

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 062708/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	BHJ správci v.o.s., insolvenční správce dlužnice Lenky Figurové, Jana Koziny 1295/2a, 500 03 Hradec Králové
Číslo jednací:	KSLB 76 INS 9857/2025
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Líšný 2.díl č.p. 87, Líšný, okres Jablonec nad Nisou
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	03.08.2025
Zpracováno ke dni:	03.08.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.09.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu ve výši id $\frac{1}{2}$ nemovitých věcí, a to pozemku parcelní č. St. 497, jehož součástí je stavba: Líšný 2. díl, č.p. 87, rodinný dům, stavba stojí na pozemku parcelní č. St. 497 a pozemku parcelní č. 288/4, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 118 pro katastrální území Líšný, obec Líšný, okres Jablonec nad Nisou.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení sp.zn: KSLB 76 INS 9857/2025.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 87 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Líšný 2.díl č.p. 87, Líšný, okres Jablonec nad Nisou
Kraj: Liberecký kraj
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec: Líšný
Katastrální území: Líšný
Počet obyvatel: 249

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 774,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{538,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 03.08.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti, Mgr. Zdeňka Křenková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Osoby přítomné prohlídce - Figurová Lenka, Tvrdík Tomáš.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Figurová Lenka, Líšný 2.díl 87, 46822 Líšný - podíl ve výši id 1/2,
Tvrdík Tomáš, Boženy Němcové 4194/23a, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou - podíl ve výši id 1/2.

Nemovitosti:

Pozemek parcelní č. St. 497, jehož součástí je stavba: Líšný 2. díl, č.p. 87, rodinný dům, stavba stojí na pozemku parcelní č. St. 497 a pozemek parcelní č. 288/4, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 118 pro katastrální území Líšný, obec Líšný, okres Jablonec nad Nisou.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu:

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je podsklepený, v objektu je půda a má vybudované podkroví. Dům má dva vchody – hlavní vchod do 1. NP a zadní vchod ze zahrady do 1. PP.

Objekt má smíšené základy a je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 50 cm. Stropy jsou dřevěné trámové se sádkartonovým podbitím. Střecha je sedlová s polovalbou, krytinu tvoří eternitové šablony, klempířské prvky jsou pozinkované (částečně absentují). Vnější omítky jsou vápenocementové. Zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem ve 30. letech 20. století.

Současní majitelé zakoupili objekt koncem roku 2000 a od roku 2021 prochází interiér domu postupnou rekonstrukcí. K datu prohlídky byly provedeny rekonstrukce těchto konstrukčních prvků – stropy, vnitřní omítky, podlahy, rozvody (voda, elektřina, odpady), koupelna s WC, vnitřní dveře, zárubně, vchodové dveře, kuchyň.

Vnitřní omítky jsou sádrové a štukové, v koupelně je sklokeramický obklad. Okna jsou plastová s dvojsklem (výměna proběhla v letech 2018 a 2021), ve střechě umístěno dřevěné střešní okno. Příslušenství oken tvoří v části objektu žaluzie a v části objektu rolety. Obytné místnosti jsou orientované na východ, jih a západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové prosklené (v podkroví chybí), zárubně jsou obložkové (v podkroví chybí) a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří směrové lampy a bodová svítidla.

Dispozice rodinného domu: 3+kk. V 1. NP se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna a chodba, v podkroví se nachází 2 pokoje.

1.PP		
Příslušenství	Sklep	32,52 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	8,50 m ²
1.NP		
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	28,27 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,43 m ²
Ostatní prostory	Chodba	5,51 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	8,61 m ²
Podkroví		
Pokoj	Pokoj	16,36 m ²
Pokoj	Pokoj	23,73 m ²
Podlahová plocha		95,41 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		127,93 m ²

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: vinylová, OSB desky

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: vinylová

Další vybavení rodinného domu: digestoř, sít'ové rozvody.

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V, která je dodávána z rozvodné sítě. Voda je odebírána z kopané studny. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně plynovými topidly, v koupelně a na chodbě je podlahové topení (v obývací místnosti je provedena příprava na krb), ohřev vody zajišťuje bojler.

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

zdivo: zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemků činí 330 m². Sklon pozemků je svažité. Pozemky jsou oploceny - částečně pletivem do ocelových sloupků, částečně 3D plotovými díly, částečně pletivem v rámu. Před domem je provizorní plot z dřevěných palet. Pozemky jsou bez trvalých porostů.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Na pozemcích se nenachází žádné vedlejší stavby.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V obci je nedostatečná dostupnost obchodů, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu. V obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a z hlediska sportovního využití. Nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nenachází pobočka České pošty – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. V obci je zastávka vlakových a autobusových spojů. Parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec s nízkým indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo smluvní, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku, závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	celkové
	Dům byl postaven v roce	odhadem ve 30. letech 20. století
	Rozsah rekonstrukce domu	od roku 2021 provedeny postupně rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: stropy, vnitřní omítky, podlahy, rozvody (voda, elektřina, odpady), koupelna s WC, vnitřní dveře, zárubně, vchodové dveře, kuchyň
	Základy	smíšené
	Konstrukce	smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce	50 cm
	Stropy	dřevěné trámové, sádkartonové podbití
	Střecha	sedlová s polovalbou
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované, částečně absentují
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	sádrové, štukové, koupelna – sklokeramický obklad
	Vady domu	zdivo: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad

Popis součástí, vybavení a dalších vlastností	Dispozice	3+kk		
	Typ oken	plastová s dvojsklem, dřevěné střešní okno		
	Příslušenství oken	žaluzie, rolety		
	Orientace oken obytných místností	východ, jih, západ		
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	závěsná toaleta		
	Vstupní dveře	plastové		
	Typ zárubní	obložkové (v podkroví chybí)		
	Vnitřní dveře	náplňové prosklené (v podkroví chybí)		
	Osvětlovací technika	směrové lampy, bodová svítidla		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.PP		
		Příslušenství	Sklep	32,52 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	8,50 m ²
		1.NP		
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	28,27 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,43 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	5,51 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	8,61 m ²
		Podkroví		
		Pokoj	Pokoj	16,36 m ²
		Pokoj	Pokoj	23,73 m ²
		Podlahová plocha		95,41 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		127,93 m ²
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	připojení ke studni		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	plynové WAW, koupelna + předsíň – podlahové topení		
	Topná tělesa	chybí		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
	Podlahy v domě	místnosti: vinylová, OSB desky chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: vinylová		
	Popis stavu	dobrý		

Popis pozemku	Velikost pozemku	330 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Vedlejší stavby	bez staveb
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, 3D plotové díly, pletivo v rámech, dřevěné palety
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nej důležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec s nízkým indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva jiné záznamy (zástavní právo smluvní, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku, závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.08.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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., 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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,642}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,909}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,584}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,900}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,909}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,909 = \mathbf{0,900}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	538,-	0,900		484,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 497	62	484,20	30 020,40
§ 4 odst. 1	zahrada	288/4	268	484,20	129 765,60
Stavební pozemky - celkem			330		159 786,-

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	95 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 235,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	$(8,2*7,0)+(0,95*4,95)$	=	62,10 m ²
vrchní stavba :	$(8,2*7,0)+(0,95*4,95)$	=	62,10 m ²
podkroví a zastřešení:	$(8,2*7,0)+(0,95*4,95)$	=	62,10 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	62,10 m ²	2,45 m
vrchní stavba:	62,10 m ²	4,20 m
podkroví a zastřešení:	62,10 m ²	3,10 m

Obestavěný prostor

1.PP:	$((8,2*7,0)+(0,95*4,95))*(2,45)$	=	152,15 m ³
vrchní stavba :	$((8,2*7,0)+(0,95*4,95))*(4,20)$	=	260,83 m ³
podkroví a zastřešení:	$(1/2)*(7,00+2,30)*2,10*8,20$	+=	89,12 m ³
	$(1/6)*(2,30*(3,10-2,10))*(2*8,20+7,20)$		
Obestavěný prostor - celkem:		=	502,10 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	62,10 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	186,30 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00

3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění elektrickou nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 95 let:

$$s = 1 - 0,005 * 95 = \mathbf{0,525}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,520}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,990**

Index polohy pozemku **I_P = 0,909**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 3\,235,- \text{ Kč/m}^3 * 0,520 = 1\,682,20 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 502,10 \text{ m}^3 * 1\,682,20 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,909 = 760\,093,34 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{760\,093,34 \text{ Kč}}$$

1.3. Studna kopaná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	10,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč

$$\text{Základní cena celkem} = \mathbf{28\,800,- \text{ Kč}}$$

$$\text{Polohový koeficient } K_5 \text{ (příl. č. 20 - dle významu obce):} *$$

0,8000

$$\text{Koeficient změny cen staveb } K_i \text{ (příl. č. 41 - dle SKP):} *$$

3,4810

$$\text{Upravená cena studny} = \mathbf{80\,202,24 \text{ Kč}}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 35 / 50 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$

*	0,300
=	24 060,67Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks

+	10 780,- Kč
---	-------------

Základní cena čerpadel celkem

=	10 780,- Kč
---	-------------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

*	0,8000
---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

*	3,4810
---	--------

=	30 020,14 Kč
---	--------------

opotřebení čerpadel 70,0 %

*	0,300
---	-------

=	9 006,04 Kč
---	-------------

Upravená cena čerpadel

+	9 006,04 Kč
---	--------------------

Nákladová cena stavby CS_N

=	33 066,71 Kč
---	---------------------

Koeficient pp

*	0,900
---	-------

Cena stavby CS

=	29 760,04 Kč
---	---------------------

Studna kopaná - cena zjištěná

=	29 760,04 Kč
---	---------------------

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky:

159 786,- Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům

760 093,34 Kč

1.3. Studna kopaná

29 760,04 Kč

Stavby na pozemku – celkem

+	789 853,38 Kč
---	----------------------

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem

=	949 639,38 Kč
---	----------------------

Rekapitulace cen dle oceňovacího předpisu

1. Oceňované nemovitosti

949 639,38 Kč

1.1. Oceňované pozemky

159 786,00 Kč

1.2. Rodinný dům

760 093,34 Kč

1.3. Studna kopaná

29 760,04 Kč

=	949 639,38 Kč
---	---------------

Cena zjištěná - celkem:

949 639,38 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

949 640,00 Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Líšný 2.díl č.p. 87, Líšný, okres Jablonec nad Nisou						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - interiéry a součásti	K6 - vedlejší stavby
Oceňovaný objekt	Líšný 2.díl č.p. 87, Líšný, okres Jablonec nad Nisou	95 m ²	dobrý	330 m ²	po rekonstrukci probíhající postupně od roku 2021	bez vedlejších staveb
1	Líšný 1.díl č.p. 99, Líšný, okres Jablonec nad Nisou	99 m ²	dobrý	656 m ²	původní stav	bez vedlejších staveb
2	Koberovy č.p. 97, okres Jablonec nad Nisou	120 m ²	před rekonstrukcí	1053 m ²	původní stav	garáž
3	Záborčí č.p. 286, Malá Skála, okres Jablonec nad Nisou	55 m ²	před rekonstrukcí	2487 m ²	původní stav	dřevěná kolna
4	Železný Brod č.p. 483, okres Jablonec nad Nisou	104 m ²	po rekonstrukci	755 m ²	po rekonstrukci	garáž, zahradní dům (ateliér)
5	Splzov č.p. 26, Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou	102 m ²	před rekonstrukcí	1251 m ²	původní stav	bez vedlejších staveb

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 interiéry a součásti	K6 vedlejší stavby	K1 x ... x K6	Cena oceňovanéh o objektu odvozená ze srovnání	
1	22 222,22 Kč	1	22 222,22 Kč	1	1	1	1.03	0.83	1	0.8549	25 993,94 Kč	
2	29 833,33 Kč	1	29 833,33 Kč	1.03	0.98	0.9	1.07	0.83	1.03	0.83100742578	35 900,20 Kč	
3	25 818,18 Kč	1	25 818,18 Kč	1.04	1.04	0.9	1.21 ¹	0.83	1.01	0.98740204992	26 147,59 Kč	
4	45 000,00 Kč	1	45 000,00 Kč	1.05	0.99	1.1	1.04	1	1.1	1.3081068	34 400,86 Kč	
5	21 568,63 Kč	1	21 568,63 Kč	1.05	0.99	0.9	1.09	0.83	1	0.846392085	25 483,02 Kč	
Celkem průměr												29 585,13 Kč
Minimum												25 483,02 Kč
Maximum												35 900,20 Kč
Směrodatná odchylka - s												5 114,00 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												24 471,13 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												34 699,13 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší												
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).												
Komentáře:												
¹ [K4; č.3] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší												

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě a provedení vnitřních součástí a vybavení stavby. K6 zohledňuje rozsah, provedení a stav vedlejších staveb a garáží, případně dalších uvedených skutečností.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$29\,585,13 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 95 \text{ m}^2$$

$$= 2\,810\,587,35 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 811 000,00 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: 949 640,00 Kč

Výsledek dle porovnávací metody: 2 811 000,00 Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu na volném trhu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši 20 %. Odůvodnění použité srážky: ideální podíl ve výši ½.

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti id ½ spolu s aplikací srážky ve výši 20 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(2\,811\,000,00\text{ Kč} * \frac{1}{2}) - 20\% = 1\,124\,400,00\text{ Kč}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu ve výši id $\frac{1}{2}$ nemovitých věcí, a to pozemku parcelní č. St. 497, jehož součástí je stavba: Líšný 2. díl, č.p. 87, rodinný dům, stavba stojí na pozemku parcelní č. St. 497 a pozemku parcelní č. 288/4, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 118 pro katastrální území Líšný, obec Líšný, okres Jablonec nad Nisou.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id $\frac{1}{2}$ oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

1 120 000,00 Kč

Slovy: Jedenmilionjednostodvacettisíc Kč

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti,

Mgr. Zdeňka Křenková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 03.09.2025

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2025.09.05 13:19:27 +02'00'

Zdeňka Křenková
Digitálně podepsal Zdeňka Křenková
Datum: 2025.09.05 17:03:35 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2025.09.05 13:19:18 +02'00'

Ing. Zdeněk Mazáček
Digitálně podepsal Ing. Zdeněk Mazáček
Datum: 2025.09.04 07:27:03 +02'00'

Mgr. Zdeňka Křenková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 062708/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti