



ZNALCKÁ SPOLEČNOST S.R.O.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

139 EX 05217/25

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 2006

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ŠUMPERK

Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor

Masarykovo nám. 44/4

789 01 Zábřeh

V Praze dne 22.7.2026

Věc: Rozdělení obvyklé ceny dle funkčních celků na žádost soudního exekutora

Na žádost soudního exekutora rozdělujeme obvyklou cenu nemovitých věcí na LV 12 oceněných ve znaleckém posudku č. 038857/2026 ze dne 24.6.2026 na dva funkční celky a to:

- A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 132/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 48 Loužnice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 916/1 (zahrada) v kat. území Loužnice, obec Loužnice, část obce Loužnice, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 12.
- B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 132/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná stavba a na pozemku parc. č. 916/4 (zahrada) v kat. území Loužnice, obec Loužnice, část obce Loužnice, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 12.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 48 Loužnice

- A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 132/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 48 Loužnice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 916/1 (zahrada) v kat. území Loužnice, obec Loužnice, část obce Loužnice, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 12.

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	169,00 m ²
Výměra pozemku:	1 427,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Rodinný dům Pěnčín	
Lokalita:	Huť č.p. 25	
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Pěnčín v části Huť č.p. 25. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s plechovou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 528 m ² . Připojeno na vodovod, plynovod, elektřina 3x25A. Odpad řešen prostřednictvím septiku, napojovací bod kanalizace před domem. Zahrada je ve své spodní části rovinatá s vybudovaným posezením. Horní svažité část byla částečně vyrovnána a vzniklo zde příjemné zátiší. Příjemné oslunění zajišťuje přímá orientace na jih. Příslušenstvím nemovité věci je garáž, dílna, zahradní domek a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	1 528,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,07	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,98	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,99	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
5 500 000 Kč	1,04	5 720 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z 23.5.2025 (V-2620/2025-504)

2.	Rodinný dům Zásada
Lokalita:	č.p. 58
Popis:	Rodinný dům se nachází v městysu Zásada, který se nachází na úpatí Jizerských hor. Stavba disponuje v 1. NP obývacím pokojem s kachlovými kamny, kuchyní se základní výbavou vestavných spotřebičů, ložnicí, koupelnou se sprchovým koutem, samostatnou toaletou, prostornou vstupní chodbou, dílnou a kotelnou s kotlem na tuhá paliva, který ohřívá vodu v radiátorech, umístěných v každé obytné místnosti domu. V podkroví jsou k dispozici dvě

ložnice a komory, dále prostorná půdní část o ploše 68 m², s potenciálem vybudování dalšího stylového obytného prostoru. Podlaží jsou propojena schodištěm s dřevěnými stupni. Stavba je napojena na obecní vodovod a elektřinu, byly vyžděny dva nové komíny a částečně rekonstruovaná elektřina v přízemí domu. Toaleta je svedena do jímky. V domě je zachováno spoustu původních prvků.

Pozemek: 857,00 m²

Zastavěná plocha: 177,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,98
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	1,06



Zdroj: realizovaný prodej z 8.7.2025 (V-3499/2025-504)

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
4 900 000 Kč	1,20	5 880 000 Kč

3. Rodinný dům Železný Brod

Lokalita: Jirkov č.p. 28

Popis: Rodinný dům se nachází ve městě Železný Brod v části Jirkov č.p. 28. Jedná se o samostatně stojící, z části přízemní a z části patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s plechovou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Prostorný rodinný dům nyní prošel pečlivou rekonstrukcí, která nebyla zcela dokončena. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 316 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří menší zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 316,00 m²

Zastavěná plocha: 127,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Příslušenství nemovité věci	0,98
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,11



Zdroj: realizovaný prodej z 17.7.2025 (V-3693/2025-504)

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
4 800 000 Kč	1,20	5 760 000 Kč

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům Pěnčín											5 720 000,-
5 500 000,-	1	5 500 000,-	1,07	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,99	1,04	
2. Rodinný dům Zásada											5 880 000,-
4 900 000,-	1	4 900 000,-	1,05	1,00	1,00	1,00	0,98	1,10	1,06	1,20	
3. Rodinný dům Železný Brod											5 760 000,-
4 800 000,-	1	4 800 000,-	1,05	1,05	1,00	1,05	0,98	0,95	1,11	1,20	

Minimální jednotková porovnávací cena	5 720 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 786 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 880 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	5 786 667 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	5 786 667,00
Velikost spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 2,00
	= 2 893 333,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80
	= 2 314 666,80
Výsledná porovnávací hodnota	2 314 667 Kč

1.2. Stavba bez čp/če Loužnice

- B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 132/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná stavba a na pozemku parc. č. 916/4 (zahrada) v kat. území Loužnice, obec Loužnice, část obce Loužnice, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 12.

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	112,00 m ²
Výměra pozemku:	659,00 m ²

Celková cena nemovitých věcí ze ZP č. 038857/2026 ze dne 24.6.2026:

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	6 224 333 Kč/ks

Cena funkční celku A)

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	5 786 667 Kč/ks

Rozdíl těchto porovnávaných hodnot činí cenu funkčního celku B)

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	437 666 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	437 666 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	437 666
Velikost spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 2,00
	= 218 833
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80
	= 175 066,40
Výsledná porovnávací hodnota	175 066 Kč

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 132/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 48 Loužnice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 916/1 (zahradu) v kat. území Loužnice, obec Loužnice, část obce Loužnice, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 12.
- B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 132/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná stavba a na pozemku parc. č. 916/4 (zahradu) v kat. území Loužnice, obec Loužnice, část obce Loužnice, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 12.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou:

- A) - v objektivní zaokrouhlené výši **2.310.000,-Kč.**
- B) - v objektivní zaokrouhlené výši **180.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 132/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 48 Loužnice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 916/1 (zahradu) v kat. území Loužnice, obec Loužnice, část obce Loužnice, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 12.
- B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 132/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná stavba a na

pozemku parc. č. 916/4 (zahrada) v kat. území Loužnice, obec Loužnice, část obce Loužnice, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 12.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- A) - oplocení.
- B) - nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- A) - v objektivní zaokrouhlené výši **2.310.000,-Kč.**
- B) - v objektivní zaokrouhlené výši **180.000,-Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- A) Bylo zjištěno věcné břemeno (Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí):

- věcné břemeno (podle listiny) čerpání vody z pumpy a studně na PK p.č.915 ve prospěch domu čp. 48 s povinností k parcele parc. č. 915 pro parcelu parc. č. St. 132/1.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na výše uvedeném věcném břemeni oceňujeme v paušální výši **5.000,- Kč.**

- Bylo zjištěno věcné břemeno (Věcná práva zatěžující nemovitosti):

- věcné břemeno (podle listiny) vozová cesta přes ppč. PK 916/1 a stpč. 132 a služebnost studánky a vedení potrubí na ppč. 916/1 pro vlastníky brusírny čp. 56 v Loužnici s povinností k parcelám: Parcela: St. 132/1, Parcela: 916/1 pro parcelu parc. č. St. 143.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na výše uvedeném věcném břemeni oceňujeme v paušální výši **2.500,- Kč.**

- B) Bylo zjištěno věcné břemeno (Věcná práva zatěžující nemovitosti):

- věcné břemeno (podle listiny) vozová cesta přes ppč. PK 916/1 a stpč. 132 a služebnost studánky a vedení potrubí na ppč. 916/1 pro vlastníky brusírny čp. 56 v Loužnici s povinností k parcelám: Parcela: St. 132/2,

Parcela: 916/4 pro parcelu parc. č. St. 143.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na výše uvedeném věcném břemeni oceňujeme v paušální výši **2.500,- Kč**.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **2.312.500,-Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **177.500,-Kč**.

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL. M.
jednatel