ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 045962/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 409/1 v bytovém domě č.p. 409 postaveném na pozemku parc.č. 571 v obci a v katastrálním území Hrádek nad Nisou v okrese Liberec včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 734/5574 na společných částech domu č.p. 409 a na pozemku parc.č. 571, vše v obci a v katastrálním území Hrádek nad Nisou v okrese Liberec se všemi součástmi a příslušenstvím.

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5
Evropská 663/132, 160 00 PRAHA 6
SOUDNÍ EXEKUTOR
JUDr. Juraj PODKONICKÝ, Ph.D.
Došlo: 12. 08. 25 15 00
Počet stejnopisů: 1
Počet příloh: 0
Podpis:

Znalec: Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1982-06-2025

Zadavatel: soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
Evropská 663/132
160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 7994/23-78

OBVYKLÁ CENA	**3 100 000 Kč**

Počet stran: 23 a 11 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 02.06.2025

Vyhotoveno: V Praze 04.06.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 409/1 v bytovém domě č.p. 409 postaveném na pozemku parc.č. 571 v obci a v katastrálním území Hrádek nad Nisou v okrese Liberec včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 734/5574 na společných částech domu č.p. 409 a na pozemku parc.č. 571, vše v obci a v katastrálním území Hrádek nad Nisou v okrese Liberec se všemi součástmi a příslušenstvím.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 7994/23.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 02.06.2025 za přítomnosti pouze znalce Ing. Jitky Križákové.

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 a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 1467 pro k.ú. Hrádek nad Nisou
Výpis z katastru nemovitostí LV 1007 pro k.ú. Hrádek nad Nisou
Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 7994/23-78 ze dne 10.3.2025.
Prohlášení vlastníka budovy ze dne 20.2.1996
Smlouva o výstavbě jednotek ze dne 17.2.2016
Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
Povodňová mapa
Fotodokumentace z místního šetření
Záznam z venkovní obhlídky
El. náhled do územního plánu obce
Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)
Měření v katastrální mapě (na adrese https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)
Aplikační portál Marushka
Podklady dostupné na cuzk.cz
Informace z realitních serverů a kanceláří
Informace z internetových stránek www.mapy.cz, www.cuzk.cz
Informace z portálů měst a obcí
Cenová mapa společnosti OctopusPro, s.r.o. - aplikace https://ikarus21.cz/
Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek
Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonu č. 237/2020 Sb.
Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

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

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:
§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanový jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou".
§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy

mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."**

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě 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. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude 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 budou 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 společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Liberecký, okres Liberec, obec Hrádek nad Nisou, k.ú. Hrádek nad Nisou
Adresa nemovité věci:	Sokolská 409, 463 34 Hrádek nad Nisou

Vlastnické a evidenční údaje

Madla Králová, Sokolská 409, 463 34 Hrádek nad Nisou, LV: 1467, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Dle předložených dokladů i skutečnosti zjištěné při prohlídce nemovitosti jde o objekt sloužící k obytným účelům, takto byl také postaven, je dosud užíván a jako takový jej proto také oceňuji. Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným stavem nemovitostí.

Místopis

Hrádek nad Nisou je město v okrese Liberec v Libereckém kraji. Leží v Žitavské pánvi na okraji Lužických hor, asi dvacet kilometrů severozápadně od Liberce a šest kilometrů jihovýchodně od Žitavy, blízko česko-německo-polského trojmezí. Protéká jím Lužická Nisa. Včetně všech částí ve městě žije přibližně 8 000 obyvatel.

Nedaleko města je zatopený lignitový důl Kristýna, který slouží jako rekreační areál. Město je členem mikroregionu Hrádecko – Chrastavsko a udržuje těsné kulturní vztahy s německým městem Žitava a polským městem Bogatynia. Historické jádro města je od roku 2003 městskou památkovou zónou.

Město leží v integrovaném dopravním systému Libereckého kraje IDOL. Obcí prochází silnice I/35.

Ve městě jsou čtyři základní a tři mateřské školy. O volnočasové aktivity dětí se stará Dům dětí a mládeže DRAK. Dále zde najdete Městskou knihovnu, Dům kultury, výstavy se pořádají v prostorách radnice. Aktivní kulturní spolky: Divadelní spolek Vojan (pořádá festival Hrádecký divadelní podzim), Chrámový sbor od Svatého Bartoloměje, Dividýlko - dětský divadelní soubor, podhoubí Vojanu, .S.A.M. - hrádecká country skupina, Vobutý - country kapela, Belcantus - hudební studio, Sdružení Dynamic Line.

Město má k dispozici tyto sportoviště: fotbalový stadion, hřiště u ZŠ T. G. Masaryka, Areál TJ Orel, hřiště na plážový volejbal v areálu Kristýna. Posledně zmiňovaný areál je rekračním areálem ukrytým v krásném prostředí mladého lesa v blízkosti vodní plochy. Naleznete zde podmínky pro koupání, surfování i provozování dalších vodních sportů. Na své si zde přijdou i rybáři. Sportovní oddíly: TJ Slovan, Tenisové centrum Euroregionu Nisa (TCEN), Oddíl kulturistiky, šipkový klub Pitbull Bažiny, Oddíl jachtingu, Oddíl volejbalu, Motorsportklub Hrádek nad Nisou, Paintballový klub Hrádek nad Nisou, Bílá růže, Klub českých turistů, Klub horolezců, Orel.

Ve městě působí také Dům s pečovatelskou službou a tyto další občanské sdružení: Sbor dobrovolných hasičů, Kynologický klub Armády ČR, Český svaz včelařů, Český zahrádkářský svaz, Český rybářský svaz, Český svaz chovatelů, Chov koní Václavice o.s., Organizace pro děti a mládež, Junák - Svaz skautů a skautek, FÚ CČSH, Klub důchodců o.s., Svaz postižených civilizačními chorobami o.s.

Statistické údaje
Statut: Město
Počet částí: 9
Katastrální výměra: 4853 ha
Pošta: Ano
Škola: Ano
Zdravotnické zařízení: Ano
Policie: Ano
Kanalizace (ČOV): Ano
Vodovod: Ano
Plynofikace: Ano

Situace

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

Přístup přes pozemky

581 Město Hrádek nad Nisou, Horní náměstí 73, 46334 Hrádek nad Nisou

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v bytovém domě č.p. 409 nedaleko centra obce v klidné ulici Sokolská. Stáří domu je dle údajů z katastru nemovitosti více než 100 let, jedná se o objekt, který byl v minulosti pravděpodobně přestavován a přistavován až do současné architektonické podoby. Dům má jedno podzemní podlaží a celkem tři nadzemní podlaží, část domu je pouze dvoupodlažní. Jedná se o stavbu z cihelného a smíšeného zdiva. Dům je zastřešen sedlovou střechou krytou novější plechovou střešní krytinou. Půdorys domu je celkově obdélníkový, stavba sestává ze dvou na sebe kolmo navazujících staveb s nestejnou výškovou úrovní. Oceňovaná jednotka se dle prohlášení vlastníka nachází v prvním nadzemním podlaží nižší části domu.

Povinná Madla Králová si nevyzvedla doporučený dopis o místním šetření a neumožnila znalci obhlídku bytové jednotky. Informace, ze kterých při ocenění vycházím, jsou tedy pouze informacemi z veřejně dostupných zdrojů a informacemi, které jsem získala z Prohlášení vlastníka budovy a ze Smlouvy o výstavbě jednotek.

Podlahovou plochu jednotky přebírám z prohlášení vlastníka. Technický stav bytu a jeho vybavení považuji za standardní s průměrným stupněm opotřebení.
Nemovitost je napojena na veřejnou síť elektřiny, vody, kanalizace a plynu. Bytový dům má celkem šest bytových jednotek. Část pozemku parc.č. 571 je zastavěna stavbou bytového domu, část pozemku je užívána jako společná zatravněná zahrada s posezením.

Bytová jednotka je zapsána na LV 1467, bytový dům a pozemek jsou zapsány na LV 1007.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
Komentář: Na výpisu z katastru nemovitostí - LV 1467 pro k.ú. Hrádek nad Nisou je proveden zápis o zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.
Oba tyto zápisy vhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.
Kompletní zápisy o všech omezeních vlastnického práva - viz přiložený LV 1467.
Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 409/1
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemek na LV 1007

Obsah ocenění na tržních principech

1. **Porovnávací hodnota**
   1.1. Bytová jednotka č. 409/1 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 409/1
Adresa předmětu ocenění:	Sokolská 409 463 34 Hrádek nad Nisou
LV:	1467
Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec
Obec:	Hrádek nad Nisou
Katastrální území:	Hrádek nad Nisou
Počet obyvatel:	7 932

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 695,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **3 223,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}050}$$

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

Index trhu $$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{1,060}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 1,113}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 1,060}$

1. Bytová jednotka č. 409/1

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	41 307,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
kuchyně:	12,9 *	1,00 =	12,90 m^2
pokoj 1:	16,5 *	1,00 =	16,50 m^2
pokoj 2:	18,4 *	1,00 =	18,40 m^2
předsíň 1:	3,5 *	1,00 =	3,50 m^2
předsíň 2:	1,7 *	1,00 =	1,70 m^2
koupelna:	4,8 *	1,00 =	4,80 m^2
WC:	1,3 *	1,00 =	1,30 m^2
sklep 1:	5,4 *	0,80 =	4,32 m^2
sklep 2:	8,9 *	0,80 =	7,12 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			70,54 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00

9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 100 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 100 = \mathbf{0{,}500}$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}648}$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T = 1{,}050}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1{,}060}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 41\,307{,}-\ Kč/m^2 * 0{,}648 = 26\,766{,}94\ Kč/m^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 70{,}54\ m^2 * 26\,766{,}94\ Kč/m^2 * 1{,}050 * 1{,}060 = 2\,101\,499{,}76\ Kč$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 101 499,76 Kč**

<u>Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích</u>

<u>1.2. Pozemek na LV 1007</u>

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1{,}050}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1{,}060}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 1{,}050 * 0{,}970 * 1{,}060 = \mathbf{1{,}080}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 223,-	1,080		3 480,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	571	424	3 480,84	1 475 876,16
Stavební pozemek - celkem			424		**1 475 876,16**

Pozemek na LV 1007 - cena zjištěná celkem = **1 475 876,16 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek na LV 1007 = 1 475 876,16 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 475 876,16 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 101 499,76 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 1 475 876,16 Kč
Spoluvlastnický podíl: 734 / 5 574
Hodnota spoluvlastnického podílu:
1 475 876,16 Kč * 734 / 5 574 = 194 347,52 Kč
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 194 347,52 Kč

Bytová jednotka č. 409/1 - cena zjištěná = **2 295 847,28 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 409/1 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	70,54 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Porovnatelná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej**
Lokalita:	Školní 285, Hrádek nad Nisou
Popis:	Informace o transakci: Řízení (KN): V-5952/2024-505 Kupní smlouva: (85962575010) Cena transakce: 2 850 000 Kč Podání: 29. 7. 2024 Nemovitosti na listině Informace o jednotce: Užitná plocha: 73 m2

Dispozice: 3+1
Číslo jednotky: byt č. 4, 2850004
Typ jednotky: bytová jednotka
LV jednotky (KN): 1617
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Dokončení stavby: 1945
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: bytový dům
Počet jednotek: 6
Počet podlaží: 4
Podlahová plocha (odhad): 509 m2
Zastavěná plocha: 205 m2
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Lokální
LV stavby (KN): 1247
Počet vlastníků stavby: 8

V-5952/2024-505 (LISTINY)
Listina ID:85962575010
LV: 1617, 3020, 2536 k.ú.: 647390

Plocha Cena/m2	Cena	
BYT:	č. 4 v budově: Školní 285, Hrádek nad Nisou	73 m2
PARCELA:	534 (zahrada), kú: Hrádek nad Nisou 170 m2	
PARCELA:	543 (zahrada), kú: Hrádek nad Nisou 174 m2	

Popis nemovitosti:
Nabízíme k prodeji byt 2+1 v Hrádku nad Nisou v ulici Školní. Byt o výměře 72,6 m2 se nachází v prvním patře zděného domu. V bytě je původní kuchyňská linka se spotřebiči, plastová okna s trojskly, prostorná koupelna s WC. Podlaha je v kuchyni a předsíni vinylová, v pokojích jsou dřevěné parkety. V koupelně je dlažba. Byt je jihozápadně orientovaný a velmi prosluněný. K bytu náleží sklep o výměře cca 4 m2, venkovní kůlna o výměře 8 m2 a podíl na zahradě s možností vyhrazeného parkování. V bytě jsou sádrokartonové podhledy s izolací. Byt je vhodný též jako investice. SVJ má připraveno zateplení domu. Vytápění, ohřev vody a vaření je plynem. Jedná se o oblíbenou a klidnou lokalitu s výbornou občanskou vybaveností.

Podlaží: 2. NP
Dispozice: 2 + 1
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 73,00 m^2
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Technický stav	1,00

Zdroj: https://ikarus21.cz/

Cena [Kč] k 29.7.2024	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 850 000	73,00	39 041	1,00	**39 041**

Název: **Porovnatelná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej**
Lokalita: Tovární 295, 463 34 Hrádek nad Nisou
Popis: Informace o transakci:
Řízení (KN): V-7788/2024-505
Kupní smlouva: (86945064010)
Cena transakce: 2 790 000 Kč
Podání: 1. 10. 2024
Nemovitosti na listině
Informace o jednotce:
Užitná plocha: 51 m2
Dispozice: 2+kk
Číslo jednotky: byt č. 2, 2950002
Typ jednotky: bytová jednotka
LV jednotky (KN): 2971
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihly, tvárnice
Dokončení stavby: 1990
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: bytový dům
Počet jednotek: 5
Zastavěná plocha: 148 m2
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Centr. v budově
LV stavby (KN): 2894
Počet vlastníků stavby: 10

V-7788/2024-505 (LISTINY)
Listina ID:86945064010
LV: 2971 k.ú.: 647390

BYT: č. 2 v budově: Tovární 295, Hrádek nad Nisou 51 m2

Popis nemovitosti:
Prodej bytové jednotky 2+1 o celkové podlahové ploše 50,8 m2, která se nachází v 1.NP bytového domu v Hrádku nad Nisou. Byt je ve velmi hezkém stavu a díky umístění v 1.NP, je vhodný i pro starší lidi nebo rodinu s dětmi. K dispozici je užívání společné zahrady. Jednotka má svůj plynový kotel, který zajišťuje ohřev teplé vody a vytápění. Parkování je možné v okolí domu, plná občanská vybavenost je v pochozí vzdálenosti.

Podlaží: 1. NP
Dispozice: 2 + 1
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 51,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost - menší	0,95
K7 Technický stav - lepší	0,90

Zdroj: https://ikarus21.cz/

Cena [Kč] k 1.10.2024	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 790 000	51,00	54 706	0,86	**47 047**

Název: **Porovnatelná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej**

Lokalita: 1. máje 127, 463 34 Hrádek nad Nisou

Popis:

Informace o transakci:
Řízení (KN): V-10498/2024-505
Kupní smlouva: (88428055010)
Cena transakce: 4 250 000 Kč
Podání: 30. 12. 2024
Nemovitosti na listině
Informace o jednotce:
Užitná plocha: 89 m2
Dispozice: 3+1
Číslo jednotky: byt č. 4, 1270004
Typ jednotky: bytová jednotka
LV jednotky (KN): 3035
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihly, tvárnice
Dokončení stavby: 1919
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: bytový dům
Počet jednotek: 15
Počet podlaží: 4
Podlahová plocha (odhad): 1329 m2
Zastavěná plocha: 535 m2
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Centr. v budově
LV stavby (KN): 1266
Počet vlastníků stavby: 1

V-10498/2024-505 (LISTINY)
Listina ID:88428055010
LV: 3035 k.ú.: 647390

BYT: č. 4 v budově: 1. máje 127, Hrádek nad Nisou 89 m2

Popis nemovitosti:
Představuji vám prostorný byt 2+1 o velikosti 86 m2 který snadno upravíte na 3+kk. Klíčové vlastnosti bytu: • Dispozice: Byt disponuje dvěma prostornými pokoji a kuchyní, což nabízí dostatek prostoru pro pohodlné bydlení. Velký obývací pokoj a ložnice nabízí možnost úpravy dispozice podle vašich potřeb. • Moderní vybavení: nová, moderní

kuchyňská linka, která potěší každého milovníka vaření. • Rekonstrukce: Byt prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2021, takže je ve výborném stavu a připravený k okamžitému nastěhování. • Vynikající lokalita: Dům jen pár kroků od náměstí, což zajišťuje výbornou občanskou vybavenost. Vlaková zastávka vzdálená pouhých 10 minut chůze, Rekreační areál Kristýna je dosažitelný za 20 minut chůze • Parkování: Veřejné parkování s dostatkem parkovacích míst

Podlaží: 2. NP
Dispozice: 3 + 1
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 89,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost - větší	1,05
K7 Technický stav - výrazně lepší	0,85

Zdroj: https://ikarus21.cz/

Cena [Kč] k 30.12.2024	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
4 250 000	89,00	47 753	0,89	**42 500**

Název: **Porovnatelná nemovitost č. 4 - realizovaný prodej**
Lokalita: Žitavská 204, Hrádek nad Nisou
Popis:
Informace o transakci:
Řízení (KN): V-2135/2025-505
Kupní smlouva: (89675733010)
Cena transakce: 3 300 000 Kč
Podání: 14. 3. 2025
Nemovitosti na listině
Informace o jednotce:
Užitná plocha: 68 m2
Dispozice: 3+kk
Číslo jednotky: byt č. 2, 2040002
Typ jednotky: bytová jednotka
LV jednotky (KN): 2396
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Dokončení stavby: 1919
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: bytový dům
Počet jednotek: 3
Počet podlaží: 3
Podlahová plocha (odhad): 283 m2
Zastavěná plocha: 152 m2
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Lokální
LV stavby (KN): 1020
Počet vlastníků stavby: 4

V-2135/2025-505 (LISTINY)

Listina ID:89675733010
LV: 2396 k.ú.: 647390

BYT: č. 2 v budově: Žitavská 204, Hrádek nad Nisou 68 m2

Podlaží: 2. NP
Dispozice: 3 + kk
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 68,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Technický stav	1,00

Zdroj: https://ikarus21.cz/

Cena [Kč] k 14.3.2025	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
3 300 000	68,00	48 529	1,00	**48 529**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:
Porovnávací hodnota byla stanovena na základě komparativní analýzy.
K porovnání byly zvoleny skutečně realizované prodeje bytových jednotek.

Minimální jednotková porovnávací cena	39 041 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	44 279 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	48 529 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**44 279 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	70,54 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**3 123 441 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 409/1	2 295 847,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 101 499,76 Kč
1.2. Pozemek na LV 1007	194 347,50 Kč
	= 2 295 847,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **2 295 847,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **2 295 850,- Kč**

slovy: Dva miliony dvě stě devadesát pět tisíc osm set padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu **2 295 850 Kč**

slovy: Dva miliony dvě stě devadesát pět tisíc osm set padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 409/1 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku 3 123 441,- Kč

Porovnávací hodnota **3 123 441 Kč**

Obvyklá cena **3 100 000 Kč**

slovy: Tři miliony jedno sto tisíc Kč

Silné stránky

Klidné místo k bydlení ve městě s plnou občanskou vybaveností.

Slabé stránky

Stáří domu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

Obvyklá cena nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:
Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 409/1 v bytovém domě č.p. 409 postaveném na pozemku parc.č. 571 v obci a v katastrálním území Hrádek nad Nisou v okrese Liberec včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 734/5574 na společných částech domu č.p. 409 a na pozemku parc.č. 571, vše v obci a v katastrálním území Hrádek nad Nisou v okrese Liberec se všemi součástmi a příslušenstvím.

Odpověď na odbornou otázku:
Obvyklá cena nemovitosti - bytové jednotky č. 409/1 v bytovém domě č.p. 409 postaveném na pozemku parc.č. 571 v obci a v katastrálním území Hrádek nad Nisou v okrese Liberec včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 734/5574 na společných částech domu č.p. 409 a na pozemku parc.č. 571, vše v obci a v katastrálním území Hrádek nad Nisou v okrese Liberec se všemi součástmi a příslušenstvím činí

Obvyklá cena	**3 100 000 Kč**
slovy: Tři miliony jedno sto tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.
Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace z obhlídky	2
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1
Obsílka	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 42/2025.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 045962/2025.

V Praze 04.06.2025

Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 045962/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace z obhlídky	2
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1
Obsílka	1

LV 1467

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.03.2025 11:35:02*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 067EX 7994/23 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: **CZ0513 Liberec**

Kat.území: **647390 Hrádek nad Nisou** Obec: **564095 Hrádek nad Nisou**

List vlastnictví: **1467**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*

Vlastnické právo	*Identifikátor*	*Podíl*
Králová Madla, Sokolská 409, 46334 Hrádek nad Nisou		

B *Nemovitosti*

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
409/1	**byt**		**byt.z.**	**734/5574**

Vymezeno v:

Budova **Hrádek nad Nisou, č.p. 409, byt.dům, LV 1007**

na parcele **571, LV 1007**

Parcela **571** **zastavěná plocha a nádvoří** **424m2**

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

  Povinnost k

  Králová Madla, Sokolská 409, 46334 Hrádek nad Nisou, RČ/IČO:

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 7994/23-9 ze dne 07.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2023 13:05:52. Zápis proveden dne 02.01.2024; uloženo na prac. Praha**

  Související zápisy **Z-57962/2023-101**

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k

  Jednotka: 409/1

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 - JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. 067 EX-7994/2023 -26 ze dne 03.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2024 18:59:37. Zápis proveden dne 11.01.2024; uloženo na prac. Liberec**

  Z-85/2024-505

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.03.2025 11:35:02*

Okres: **CZ0513 Liberec**

Obec: **564095 Hrádek nad Nisou**

Kat.území: **647390 Hrádek nad Nisou**

List vlastnictví: **1467**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Liberci 35D 306/2012-28 ze dne 04.05.2012. Právní moc ke dni 04.09.2012.**

  Pro: **Králová Madla, Sokolská 409, 46334 Hrádek nad Nisou** — **Z-11716/2012-505** *RČ/IČO:*

- **Smlouva darovací ze dne 20.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2014 11:22:10. Zápis proveden dne 08.10.2014.**

  Pro: **Králová Madla, Sokolská 409, 46334 Hrádek nad Nisou** — **V-9336/2014-505** *RČ/IČO:*

- **Smlouva o výstavbě jednotek (§ 1170 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.) ze dne 17.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2016 16:25:05. Zápis proveden dne 09.05.2016.**

  Pro: **Králová Madla, Sokolská 409, 46334 Hrádek nad Nisou** — **V-2870/2016-505** *RČ/IČO:*

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

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.03.2025 11:55:21

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

LV 1007

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.03.2025 11:35:02*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 067EX 7994/23 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: **CZ0513 Liberec**

Kat.území: **647390 Hrádek nad Nisou** Obec: **564095 Hrádek nad Nisou**

List vlastnictví: **1007**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*

	Vlastnické právo	*Identifikátor*	*Podíl*
	Batková Markéta, Sokolská 409, 46334 Hrádek nad Nisou		**1/6**
	Bobek Milan, Sokolská 409, 46334 Hrádek nad Nisou		**116/929**
	Králová Madla, Sokolská 409, 46334 Hrádek nad Nisou		**367/2787**
SJ	**Manhart Zdeněk a Manhartová Zdena, Sokolská 409, 46334 Hrádek nad Nisou**		**644/2787**
	Nechvíl Vlastimil, Sokolská 409, 46334 Hrádek nad Nisou		**315/1858**
	Nývlt Martin, Sokolská 409, 46334 Hrádek nad Nisou		**491/2787**

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
571	**424**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Na pozemku stojí stavba: **Hrádek nad Nisou, č.p. 409, byt.dům**

Stavby

Typ stavby	*Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
	Hrádek nad Nisou, č.p. 409	**byt.dům**	**571**	

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
409/1	**byt**	**1467**	**byt.z.**	**734/5574**	
Spoluvlastníci	**; Králová Madla**				
409/2	**byt**	**1572**	**byt.z.**	**696/5574**	
Spoluvlastníci	**; Bobek Milan**				
409/3	**byt**	**1573**	**byt.z.**	**945/5574**	
Spoluvlastníci	**; Nechvíl Vlastimil**				
409/4	**byt**	**1574**	**byt.z.**	**982/5574**	
Spoluvlastníci	**; Nývlt Martin**				
409/5	**byt**	**1575**	**byt.z.**	**1288/5574**	
Spoluvlastníci	**; Manhart Zdeněk a Manhartová Zdena**				
409/6	**byt**	**2866**	**byt.z.**	**929/5574**	
Spoluvlastníci	**; Batková Markéta**				

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.03.2025 11:35:02*

Okres: **CZ0513 Liberec**

Obec: **564095 Hrádek nad Nisou**

Kat.území: **647390 Hrádek nad Nisou**

List vlastnictví: **1007**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Vlastnictví jednotek**

  Povinnost k

  Stavba: Hrádek nad Nisou, č.p. 409

  Listina **Změna prohlášení vlastníka budovy 505/1996 ze dne 29.4.1998.**

  POLVZ:221/1998 Z-4900221/1998-505

  Listina **Prohlášení vlastníka budovy V9 505/1996 ze dne 19.2.1996. Právní účinky vkladu ke dni 20.2.1996.**

  POLVZ:321/1996 Z-4900321/1996-505

  Listina **Smlouva o výstavbě jednotek (§ 1170 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.) ze dne 17.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2016 16:25:05. Zápis proveden dne 09.05.2016.**

  V-2870/2016-505

- **Vznik společenství vlastníků prokázán**

  Povinnost k

  Stavba: Hrádek nad Nisou, č.p. 409

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

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

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

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.03.2025 11:54:25

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

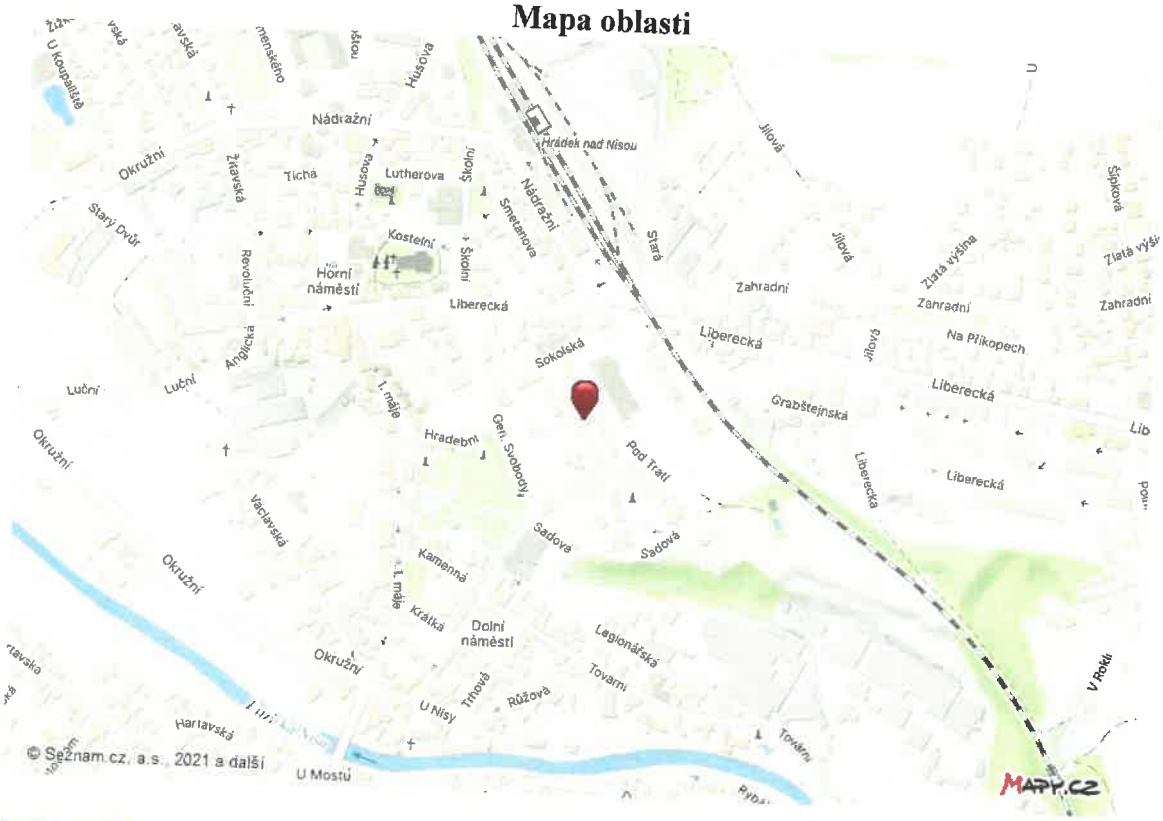
Kopie katastrální mapy ze dne 4.6.2025

Pozemek p.č. 571 v k.ú. č. 647390

Ortofotomapa

Martin Nývlt

Mapa oblasti



Povodňová mapa

Geoportál GEPRO - tiskový výstup

Měřítko 1:3571

Obsílka

Místo pro podací nálepky

Odesílatel:

Ing. Jitka Křížková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Místo pro výplatné

19003 Praha 93

R

RR 12613378 9 CZ

MADLA KRÁ
SOKOLSKÁ 4
463 34 HRÁDEK NAD NISOU

DOPORUČENÉ
DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

Zásilka uložena dne 23 -04- 2025

D+1

Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka

Odesílatel:
Ing. Jitka Křížková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

DODEJKA

ULOŽIT 10 DNŮ !!!

Adresát:
MADLA KRÁLOVÁ
SOKOLSKÁ 409
463 34 HRÁDEK N. NIS

Potvrzuji převzetí této zásilky dne..... podpis.....

ZPĚT

23 -04- 2025

na samopropisovací vrstvou

Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Česká pošta

06.08.25 20
EK,DE

ČESKÁ REPUBLIKA CZE

R
Doporučené
Recommended
Česká pošta

RR 17665971 4 CZ

Exekutorsk

Evropská

160 00 Prah