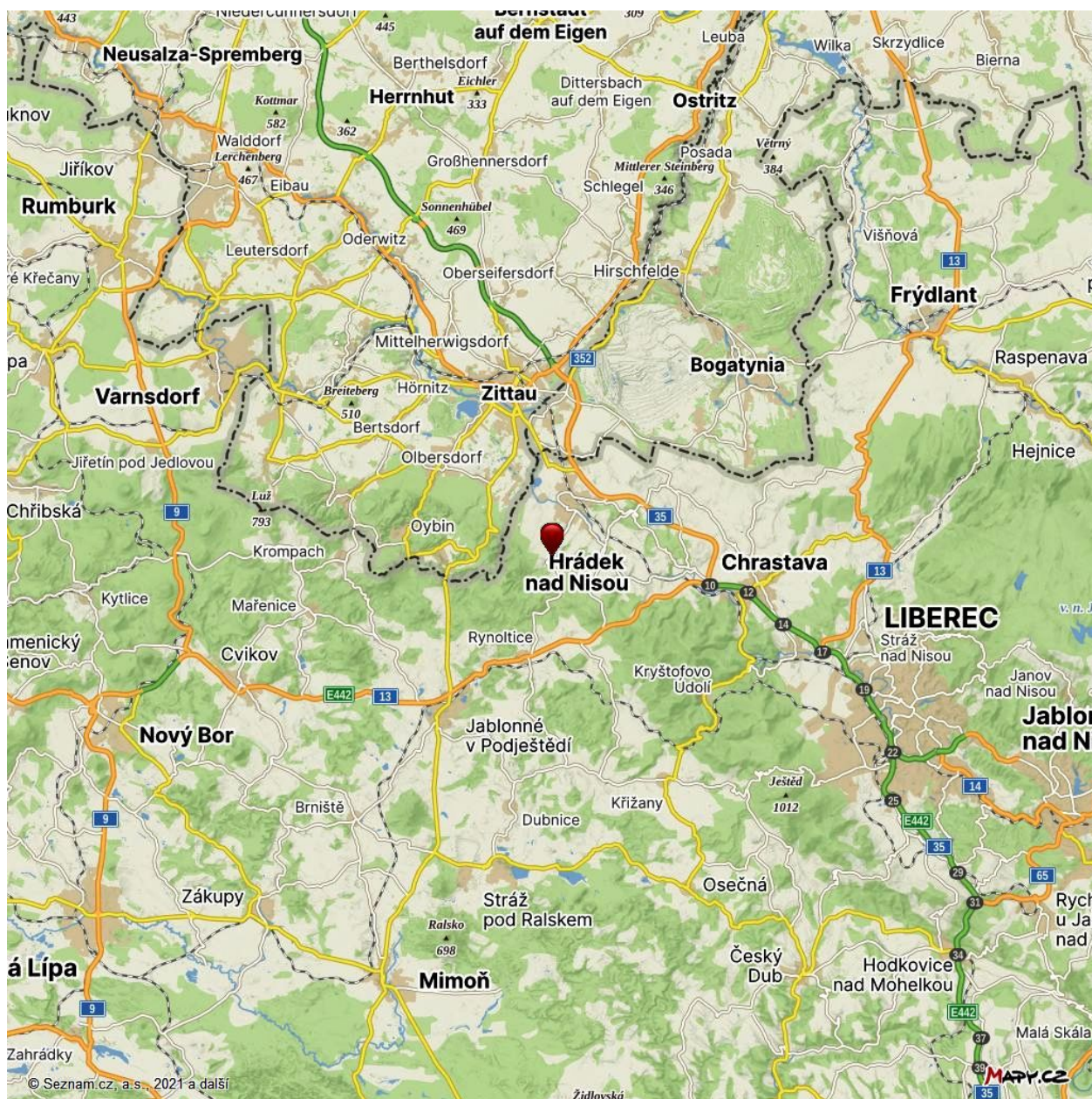
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.09.2025 12:41:57

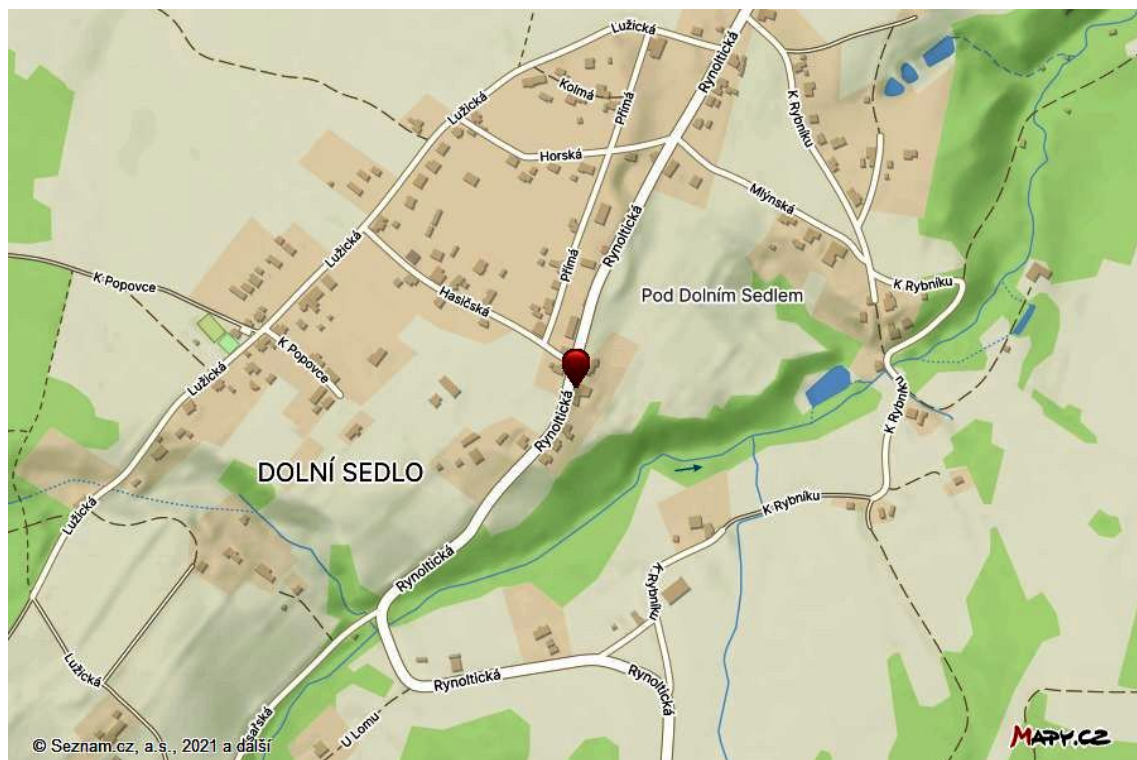
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.
strana 15



mapa oblasti

Mapa oblasti





oceňované pozemky - žlutě, veřejný přístup- modře



příjezd k domu a dále



pohledy a dále



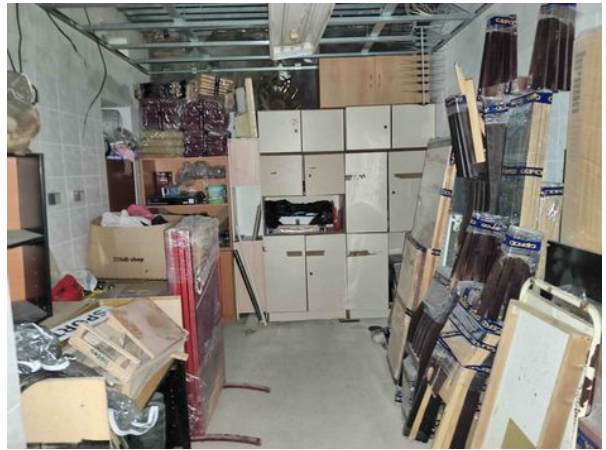


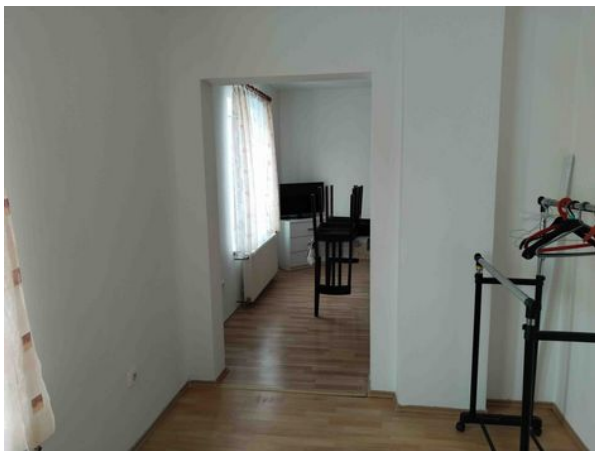
zahrada a dále

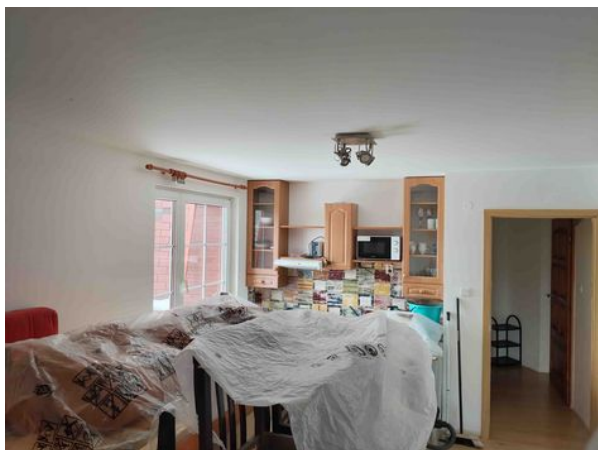


původní objekt a dále



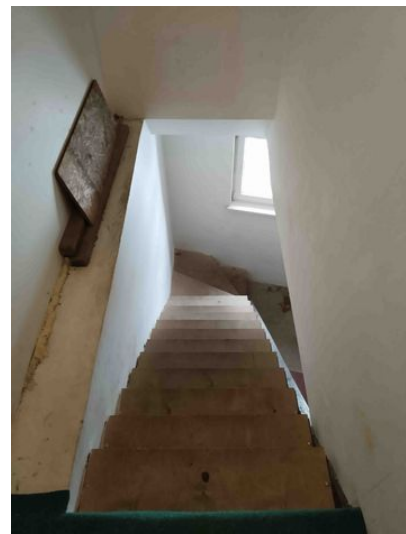


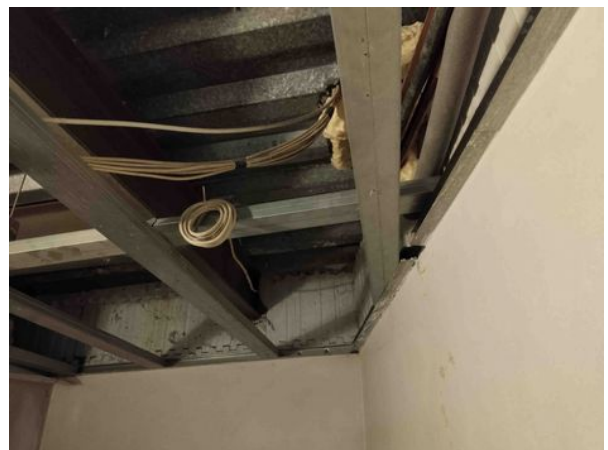


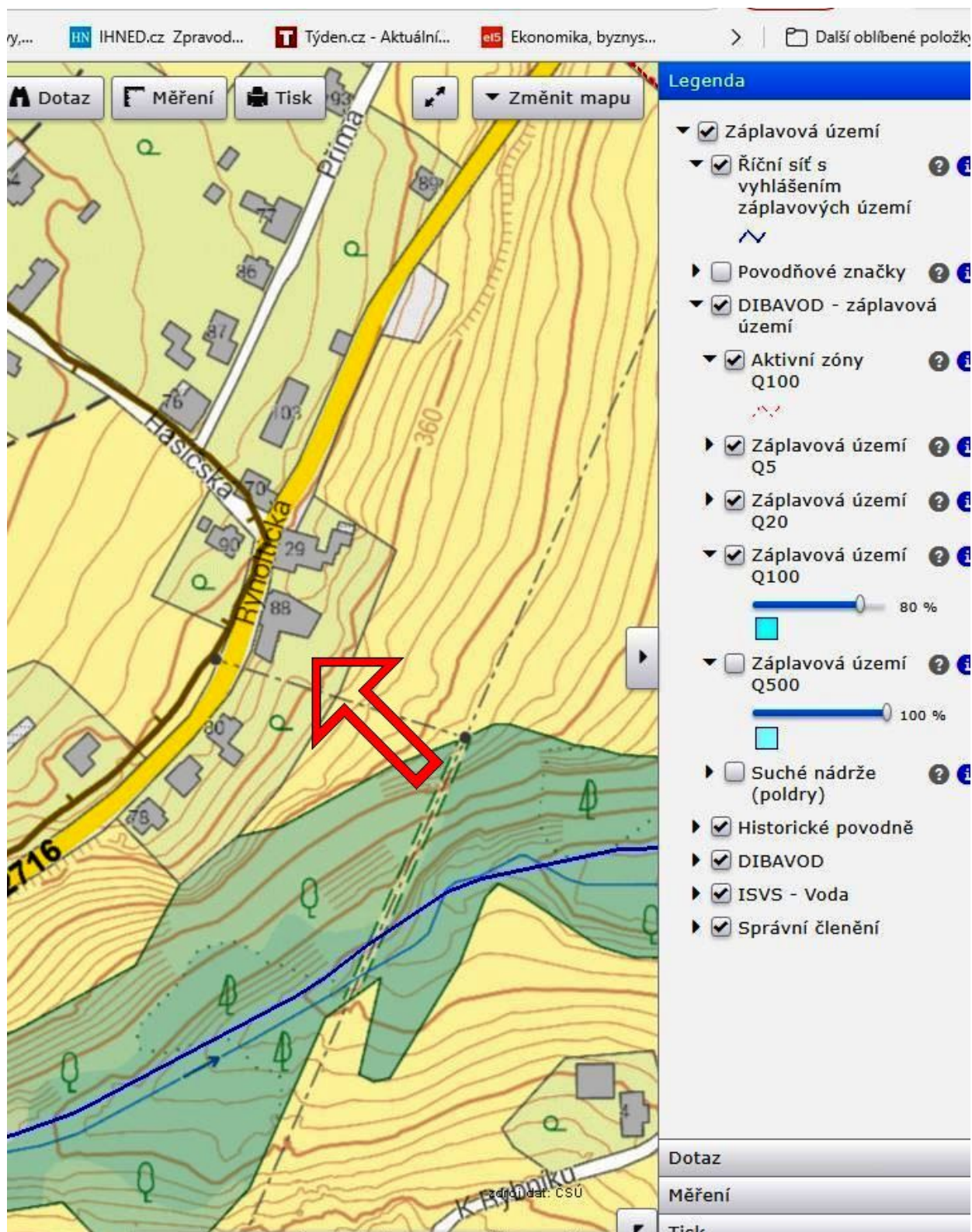


přístavba objektu a dále









povodňová mapa - Q5, Q20 a Q100