ZNALECKÝ POSUDEK
O CENĚ OBVYKLÉ

číslo: 063216/2026

interní číslo znalce: 7887-112-26

NEMOVITÁ VĚC:	**Bytová jednotka č. 618/5 v bytovém domu č.p. 618 stojící na pozemku parc. č. st. 105/1, st. 105/2, st. 105/3, spoluvlastnický podíl ve výši 311/6446 na společných částech bytového domu č.p. 618 a spoluvlastnický podíl ve výši 311/6446 na pozemcích parc. č. st. 105/1, st. 105/2, st. 105/3**
Katastrální údaje :	Liberecký kraj, obec Kořenov, k.ú. Příchovice u Kořenova
Adresa nemovité věci:	Příchovice 618, 468 48 Kořenov - Příchovice

OBJEDNAVATEL:	**Mgr. Petra Pravdová soudní exekutor, Exekutorský úřad 234 Praha 8**
Adresa objednavatele:	se sídlem Staré náměstí 13/7, 161 00 Praha 6

ZHOTOVITEL:	**Ing. Milan Kroupa**
Adresa zhotovitele:	Stupno 227, 338 24 Břasy

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Stanovení ceny obvyklé na základě exekučního příkazu k prodeji nemovitosti č.j. 234 EX 7/26-56 na povinného Marek Musil (ocenění stávajícího stavu)**



OBVYKLÁ CENA	**3 340 000,- Kč**

Datum místního šetření: 13.7.2026 Stav ke dni : 13.7.2026

Bez umožnění vstupu do bytového domu a do bytu

Posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 6 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení zůstává v archivu zhotovitele.

V Praze, dne 31.7.2026 **Výtisk č. 1**

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase bytové jednotky č. 618/5 v bytovém domu č.p. 618 stojící na pozemku parc. č. st. 105/1, st. 105/2, st. 105/3, spoluvlastnický podíl ve výši 311/6446 na společných částech bytového domu č.p. 618 a spoluvlastnický podíl ve výši 311/6446 na pozemcích parc. č. st. 105/1, st. 105/2, st. 105/3, vedené na LV č. 1240, k.ú. Příchovice u Kořenova, obec Kořenov.

Ocenění je vypracováno na žádost objednavatele a bude použito jako podklad za účelem provedení zpeněžení nemovité věci v exekučním řízení.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1240, k.ú. Příchovice u Kořenova, obec Kořenov ze dne 12.6.2026,
- snímek katastrální mapy pro k.ú. Příchovice u Kořenova, obec Kořenov,
- výpis z Prohlášení vlastníka bytového domu č.p. 618,
- územní plán obce Kořenov,
- zpráva povodňového informačního systému POVIS,
- skutečnosti zjištěné a fotografie pořízené při místním šetření,
- údaje o dosažených cenách vyhledaných dálkovým přístupem do KN,
- ČSOB INDEX BYDLENÍ - byty – trend růstu cen za období 4.Q 2015 – 2.Q 2026,

Vlastnické a evidenční údaje:

Dle listu vlastnictví LV č. 1240, k.ú. Příchovice u Kořenova, obec Kořenov ze dne 12.6.2026:

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :
Marek Musil, Máchova 403, 251 64 Mnichovice

oddíl B - nemovitosti :
- bytová jednotka č. 618/5 nacházející se v bytovém domu, Příchovice, č.p. 618, (LV 1235) stojící na pozemcích parc. č. st. 105/1, st. 105/2, st. 105/3, (LV č. 1235),

  - spoluvlastnický podíl ve výši 311/6446 na společných částech bytového domu, Příchovice, č.p. 618, (LV 1235)
  - spoluvlastnický podíl ve výši 311/6446 na pozemcích parc. č. st. 105/1, st. 105/2, st. 105/3, (LV č. 1235),

oddíl B1 - jiná práva:
Bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:
Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 1.000.000 Kč a veškerého příslušenství pro Mgr. MSc. Michal Drenko
Zákaz zcizení po dobu existence zástavního práva pro Mgr. MSc. Michal Drenko

oddíl D – poznámky a další osobní údaje:
Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji

Plomby a upozornění:
Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost:

Vzhledem k tomu, že znalci nebyla umožněna prohlídka bytové jednotky č. 618/5 a ani společných prostor bytového domu č.p. 618, bylo vycházeno při popisu i ocenění pouze z omezených informací od bývalé manželky paní Musilové, z fotodokumentace z místního šetření vně bytového domu č.p. 618, z podkladů prohlášení vlastníka bytového domu č.p. 618 a z veřejně dostupných informací.

Celkový popis

Předmět ocenění - bytová jednotka č. 618/5 včetně příslušenství umístěná v 1.NP dvoupodlažního nepodsklepeného bytového domu č.p. 618 stojícího na pozemcích parc. č. st. 105/1, st. 105/2, st. 105/3 o celkové výměře 503 m^2 se nachází v centru obce Příchovice, podél veřejné silnice na pozemku ve vlastnictví Libereckého kraje, Krajská správa silnic Libereckého kraje, příspěvková organizace, nebo z veřejné ulice ve vlastnictví obce Kořenov.

Přístup do bytového domu č.p. 618 je z veřejné silnice, nebo z veřejné ulice a dále přes pozemek ve vlastnictví jiných vlastníků bez smluvní dohody.

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní nepodsklepený cihlový bytový dům č.p. 618, nacházející se v centru obce Příchovice, na rozhraní Jizerských hor a Krkonoš, oblíbené turistické lokality pro letní a zimní turistiku, kde v blízkosti se nachází zimní lyžařské středisko Ski areál U Čápa.

Příchovice je místní částí obce Kořenov, který se skládá z 5ti místních částí Jizerka, Kořenov, Polubný, Příchovice a Rejdice a má celkový počet 937 trvale žijících obyvatel. Obec Kořenov má velmi omezenou občanskou vybavenost (obecní úřad, pošta, obchod se základním zbožím, ubytovací zařízení, restaurace, pivovar U Čápa, skiareál U Čápa, skiareál Rejdice). V blízkosti obce Příchovice se nachází cca 6,5 km město Tanvald a cca 9,5 km město Harrachov obě s rozšířenou občanskou vybaveností

V dostupné vzdálenosti bytového domu jsou k napojení omezené inženýrské sítě – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace.

Umístění bytového domu má velmi dobrou dopravní dostupnost pomocí MHD v těsné blízkosti (Metro B – Luka a autobusy) do centra města.

Dle územního plánu obce Kořenov se bytový dům nachází na území s funkčním využitím ploch BH – bydlení hromadné v bytových domech (C-P6).

Dle zprávy o nebezpečí povodně POVIS se bytový dům č.p. 618 nenachází v záplavovém území.

OBSAH

1. **Porovnávací hodnota**
   1.1. Bytová jednotka č. 618/5 včetně spoluvlastnických podílů

OCENĚNÍ

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

Obecná cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají ne 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.

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku bytu vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Pro odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku byla použita pouze tato metoda:

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými nebo skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých srovnávacích nemovitostí.

Pro odhad ceny obvyklé oceňovaného pozemku byly použity realizované ceny bytových jednotek v bytovém domě č.p. 618 v obci Příchovice, vyhledané z dálkového přístupu do Katastru nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že u vyhledaných vzorků realizovaných cen bytových jednotek z KN byla realizace prodeje před datem prohlídky dne 13.6.2026, bylo nutné provést přepočet realizované ceny vyhledané z realizovaných cen na aktuální jednotkovou cenu k datu prohlídky, a to s použitím indexu růstu cen ČSOB INDEXU BYDLENÍ-byty z realizovaných prodejů bytů zveřejňovaný Hypoteční bankou a.s., kde ČSOB INDEX BYDLENÍ-byty 1.Q 2010 = 100.

Samotný ČSOB INDEX BYDLENÍ je sledován za celou Českou republiku, a to u 3 typů nemovitostí – byty, rodinné domy a stavební pozemky. Za základní hodnotu 100 ČSOB INDEXU BYDLENÍ byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1.1.2010. Struktura indexu je z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. ČSOB INDEX BYDLENÍ společně s odborným komentářem je zveřejňován každé čtvrtletí na stránkách ČSOB.

Vzhledem k tomu, že k porovnání byl dohledán dostatečný počet realizovaných prodejů srovnatelných bytových jednotek nacházejících se přímo v oceňovaném bytovém domu č.p. 618, byla porovnávací metoda použita pouze jako jediná metoda nejobjektivněji vystihující aktuální cenu.

1. Porovnávací hodnota

1.1 Bytová jednotka č. 618/5 včetně spoluvlastnických podílů

Vzhledem k tomu, že znalci nebyla umožněna prohlídka bytové jednotky č. 618/5 a ani společných prostor bytového domu č.p. 618, bylo vycházeno při popisu i ocenění pouze z omezených informací od bývalé manželky paní Musilové, z fotodokumentace z místního šetření vně bytového domu č.p. 618, z podkladů prohlášení vlastníka bytového domu č.p. 618 a z veřejně dostupných informací.

Jedná se o bytovou jednotku č. 618/5 dispozice 1+kk umístěnou v 1.NP dvoupodlažního nepodsklepeného bytového domu č.p. 618 stojícího na pozemcích parc. č. st. 105/1, st. 105/2, st. 105/3 o celkové výměře 503 m^2. V 1. NP jsou společné nebytové prostory – zádveří, lyžárna, sklad, kotelna, chodba se schodištěm a 7 bytových jednotek. Ve 2. NP je 6 bytových jednotek.

Dispoziční členění bytu 618/5 1+kk dle Prohlášení vlastníka bytového domu č.p. 618:

místnosti	plocha v m2	koef. využití	započitatelná plocha v m2
předsíň	3,80	1,00	3,80
pokoj + kuchyňský kout	23,20	1,00	23,20
koupelna + WC	4,10	1,00	4,10
celkem	**31,10**		**31,10**

Pro ocenění bytové jednotky porovnáním bylo počítáno se započitatelnou plochou 31,10 m^2.

V bytovém domu je nosná stěnová konstrukce nejspíš z cihel. Stropy jsou ze žb panelů. Střecha je valbová, trámová se střešní krytinou lakovaný plech a klempířské prvky z lakovaného plechu. Vnitřní omítky nejsou známé. Vnější omítka bytového domu je po revitalizaci zateplená s nátěrovou barvou. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, venkovní dveře jsou plastové s izolačním dvojsklem. Schodiště je nejspíš železobetonové monolitické a povrchy podlah společných prostor jsou nejspíš dlažba. Vytápění prostor v bytovém domu je centrální z elektrokotle umístěném v 1.NP kotelny. Bytový dům je napojen na inženýrské sítě – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace. Součástí bytového domu je společná anténa a wifi. Každá jednotka má vlastní vodoměr a elektroměr.

Bytová jednotka č. 618/5 dle omezených informací od bývalé manželky vlastníka pí Musilové je ve velmi dobrém stavu po modernizaci, kde nad částí pokoje je provedena dřevěná vestavba s 3 lůžky. při místním šetření má vstupní dveře plné bezpečnostní dřevěné a vnitřní dřevěné v ocelových zárubních. Okna jsou plastová zdvojená. Povrchy podlah nejsou známy. V koupelně je sprchový kout, umyvadlo a záchodová mísa WC. V kuchyňském koutu je nejspíš kuchyňská linka s elektrickou varnou deskou, ostatní vybavení není známo. Vytápění je elektrokotlem z centrální kotelny. Ohřev TUV je prý elektrickým boilerem. Bytová jednotka je napojena na inženýrské sítě – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace a na centrální vytápění z kotelny v 1.NP.

Bytový dům byl postaven cca v roce 2014 generální rekonstrukcí a nástavbou 2.NP z rozestavěné samoobsluhy. Cca v roce 2025 byla provedena revitalizace fasády se zateplením, s nátěrovou fasádovou barvou a s nátěrem dřevěných prvků.

Bytový dům je dle omezených vizuálních informací vně objektu ve velmi dobrém stavu a bytová jednotka dle omezených informací od bývalé manželky vlastníka pí Musilové prošla modernizací a je rovněž ve velmi dobrém stavu.

Porovnávací ocenění

Pro odhad ceny obvyklé oceňované jednotky porovnávací metodou byly použity realizované ceny bytových jednotek v bytovém domě č.p. 618 v obci Příchovice, vyhledané z dálkového přístupu do Katastru nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že u vyhledaných vzorků realizovaných cen bytových jednotek z KN byla realizace prodeje před datem prohlídky dne 13.6.2026, bylo nutné provést přepočet realizované ceny vyhledané z realizovaných cen na aktuální jednotkovou cenu k datu prohlídky, a to s použitím indexu růstu cen ČSOB INDEXU BYDLENÍ-byty z realizovaných prodejů bytů zveřejňovaný Hypoteční bankou a.s., kde ČSOB INDEX BYDLENÍ 1.Q 2010 = 100.

K přepočtu srovnávacích vzorků na aktuální cenu byl použit INDEX BYDLENÍ ČSOB- byty:
1.Q 2010 = 100,0
4.Q 2015 = 103,6
2.Q 2018 = 133,6
4.Q 2018 = 140,2
2.Q 2026 = 272,5

Vzhledem k tomu, že pro 2.Q 2026 zatím nebyl INDEX BYDLENÍ ČSOB-byty zveřejněn, byl z předpokládaného současného trendu mírného zpomalování mezičtvrtletního tempa růstu tržních cen proveden odhad předpokládaného mezičtvrtletního vývoje tržních cen ve výši 2,5% oproti růstu cen v 1.Q 2026 ve výši 2,6%. Odhadovaný INDEX BYDLENÍ ČSOB-byty pro 2.Q 2026 byl takto dopočten ve výši 272,5.

Přehled realizovaných prodejů bytů

lokalita k.ú.	LV č.	bytová jednotka	dispozice bytové jednotky	plocha jednotky (m^2)	realizovaná cena (Kč)	datum realizace KS	ČSOB Index k realizaci KS	ČSOB index pro přepočet k datu vkladu do KN	ČSOB index aktuální 2.Q 2026	nárůst ceny dle ČSOB Indexu (%)	přepočtená realizovaná cena dle Indexu ČSOB (Kč)	přepočtená jednotková cena (Kč/m^2)
Příchovice u Kořenova	1236	618/6	2+kk	47,1	1 900 000	18.11.2015	103,6	4.Q 2015	272,5	163,03	4 997 586,87	106 106
Příchovice u Kořenova	1240	618/5	1+kk	31,1	1 767 000	13.06.2018	133,6	2.Q 2018	272,5	103,97	3 604 098,05	115 887
Příchovice u Kořenova	1247	618/3	1+kk	29,9	1 700 000	31.01.2019	140,2	4.Q 2018	272,5	94,37	3 304 208,27	110 509

Porovnáním přepočtených realizovaných cen prodeje bytových jednotek obdobných parametrů vybraných z dálkového přístupu realizovaných cen na KN a posouzením parametrů vztažených k oceňovanému bytu a bytovému domu, byla vypočtena výsledná jednotková porovnávací hodnota předmětu ocenění, ve které se promítá kladně velmi dobrý stav bytového domu a bytu, umístění bytového domu ve oblíbené turistické lokalitě pro letní a zimní turistiku, kde v blízkosti se nachází zimní lyžařské středisko Ski areál U Čápa, dobrá dopravní dostupnost cca 6,5 km do města Tanvald a cca 9,5 km do města Harrachov obě s rozšířenou občanskou vybaveností a záporně se promítá umístění v obci s velmi omezenou občanskou vybaveností, parkování na pozemku bez smluvního řešení a neumožnění vstupu do bytu a do bytového domu.

Vzhledem k neumožnění vstupu do bytu a bytového domu a přepočtu ceny z období vzdálené realizace (rok 2015, 2018, 2019) na současnost, byl z důvodu objektivního pohledu reálnosti přepočtu současné ceny použit koeficient redukce, rok 2015 $k_r = 0,80$, rok 2018 $k_r = 0,90$, 2019 $k_r = 0,90$.

Oceňovaný byt a srovnávací byty-charakteristika a popis

název	přepočtená realizovaná cena v Kč	dispozice	započit. plocha m2	jednotková přepočtená realizovaná cena v Kč/m2	konstrukce	stav bytu	reko domu či bytu	vybavení	datum realizace KS
Byt č.618/5, Kořenov-Příchovice		**1+kk, 1.NP/2NP**	**31,1**		**cihla**	**velmi dobrý standard**	**dům a byt**	**dům po revitalizaci pláště, střechy , byt po reko, osobní vlastnictví**	
Srovnávací byty									
Byt č.618/5, Kořenov-Příchovice	4 997 587	2+kk, 1.NP/2NP	47,1	106 106	cihla	velmi dobrý standard	dům a byt	dům po revitalizaci pláště, střechy , byt po reko, osobní vlastnictví	18.11.2015
Byt č.618/5, Kořenov-Příchovice	3 604 098	1+kk, 1.NP/2NP	31,1	115 887	cihla	velmi dobrý standard	dům a byt	dům po revitalizaci pláště, střechy , byt po reko, osobní vlastnictví	13.06.2018
Byt č.618/5, Kořenov-Příchovice	3 304 208	1+kk, 1.NP/2NP	29,9	110 509	cihla	velmi dobrý standard	dům a byt	dům po revitalizaci pláště, střechy , byt po reko, osobní vlastnictví	31.01.2019

Oceňovaný byt

Byt č.618/5, Kořenov-Příchovice

Srovnávací byty

název	jednotková přepočtená realizovaná cena Kč/m2	koef. redukce	jednotková přepočtená realizovaná cena po redukci Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	INDEX	jednotková cena po srovnání s bytem Kč/m2
Byt č.618/5, Kořenov-Příchovice	106 106	0,80	84 885	1,00	0,65	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	0,72	118 720
Byt č.618/5, Kořenov-Příchovice	115 887	0,90	104 299	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	104 299
Byt č.618/5, Kořenov-Příchovice	110 509	0,90	99 458	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	99 458

celkem Kč/m2	322 476
průměr v Kč/m2	**107 492**
max Kč/m2	118 720
min Kč/m2	99 458

koeficient redukce - snížení realizované ceny o reálnost současného prodeje přepočtem z minulosti (2015, 2018, 2019)

K1 koeficient úpravy na umístění domu a bytu v NP
K2 koeficient úpravy na velikost podlahové plochy
K3 koeficient úpravy na konstrukci bytu
K4 koeficient úpravy na vybavení bytu, balkon/terasa/předzahrádka
K5 koeficient úpravy na stavební stav bytu a domu
K6 koeficient úpravy na vlastnictví OV/DV
K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
I index odlišnosti JC po srovnání = JC po redukci / INDEX

Jednotková cena bytové jednotky č. 618/5 po zaokrouhl. činí 107 490,-Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty bytové jednotky č. 618/5 dle jednotkové ceny:

Celková započitatelná plocha bytu č. 618/5 31,10 m^2

Porovnávací hodnota jednotkové ceny 107 490,- Kč/m^2

Porovnávací hodnota bytové jednotky výpočet: 107 490,- Kč/m^2 * 31,10 m^2 = 3 342 939,- Kč

Porovnávací hodnota bytové jednotky č. 618/5 vč. spoluvlastnických podílů po zaokrouhlení činí 3 340 000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1.1. Bytová jednotka č. 618/5 včetně spoluvl. podílů 3 340 000,- Kč

Stanovisko znalce:

Při odhadu výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užité argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace k datu ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

a) situace na trhu s realitami
- poptávka po apartmánech v klidné vyhledávané turistické lokalitě rozhraní Jizerských hor a Krkonoš odpovídá nabídce;

b) parametry povyšující cenu
- velmi dobrý stav bytového domu a bytu,
- umístění bytového domu ve oblíbené turistické lokalitě pro letní a zimní turistiku, kde v blízkosti se nachází zimní lyžařské středisko Ski areál U Čápa,
- dobrá dopravní dostupnost cca 6,5 km do města Tanvald a cca 9,5 km do města Harrachov obě s rozšířenou OV;

c) parametry ponižující cenu
- umístění v obci s velmi omezenou,
- parkování na pozemku bez smluvního řešení,
- neumožnění vstupu do bytu a do bytového domu.

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 1240, k.ú. Příchovice u Kořenova, obec Kořenov ze dne 12.6.2026.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 13.7.2026 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 3.340.000,-Kč.

Obvyklá cena:
3 340 000,- Kč

V Praze dne 31.7.2026

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 063216/2026 znaleckého deníku.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s odhadcem Ing. Petrem Poláčkem, IČO: 43092667, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, který zajistil a připravil podklady pod poř. č. 18/26

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 1240, k.ú. Příchovice u Kořenova, obec Kořenov ze dne 12.6.2026,
2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Příchovice u Kořenova, obec Kořenov,
3) mapa umístění,
4) fotopříloha,
5) údaje o dosažených cenách podle řízení vyhledaných dálkovým přístupem do KN
6) ČSOB INDEXU BYDLENÍ-byty 4.Q 2015 – 2.Q 2026

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *12.06.2026 06:05:00*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 234EX 7/26 pro Pravdová Petra, Mgr. - soudní exekutorka

Okres: **CZ0512 Jablonec nad Nisou** Obec: **563668 Kořenov**

Kat.území: **669792 Příchovice u Kořenova** List vlastnictví: **1240**

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

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

Vlastnické právo

Musil Marek, Máchova 403, 25164 Mnichovice **771222/0164**

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
618/5	**byt**		**byt.z.**	**311/6446**

Vymezeno v:

Budova **Příchovice, č.p. 618, byt.dům, LV 1235**

na parcele **St. 105/1, LV 1235**

St. 105/2, LV 1235

St. 105/3, LV 1235

Parcela	**St. 105/1**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**486m2**
	St. 105/2	**zastavěná plocha a nádvoří**	**15m2**
	St. 105/3	**zastavěná plocha a nádvoří**	**2m2**

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

k zajištění pohledávky ve výši 1.000.000 Kč a veškerého příslušenství

Oprávnění pro

Drenko Michal Mgr. MSc., Na Ležánkách 1860, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice, RČ/IČO: 790703/3310

Povinnost k

Jednotka: 618/5

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2024 11:04:00. Zápis proveden dne 18.04.2024. V-1477/2024-504**

Pořadí k **25.03.2024 11:04**

o Zákaz zcizení

po dobu existence zástavního práva

Oprávnění pro

Drenko Michal Mgr. MSc., Na Ležánkách 1860, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice, RČ/IČO: 790703/3310

Povinnost k

Jednotka: 618/5

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2024 11:04:00. Zápis proveden dne 18.04.2024. V-1477/2024-504**

Pořadí k **25.03.2024 11:04**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

  Povinnost k
  Musil Marek, Máchova 403, 25164 Mnichovice, RČ/IČO: 771222/0164

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j.139EX 00930/26-020 ze dne 23.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2026 16:48:23. Zápis proveden dne 24.02.2026; uloženo na prac. Šumperk**
  Z-1049/2026-809

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Jednotka: 618/5

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk 139 EX-930/2026 -072 ze dne 26.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2026 16:47:08. Zápis proveden dne 29.05.2026; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou**
  Z-1606/2026-504

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Petra Pravdová, Staré náměstí 13/7, 160 00 Praha 6

  Povinnost k
  Musil Marek, Máchova 403, 25164 Mnichovice, RČ/IČO: 771222/0164

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 234 EX 7/26-12 ze dne 13.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2026 20:45:36. Zápis proveden dne 16.03.2026; uloženo na prac. Praha**
  Z-12525/2026-101

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Jednotka: 618/5

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Praze 8 234 EX-7/2026 -16 ze dne 15.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2026 20:55:46. Zápis proveden dne 20.03.2026; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou**
  Z-782/2026-504

- **Zahájení exekuce**
  Pověřený soudní exekutor: Mgr. Patrik Steiner, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4
  Povinnost k
  Musil Marek, Máchova 403, 25164 Mnichovice, RČ/IČO: 771222/0164

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 236 EX-00539/2026 -009 ze dne 20.05.2026, k č.j. 34 EXE 907/2026-11, Okresní soud Praha-východ. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2026 20:22:13. Zápis proveden dne 25.05.2026; uloženo**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *12.06.2026 06:05:00*

Okres: **CZ0512 Jablonec nad Nisou** Obec: **563668 Kořenov**

Kat.území: **669792 Příchovice u Kořenova** List vlastnictví: **1240**

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

Typ vztahu

na prac. Jablonec nad Nisou

Z-1561/2026-504

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 618/5

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ 236 EX-00539/2026 -024 ze dne 21.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2026 20:22:13. Zápis proveden dne 27.05.2026; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou**

Z-1562/2026-504

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k

Musil Marek, Máchova 403, 25164 Mnichovice, RČ/IČO: 771222/0164

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 19908/26-16 ze dne 05.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2026 08:22:54. Zápis proveden dne 09.06.2026; uloženo na prac. Praha**

Z-27675/2026-101

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva směnná ze dne 22.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2023 08:55:00. Zápis proveden dne 05.01.2024.**

V-6094/2023-504

Pro: **Musil Marek, Máchova 403, 25164 Mnichovice** *RČ/IČO:* **771222/0164**

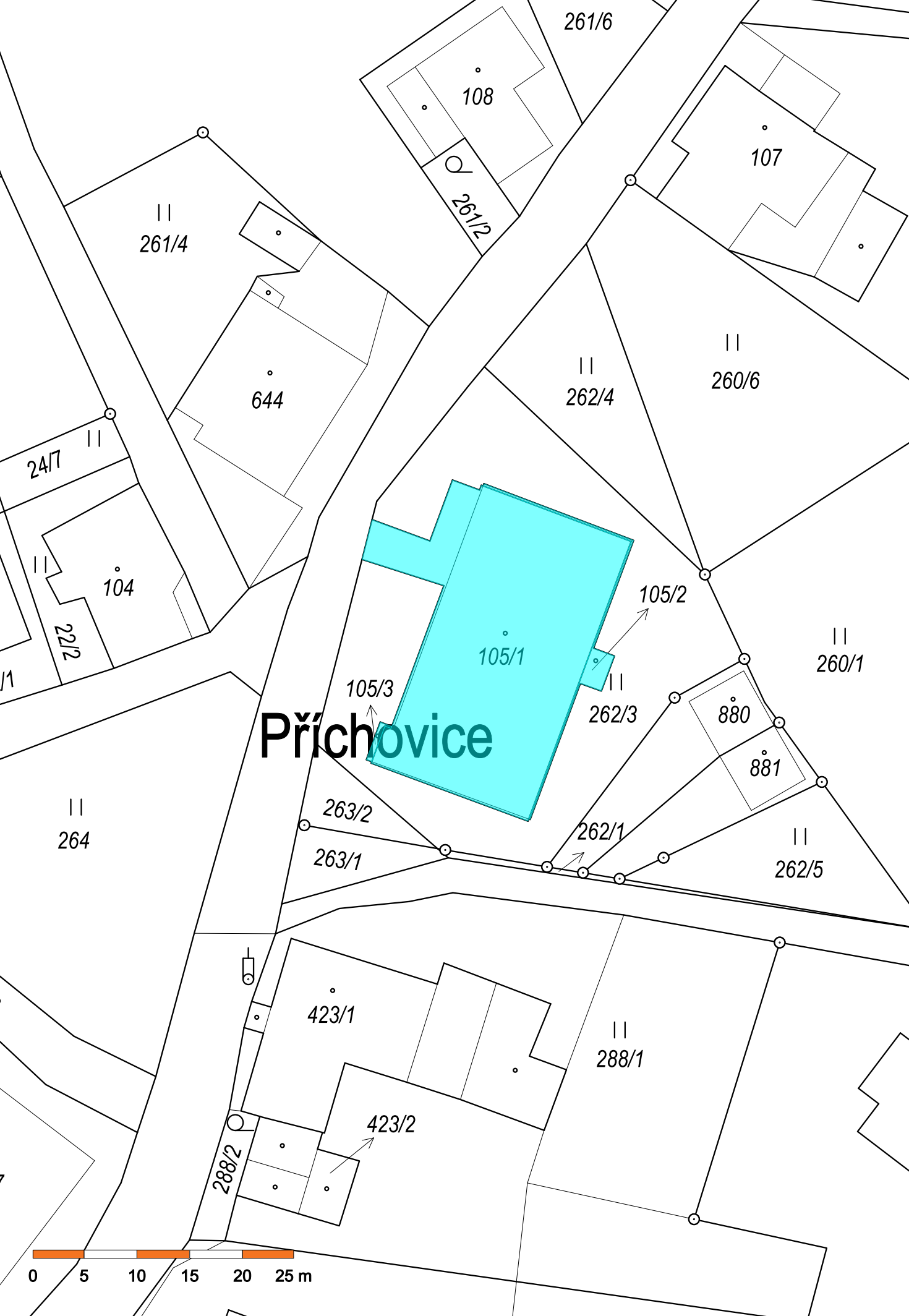
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

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.

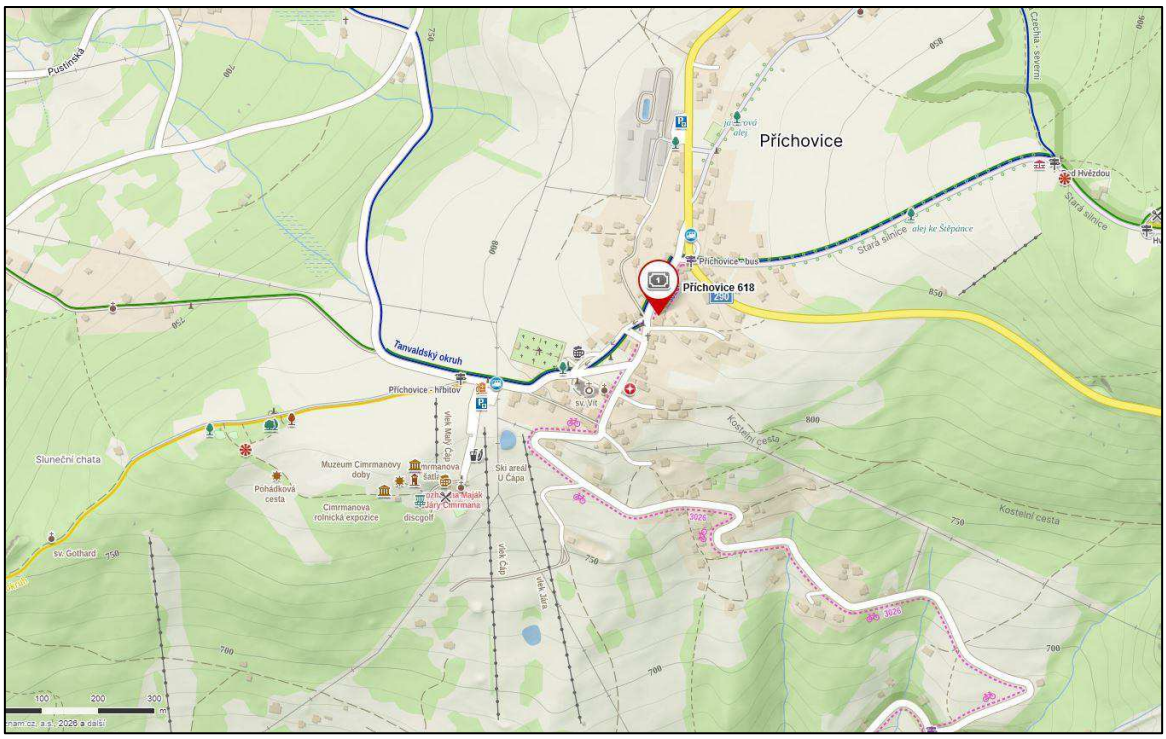
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

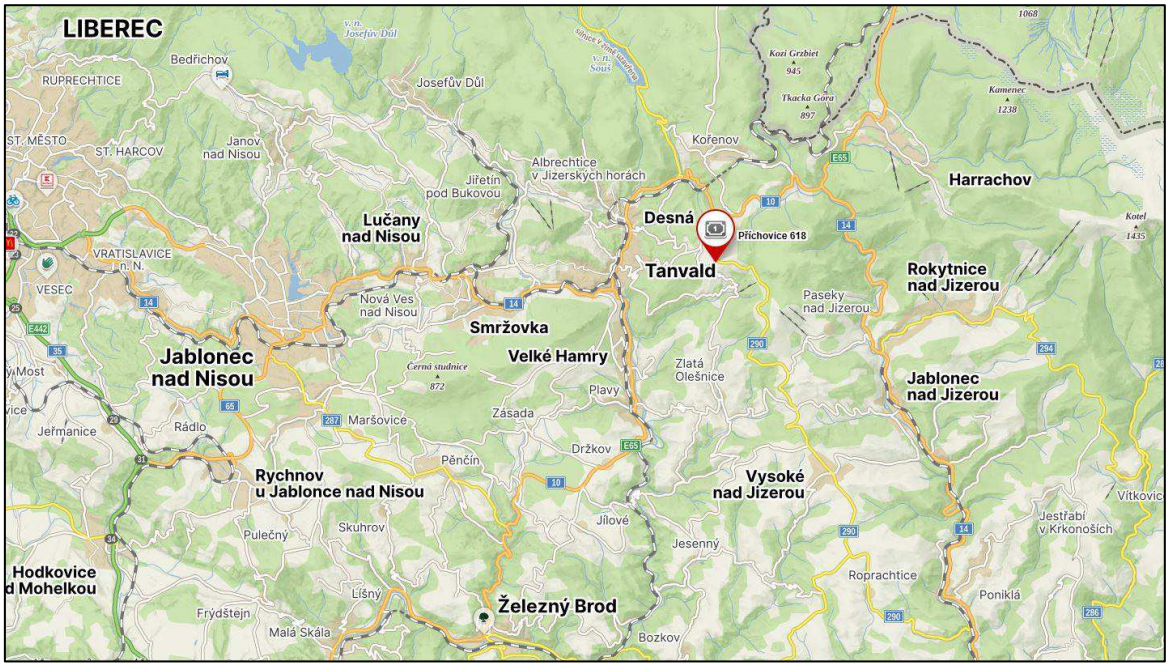
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 12.06.2026 06:40:22*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/.


261/6
108
261/2
107
261/4
644
262/4
260/6
24/7
104
22/2
105/1
105/2
105/3
262/3
260/1
880
881
Příchovice
263/2
263/1
262/1
262/5
264
423/1
288/1
423/2
288/2
0
5
10
15
20
25 m

MAPA OBLASTI





Zdroj: www.mapy.cz

















Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště **504 Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou**

Řízení **V-8349/2015-504**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.900.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 12.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2015 08:14:00. Zápis proveden dne 14.12.2015.	**V-8349/2015-504**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **262/3, LV 1239 k.ú. Příchovice u Kořenova**

jednotky: **Příchovice, 618/6, LV 1236 k.ú. Příchovice u Kořenova**

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště **504 Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou**

Řízení **V-3763/2018-504**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.767.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 04.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2018 07:55:00. Zápis proveden dne 25.07.2018. — **V-3763/2018-504**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **262/3, LV 1239 k.ú. Příchovice u Kořenova**

jednotky: **Příchovice, 618/5, LV 1240 k.ú. Příchovice u Kořenova**

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště **504 Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou**

Řízení **V-586/2019-504**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.700.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 23.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2019 08:13:00. Zápis proveden dne 22.02.2019. — **V-586/2019-504**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **262/3, LV 1239 k.ú. Příchovice u Kořenova**

jednotky: **Příchovice, 618/3, LV 1247 k.ú. Příchovice u Kořenova**

ČSOB INDEX BYDLENÍ-byty

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)
Q4/2015		103,6
Q2/2018	4,0	133,6
Q4/2018	2,0	140,2
Q1/2026	2,6	265,8
Q2/2026 DOPOČET	2,5	272,5