



EqSA

Znalecký posudek č. 076982/2025

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

**zapsaných na LV č. 345 k. ú. Růžodol I,
ve spoluvlastnictví Macháčová Jana, podíl 1/8,
trvale bytem Děvínská 21, 471 28 Hamr na Jezeře**

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 8
Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus
Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
IČO: 031 21 216

Znalecká kancelář: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1
IČO: 289 33 362

Obor a odvětví: EKONOMIKA, Ceny a odhady

Spisová zn.: 204 EX 10389/19-1397

V Praze dne 22. 12. 2025

Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 1 vyhotovení



OBSAH

OBSAH	2
1 ZADÁNÍ	3
2 VÝČET PODKLADŮ	4
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	4
2.3 Věrohodnost zdroje dat.....	4
3 NÁLEZ	5
3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat.....	5
3.2 Výčet dat	5
3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 345 k. ú. Růžodol I.....	5
3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí.....	12
3.3 Metody oceňování nemovitých věcí	12
3.3.1 Metody tržního ocenění	12
3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování	13
4 POSUDEK.....	15
4.1 Popis postupu při analýze dat.....	15
4.2 Analýza trhu nemovitých věcí	15
4.3 Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 345 k. ú. Růžodol I.	18
4.4 Stanovení hodnoty ceny zjištěné spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 k nemovitým věcem podle cenových předpisů	22
4.5 Výsledky analýzy dat.....	22
5 ODŮVODNĚNÍ	23
5.1 Interpretace výsledků analýzy dat	23
5.2 Kontrola postupu znalce	23
6 ZÁVĚR	24
SEZNAM PŘÍLOH	26
POSLEDNÍ STRANA	27
ZNALECKÁ DOLOŽKA	27

1 ZADÁNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 1/8 k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 345 k. ú. Růžodol I (rodinný dům č. p. 369 včetně příslušného pozemku parc. č. 439, garáž bez čp/če včetně pozemku parc. č. 440/2 a pozemek zahrady parc. č. 440/1), ve vlastnictví Jana Machačová, trvale bytem Děvínská 21, 471 28 Hamr na Jezeře, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 10389/19-1397, od Mgr. Veroniky Sedláčkové, kandidáta soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 22. 10. 2025.

Odhad ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 1/8 k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 345 k. ú. Růžodol I je po zaokrouhlení stanoven na:

615 000,00 Kč

(slovy: Šest set patnáct tisíc korun českých)

Počet stran znaleckého posudku:

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 27 stran textu a 18 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které rovněž zůstává pro archivní účely v archivu znalecké kanceláře (dále také jako „Znalecká kancelář“ či „Znalec“).

Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:

Zadavatel nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

V Praze dne 22. 12. 2025

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- [1] Český úřad zeměměřický a katastrální <www.cuzk.cz> pro získání informací o nemovitých věcech a nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [2] Územní plán města Liberec <www.liberec.cz> pro získání informací o území;
- [3] Provedené místní šetření;
- [4] ČSOB index bydlení <www.csob.cz> pro zjištění výše indexu vývoje cen nemovitostí v České republice;
- [5] Informace od Zadavatele znaleckého posudku;

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data získaná ze strany Zadavatele

- [6] Usnesení č. j. 204 EX 10389/194-1397 Mgr. Veronika Sedláčková, kandidát soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse, Exekutorský úřad Praha 8 (viz Příloha č. 1);
- [7] Výpis z KN na LV č. 345 k. ú. Růžodol I k datu 29. 9. 2025 (viz Příloha č. 2);

Data získaná ze strany Znalecké kanceláře

- [8] Žádost o spolupráci povinné (viz Příloha č. 4);
- [9] Kopie katastrální mapy k předmětným nemovitým věcem (viz Příloha č. 2);
- [10] Výpis z insolvenčního rejstříku (viz Příloha č. 5);
- [11] Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí získaná na základě provedeného místního šetření (viz. Příloha č. 3);
- [12] Skutečně realizované transakce
- [13] Územní plán obce.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Podklady poskytnuté ze strany Zadavatele, na nichž je stanovisko založeno, jakožto další poskytnuté podklady jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat

Pro účel tohoto znaleckého posudku je nejprve nezbytné vymezení předmětu ocenění, který byl Znalci přesně definován Zadavatelem. Na základě dat získaných a vyjmenovaných v kapitole VÝČET PODKLADŮ bude uvedena podrobná charakteristika oceňovaných nemovitých věcí a analýza trhu nemovitých věcí. V rámci analýzy trhu nemovitých věcí bude analyzován předmětný segment trhu nemovitých věcí, do něhož se oceňované nemovité věci řadí. Dle této analýzy je možné indikovat vývoj trhu a jeho vliv na ocenění. Informace o oceňovaných nemovitých věcech a analýza trhu budou uvedeny níže pod kapitolou Výčet dat. Na základě provedených rešerší a rozboru dat je pak vybrána metoda, která je dle názoru Znalce, v návaznosti na závěry analýz, pro splnění předmětného úkolu, nejvhodnější. Obecný přehled metod je uveden níže, přičemž konkrétní volba použité metody, vč. jejího odůvodnění je pak rovněž uvedena v kapitole POSUDEK.

Komunikace s povinnou a provedení místního šetření

Povinné, i ostatním spoluvlastníkům, byla Znalcem zaslána dne 30. 9. 2025 žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovitých věcí. Povinná na zasláný dopis nereagovala. Datum konání místního šetření bylo stanoveno na 22. 10. 2025, kdy se v tento den místní šetření uskutečnilo. Na místě spolupracovaly spoluvlastnice nemovitých věcí, které předmětné nemovitosti užívají. Místní šetření bylo provedeno bez účasti povinné a za účasti Znalce a spoluvlastnic, které umožnily přístup do předmětných nemovitých věcí a zároveň poskytly základní informace o předmětných nemovitých věcech.

Ocenění nemovitých věcí bude s ohledem na výše uvedené provedeno na základě venkovního i vnitřního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací od Zadavatele i spoluvlastnic, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí získaná z provedeného místního šetření je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku

K datu ocenění nebylo proti povinné zahájeno insolvenční řízení.

3.2 Výčet dat

3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 345 k. ú. Růžodol I

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňovaných nemovitých věcech, získané z LV č. 345 k. ú. Růžodol I.

Tabulka č. 1: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Liberecký
Okres	Liberec
Obec	Liberec
Katastrální území	682209 Růžodol I
List vlastnictví	345
Spoluvlastník	Jana Macháčová, trvale bytem Děvínská 21, 471 28 Hamr na Jezeře, podíl 1/8.
Nemovité věci	Rodinný dům č. p. 369 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 439 včetně tohoto pozemku, garáž bez čp/če umístěná na pozemku parc. č. 440/2 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 440/1.

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Bez zápisu
Poznámky	Zahájení exekuce, jako související zápisy Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl 1/8.
Plomby a upozornění	Bez zápisu
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; zajištěné podklady; vlastní zpracování

Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci představují rodinný dům č. p. 369 včetně příslušného pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 439, garáž bez čp/če včetně příslušného pozemku zastavěné plochy y nádvoří parc. č. 440/2 a pozemek zahrady parc. č. 440/1, které spolu tvoří jednotný funkční celek. Nemovité věci zapsané na LV č. 345 k. ú. Růžodol I se nachází v Libereckém kraji, v městě Liberec.

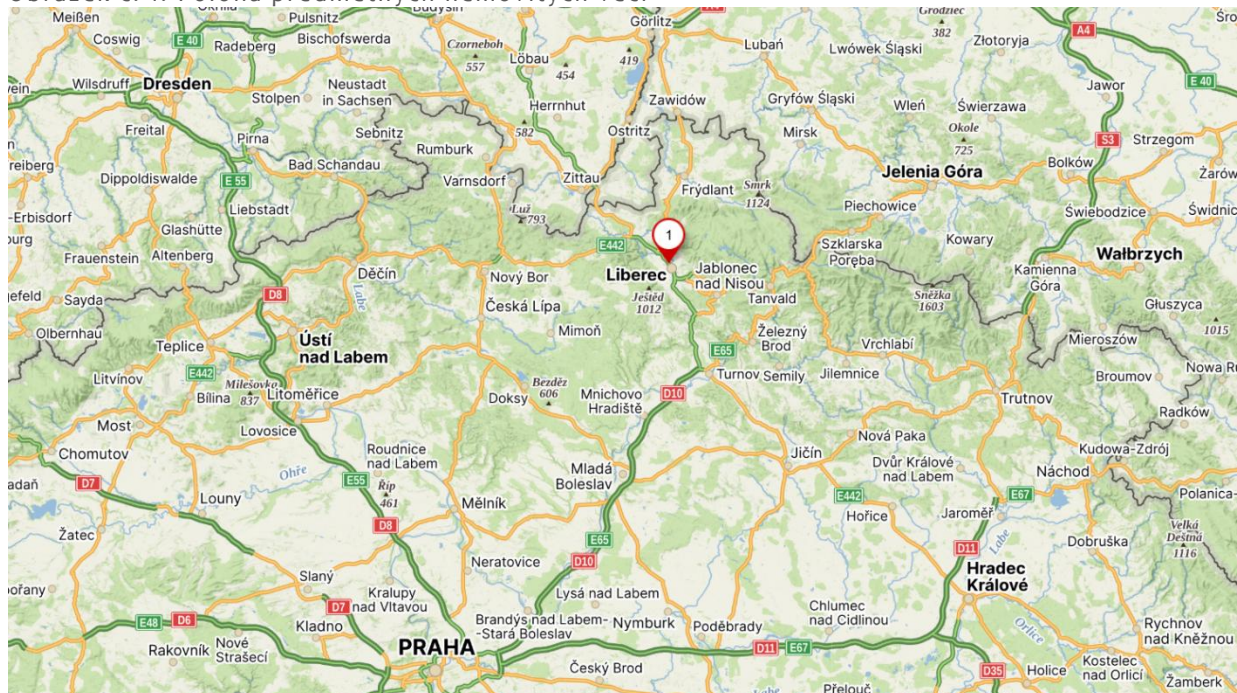
Statutární město Liberec leží na severu Čech a je krajským městem Libereckého kraje. Spolu se sousedním Jabloncem nad Nisou a okolními obcemi vytváří širší sídelní aglomeraci, sám katastr města obsahuje jako enklávu obec Stráž nad Nisou. Liberec je zakládajícím členem Euroregionu Nisa, od roku 2004 i jeho hlavním městem. Město se rozkládá na 26 katastrálních územích, jejichž katastrální výměra je 106,09 km². Město leží v nadmořské výšce 374 m. n. m. a žije zde přibližně 107 982 obyvatel (údaj k 1. 1. 2025, Český statistický úřad). Pověřenou obcí a obcí s rozšířenou působností je město Liberec.

Autobusová doprava zajišťuje spojení města s okolními i vzdálenými obcemi a městy. Pravidelné linky jezdí např. na trasách Liberec – Mladá Boleslav, Liberec –Hradec Králové, Liberec – Jilemnice. Dopravní spojení zajišťuje společnost BusLine LK s.r.o., ČSAD Liberec, a.s. Na území města je zavedena autobusová a tramvajová MHD propojujících celé území města, která je zajištěna společností Dopravní podnik měst Liberec a Jablonec nad Nisou a.s. MHD spojuje Liberec s městem Jablonec nad Nisou.

Na území města se nachází železniční trať č. 030 ve směru na Jablonec nad Nisou, železniční trať č. 036 ve směru na Harrachov, železniční trať č. 037 ve směru na Raspenavu, železniční trať č. 086 ve směru na Českou Lípou a železniční trať č. 089 ve směru na Frýdlant v Čechách. Na území se nachází vlakové nádraží Liberec a několik vlakových stanic/menších nádraží např. Liberec-Rochlice, Vestec u Liberce.

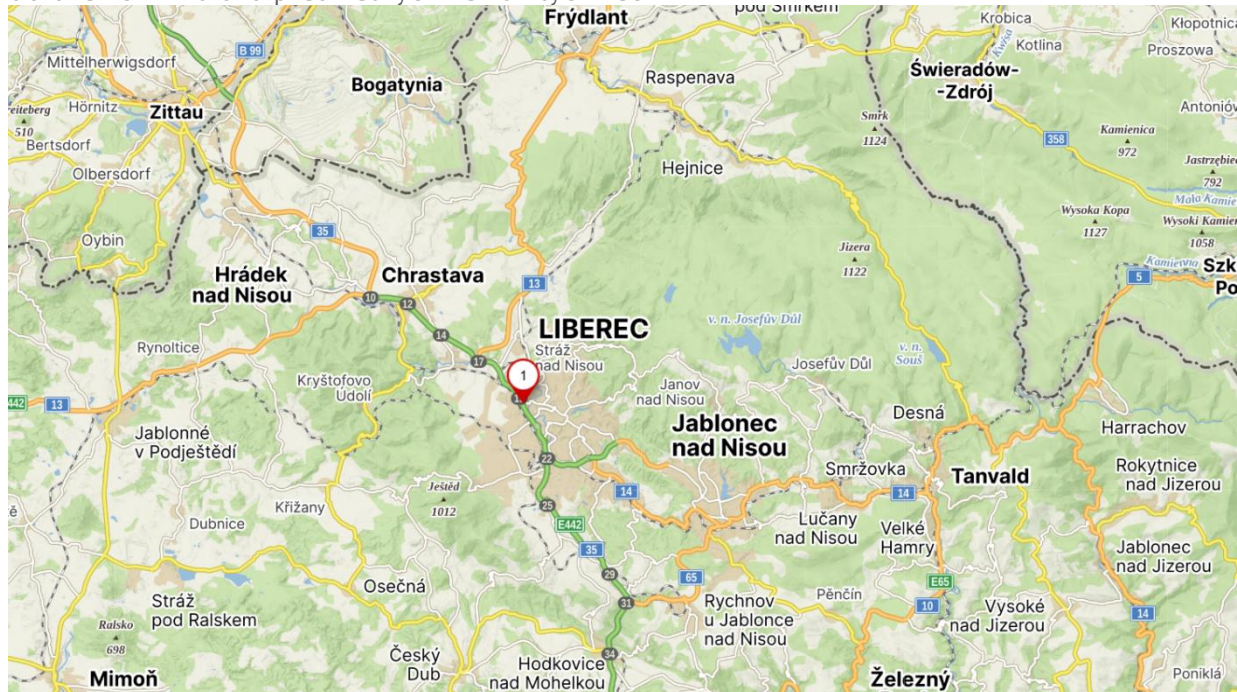
Městem vede mezinárodní silnice E442 (silnice první třídy I/35), která prochází územím města od severu k jihu a vede z hraničního přechodu se Spolkovou republikou Německo Hrádek nad Nisou k hraničnímu přechodu se Slovenskou republikou Bumbálka. Další významnou trasou ve městě Liberec je silnice první třídy číslo I/14 (Liberec – Třebovice) vedoucí od centra města, kde se napojuje na I/35 k východu. Severní částí Liberce vede silnice I/13 propojující město Karlovy Vary a hraniční přechod se Spolkovou republikou Německo Habartice.

Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí

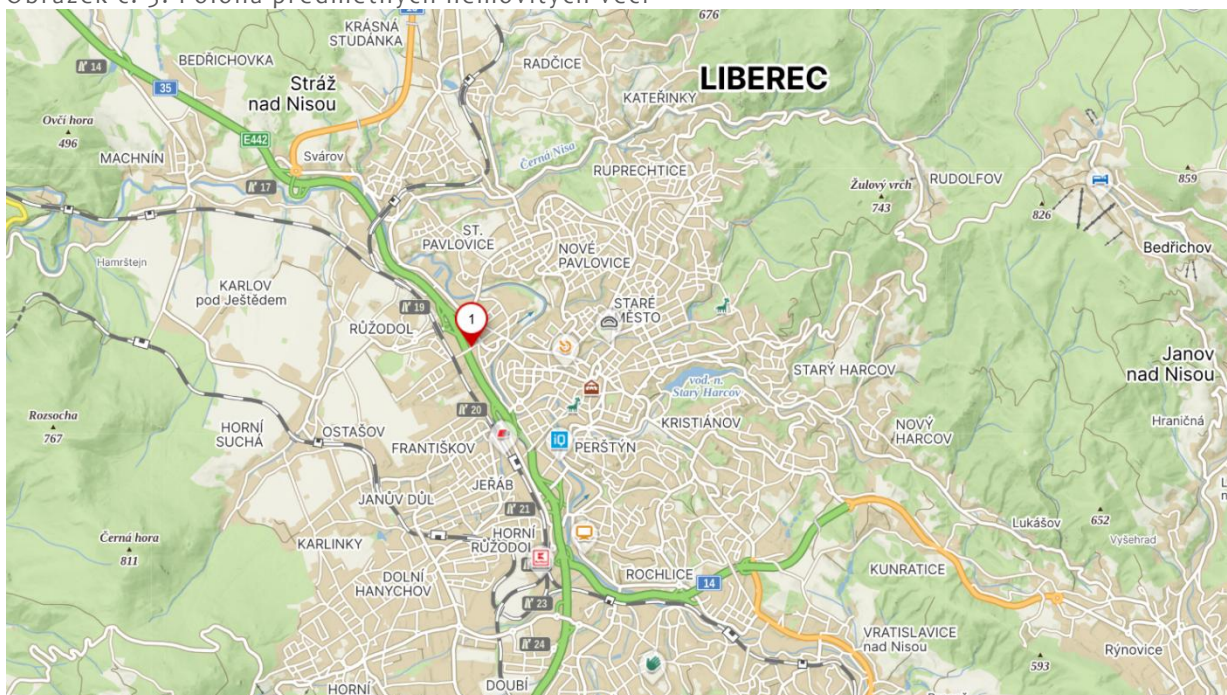


Zdroj: mapy.com

Předmětné nemovité věci se nachází na západním okraji města Liberec (v místní části Růžodol I), v ulici Ostašovská, nedaleko hlavní komunikace procházející městem (silnice I. třídy č. 35), zhruba 300 metrů od sjezdu z této komunikace. Nemovité věci jsou situovány ve čtvrti obdobných starších rodinných domů, činžovních domů a komerčních objektů. Nejbližší zastávka městské hromadné dopravy (Růžodol I) se nachází přibližně ve vzdálenosti 215 m od oceňovaných nemovitých věcí, železniční stanice pak ve vzdálenosti cca 1,6 km (ČD centrum Liberec).

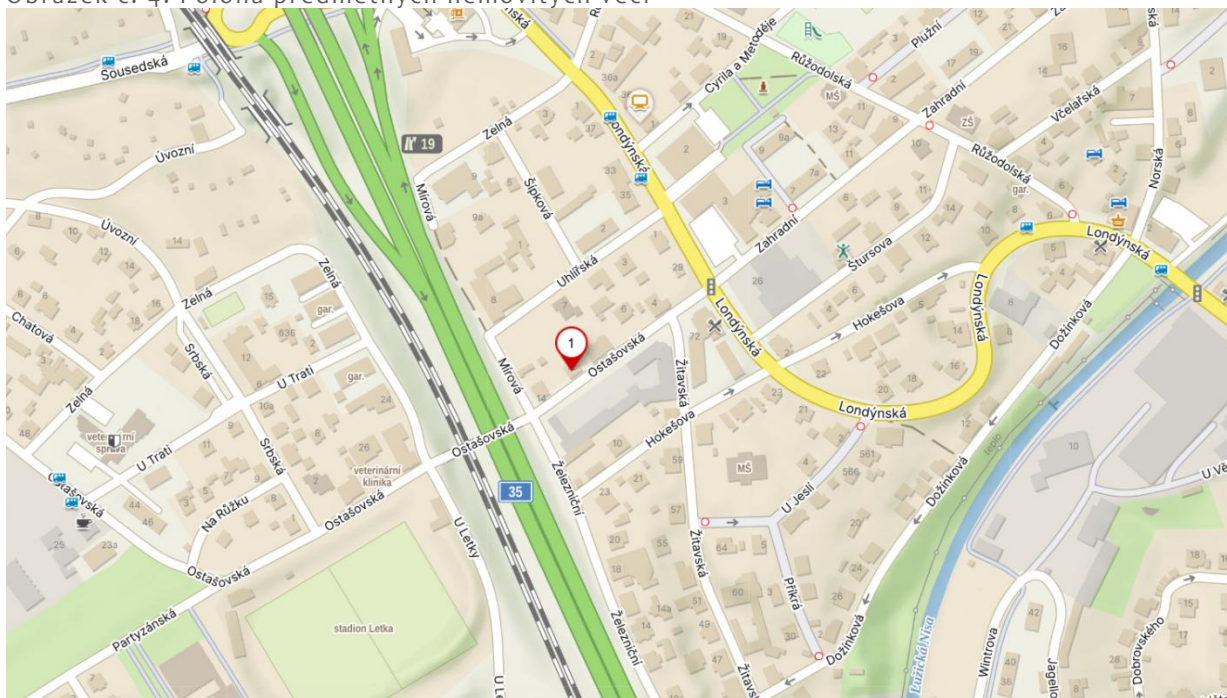
Rodinný dům č. p. 369 s garáží a příslušejícími pozemky je dobře přístupný po místní komunikaci se zpevněným asfaltovým povrchem ulice Ostašovská (parc. č. 434 k. ú. Růžodol I, LV č. 1, vlastník Statutární město Liberec).

Obrázek č. 3: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Obrázek č. 4: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Oceňované nemovité věci jsou představovány rodinným domem č. p. 369, garáží bez čp/če včetně příslušných pozemků parc. č. 439, 440/1 a 440/2, které společně tvoří jednotný funkční celek.

Rodinný dům č. p. 369 je samostatně stojící objekt, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími, obytným podkrovím a půdou. Stavba domu je pravidelného mírně obdélníkového půdorysu, zděné konstrukce, zastřešená dřevěným krovem valbového tvaru s pálenou taškovou krytinou (konstrukce střechy bez zateplení). Klempířské konstrukce, okapy a svody, pozinkované. Okna v 1. a 2. NP a vikýře jsou plastové (výměna proběhla dle sdělení spoluvlastnic zhruba před 20 roky), ostatní okna jsou dřevěná původní. Interiérové dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené v ocelových nebo dřevěných zárubních. Schodiště do 2. NP je kamenné s ocelovým zábradlím a s dřevěným madlem. Schodiště do podkroví dřevěné. Objekt nemá zateplenou fasádu. 1. PP je částečně zapuštěné do terénu, sklepní okna jsou dřevěná původní, schody betonové lomené, podlaha je betonová, zdivo suterénu je smíšené. Sklepní prostory jsou rozděleny na několik samostatných prostor (sklepy, uhelna, sklady). 1. NP je zvýšené se vstupem po venkovním schodišti (betonové, se zděným zábradlím a pilířem) a vstupní zastřešenou verandu. V 1.NP se nachází byt o velikosti 2+1, který je v původním stavu, koupelna je vybavena umyvadlem, vanou a WC. Vytápění je lokální elektrickými přímotopy, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Kuchyně je vybavena starší menší linkou a elektrickým sporákem. Pokoje jsou standardního provedení, podlahy kryté kobercem. Odhadnutá užitná plocha bytu činí 75 m². Ve 2. NP se nachází byt 2+1 po částečné rekonstrukci, koupelna je vybavena akrylátovou vanou, umyvadlem a WC, podlaha s keramickou dlažbou, provedeny keramické obklady stěn. Kuchyně je vybavena starší kuchyňskou linkou a elektrickým sporákem. Vytápění je řešeno ústředním topením s plynovým kotlem a ocelovými radiátory, ohřev vody zajišťuje plynový kotel ústředního vytápění. Pokoje jsou standardního provedení, interiérové dveře náplňové částečně prosklené v ocelových zárubních, podlahy kryté kobercem. Odhadnutá užitná plocha bytu činí 80 m². V podkroví je byt v původním, velmi špatném stavu, neobývaný, vhodný ke kompletní rekonstrukci (s ohledem na velmi špatný stavebně technický stav není s jeho plochou uvažováno v užitné ploše domu). Byty v 1. a 2. NP jsou obývány spoluvlastnicemi (dle sdělení při provedeném místním šetření bez nájemní smlouvy). Dům je napojen na elektrickou energii, veřejný vodovod a kanalizaci a plyn.

Celkový stavebně technický stav domu je zhoršený, v suterénu je patrný vliv vztlínání zemní vlhkosti, objekt není odizolován, není zateplený. V podkroví je nutná rekonstrukce, bez této není tento prostor jako obytná plocha využitelný.

Rodinný dům stojí na oploceném pozemku. Uliční část oplocení je s betonovou podezdívkou z betonových plotových tvarovek, sloupky jsou také z betonových plotových tvarovek, výplň je z plastových plotovek na ocelovém rámu, ze stejného materiálu a stejného provedení jsou dvoukřídlá vjezdová vrata a vstupní branka. V zahradě je oplocení řešeno ocelovými sloupky a drátěným pletivem. Na pozemku se nachází zpevněné plochy s betonovým povrchem a zámkovou dlažbou. Pozemek zahrady parc. č. 440/1 je zatravněný se vzrostlými okrasnými keři a stromy. Pozemek zahrady parc. č. 440/1 je zatravněný se vzrostlými okrasnými keři a stromy. Na pozemku se dále nachází dřevěná kolna s dřevěným oknem, dřevěnými dvoukřídlými vraty a pultovou střechou (kolna navazuje na garáž). Garáž bez čp/če umístěná na pozemku parc. č. 440/2 je zděná, přízemní, zastřešená pultovou střechou, okapy a svody jsou z pozinku, okno je ocelový rám se skleněnou výplní, vjezdová vrata jsou dřevěná dvoukřídlá, podlaha garáže je betonová. Garáž tvoří s rodinným domem dlouhodobě jeden funkční celek, a proto je oceněna jako příslušenství rodinného domu.

Užitná plocha rodinného domu byla odhadnuta ve výši 155 m² na základě provedeného místního šetření, dle náhledu do katastru nemovitostí v návaznosti na zastavěnou plochu objektu a odborného odhadu Znalce.

K předmětným nemovitým věcem bylo zjištěno níže uvedené příslušenství.

Tabulka č. 2: Příslušenství

Příslušenství	
Oplocení	podezdávka a sloupky z betonových tvarovek, výplň plastovými plotovkami
Oplocení	ocelové sloupky bez podezdávky, drátěné pletivo
Vrata	ocelový rám, plastové plotovky
Branka	ocelový rám, plastové plotovky
Kolna	dřevěná kolna
Garáž	zděná přízemní stavba

Zdroj: vlastní zpracování

Objekt rodinného domu č. p. 369 je umístěn na pozemku parc. č. 439, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, garáž bez čp/če je umístěna na pozemku parc. č. 440/2, který je v katastru nemovitostí veden také jako zastavěná plocha a nádvoří. V jednotném funkčním celku se dále nachází pozemek zahrady parc. č. 440/1. Celková výměra pozemků činí 690 m².

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis výše uvedených pozemků.

Tabulka č. 3: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku	Způsob ochrany	Výměra
439	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 369		188,00
440/1	zahrada		zemědělský půdní fond	479,00
440/2	zastavěná plocha a nádvoří	garáž bez čp/če		23,00
Výměra pozemků celkem [m²]				690,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 5: Náhled do katastru nemovitostí



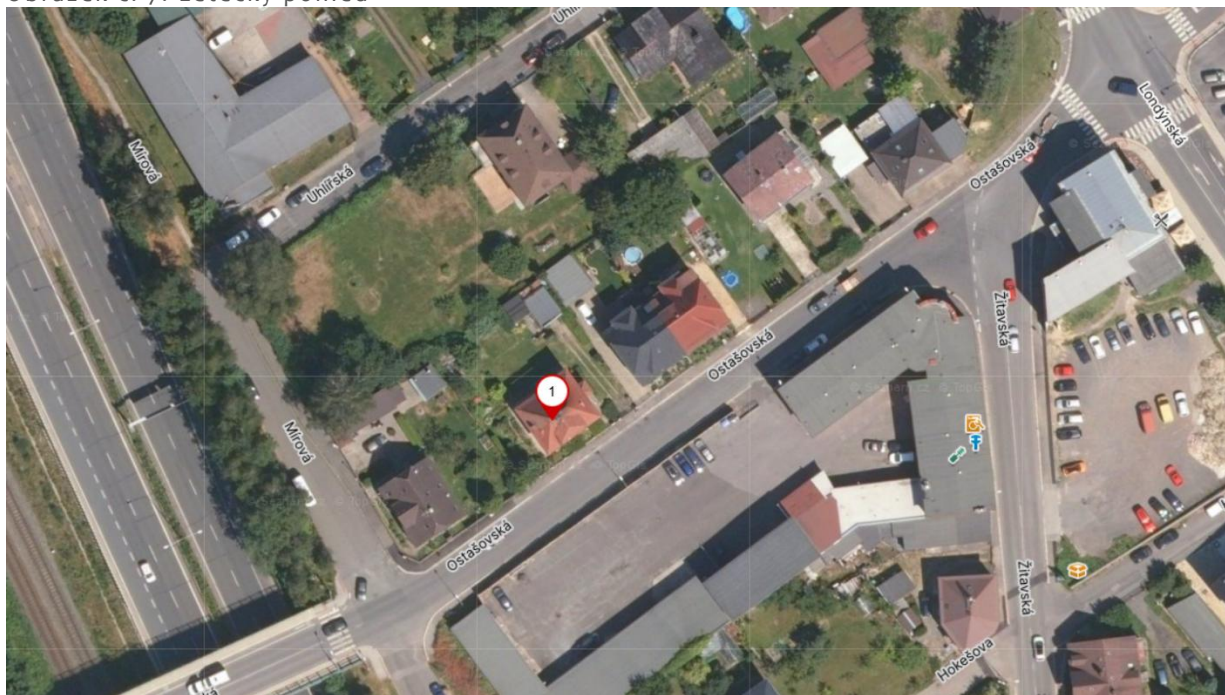
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 6: Ortofoto



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 7: Letecký pohled



Zdroj: mapy.com

Dle územního plánu města Liberec platného k datu ocenění jsou předmětné nemovité věci umístěny v ploše s označením SU – plochy smíšené obytné všeobecné. Oceňované nemovité věci jsou s ohledem na výše uvedené využívány v souladu s územním plánem.

Obrázek č. 8: Územní plán



Zdroj: https://docs.liberec.cz/Odb_HA/1_UP/VYDANE/Liberec/UP2022/uple_zneni/5.uplne/563889_2a_HLV.pdf

3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí

Analyzovaná data pro provedení analýzy trhu nemovitostí budou pro lepší přehlednost a jednoduchost posudku uvedena v kapitole POSUDEK, v jejich v příslušných částech.

3.3 Metody oceňování nemovitých věcí

3.3.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalec odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé

porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda je nástrojem pro stanovení reprodukční ceny nemovité věci. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potenciálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. (definice dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena zjištěná je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 kalami. 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 věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 237/2020 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovité věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

ČSOB index je index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, jež by měly být přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

V následujících částech znaleckého posudku bude provedena analýza dat a zformulovány její výsledky. S ohledem na charakter nemovitých věcí bude nejprve provedena analýza trhu nemovitostí a následně bude vybrána vhodná metoda ocenění. Následně bude provedeno samotné ocenění předmětných nemovitých věcí a uvedena interpretace závěrečných výsledků.

V rámci následujících podkapitol bude provedeno:

- Analýza trhu nemovitostí – pro zjištění vývoje na nemovitostním trhu v České republice;
 - Trh s rodinnými domy – zjištění vývoje cen rodinných domů;
- Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 345 k. ú. Růžodol I – volba metodiky, podklady a přístup ke stanovení výše obvyklé ceny;
- Stanovení ceny zjištěné spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 k nemovitým věcem podle cenových předpisů – stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů;
- Výsledky analýzy dat – rekapitulace výsledné výše ceny obvyklé a ceny zjištěné předmětných nemovitých věcí.

4.2 Analýza trhu nemovitých věcí

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Graf č. 1: Členění nemovitých věcí

Pozemky	Stavební Zemědělské Lesní Nelesní s porostem Vodní plochy	Rezidenční nemovitosti	Rodinné domy Bytové domy Byty Rekreační objekty	Komerční nemovitosti	Kanceláře Retail Industriální Hotely
----------------	---	-------------------------------	--	-----------------------------	---

Zdroj: vlastní zpracování

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky.

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti jsou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy, bytové domy, byty a rekreační objekty.

Rezidenční trh

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě rekreace. Podle toho, zda se jedná o nemovitosti individuálního nebo hromadného charakteru, se dělí na rodinné domy a byty (nebo bytové domy). Rodinné domy představují stavbu určenou pro bydlení spíše individuálního charakteru. Naopak byty a bytové domy poskytují bydlení hromadného charakteru.

Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji bytového trhu, obdobím stabilizace po extrémním pocovidovém roce 2021. Zatímco první polovina roku 2022 byla i přes mírné zpomalení stále ještě ve znamení

relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá přinesla stagnaci cen a propad prodejů, který prakticky kopíroval pokles hypotečního trhu. Na celkovém vývoji trhu v roce 2022 se zásadním způsobem podepsal zejména prudký nárůst úrokových sazeb a přísnější pravidla pro poskytování hypoték. Další událostí, která trh v loňském roce zásadně a negativně ovlivnila, byl válečný konflikt na Ukrajině.

Rezidenční trh v ČR v roce 2023 lze charakterizovat významným ochlazením zájmu o koupi nemovitosti a dramatický pokles počtu transakcí. Dopady na realitní trh v roce 2023 mělo především omezení financování v důsledku vysoké inflace a vysokých úrokových sazeb u úvěrů. Nadále pokračuje odkládání poptávky po bytech, a to jak k vlastnímu užívání, tak i k pronájmu. Důvody lze hledat hlavně u vysoké ceny peněz a nízkých výnosů v porovnání s většinou vkladových bankovních produktů

Od roku 2024 vzrůstá daň z nemovitého majetku, kterou vybírají jednotlivé obce samy a samy si také místními koeficienty určují její výši v zákonem daném rozmezí. Daň z nemovitosti začíná být významnější nákladovou položkou.

Hypoteční banka představila v dubnu roku 2011 index vývoje cen nemovitostí v České republice, který k datu ocenění aktualizuje a vydává ČSOB pod pojmem ČSOB index. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, jež si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, které jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

ČSOB index rodinných domů byl do roku 2016 vyšší než index bytových jednotek, což se na konci roku 2016 změnilo, kdy ceny bytů začaly růst rychleji. Vlivem koronavirové pandemie se růst cen v segmentu rodinných domů v průběhu první poloviny roku 2020 zpomalil. V posledním kvartálu roku 2020 ve srovnání s předešlými obdobími naopak tempo růstu cen rodinných domů opět zrychlilo. V roce 2021 pokračoval zájem jak o nemovitosti v dobrém technickém stavu, tak o ty před rekonstrukcí. Poptávka po starších domech určených k rekonstrukci se pak koncem roku 2021 a v první polovině roku 2022 snížila z důvodu vysokých nákladů na stavební materiál a ceny energií. Tempo růstu cen rodinných domů v prvním kvartálu roku 2022 mírně zrychlilo, naopak ve druhém čtvrtletí zpomalilo na 4,50 %. Ve třetím kvartálu tempo růstu pokleslo na 2,60 %, meziročně pak ceny rodinných domů rostly o 17,40 %. Ve čtvrtém kvartálu 2022 v segmentu rodinných domů pokračoval vývoj rodinných domů v klesajícím trendu. I zde se poptávka výrazně snížila, u rekreačních nemovitostí téměř zamrzla. Omezení poptávky mělo pozitivní dopad na řešení problémů se stavebními materiály. Nejvíce se stavělo ve Středočeském kraji a okolí Brna. Nárůst zájmu byl o mobilní domy, kontejnerové domy nebo modulární dřevostavby.

V prvním čtvrtletí 2023 pro nákup rodinných domů platí klesající zájem. Nejvíce patrný je přitom pokles u větších rodinných domů, které si neprošly rekonstrukcí. Příčinou jsou pravděpodobně stále relativně vysoké ceny za energie. Na rozdíl od velkých a provozně nevhodných rodinných domů i nadále přetrvává zájem o menší a levnější rodinné domy a mobilní domy (zejména o modulární dřevostavby a kontejnerové domy). Dramatický propad je pak možné zaznamenat u rekreačních objektů, kde se poptávka v porovnání s minulým rokem ještě více propadla. Druhý kvartál prakticky kopíruje ten předešlý, klesá zájem jak o velké rodinné domy, tak o rekreační objekty – zde byl propad dramatický, řádově až o 40,00 %. Zájmu se pak naopak těší levnější rodinné domy. V největším objemu výstavba probíhá ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Ve druhé polovině roku 2023 ceny rodinných domů obě čtvrtletí po sobě stoupaly, i díky tomu se propad cen meziročně téměř zastavil. Kupující mají zájem spíše o levnější rodinné domy, nežájem je pak po větších a energeticky náročnějších staveb. Pokračuje také výstavba nových rodinných domů, nejvíce přitom opět ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Po prudkém propadu je taky znát rostoucí zájem o rekreační objekty.

V 1.H/2024 byla poptávka po rodinných domech značná, meziroční nárůst objemu prodejů dosahuje přes 30,00 %. Oproti období 2018–2022 se ale stále prodává méně domů. Evidentní je i nežájem kupujících o energeticky náročné domy. Projevuje se dopad růstu cen energií, kdy se kupující víc než kdy dříve dívají na technický stav nemovitostí. Vybírají takové, které splňují standardy moderního bydlení z pohledu energetické, a tím pádem i ekonomické náročnosti. Stavební náklady jsou cca o 30,00 % výše než před rokem 2022.

Ve 3.Q/2024 se zvyšování cen rodinných domů meziročně přiblížilo 5,00% hranici. Tempo růstu prodeje zvolnilo a objem poptávky zákazníků je slabší než v minulosti. Nejvíce nových staveb se nyní objevuje ve Středočeském kraji a v blízkosti Brna. Zájemcům o vlastní domy komplikují situaci stále přísnější technické požadavky, které se projevují v růstu stavebních nákladů. Na rozdíl od bytů se dopad povodní na trhu s domy zatím nestačil projevit, nicméně v zasažených oblastech ceny patrně poklesnou a krátkodobě i zájem kupujících.

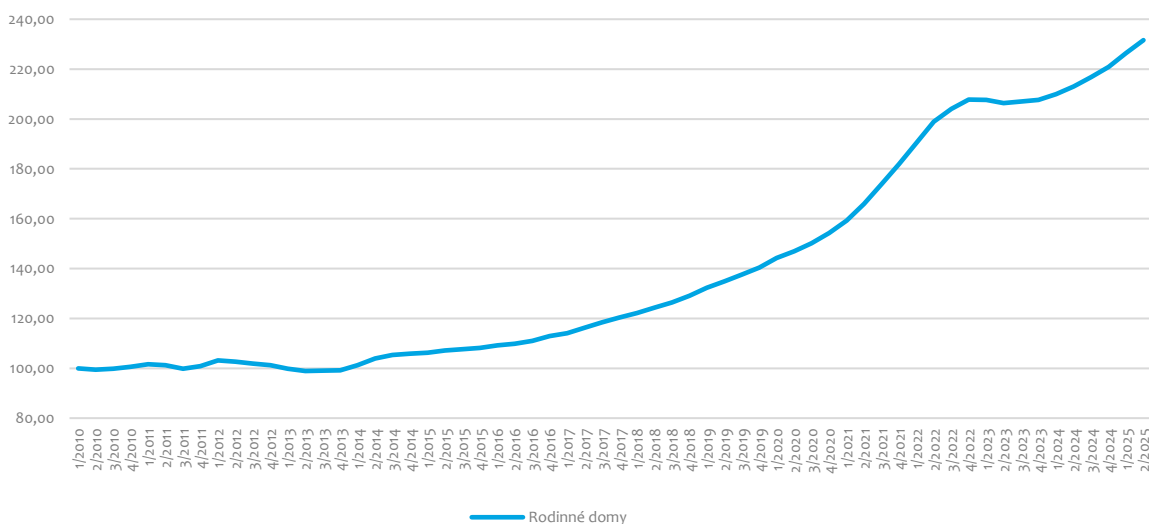
Tempo růstu prodeje domů ve 4.Q/2024 na rozdíl od bytů stagnovalo a poptávka byla nadále slabší než před pandemií COVID-19. Nejvíce se domy stavěly ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Pozitivním faktorem je zpomalení růstu stavebních nákladů. Příliš se neobchoduje v lokalitách zasažených zářijovými povodněmi, neboť potenciální kupci vyčkávají na obnovu infrastruktury.

Ceny rodinných domů se čtvrtletně zvedly o 2,5 % oproti předcházejícímu čtvrtletí. Nejvíce se staví ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Příznivé je, že růst stavebních nákladů se stabilizoval. Kupci mají zájem i o starší domy ve špatném technickém stavu, protože lze získat dotaci na rekonstrukci a modernizaci na úspornější objekt.

Na nové maximum se posunuly ve 2.Q/2025 i ceny rodinných domů. Nejvíce se i nadále staví ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Poptávku posiluje i skutečnost, že ceny stavebních nákladů zůstávají stabilní. Pokračuje rovněž zájem o starší rodinné domy ve špatném technickém stavu, kde poptávku podporuje možnost získat dotační titul na rekonstrukci.

Vývoj indexu cen rezidenčních nemovitostí od 1.Q roku 2010 do 2.Q roku 2025 zachycuje níže uvedený graf.

Graf č. 2: Vývoj ČSOB INDEXU v období 1.Q/2010–2.Q/2025 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

Znalecká kancelář předpokládá, že vývoj hodnoty oceňovaných nemovitostí je obdobný jako v případě vývoje daného ČSOB indexu.

4.3 Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 345 k. ú. Růžodol I.

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 345 k. ú. Růžodol I (rodinný dům č. p. 369 včetně příslušného pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 439, garáž bez čp/če včetně příslušného pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 440/2 a pozemek zahrady parc. č. 440/1). Pozemky spolu se stavbou rodinného domu a garáže tvoří jednotný funkční celek, a proto na ně tak bude pro potřeby ocenění nahlíženo.

Předmětné nemovité věci budou oceněny pomocí metody porovnávací na bázi tržních hodnot a dle platných cenových předpisů k datu ocenění. Jako metoda hlavní bude využita metoda porovnávací dle skutečně realizovaných cen. S ohledem na citlivé informace obsažené v kupních smlouvách, nebudou smlouvy uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce. Veškeré níže uvedené ceny je možné považovat za obvyklé v daném místě a čase.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitých věcí dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňovaných nemovitých věcí s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňovaných nemovitých věcí je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem jsou pak porovnávány nemovité věci oceňované. Jejich hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty. Místní šetření u srovnávacích nemovitostí nebylo provedeno, nýbrž bylo vycházeno z veřejně dostupných podkladů.

S ohledem na znění § 1c Vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, bude spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí určena i cena zjištěná. Výpočet ceny zjištěné je uveden v příloze tohoto znaleckého posudku.

Ocenění předmětných nemovitých věcí na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. V okolí předmětných nemovitých věcí byl nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí.

Popis srovnávacích objektů:

- 1. Liberec, Růžodol I** - skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-57/2024-505, realizovaná v 4.Q/2023. Jedná se o prodej rodinného domu č. p. 372 k. ú. Růžodol I včetně příslušných pozemků parc. č. 323 a parc. č. 324 o celkové výměře 645,00 m², odhad užitné plochy domu dle náhledu do katastru nemovitostí přes zastavěnou plochu činí 155,00 m²;
- 2. Liberec, Růžodol I** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-4623/2025-505, realizovaná v 2.Q/2025. Jedná se o prodej rodinného domu č. p. 408 k. ú. Růžodol I včetně příslušných pozemků parc. č. 1216 a parc. č. 1217 o celkové výměře 487,00 m², odhad užitné plochy domu dle náhledu do katastru nemovitostí přes zastavěnou plochu činí 109,00 m²;
- 3. Liberec, Růžodol I** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-9812/2023-505, realizovaná v 4.Q/2023. Jedná se o prodej rodinného domu č. p. 250 k. ú. Růžodol I včetně příslušných pozemků parc. č. 617 a 618 o celkové výměře 775 m², odhad užitné plochy domu dle náhledu do katastru nemovitostí přes zastavěnou plochu činí 180,00 m².

Obrázek č. 9: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



zdroj: mapy.com

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užité plochy rodinného domu.

Tabulka č. 4: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Výměra pozemku [m ²]	Počet podlaží	Poloha domu	Lokalita
Parametry oceňovaných nemovitých věcí					
	155,00	690,00	1PP, 2NP, podkr	samostatný	Liberec, Ostasovská
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	155,00	645,00	1PP, 2NP	samostatný	Liberec, zahradní
2.	109,00	487,00	1PP, 2NP	samostatný	Liberec, Na Růžku
3.	180,00	775,00	2NP	samostatný	Liberec, Štursova

Zdroj: kupní smlouvy; mapy.com; katastr nemovitostí; vlastní zpracování

Tabulka č. 5: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Příslušenství
Parametry oceňovaných nemovitých věcí				
	dobrá	zděná	zhoršený	garáž, kolna
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
1.	dobrá	zděná	k rekonstrukci	X
2.	dobrá	zděná	zhoršený	nezkolaudovaná garáž, přístřešek
3.	dobrá	zděná	zhoršený	2x rozestavěná garáž, přístřešek

Zdroj: kupní smlouvy; mapy.com; katastr nemovitostí; vlastní zpracování

* Pozn. Technický stav oceňovaných i srovnávacích nemovitých věcí vychází z veřejně dostupných informací (nahlížení do katastru nemovitostí, mapy.com).

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 – koeficient příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišnou výměru u srovnávacího vzorku č. 2 upraví korekční činitel velikosti výměr. Výrazně odlišná výměra příslušejících pozemků u srovnávacího vzorku č. 2 oproti oceňovaným nemovitým věcem bude upravena korekčním činitelem vlastních pozemků. Rozsah příslušenství u vzorku č. 1 není znám, neboť Znalecká kancelář nedisponuje z kupní smlouvy informacemi ohledně příslušenství, příslušenství nebylo zjištěno ani z veřejně dostupných informací, a proto z opatrnostního hlediska bude korekční koeficient příslušenství uvažován ve výši 1,00. U srovnávacích vzorků č. 2 a 3 bylo zjištěno příslušenství v obdobném rozsahu jako u oceňovaných nemovitých věcí, proto nebude použito korekčního koeficientu příslušenství, resp. bude použit ve výši 1,00.

Srovnávací vzorky č. 1, 2 a 3 představují realizované prodeje, proto u nich nebude použit korekční činitel transakce. S ohledem na skutečnost, že transakce proběhly v letech 2023–2025 budou ceny k datu transakce, za kterou byly nemovitosti prodány, převedeny k datu ocenění, a to pomocí ČSOB indexu zachycující vývoj cen rodinných domů (nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 2Q/2025). U vzorků se předpokládá obdobný vývoj na nemovitostním trhu jako v rámci vývoje ČSOB indexu. Z důvodu obsahu citlivých údajů v rámci kupních smluv nebudou smlouvy součástí příloh tohoto posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce.

Index k datu transakce a k datu ocenění odpovídá ČSOB indexu k uvedenému datu. Index v tabulce níže byl stanoven jako poměr indexu k datu ocenění a indexu k datu transakce a jeho vynásobení stem. Cena k datu ocenění odpovídá násobku ceny k datu transakce a stanovenému indexu dle výše uvedeného postupu a vydělení stem.

Tabulka č. 6: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění *	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	207,60	231,60	111,56	7 750 000,00	8 646 000,00
2.	231,60	231,60	100,00	6 150 000,00	6 150 000,00
3.	207,60	231,60	111,56	7 500 000,00	8 367 000,00

Zdroj: realizované transakce; vlastní zpracování

*Pozn. Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 2.Q/2025

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 7: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	8 646 000,00	155,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	55 780,65
2.	6 150 000,00	109,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	56 280,96
3.	8 367 000,00	180,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	46 483,33

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Realizovaná cena představuje upravenou cenu pomocí ČSOB indexu k datu ocenění.

Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 3 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 8: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	46 483,33
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	56 280,96
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	52 850,00

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí.

Tabulka č. 9: Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 k nemovitým věcem

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitých věcí [m²]	155,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	52 850,00
Celková cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	8 191 750,00
Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/8 k nemovitým věcem po zaokrouhlení [Kč]	1 023 970,00
Koeficient omezené prodejnosti	0,60
Celková cena obvyklá spol. podílu 1/8 k nemovitým věcem po zaokrouhlení [Kč]	615 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Cena obvyklá nemovitých věcí je stanovena včetně příslušných pozemků, všech součástí a příslušenství k nemovitým věcem.

Pozn.: V případě prodeje dílčích spoluvlastnických podílů je okruh zájemců omezený, a proto by v případě prodeje cena obvyklá spoluvlastnického podílu neodpovídala 1/8, ale byla by snížena faktorem omezené prodejnosti, který je uvažován prostřednictvím koeficientu ve výši 0,6, jenž vyplývá z odborné praxe a úsudku Znalce.

Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná cena obvyklá zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.

4.4 Stanovení ceny zjištěné spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 k nemovitým věcem podle cenových předpisů

Vyhláška č. 424/2021 Sb. stanovuje, že spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se určí i cena zjištěná. Ocenění pomocí vyhlášky č. 424/2021 Sb. však nereflexuje situaci na trhu a vychází z historických dat, z tohoto důvodu je cena zjištěná považována jen jako informativní.

S ohledem na uvedené bude v rámci této podkapitoly uvedena cena zjištěná předmětných nemovitých věcí. Podrobný výpočet ceny zjištěné dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku je součástí příloh tohoto znaleckého posudku.

Tabulka č. 10: Stanovení ceny zjištěné

Název	Hodnota
Cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 345 k. ú. Růžodol I bez zohlednění koef. omezené prodejnosti po zaokrouhlení [Kč]	774 140,00

Zdroj: vlastní zpracování

4.5 Výsledky analýzy dat

Pro přehlednost a komplexnost tohoto posudku nabízí následující tabulka rekapitulaci výsledných hodnot. Cena obvyklá předmětných nemovitých věcí byla stanovena pomocí porovnávací metody na základě skutečně realizovaných cen, které nejvýstižněji odrážejí skutečnou cenovou hladinu k datu ocenění. Cena zjištěná je stanovena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů k provedení zákona o oceňování majetku, a v rámci ocenění má pouze informativní význam, neboť ocenění pomocí vyhlášky nereflexuje dostatečně situaci na trhu segmentu nemovitých věcí, kam předmětné nemovité věci zahrnujeme.

Tabulka č.11: Dílčí rekapitulace

Název	Hodnota
Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 k nemovitým věcem [Kč]	615 000,00
Cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 k nemovitým věcem [Kč]	774 140,00

Zdroj: vlastní zpracování

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem znaleckého posudku bylo stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 345 k. ú. Růžodol I (rodinný dům č. p. 369 včetně příslušného pozemku parc. č. 439, garáž bez čp/če včetně příslušného pozemku parc. č. 440/2 a pozemek zahrady parc. č. 440/1), pro účely exekučního řízení.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 22. 10. 2025.

Cena obvyklá byla stanovena metodou porovnávací na základě skutečně realizovaných cen.

Tabulka č. 12: Cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí

Název	Hodnota
Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 k nemovitým věcem [Kč]	615 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu znaleckého posudku v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., tedy:

- vybere zdroj dat – zdrojem dat byla veškerá data uvedená v kapitole 2.1 tohoto znaleckého posudku;
- sebere nebo vytvoří data – vytvořená data o předmětu ocenění jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze;
- zpracuje data – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy;
- provede analýzu dat a zformuluje její výsledky – na základě analýzy zpracovaných dat byla vybrána metoda ocenění, která nejlépe odpovídala splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 k nemovitým věcem pro účely exekučního řízení;
- interpretuje výsledky analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena a odůvodněna obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 k nemovitým věcem.

6 ZÁVĚR

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 1/8 k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 345 k. ú. Růžodol I (rodinný dům č. p. 369 včetně příslušného pozemku parc. č. 439, garáž bez čp/če včetně pozemku parc. č. 440/2 a pozemek zahrady parc. č. 440/1), ve vlastnictví Jana Machačová, trvale bytem Děvínská 21, 471 28 Hamr na Jezeře, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 10389/19-1397, od Mgr. Veroniky Sedláčkové, kandidáta soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 1/8 k nemovitým věcem je provedeno na základě stavu k 22. 10. 2025.

Odhad ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 345 k. ú. Růžodol I je po zaokrouhlení stanoven na:

615 000,00 Kč

(slovy: Šest set patnáct tisíc korun českých)

PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení Microsoft Office 365 – Excel. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledek ocenění.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, resp. jeho zástupci či pověřenými osobami, na nichž je předkládán znalecký posudek založen, jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem, zástupcem vlastníka či jeho pověřenými osobami.

Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění. K takovým podkladům a informacím, které byly znalci případně zatajeny, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.

Při provedení místního šetření nebyla zpracovatelem znaleckého posudku provedena konfrontace podkladů a informací sdělených pověřeným zástupcem zadavatele v rozsahu jeho možností s ohledem na charakter oceňovaného majetku.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění. Znalecký posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je nezpochybnitelné, prodejně a zpeněžitelné a čisté od zadržovacích práv, služebností

nebo břemen zadlužení, kromě těch, které byly zadavatelem, resp. vlastníky oceňovaných nemovitých věcí sděleny a které jsou uvedeny výše v posudku.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.

PŘEDPISY A LITERATURA

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění.

Odborná literatura:

- [14] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [15] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právnícká příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [16] BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [17] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [18] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [19] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [20] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [21] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [22] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Obecně přijímané standardy:

- [23] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2022 (český překlad);
- [24] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2020 (anglický jazyk);
- [25] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [26] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Legislativa:

- [27] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [28] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [29] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [30] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;
- [31] Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

SEZNAM PŘÍLOH

- | | |
|-----------|--|
| Příloha 1 | Usnesení č. j. 204 EX 10389/19-1397, Mgr. Veroniky Sedláčkové, kandidát soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 8 |
| Příloha 2 | Výpis z KN na LV č. 345 k. ú. Růžodol I vč. kopie katastrální mapy předmětných nemovitých věcí |
| Příloha 3 | Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí |
| Příloha 4 | Žádost o spolupráci povinné |
| Příloha 5 | Výpis z insolvenčního rejstříku |
| Příloha 6 | Výpočet ceny zjištěné |

POSLEDNÍ STRANA

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří jmenovanou rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16. 12. 2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady se specializací pro:

- oceňování podniků a jejich částí,
- oceňování obchodních společností pro fúzi, rozdělení a změnu právní formy,
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka,
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání smluv o převodu podniku nebo jeho části a smluv o nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska,
- oceňování práv, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu,
- oceňování věcí nemovitých včetně posuzování ceny obvyklé za užívání,
- cenných papírů a obchodování s nimi, derivátů kapitálového trhu,
- stanovování průměrné ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení,
- ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví a výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how),
- pohledávek a závazků,
- oceňování věcí movitých,
- peněžnictví a pojišťovnictví – bankovnictví, pojišťovnictví, veřejné finance, kapitálový trh, kolektivní investování, hypotéky, spotřebitelské a jiné úvěry, dohled nad finančním trhem, trh pohledávek,

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve Evidenci znaleckých posudků pod položkou č. 076982/2025.

Odměna za znalecký posudek je vypořádána dle § 31 odst. 2 Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a to vyhláškou.

Znalec oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, stvrzující správnost znaleckého posudku:

Ing. Lenka Nováková

Ing. Oxana Šnajberg
jedenatel

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

- Titulní strana, Zadání (kap. 1), Použité podklady a literatura (kap. 2), Metodika (kap. 3): Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková
- Nález (kap. 4), Analýza trhu nemovitostí (kap. 5): Ing. Lenka Nováková, Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA, Ing. Kateřina Vejmelková
- Posudek (kap. 6), Odůvodnění (kap. 7), Závěr (kap. 8), Znalecká doložka: Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková
- Seznam příloh: Ing. Lenka Nováková

V Praze dne 22. 12. 2025

Příloha č.

1

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 8

Mgr. Pavel Preus, soudní exekutor

Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

+ 420 224 262 828-9 | eupraha8@eupraha8.cz | www.eupraha8.cz

204 EX 10389/19-1397

U S N E S E N Í

Mgr. Veronika Sedláčková, kandidát soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse, Exekutorský úřad Praha 8, pověřeného vedením exekuce na základě pravomocného a vykonatelného exekučního titulu: rozsudek ze dne 02. 06. 2015, č. j. 23 C 303/2014-112, který vydal Okresní soud v Liberci, ve spojení s rozsudkem ze dne 16. 08. 2016, č. j. 29 Co 478/2015-193, který vydal Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci, exekučním soudem: Okresní soud v Liberci, pověřený ze dne 30. 11. 2016, č. j. 74 EXE 62368/2016-14, v exekuční věci oprávněného: **Komerční banka, a.s.**, IČ: 45317054, sídlem Na Příkopě 969/33, Praha 1, 11407, proti povinnému č. 1: **Machač Karel**, nar. 04. 07. 1970, bytem JEŠTĚDSKÁ 110/67, Liberec, 46008, a povinnému č. 2: **Machačová Jana**, nar. 18. 06. 1970, IČ: 69392463, bytem DĚVÍNSKÁ 21, Hamr na Jezeře, 47128, pro vymození peněžitého plnění oprávněného, jakož i pro vymození povinností povinných uhradit společně a nerozdílně náklady oprávněného a náklady exekuce, rozhodla o ustanovení znalce

t a k t o :

I. Za účelem ocenění nemovitých věcí povinného č. 2 (včetně jejich příslušenství a práv a závad s nimi spojených):

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682209 Růžodol I

List vlastnictví: 345

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Machačová Jana, Děvinská 21, 47128 Hamr na Jezeře	705618/2595	1/8

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
439	188	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Liberec XI-Růžodol I, č.p. 369, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 439				
440/1	479	zahrada		zemědělský půdní fond
440/2	23	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 440/2				

vše výše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec,

cenou obvyklou dle zvláštního právního předpisu se ustanovuje znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti:

- Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČ: 28933362, sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1 – Staré Město, 11000.

II. Znalci se ukládá, aby podal v elektronické podobě do 60 dnů ode dne doručení tohoto usnesení znalecký posudek na ocenění výše uvedených nemovitých věcí včetně jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad, které v posudku výslovně uvede.

III. Povinnému č. 2 se na základě § 127 odst. 4 o.s.ř. ve spojení s § 254 odst. 1 o.s.ř. a § 52 odst. 1 e.ř. a na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. ukládá, aby na žádost znalce předložil znalci potřebné podklady a podal nutná vysvětlení a umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Oprávněný, povinný, popř. další účastník exekučního řízení má právo vyjádřit se k osobě znalce. Znalec je vyloučen z exekučního řízení, jestliže se zřetelem na jeho poměr k věci, k účastníkům exekučního řízení nebo k jejich zástupcům je tu důvod pochybovat o jeho nepodjatosti. Námitku podjatosti je však účastník povinen uplatnit nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno toto usnesení; nevěděl-li v této době o důvodu vyloučení nebo vznikl-li tento důvod později, může námitku uplatnit do 8 dnů poté, co se o něm dozvěděl. Námitka podjatosti musí obsahovat označení znalce a uvedení okolností, které zakládají důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti, popřípadě údaj, kdy se o tomto důvodu účastník uplatňující námitku dozvěděl a jakými důkazy mohou být jeho tvrzení prokázána.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si dle § 336 odst. 3 o.s.ř. do nemovité věci povinného přístup.

Tomu, kdo ztěžuje postup řízení tím, že neuposlechne příkazu soudního exekutora, může soudní exekutor dle § 53 odst. 1 o.s.ř. uložit pořádkovou pokutu do výše 50 000,00 Kč.

V Praze dne 29. 09. 2025

Mgr. Veronika Sedláčková
exekutorský kandidát
pověřený soudním exekutorem
Mgr. Pavel Preus, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 8

P o u č e n í : Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka a podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 10 odst. 1 věta poslední vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuce a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou, nebo Vám bude předána v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

Příloha č.

2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 204 EX 10389/19 pro Soudní exekutor Preus Pavel, Mgr.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682209 Růžodol I

List vlastnictví: 345

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bendová Vlastimila, Ostašovská 369/12, Liberec XI-Růžodol I, 46001 Liberec	456117/039	3/8
Hanková Eva, Sadová 141/18, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec	615416/1486	1/4
Machačová Jana, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře	705618/2595	1/8
Nechanický Jaroslav, Ostašovská 369/12, Liberec XI-Růžodol I, 46001 Liberec	331019/052	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

439

**188 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: Liberec XI-Růžodol I, č.p. 369, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 439

440/1

479 zahrada

**zemědělský půdní
fond**

440/2

**23 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: 440/2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí 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

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary

Povinnost k

**Machačová Jana, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře,
RČ/IČO: 705618/2595**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek 181 EX-15988/2016 -32 ze dne 07.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2016 17:28:24. Zápis proveden dne 09.12.2016; uloženo na prac. Karlovy Vary**

Z-11369/2016-403

Listina **Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Praha 8 - Mgr. Pavel Preus 204 EX-10389/2019 -832 a o změně spisové značky. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2019 11:22:15. Zápis proveden dne 14.11.2019; uloženo na prac. Liberec**

Z-6304/2019-505

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/8**

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682209 Růžodol I

List vlastnictví: 345

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Machačová Jana, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře,
RČ/IČO: 705618/2595
Parcela: 439, Parcela: 440/1, Parcela: 440/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karlovy Vary -
Mgr. Lukáš Křivánek 181 EX-15988/2016 -39 ze dne 07.12.2016. Právní účinky
zápisu k okamžiku 07.12.2016 17:30:13. Zápis proveden dne 15.12.2016; uloženo
na prac. Liberec

Z-7336/2016-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha 8 - Mgr. Pavel Preus 204 EX-10389/2019 -1084 ze dne 29.01.2021. Právní
účinky zápisu k okamžiku 30.01.2021 13:38:19. Zápis proveden dne 03.02.2021;
uloženo na prac. Liberec

Z-461/2021-505

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, T.G.Masaryka 623/12, 36001 Karlovy
Vary

Povinnost k

Machačová Jana, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře,
RČ/IČO: 705618/2595

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš
Křivánek, MBA 181 EX-6167/2019 -38 ze dne 02.08.2019. Právní účinky zápisu k
okamžiku 02.08.2019 09:29:59. Zápis proveden dne 05.08.2019; uloženo na prac.
Karlovy Vary

Z-6404/2019-403

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Praha 8 - Mgr.
Pavel Preus 204 EX-10424/2019 -152 a o změně spisové značky exekuce ze dne
18.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2019 07:33:27. Zápis proveden
dne 07.11.2019; uloženo na prac. Liberec

Z-6102/2019-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/8

Povinnost k

Machačová Jana, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře,
RČ/IČO: 705618/2595
Parcela: 439, Parcela: 440/1, Parcela: 440/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karlovy Vary -
Mgr. Lukáš Křivánek, MBA 181 EX-6167/2019 -43 ze dne 02.08.2019. Právní
účinky zápisu k okamžiku 02.08.2019 10:20:55. Zápis proveden dne 21.08.2019;
uloženo na prac. Liberec

Z-4515/2019-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha 8 - Mgr. Pavel Preus 204 EX-10424/2019 -161 ze dne 04.11.2019. Právní
účinky zápisu k okamžiku 05.11.2019 07:33:27. Zápis proveden dne 07.11.2019;
uloženo na prac. Liberec

Z-6102/2019-505

o Zahájení exekuce

pověřený exekutor: EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský, Palackého 31/2, Beroun 26601

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682209 Růžodol I

List vlastnictví: 345

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

**Machačová Jana, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře,
RČ/IČO: 705618/2595**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský
015 EX-291/2025 -7 (OS Česká Lípa, 24 EXE 1062/2025-9) ze dne 29.04.2025.
Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2025 13:07:36. Zápis proveden dne
12.05.2025; uloženo na prac. Beroun**

Z-2236/2025-202

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/8**

Povinnost k

**Machačová Jana, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře,
RČ/IČO: 705618/2595
Parcela: 439, Parcela: 440/1, Parcela: 440/2**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Beroun - Mgr.
Pavel Dolanský 015 EX-291/2025 -10 ze dne 30.04.2025. Právní účinky zápisu k
okamžiku 30.04.2025 13:11:10. Zápis proveden dne 14.05.2025; uloženo na prac.
Liberec**

Z-3383/2025-505

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Beroun - Mgr. Pavel Dolanský 015 EX-291/2025 -20 ze dne 28.07.2025. Právní
účinky zápisu k okamžiku 28.07.2025 18:00:50. Zápis proveden dne 08.08.2025;
uloženo na prac. Liberec**

Z-5847/2025-505

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5,
50003 Hradec Králové**

Povinnost k

**Machačová Jana, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře,
RČ/IČO: 705618/2595**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 1702/25-12 ze dne
08.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2025 23:10:15. Zápis proveden
dne 29.07.2025; uloženo na prac. Hradec Králové**

Z-4584/2025-602

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/8**

Povinnost k

**Machačová Jana, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře,
RČ/IČO: 705618/2595
Parcela: 439, Parcela: 440/1, Parcela: 440/2**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Hradec Králové -
JUDr. Ing. Martin Štika 202 EX-1702/2025 -19 ze dne 25.07.2025. Právní účinky
zápisu k okamžiku 25.07.2025 23:10:13. Zápis proveden dne 08.08.2025; uloženo
na prac. Liberec**

Z-5805/2025-505

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682209 Růžodol I

List vlastnictví: 345

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Liberci 35 D-1225/2013 -50 ze dne 07.10.2013.
Právní moc ke dni 07.10.2013.

Z-14009/2013-505

Pro: Macháčová Jana, Děvínská 21, 47128 Hamr na Jezeře

RČ/IČO: 705618/2595

- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud v Liberci 35D 1225/2013-50 ze dne 07.10.2013. Právní moc ke dni 07.10.2013.

Z-14009/2013-505

Pro: Bendová Vlastimila, Ostašovská 369/12, Liberec XI-Růžodol I, 46001 Liberec

RČ/IČO: 456117/039

- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud v Liberci 35 D 1687/2024-55 ze dne 23.01.2025. Právní moc ke dni 23.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2025 13:55:42. Zápis proveden dne 14.02.2025.

V-610/2025-505

Pro: Hanková Eva, Sadová 141/18, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec

RČ/IČO: 615416/1486

Nechanický Jaroslav, Ostašovská 369/12, Liberec XI-Růžodol I, 46001 Liberec

331019/052

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
440/1	83544	479

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.09.2025 14:44:04

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

444/4

438/2

438/1

436

435

437

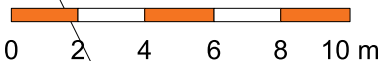
440/1

439

442

441/1

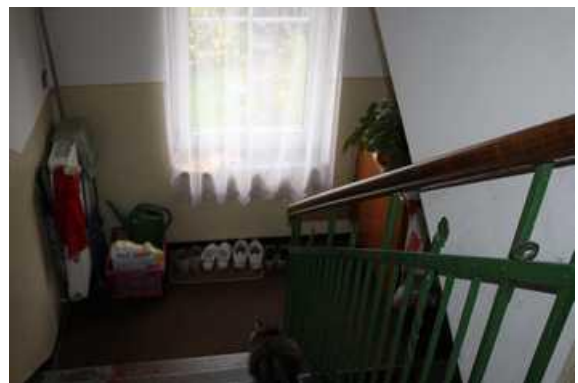
Ostašovská



Příloha č.

3









Příloha č.

4



Equity Solutions Appraisals s.r.o., společnost založená dle právního řádu České republiky, se sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00, Česká republika | zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 154031 | IČ 28933362 | telefon/fax +420 222 314 447

Jana Macháčová
Děvínská 21
471 28 Hamr na Jezeře

V Praze dne 30. 9. 2025

**Věc: Žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovité věci pro účely exekučního řízení,
termín místního šetření dne 22. 10. 2025 v 11:00 hod**

Vážená paní,

v souvislosti s Usnesením Exekutorského úřadu Praha 8 (204 EX 10389/19-1397) ze dne 29. 9. 2025, byla znalecká kancelář Equity Solutions Appraisals s.r.o. jmenována k vyhotovení znaleckého posudku na ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Jany Macháčové, nar. 18. 06. 1970, IČ: 69392463, bytem Děvínská 21, 471 28 Hamr na Jezeře, zapsaných na LV č. 345, k.ú. Růžodol I (okr. Liberec).

V současné době Znalec prochází a studuje předložené informace a podklady, přičemž pokud byste disponovali podklady, které by mohly být pro ocenění, respektive zpracování znaleckého posudku podstatné a relevantní, zdvořile Vás žádáme o jejich zaslání. Současně Vás také žádáme o kontaktování Exekutorského úřadu.

Rádi bychom Vás také informovali, že Znalcem bude provedeno místní šetření předmětné nemovité věci situované v k.ú. Růžodol I (okr. Liberec). Termín provedení inspekce je stanoven na 22. 10. 2025 v 11:00 hod. Požádali bychom Vás o sdělení, zda se místního šetření budete účastnit, a to prostřednictvím emailu uvedeného níže.

Děkuji Vám za spolupráci.

S pozdravem

Kristýna Stárková v.r.
Office Assistant

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
znalecká kancelář v oboru ekonomika
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
Czech Republic
tel: +420 734 225 408
Kristyna.starkova@eqsa.cz

Příloha č.

5

Výstup z insolvenčního rejstříku

Zadaná vyhledávací kritéria:

Příjmení/název:	Machačová
Jméno fyzické osoby:	Jana
IČ:	69392463
Datum narození:	18.6.1970
Údaje platné ke dni:	30.09.2025 - 10.49
POČET NALEZENÝCH DLUŽNÍKŮ	0

V insolvenčním rejstříku lze vyhledat pouze dlužníky,
proti kterým bylo zahájeno insolvenční řízení po 1. lednu 2008 a nebyli z rejstříku vyškrtnuti dle § 425 insolvenčního zákona.
Dlužníky, proti kterým bylo zahájeno konkursní či vyrovnací řízení před 1. lednem 2008, lze vyhledat v [Evidenci úpadců](#).
Pokud má hledaný subjekt zadáno datum narození, nebo rodné číslo a nebyl nalezen, zkuste vyhledat subjekt pouze podle příjmení.

Příloha č.
6

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Liberec
460 01 Liberec
LV: 345
Kraj: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Liberec
Katastrální území: Růžodol I
Počet obyvatel: 107 982
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 4 695,00 Kč/m²

Obsah

1. Rodinný dům č.p. 369 k.ú. Růžodol I
2. Garáž bez čp/če na pozemku parc. č. 440/2 k.ú. Růžodol
3. Pozemky parc. č. 439, 440/1 a 440/2 k.ú. Růžodol I

Ocenění cenou zjištěnou

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 spoluhl. 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	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,386$$

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

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

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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: Přejezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,386$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

1. Rodinný dům č.p. 369 k.ú. Růžodol I

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberec
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 999,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	103,00 m ²
1.NP:	=	103,00 m ²
2.NP:	=	103,00 m ²
podkroví:	=	103,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	103,00 m ²	2,00 m
1.NP:	103,00 m ²	2,80 m
2.NP:	103,00 m ²	2,80 m
podkroví:	103,00 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

Spodní stavba:	103,00*2,00	=	206,00 m ³
Vrchní stavba:	103,00*5,60	=	576,80 m ³
Zastřešení:	103,00*3,50/2+20,00	=	200,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	983,05 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

ZP1 = 103,00 m²

Zastavěná plocha všech podlaží:

ZP = 412,00 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 4,00

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
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 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = 0,600$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = 0,561$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000Index polohy pozemku I_P = 1,000**Ocenění**Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 4 999,- Kč/m³ * 0,561 = 2 804,44 Kč/m³CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 983,05 m³ * 2 804,44 Kč/m³ * 1,000 * 1,000 = 2 756 904,74 Kč**Cena stanovená porovnávacím způsobem**

= 2 756 904,74 Kč

Rodinný dům č.p. 369 k.ú. Růžodol I - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 2 756 904,74 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 8

Rodinný dům č.p. 369 k.ú. Růžodol I - cena zjištěná

= 344 613,09 Kč

2. Garáž bez čp/če na pozemku parc. č. 440/2 k.ú. Růžodol**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:

Garáž § 37 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Liberecký kraj, obec nad 50 000 obyvatel

Stáří stavby:

65 let

Základní cena ZC (příloha č. 26):

5 959,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: = 23,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	23,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba: 23,00*2,50 = 57,50 m³
 Obestavěný prostor - celkem: = 57,50 m³

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = 0,675$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,675 = 0,574$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,000

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 5 959,- Kč/m³ * 0,574 = 3 420,47 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 57,50 m³ * 3 420,47 Kč/m³ * 1,000 * 1,000 = 196 677,03 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 196 677,03 Kč

Garáž bez čp/če na pozemku parc. č. 440/2 k.ú. Růžodol - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 196 677,03 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 8

Garáž bez čp/če na pozemku parc. č. 440/2 k.ú. Růžodol - cena zjištěná

= 24 584,63 Kč

3. Pozemky parc. č. 439, 440/1 a 440/2 k.ú. Růžodol I**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,000

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,000 = 1,000$$

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		4 695,-	1,000		4 695,00
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	439	188	4 695,00	882 660,-
§ 4 odst. 1	zahrada	440/1	479	4 695,00	2 248 905,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	440/2	23	4 695,00	107 985,-
Stavební pozemky - celkem			690	3 239 550,-	
Pozemky parc. č. 439, 440/1 a 440/2 k.ú. Růžodol I - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	3 239 550,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 8
Pozemky parc. č. 439, 440/1 a 440/2 k.ú. Růžodol I - cena zjištěná celkem				=	404 943,75 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 369 k.ú. Růžodol I	344 613,- Kč
2. Garáž bez čp/če na pozemku parc. č. 440/2 k.ú. Růžodol	24 585,- Kč
3. Pozemky parc. č. 439, 440/1 a 440/2 k.ú. Růžodol I	404 944,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **774 142,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **774 140,- Kč**

slovy: Sedm set sedmdesát čtyři tisíc jedno sto čtyřicet Kč