

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 077326/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad v Strakonících JUDr. Erik Smola, soudní exekutor Plánkova 600, 386 01 Strakonice
Číslo jednací:	212 EX 292/25-25
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Kaplického č.p. 363, Liberec, okres Liberec
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	23.10.2025
Zpracováno ke dni:	23.10.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 27.10.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 363/8, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 73/2708 na společných částech budovy č.p. 363 a pozemku parc. č. 490/4 v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Doubí u Liberce na listu vlastnictví č. 1586.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, prohlášení vlastníka

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 363/8
Adresa předmětu ocenění:	Kaplického č.p. 363, Liberec, okres Liberec
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Liberec
Obec:	Liberec
Ulice:	Kaplického
Katastrální území:	Doubí u Liberce

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 24.10.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Aleš Novák. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJ Linka Petr a Linková Marcela Linka Petr, Kaplického 363, Liberec XXIII-Doubí, 46312
Liberec Linková Marcela, č. ev. 26, 46353 Zdislava

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 363/8, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 73/2708 na společných částech budovy č.p. 363 a pozemku parc. č. 490/4 v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Doubí u Liberce na listu vlastnictví č. 1586.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Vzhledem ke skutečnosti, že prohlídka bytové jednotky nebyla umožněna, je konstrukční řešení, technické vybavení a napojení na inženýrské sítě popsáno jako standardní pro daný typ stavby. Stejně tak nemohla být provedena detailní identifikace příslušenství a skutečné provedení tedy může být odlišné. Stav bytové jednotky je na základě vnější prohlídky objektu předpokládán jako dobrý.

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou minerální a zateplení pláště - kontaktní zateplovací systém. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1975 - 1983.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 4. podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

Podlahová plocha	58,40 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	73,00 m ²

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na severozápad, jihovýchod. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: lino
koupelna, wc: keramická dlažba
kuchyně: lino
místnosti: lino

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, digestoř.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový objekt je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	8
	Počet podzemních podlaží	1
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1975 - 1983
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	minerální
	Vnitřní omítky	štukové
	Společně užívané prostory	kolárna, výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1
	Podlaží bytové jednotky	4
	Bytové jádro	vyzděné
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	náplňové prosklené
	Osvětlovací technika	lustry

	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	58,40 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	73,00 m ²
	Elektřina	230V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace	
	Plynovod		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově	
	Podlahy v bytě	chodba: lino koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: lino	
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý	
	Rekonstrukce		
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad	

Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 23.10.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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.

Kraj: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Liberec
Katastrální území: Doubí u Liberce
Počet obyvatel: 107 982

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 4\,695,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	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 B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10

8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo BrnemII 1,10
nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, I 1,05
zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby,
sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

5

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,271$$

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

5

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

11

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

$i = 2$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,347$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,060$

1. Bytová jednotka 2+1

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberec
Stáří stavby:	45 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2000
Základní cena ZC (příloha č. 27):	63 244,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu		koeficient dle typu podlahové plochy		
byt 2+1:	58,4	*	1,0	58,40 m ²
		0 =		
sklepní kóje:	2,5	*	0,1	0,25 m ²
		0 =		
Započítaná podlahová plocha bytu:				58,65 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 25 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (25 + 15) = \mathbf{0,800}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 S_i V_i\right) * V_{10} * 0,800 = \mathbf{0,832}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 63\,244,- \text{ Kč/m}^2 * 0,832 = 52\,619,01 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 58,65 \text{ m}^2 * 52\,619,01 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 3\,271\,271,23 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,271\,271,23 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek p.č. 490/4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

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

6

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

$i = 1$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-----------------------------------

§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek

§ 4 odst. 1	4 695,-	1	4
		,060	976,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	490/4	350	4 976,70	1 741 845,-

Stavební pozemek - celkem	350		1 741 845,-
Pozemek p.č. 490/4 - cena zjištěná celkem		=	1 741 845,- Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky			
1.2. Pozemek p.č. 490/4		=	1 741 845,- Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:		=	1 741 845,- Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu		=	3 271 271,23 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku			
Cena zjištěná pozemku: 1 741 845,- Kč			
Spoluvlastnický podíl: 73 / 2 708			
Hodnota spoluvlastnického podílu:			
$1\,741\,845,- \text{ Kč} \cdot 73 / 2\,708 = 46\,955,20 \text{ Kč}$			
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku		+	46 955,20 Kč
Bytová jednotka 2+1 - cena zjištěná		=	3 318 226,43 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka 2+1		3 318 226,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 271 271,23 Kč	
1.2. Pozemek p.č. 490/4	46 955,20 Kč	
		= 3 318 226,- Kč
Cena zjištěná - celkem:		3 318 226,- Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:		3 318 230,- Kč

slovy: Tři miliony tři sta osmnáct tisíc dvě stě třicet Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 363/8

Bytová jednotka č. 363/8, Kaplického č.p. 363, Liberec, okres Liberec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kaplického č.p. 363, Liberec, okres Liberec	58,4 m ²	panelová	dobrý	sklepní kóje	
1	Kaplického č.p. 360, Liberec, okres Liberec	56 m ²	panelová	velmi dobrý	sklepní kóje	srovnatelné
2	Vaňurova č.p. 819/12f, Liberec, okres Liberec	60 m ²	panelová	dobrý	sklepní kóje	srovnatelné
3	Na Pískovně č.p. 666/42, Liberec, okres Liberec	58 m ²	panelová	dobrý	sklepní kóje	srovnatelné
4	Jabloňová č.p. 411/15, Liberec, okres Liberec	56 m ²	panelová	velmi dobrý	sklepní kóje	srovnatelné

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	73 214,29 Kč	1	73 214,29 Kč	1	1	1	1.1	1	1	1.1	66 558,45 Kč
2	75 000,00 Kč	1	75 000,00 Kč	1	0.98	1	1	1	1	0.98	76 530,61 Kč
3	75 862,07 Kč	0.9	68 275,86 Kč	1.02	0.99	1	1	1	1	1.0098	67 613,25 Kč
4	76 785,71 Kč	1	76 785,71 Kč	1	1	1	1.1	1	1	1.1	69 805,19 Kč
Celkem průměr									70 126,88 Kč		
Minimum									66 558,45 Kč		
Maximum									76 530,61 Kč		
Směrodatná odchylka - s									4 478,22 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									65 648,66 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									74 605,09 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

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

70 126,88 Kč/m²

* 58,4 m²

= 4 095 410 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 095 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

3 318 230,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

4 095 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 363/8, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 73/2708 na společných částech budovy č.p. 363 a pozemku parc. č. 490/4 v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Doubí u Liberce na listu vlastnictví č. 1586.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

4 095 000,- Kč

Slovy: čtyřmilionydevadesátpěttisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Aleš Novák, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 27.10.2025

.....

Ing. Aleš Novák	Martin Málek	František Kořínek
-----------------	--------------	-------------------

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 077326/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

 Nahlížení do katastru nemovitostí

Pla

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o jednotce

Číslo jednotky	363/8
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 362, 363
Katastrální území:	Doubí u Liberce [631086]
Číslo LV:	1586
Podíl na společných částech:	73/2708

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Linka Petr a Linková Marcela	
<i>Linka Petr, Kaplického 363, Liberec XXIII-Doubí, 46312 Liberec</i>	
<i>Linková Marcela, č. ev. 26, 46353 Zdislava</i>	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Linka Petr
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

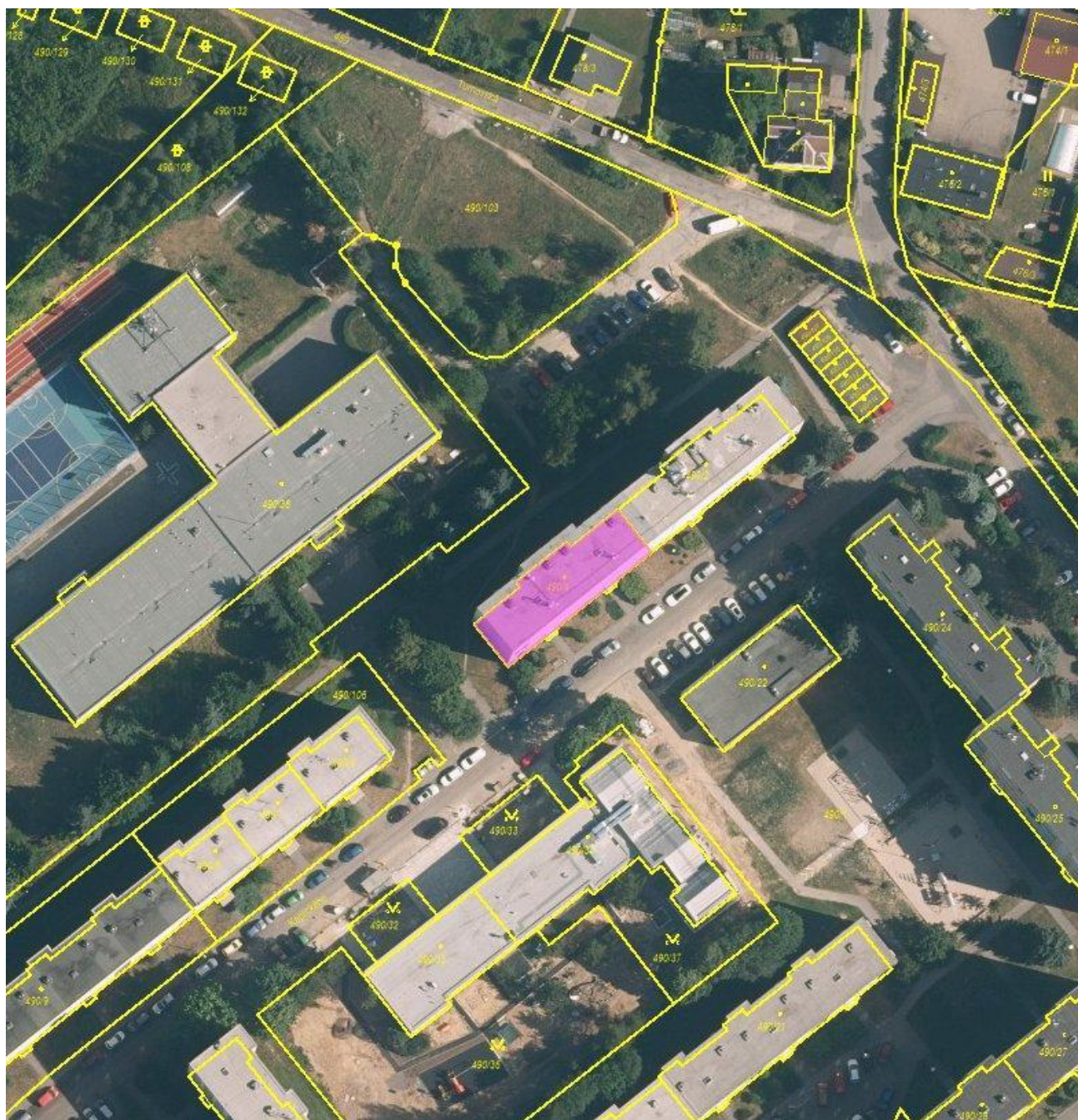
 **Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)**

Nejsou evidovány žádné řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec](#) 

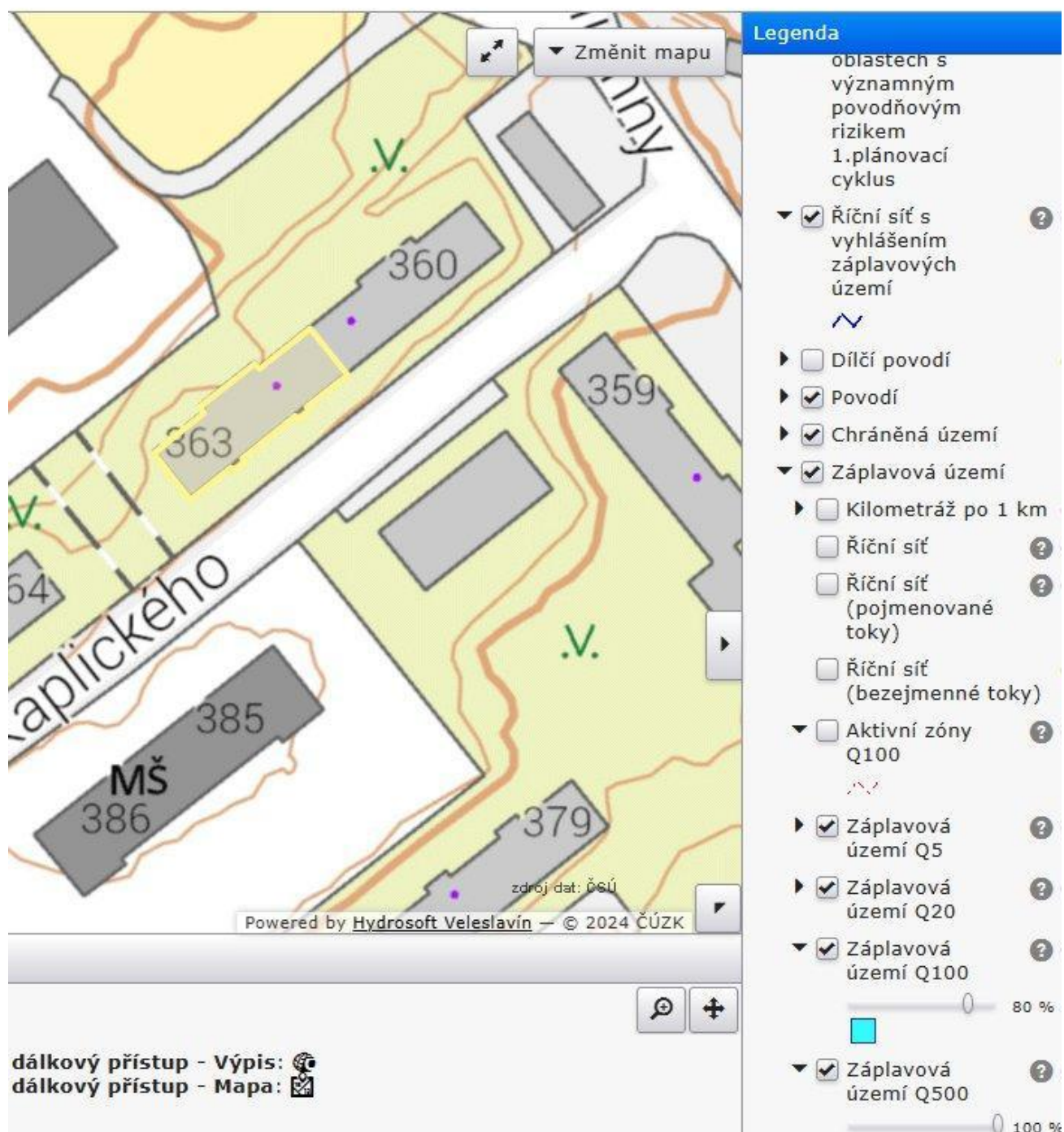
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.10.2025 15:00.

Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

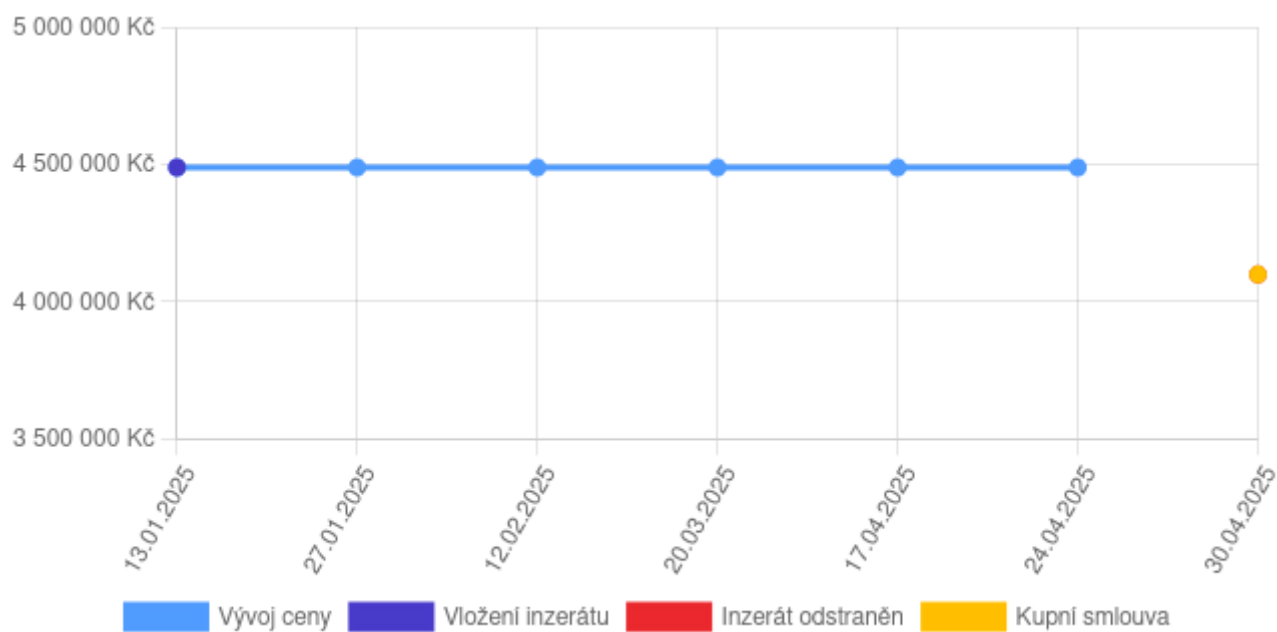
Lokalita	Kaplického č.p. 360, Liberec, okres Liberec	Cena dle KS	4 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.04.2025	Číslo řízení	V-3492/2025-505
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	9	Výtah	Ano
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	56 m ²
Podlahová plocha	56 m ²	Dispozice	3+kk
Podlaží bytu	8	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Nabízíme k prodeji prostorný byt 3+kk o užitné ploše 73 m² v klidné části Liberec XXIII-Doubí. Tento byt se nachází v 7. patře panelového domu, což zajišťuje krásný výhled na Ještěd, Javorník a město Liberec s dostatkem denního světla. Byt je po modernizaci ve velmi dobrém stavu, připraven ihned k nastěhování. Čtyři místnosti jsou ideální pro rodinné bydlení či investici. V koupelně s vanou je místo k připojení pračky. Toaleta je samostatná. K bytu náleží prostorná sklepní kóje. Lokalita je klidná, což zaručuje pohodlné bydlení s veškerou občanskou vybaveností v dosahu. Škola, školka, obchody a zastávky MHD jsou v blízkosti. Pokud hledáte byt s dobrou dostupností do centra Liberce a zároveň si přejete bydlet v klidném prostředí, je tato nabídka přesně pro vás. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací nebo domluvení prohlídky.

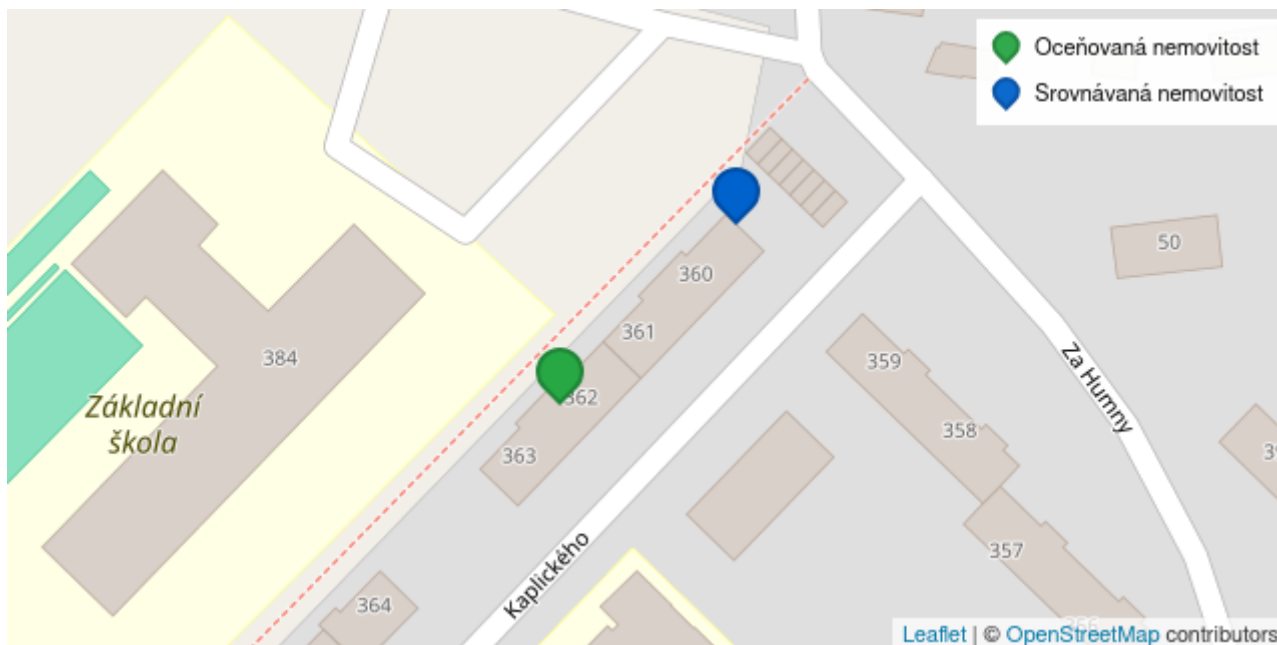
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

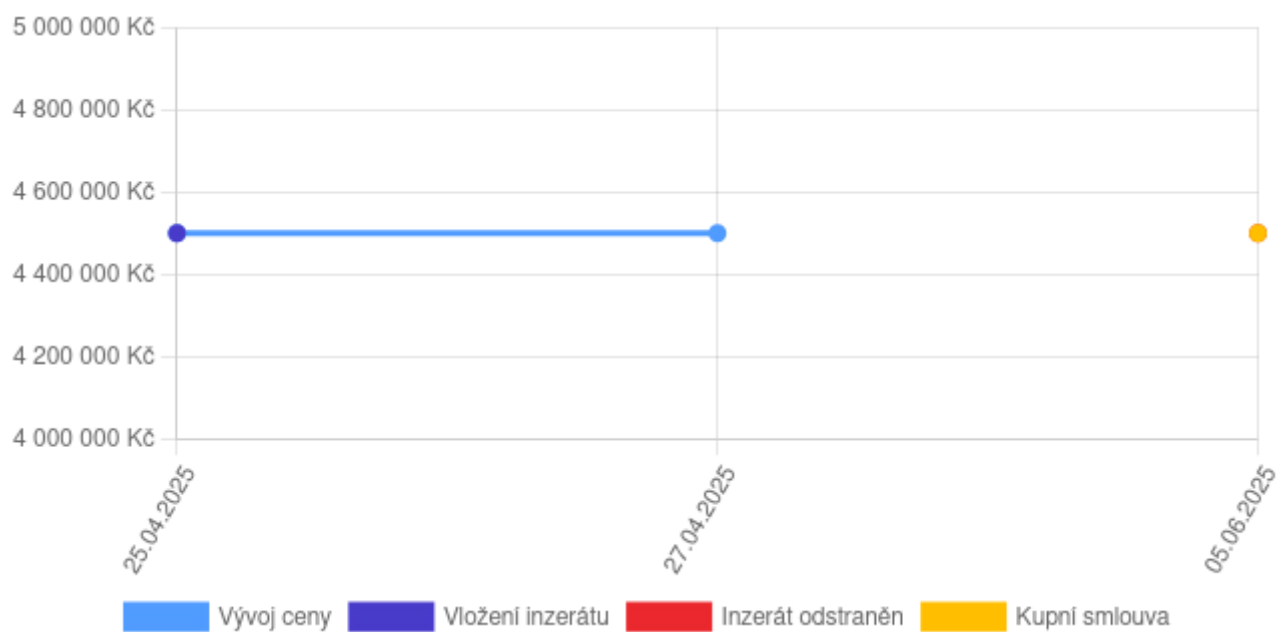
Lokalita	Vaňurova č.p. 819/12f, Liberec, okres Liberec	Cena dle KS	4 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.06.2025	Číslo řízení	V-4575/2025-505
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	6	Lodžie	Ano
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	60 m ²	Podlahová plocha	60 m ²
Dispozice	2+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	5	Poloha nemovitosti	Sídlště
Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice, Autobus		

Nabízíme k prodeji prostorný byt 2+1 o užitné ploše 60 m² v oblíbené části Liberce, Liberec III-Jeřáb. Byt se nachází v 5. nadzemním podlaží panelového domu na klidném sídlšti, které poskytuje veškerou občanskou vybavenost v dosahu. V domě je k dispozici výtah a k bytu náleží sklepní kóje v 1. podzemním podlaží. Byt je v dobrém stavu a nabízí ideální příležitost pro ty, kteří hledají pohodlné bydlení s možností úprav dle vlastních představ. V okolí naleznete, školy, školky, obchody a zastávky MHD, což zajišťuje rychlou dostupnost do centra města. Tato nabídka je ideální volbou pro rodiny i investory. Neváhejte a domluvte si prohlídku ještě dnes!

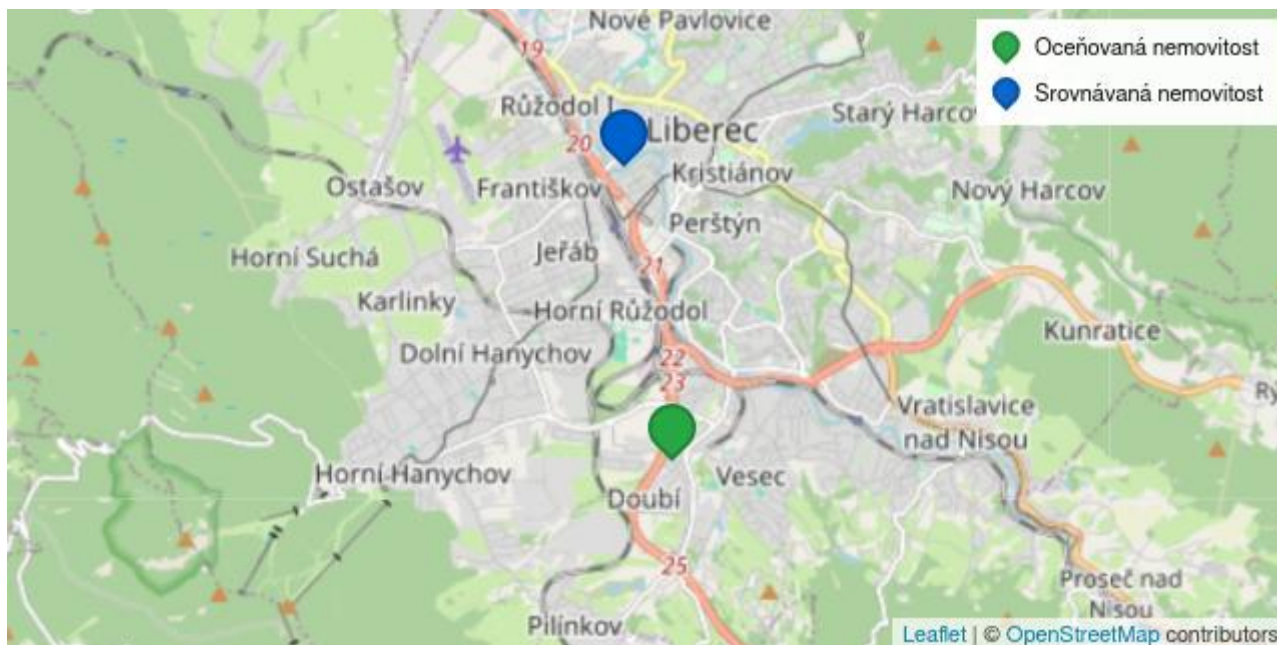
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

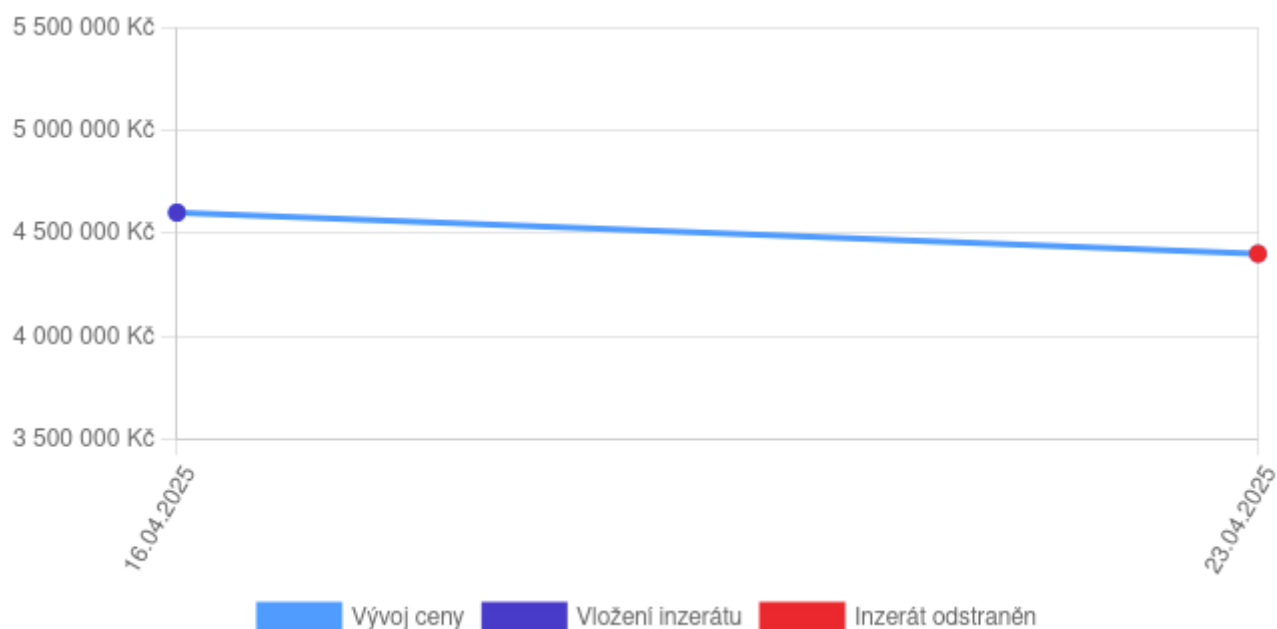
Lokalita	Na Pískovně č.p. 666/42, Liberec, okres Liberec	Cena	4 400 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	12	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	58 m ²	Dispozice	2+1
Podlaží bytu	3		

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji velmi zajímavý byt v žádané lokalitě – Liberec - Ruprechtice, ul. Na Pískovně. Tato známá lokalita města Liberce se vyznačuje velmi dobrou dostupností služeb, přírody, sportovních zařízení či blízkého dosahu samotného centra města Liberce. Částečně zrekonstruovaná bytová jednotka s dispozicí 2+1 a podlahovou výměrou 58m², disponuje velice praktickým využitím vnitřního prostoru s přidanou hodnotou v podobě venkovní lodžie. - v ceně bytové jednotky standardní sklepní kóje o velikosti 2,5m²- parkování je dostupné přímo v okolí Bytového domu Energie :- vytápění - ústřední dálkové- elektřina- plyn NETato nemovitost osloví ty z vás, kteří hledají velmi zajímavě řešený byt ve vyhledávané lokalitě a současně v blízkém dosahu přírody. Další nespornou výhodou je aktuální stav samotného domu, který v posledních letech prošel opravou fasády vč. zateplení, výtahu, vstupu do domu, lodžii atd. Velmi rádi Vám nemovitost představíme, seznámíme Vás s možnostmi financování a samotným převodem nemovitosti do Vašeho vlastnictví. Náklady Realitní kanceláře, právní služby, bankovní úschova i samotný poplatek za převod vlastnictví jsou již zahrnuty v celkové Kupní ceně. Těšíme se na prohlídku

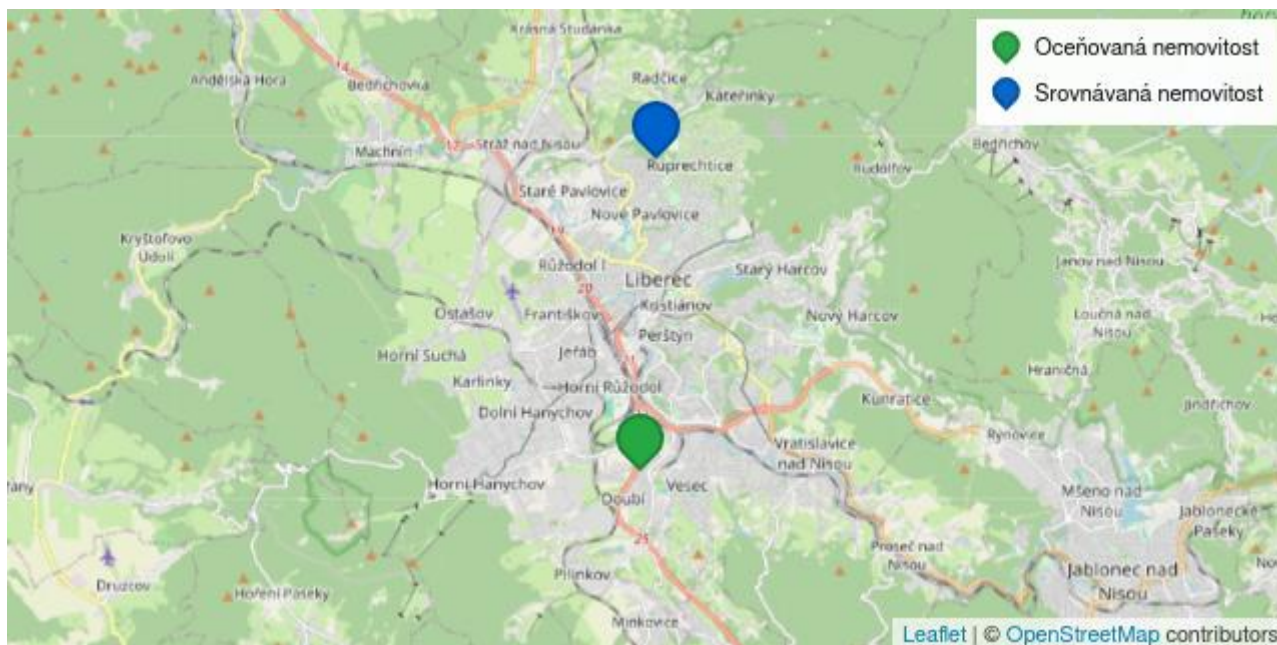
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

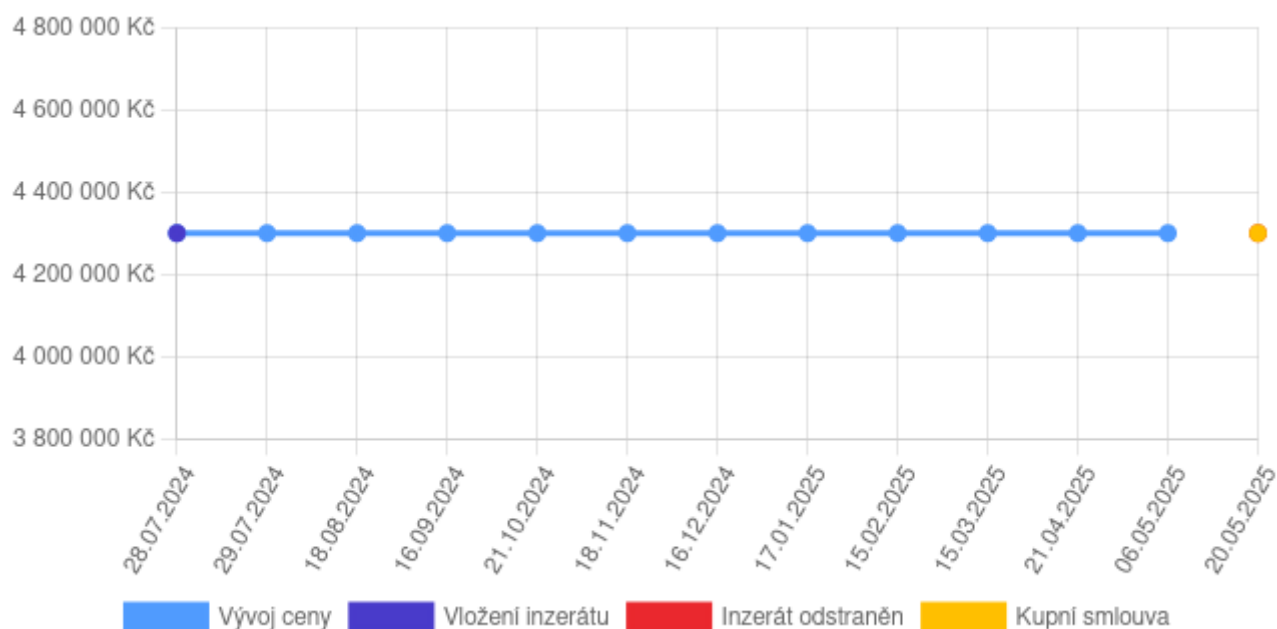
Lokalita	Jabloňová č.p. 411/15, Liberec, okres Liberec	Cena dle KS	4 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.05.2025	Číslo řízení	V-3965/2025-505
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	9	Výtah	Ano
Elektrina	230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	56 m ²	Podlahová plocha	56 m ²
Dispozice	3+kk	Podlaží bytu	1

Byt 3+kk (56m²) bez balkonu je atypicky upravený - v prostoru bývalé kuchyně je ložnice - kuchyňská linka je instalována v předsíni a částečně také v obývacím pokoji. Obýv. pokoj má výměru 18,0m², pokoj 12,3m² a ložnice 9,7m². Dům je postaven v Liberci XII - Starých Pavlovicích, v Jablonové ul., u křižovatky s ul. Jiříkovou. Jedná se o panelový dům, který má zateplenou fasádu. Byt je umístěn ve zvýšeném přízemí. Obývací pokoj + další pokoj jsou orientované na JZ - s výhledem do prostoru mezi domy, kde jsou vysázené vzrostlé břízy. Ložnice je na SV. V kuchyňské lince je zabudovaný dřez, myčka, sklokeramická varná deska a digestoř. Kolem linky je provedena keramická mozaika. Součástí dílu kuchyňské linky, který je umístěn v obýváku, je horkovzdušná trouba a mikrovlnná trouba. Byt má zděné bytové jádro. Koupelna byla přibližně před 5 lety rekonstruována. Vybavení tvoří sprchový kout, umývadlo s podumývadlovou skříňkou a zrcadlo. Koupelna je kompletně obložená. Závěsné WC je umístěno v samostatné místnosti s obkladem. V koupelně i na WC jsou keramické dlažby, v ostatních místnostech je marmoleum. V ložnici, v dětském pokoji a v zadní části předsíně jsou kvalitní vestavěné skříně s posuvnými dveřmi. V předsíni je předsíňová stěna s botníkem a se zrcadlem. Dveře místností jsou dýhované, s obložkovými zárubněmi. Okna jsou plastová, s izolačními dvojskly. V domě je rozvod ústředního topení, napojený na dálkový rozvod tepla z měst. teplárny. Ohřev teplé užitkové vody je zajištěn rovněž centrálně - z výměňkové stanice.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

