



ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:

006829/2025

ZNALECKÁ KANCELÁŘ:

1. Znalecká a.s.

se sídlem Mozartova 679/21, 460 01 Liberec

IČ: 25488350

OBOR/ODVĚTVÍ:

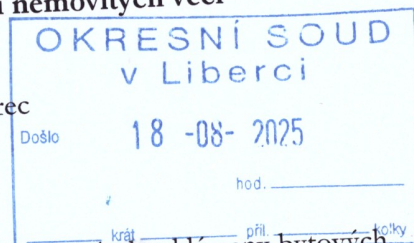
EKONOMIKA/Oceňování nemovitých věcí

ZADAVATEL:

Okresní soud v Liberci

U Soudu 540/3, 460 72 Liberec

IČ: 00024864



90 C 295/2023-159

ČÍSLO JEDNACÍ:

PŘEDMĚT:

Úkolem znalce je stanovení současné obvyklé ceny bytových jednotek č. 532/2, 532/3, 532/4 a 532/5 vč. spoluvlastnických podílů a vyjádření se k ocenění těchto nemovitých věcí podle znaleckých posudků Ing. Jaroslava Najmana č. 047003/2024 a Ing. Zdeňka Mazáčka č. 03093/2024

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

2/4

Posudek je předán zadavateli ve 3 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu, jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce.

DATUM VYHOTOVENÍ:

10. 08. 2025

POČET STRAN:

Znalecký posudek obsahuje celkem 32 z toho 5 stran příloh



OBSAH

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	3
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU	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	5
3. NÁLEZ	6
3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	6
3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	6
3.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT	7
4. POSUDEK	11
4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	11
4.2. SROVNÁVACÍ METODA – (podle prodejů bytů)	13
4.3. NÁKLADOVÁ METODA (pro stanovení nákladů na rekonstrukci)	16
4.4. REZIDUÁLNÍ METODA – metoda zbytkové hodnoty:	18
4.5. REVIZE ZNALECKÝCH POSUDKŮ	22
4.6. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	24
5. ODŮVODNĚNÍ	25
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	25
5.2 KONTROLA POSTUPU	25
6. ZÁVĚR	26
6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	26
6.2. ODPOVĚĎ	26
6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	26
7. PŘÍLOHY	27



1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Úkolem znalce je podle Usnesení soudu č. j. 90 C 295/2023-159:

a) stanovit současnou obvyklou cenu níže uvedených nemovitých věcí včetně jejich součástí a příslušenství, a to:

bytová jednotka č. 532/2, způsob využití byt, v budově číslo popisné 532, Liberec III – Jeřáb, bytový dům, umístěné na pozemku parcelní číslo 4410 v katastrálním území Liberec, se souvisejícím spoluvlastnickým podílem o velikosti 8976/46356 na společných částech budovy číslo popisné 532 a pozemku parcelní číslo 4410, vše zapsané na listu vlastnictví číslo 11449 pro katastrální území a obec Liberec v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec;

bytová jednotka č. 532/3, způsob využití byt, v budově číslo popisné 532, Liberec III – Jeřáb, bytový dům, umístěné na pozemku parcelní číslo 4410 v katastrálním území Liberec, se souvisejícím spoluvlastnickým podílem o velikostech 12515/46356 na společných částech budovy číslo popisné 532 a pozemku parcelní číslo 4410, vše zapsané na listu vlastnictví číslo 11449 pro katastrální území a obec Liberec v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec;

bytová jednotka č. 532/4, způsob využití byt, v budově číslo popisné 532, Liberec III – Jeřáb, bytový dům, umístěné na pozemku parcelní číslo 4410 v katastrálním území Liberec, se souvisejícím spoluvlastnickým podílem o velikostech 6997/46356 na společných částech budovy číslo popisné 532 a pozemku parcelní číslo 4410, vše zapsané na listu vlastnictví číslo 11449 pro katastrální území a obec Liberec v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec,

bytová jednotka č. 532/5, způsob využití byt, v budově číslo popisné 532, Liberec III – Jeřáb, bytový dům, umístěné na pozemku parcelní číslo 4410 v katastrálním území Liberec, se souvisejícím spoluvlastnickým podílem o velikostech 9746/463506 na společných částech budovy číslo popisné 532 a pozemku parcelní číslo 4410, vše zapsané na listu vlastnictví číslo 11449 pro katastrální území a obec Liberec v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec,

b) vyjádřit se k ocenění nemovitých věcí uvedených ve výroku II. písm. a) tohoto usnesení podle znaleckých posudků Ing. Jaroslava Najmana č. 047003/2024 – 1746 a Ing. Zdeňka Mazáčka č. 03093/2024.

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek je vypracován pro účely soudního řízení vedeného pod spis. zn. 90 C 295/2023 o vypořádání podílového spoluvlastnictví mezi žalobcem Josefem Límanem, nar. 5. 4. 1967, zastoupený advokátem JUDr. Petrem Drábkem, proti žalovanému Bc. Václavu Štýbleru, nar. 22. 10. 1975, zastoupený advokátkou Mgr. Martinou Krňoulovou.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatel nesdělil zpracovatelům znaleckého posudku žádnou skutečnost, která by měla vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.



2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

S ohledem na zadání Znaleckého posudku a zvolenou metodiku ocenění jsme jako zdroj dat použili informace o realizovaných cenách podobných nemovitých věcí v lokalitě. Dále jsme použili statistické ukazatele nákladů na stavbu bytových domů s standardní zděnou konstrukcí podle ČSÚ.

Jako zdroj informací nám sloužily zejména Projekt prohlášení vlastníka, vyjádření zúčastněných stran, znalecké posudky uvedené ve spisu, mapové podklady (místopisné mapy, letecké snímky, katastrální mapy) a dále informace o občanské vybavenosti obce dostupné z webových stránek obce, webu Regionální informačního servisu, wikipedie a dalších.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Podklady uvedené ve spise:

- Znalecký posudek č. 03093/2024, vypracovaný Ing. Mazáčkem
- Znalecký posudek č. 047003/2024, vypracovaný Ing. Najmanem

Podklady zajištěné Znaleckou kanceláří

- Projekt Prohlášení vlastníka pro rozdělení na samostatné jednotky;
- Výpis listu vlastnictví z katastru nemovitostí;
- Snímek katastrální mapy vyhotovený dálkovým přístupem;
- Platný územní plán obce;
- Prohlídka ze dne 8. 7. 2025 za účasti žalobce i žalovaného bez právních zástupců;
- Informace o dosažených cenách při realizovaných prodejkách podobných nemovitých věcí z archivu Katastru nemovitostí;
- Nabídky nemovitých věcí nabízených prostřednictvím internetové inzerce;
- Vyjádření spolupracujících realitních makléřů a poradenských společností;
- Český statistický úřad www.czso.cz, www.ruian.cz, <https://mapy.cz>;
- Servery zaměřené na obchodování s nemovitými věcmi: www.sreality.cz, www.zapado.ceskereality.cz, www.mapio.cz, www.eurodrahyby.cz;
- Servery s metodickým a profesním zaměřením: www.zakony-online.cz, www.mapy.cz, www.mkcr.cz, www.znalci-komora.org;

Použitá literatura

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a jeho prováděcí vyhláška.
- Prof. Ing., Bradáč, A., DrSc., Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc., Ing. Jaroslav Hába, Ing. Alena Hallerová, CSc., PhDr. Milan Skála, Ing. Naděžda Vitulová: Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání 2009, Linde Praha 2009;
- Prof. Ing., Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované a doplněné vydání. Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM
- Fotr J., Hnilica J.: Aplikovaná analýza rizika ve finančním managementu a investičním rozhodování. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha 2014, Grada



- Žídková, D.: Investice a dlouhodobé financování, 3. přepracování vydání, Praha: CREDIT, 2003
- Somogyi T.: Analýza vývoje cen nemovitostí v ČR, zpracováno pro Českou bankovní asociaci

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Výše uvedené zdroje pod bodem 2.2. považujeme za věrohodné.



3. NÁLEZ

3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

1. Výběr realizovaných prodejů podle kupních smluv získaných z katastru nemovitostí.
2. V případě bytových jednotek jsou rozhodujícími kritérii její užitná plocha, obliba lokality, stavebně technický stav, dispoziční uspořádání, technická vybavenost, příslušenství (sklepy, parkování) ekonomická aktivita v okolí.
3. Popis hodnototvorných faktorů pro vybraný vzorek podle informací z veřejně dostupných zdrojů (mapové podklady, katastr, územní plán, informace z inzercí a další).
4. Selektce vzorku z pohledu hodnototvorných faktorů, které by měli co nejvíce odpovídat oceňovanému.
5. Odhad nákladů na uvedení jednotek do stavu srovnatelného s použitým vzorkem.

3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Jako základ hodnoty pro ocenění jsme použili koncept tzv. tržní hodnoty (angl.: Market Value).

Definice tržní hodnoty je uvedena například v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS). Podle nich se tržní hodnotou rozumí „...odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek nebo závazek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejechtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, při jejímž uzavření by její strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Tržní hodnota podle Mezinárodních oceňovacích standardů dále vychází z konceptu Highest and Best Use Of Property (nejlepší možné využití majetku). Jedná se o „nejpravděpodobnější využití majetku, které je fyzicky možné, náležitě oprávněné, právně dovolené, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.“

Koncept tržní hodnoty je až na nevýznamné odchylky v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů, který definuje cenu obvyklou.

Cena obvyklá podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále „Zákon o oceňování“)

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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 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.

Tržní hodnota podle § 2, odst. 4 Zákona o oceňování

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti,



které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí 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. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

3.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

Bližší údaje o nemovitostech

Adresa:	Na Bojišti č.p. 532, Liberec
Okres:	CZ0513 Liberec
Obec:	563889 Liberec
Katastrální území:	682039 Liberec
Vlastník dle LV č. 11449	Líman Josef Ing., Bezděčín 34, 29301 Mladá Boleslav Podíl 1/2 Štýbler Václav Bc., Husova 468, 29501 Mnichovo Hradiště Podíl 1/2

Seznam oceňovaných věcí:

Jednotka č.	využití	Podíl na společných částech a pozemcích	Způsob ochrany
532/2	byt v č.p. 532	8976/46356	
532/3	byt v č.p. 532	12515/46356	
532/4	byt v č.p. 532	6997/463356	
532/5	byt v č.p. 532	9746/463506	

a příslušenství.

Popis:

Předmětný dům byl postaven kolem roku 1900 a ke dni ocenění je ve stavu před celkovou rekonstrukcí. V době plánovaného hospodářství byl dům ve správě města využíván pro nájemní bydlení. Po změně vlastnictví byl dále v roce 2007 projektem Prohlášení vlastníka rozdělen na samostatné jednotky a byla započata stavební rekonstrukce celého domu. Plánovaná rekonstrukce předpokládala realizaci 5 bytových jednotek se skladovým zázemím v suterénu domu a využitím dvou platforem střešního podkroví. K datu ocenění je v domě funkční pouze jednotka č. 532/1, která není předmětem ocenění. Všechny ostatní byty, které jsou předmětem ocenění, jsou ve stavu započaté rekonstrukce. Odstraněny byly některé montované i zděné nosné příčky, všechny ukončovací předměty technického vybavení, systémy topení a větrání, odstraněny byly částečně povrchy podlah. Jediná obývaná jednotka č.j. 532/1, která byla rekonstruována dříve a je výhradním vlastnictvím pana Ing. Límana, je schopna plnit účely nájemního bydlení. Tato jednotka má vlastní přípojky technických sítí a samostatné topení. Podle našeho odhadu tvoří velikostně podíl bytu č. 532/1 na celku kolem 20 %. Stav domu je podrobně popsán i ve znaleckých posudcích pana Najmana a Mazáčka (viz spis). Všechny stavební úpravy



na domě probíhaly bez stavebního povolení a bez projektové dokumentace! V průběhu inspekce se oba spoluvlastníci shodně vyjádřili, že neplánovali žádat o stavební povolení, ke kterému by bylo nutné vypracovat i projektovou dokumentaci. Nedostatečná pasportizace (zaměření) budovy, která měla být provedena, měla a má za důsledek nejasnosti v přesném určení podílů jednotek na společných částech domu. Především u bytů 3 a 5, které mají být tzv. mezonetové, má být jejich součástí i prostor pod střešním hřebenem. Tento prostor je v prohlášení vlastníka vymezen s velikostmi 42,2, resp 52,3 m², což zcela neodpovídá plochám využitelným pro definici obytné plochy podle stavebního zákona.

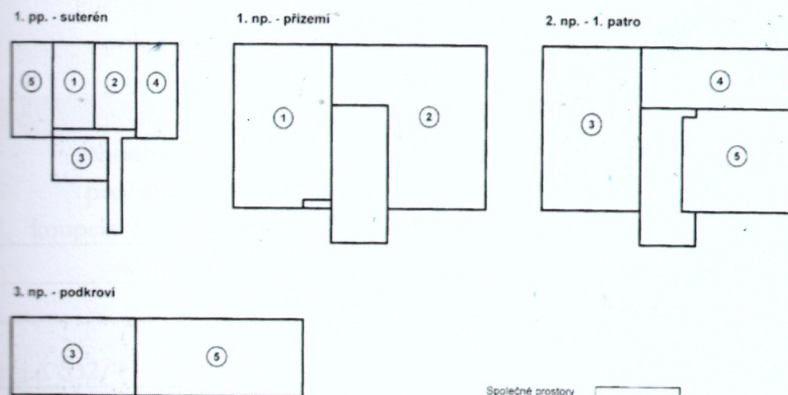
Dům je ve stavu před celkovou rekonstrukcí a kromě vlastních jednotek bude nutné provést i rozsáhlé stavební úpravy na společných částech domu a příslušenství. Při inspekci nebylo možné provést prohlídku sklepních prostor, protože celé podzemní podlaží bylo zatopené prosakující vodou (a pravděpodobně i splaškovou vodou). Podle vyjádření jednoho z vlastníků není funkční napojení vnitřní kanalizace na veřejnou stoku, nejsou pravděpodobně funkční odvody dešťové vody a prokazatelně nejsou instalovány hydroizolace spodní stavby. Dále bylo zjištěno odpojení původních rozvodů technických sítí, odstranění rozvodů topení. Z důvodu plánovaného vytápění prostřednictvím ústředního topení z vlastního elektrokotle pro každý byt, bude nutné zajistit dostatečný příkon el.proudu do celého domu. Jako poměrně závažný vidíme problém stavu konstrukce krovu zastřešení. Jedná se o původní vázaný krov s tesanými krokvy a trámy bez tepelné izolace a pomocné hydroizolace. Krytinu tvoří skládané šablony na bázi Al plechu. Ve viditelných částech 2 podkroví (které má být součástí jednotek) je krov na několika místech napaden dřevokazným hmyzem. Podle našeho názoru jsou poruchy rozsáhlejšího charakteru a mají přímý vliv na snížení statické účinnosti konstrukce a bude nezbytná jejich výměna. Lze předpokládat i napadení zakrytých částí konstrukce v 1 podkroví. Komínová tělesa jsou ve stavu před demolicí, jsou na nich vidět výrazné průsaky dehtového kondenzátu pronikajícího na vnější stranu těles. Komíny nebudou pro vytápění využity.

Nedostatkem z pohledu budoucí tržní hodnoty dokončených jednotek může být také nemožnost parkování na vlastním pozemku. Původně stál bytový dům na větším pozemku, který tvořil příslušenství domu. Část pozemků v ulici Husitské byla následně rozdělena a prodána dalšímu investorovi pro účely izolované stavby. Nyní mají pozemky užívané spolu s BD celkovou plochu 341 m², z toho 200 m² je zastavěno stavbou. Parkování osobních vozidel na zbylých 141 m² vidíme jako nereálné. Protože se v okolních ulicích výrazně nahušťuje doprava v klidu, hrozí nebezpečí, že nebude možné uspokojit případnou poptávku po parkování všech nájemců, nebo vlastníků bytových jednotek.

Při prohlídce nebyly shledány žádné statické nedostatečnosti hlavních nosných konstrukcí, sekundárně se projevující jako například praskliny zdiva, náklony, apod.! Pozitivní je dispoziční řešení bytového domu s 5 jednotkami na dvou podlažích, stojící v klidné rezidenční lokalitě okrajového centra Liberce. Podobné byty po rekonstrukci mají relativně vysoký realitní potenciál.



Půdorysné schéma vymezení bytových jednotek v domě, jak jsou znázorněny v Prohlášení vlastníka:



Plochy bytových jednotek:

Přesnou velikost budoucích jednotek není možné bez projektové dokumentace zjistit. Pro výpočet neznáme budoucí plochu bytů, vycházíme z ploch uvedených v prohlášení vlastníka. Nadstandardní velikost sklepů jsme zohlednili koeficientem vybavení ve srovnávací metodě ocenění. Plně využitelnou plochu mezonetových bytů 3 a 5 v části umístěné ve vyšším podkroví (42,22 m² a 52,32 m²) odhadujeme na maximálně 30 % z plochy uvedené v prohlášení vlastníka. Důvodem je tvar krovu neumožňující plnohodnotné využití podlaží.

Byt.j.č. 532/1, neoceňuje se!			
místnost	plocha m ²	koef.započ	plocha m ²
kuchyně	11,64	1,0	11,6
pokoj	24,31	1,0	24,3
pokoj	16,30	1,0	16,3
koupel+WC	5,28	1,0	5,3
předsín	5,59	1,0	5,6
spíž	2,10	1,0	2,1
sklep	16,0	0,0	0,0
celkem			65,2

Byt.j.č. 532/2

místnost	plocha m ²	koef.započ	plocha m ²
kuchyně	14,96	1,0	15,0
pokoj	21,70	1,0	21,7
pokoj	15,18	1,0	15,2
pokoj	11,35	1,0	11,4
koupelna	3,39	1,0	3,4
předsín	5,08	1,0	5,1
WC	2,10	1,0	2,1
sklep	16,0	0,0	0,0
celkem			73,8



Byt.j.č. 532/3

místnost	plocha m ²	koef.započ	plocha m ²
kuchyně	18,72	1,0	18,7
pořoj	19,55	1,0	19,6
pokoj	18,77	1,0	18,8
pokoj	42,22	0,3	12,7
chodba	4,96	1,0	5,0
předsín	7,26	1,0	7,3
koupel+WC	3,9	1,0	3,9
sklep	9,8	0,0	0,0
celkem			85,8

Byt.j.č. 532/4

místnost	plocha m ²	koef.započ	plocha m ²
kuchyně	10,7	1,0	10,7
pokoj	12,72	1,0	12,7
pokoj	14,08	1,0	14,1
předsín	3,93	1,0	3,9
koupel+WC	5,54	1,0	5,5
sklep	23,0	0,0	0,0
celkem			47,0

Byt.j.č. 532/5

místnost	plocha m ²	koef.započ	plocha m ²
kuchyně	8,74	1,0	8,7
pokoj	16,73	1,0	16,7
pokoj	52,32	0,3	15,7
předsín	1,21	1,0	1,2
koupel+WC	2,46	1,0	2,5
sklep	16,0	0,0	0,0
celkem			44,8

Věcná práva a právní vady:

Právními vadami se rozumí případné omezení vlastnického práva k majetku. Právní a ekonomické vady k předmětným nemovitostem jsou na listech vlastnictví zaznamenány v oddílech B1, C a D. Některé právní vady nebo skutečnosti nemusejí být na listu vlastnictví zaznamenány a mohou mít podstatný vliv na užívání nem. věcí a jejich tržní hodnotu.

V oddíle B1 - Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B, nejsou žádné zápisy.

V oddíle C - Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů nejsou žádné zápisy.



4. POSUDEK

4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Nákladová metoda ocenění:

Rozhodujícími ukazateli pro nákladové ocenění jsou: zjištěný obestavěný prostor, provedení, vybavení stavby a její opotřebení. Cenovou úroveň obestavěných objemů zjistíme na základě statistických informací vydávaných českým statistickým úřadem a našimi rozpočtovými zkušenostmi pro daný typ konstrukce. Tato průměrná cena se upraví dle standardu vybavení budovy. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem místa podle rozdílných skutečných nákladů na výstavbu v konkrétním místě. Tato výchozí reprodukční cena je snížena o opotřebení, odpovídajícím stavu a stáří oceňované nemovitosti.

Srovnávací metoda ocenění

Tato metoda pro ocenění nemovitostí je založena na porovnání předmětu nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy. Pro odhad tržní hodnoty srovnávací metodou čerpáme informace o realizovaných prodejkách z katastru nemovitostí a z nabídkových cen realitních kanceláří, realitního tisku, veřejných dražeb, z vlastní databáze znalecké kanceláře a z Internetu. Podobnost s oceňovanou nemovitostí je žádoucí co nejvyšší, případné odchylky se upravují koeficienty, které zahrnují jednak odlišnosti parametrických charakterů srovnávaných nemovitostí a u nabízených nemovitostí také možnou provizi realitní kanceláře. Koeficienty jsou upraveny hlavní parametrické rozdíly nejvíce ovlivňující cenu, jako je lokalita, velikost, stav a vybavenost stavby, apod. To znamená např. větší stavba vzorku (nižší jednotková cena) oproti oceňované, je usměrněna koeficientem vyjadřujícím jejich rozdíl (větší užitná plocha, menší jednotková cena = vyšší koeficient velikosti, menší užitná plocha, vyšší jednotková cena = nižší koeficient velikosti). Výsledné ceny jsou pak zprůměrovány.

V případě jednotlivých bytů vybraná data vyhodnocujeme z pohledu hodnototvorných faktorů porovnací metodou a jejich autenticitu modifikujeme zpravidla korekčními koeficienty. Podobnost s oceňovanou nemovitostí je žádoucí co nejvyšší, případné odchylky se upravují koeficienty.

Koef. ceny	korekce dle zdroje informace o ceně. V případě cen nabídkových je zohledněna odměna za realitní služby a marketing (obvykle 5 až 10 %), v případě realizovaných prodejů podle smlouvy ke dni ocenění je koeficient 1.
Koef. místa	rozdíl v lokaci, ekonom. aktivita, dostupnost obč. vybavenosti, dopravní dostupnost;
Koef. velikosti	rozdíl mezi velikostí srovnávaných, přepočtených na jednotku 1m ² , obytné plochy. Nadstandardně velké byty mají nižší jedn. cenu;
Koef. parkování	rozdíl v možnostech parkování;
Koef. stavu bytu	rozdíl mezi stavební kvalitou oceňovaného a srovnávaných;
Koef. stavu domu	rozdíl ve stavu společných částí domu;
Koef. podlaží	rozdíl v poloze bytu v rámci budovy, byty v nejnižším a nejvyšším podlaží mají u starších domů nižší cenu;
Koef. vlastní	jiný rozdíl podle úvahy znalce, nebyl uplatněn



Celková korekce použitých koeficientů by neměly být větší nebo nižší o více jak 20 %. Pokud je rozdíl ceny před korekcí a po korekci větší, měl by být použit pro srovnání vzorek jiný!

Indexace dosažených cen uvedeného vzorku

Pro ocenění porovnávací metodou vycházíme z realizovaných prodejů podobných nemovitých věcí v dané lokalitě. Protože byly některé prodeje v uvedeném vzorku realizovány dříve, korigovali jsme realizované ceny podle indexu vývoje cen nemovitých věcí vyplývající z databáze původně Hypoteční banky, a.s., která se stala součástí skupiny ČSOB a v únoru 2024 se přejmenovala na ČSOB Hypoteční banka, a.s. a která sestavuje kvartálně index vývoje cen nemovitostí v České republice. ČSOB Index bydlení (dříve HB 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, jeho hodnota je vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu zůstává z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Níže uvádíme tabulku a graf vývoje cen bytů, rodinných domů a pozemků.

Obd.	Byty	RD	Pozemky pro RD
1/2010	100,0	100,0	100,0
1/2019	142,1	132,3	153,9
2/2019	144,5	134,9	156,9
3/2019	148,3	137,6	160,5
4/2019	151,4	140,4	163,5
1/2020	156,4	144,2	168,2
2/2020	160,3	146,9	173,1
3/2020	166,1	150,1	179,5
4/2020	170,9	154,3	185,2
1/2021	177,4	159,2	194,8
2/2021	184,1	165,9	205,5
3/2021	193,3	173,9	215,9
4/2021	203,0	181,9	228,2

Obd.	Byty	RD	Pozemky pro RD
1/2022	214,0	190,4	240,9
2/2022	222,8	198,9	254,6
3/2022	227,5	204,1	266,8
4/2022	225,9	207,8	278,8
1/2023	220,3	207,6	289,4
2/2023	215,7	206,4	295,2
3/2023	213,3	207,0	298,5
4/2023	212,9	207,6	298,5
1/2024	213,5	209,9	300,9
2/2024	214,8	213,0	302,7
3/2024	220,4	216,8	308,7
4/2024	227,9	220,9	313,1
1/2025	236,3	226,4	319,4
2/2025	Dosud nezveřejněn		





Reziduální metoda – metoda zbytkové hodnoty:

Tato metoda se používá zejména, vykazuje-li nemovitost potenciál (nového) stavebního využití. Je to kupříkladu tehdy, jedná-li se o pozemek nezastavěný resp. zastavěný zástavbou, kterou je ekonomicky výhodné odstranit a na jejím místě vystavět stavbu novou. V případě nedokončených staveb, pro které neexistuje relevantní příklad realizovaných prodejů v podobném stavu,

Tato metoda je založena na předpokládaném výnosu budoucích staveb podle parametrů daných vydaným územním rozhodnutím nebo územním regulativem. Nejprve se stanoví hodnota stavby po jejím dokončení. K tomu bývá nejčastěji využito některé z výnosových metod příp. metody porovnání. Od budoucí hodnoty celé nemovitosti se odečtou náklady potřebné na výstavbu či dokončení.

4.2. SROVNÁVACÍ METODA – (podle prodeje bytů)

Pro odhad obvyklé ceny budoucích jednotek pro srovnávací metodou čerpáme informace o realizovaných prodejkách z katastru nemovitostí a z nabídkových cen realitních kanceláří, realitního tisku, které modifikujeme korekčními koeficienty, které zahrnují jednak odlišnosti parametrických charakterů srovnávaných nemovitostí a u nabízených nemovitostí také možnou provizi realitní kanceláře.

Vzorek č. 1



Informace o jednotce

Číslo jednotky	137/101
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zá
Způsob využití:	jiny nebytový prostor
Budova:	C. B. 137
Katastrální území:	Františkov u Liberce 682233
Číslo LV:	1620
Podíl na společných částech:	4910/62870

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat. území: 682233 Františkov u Liberce

Jednotka: Liberec X-Františkov, 137/101, LV 1620

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.500.000,00 CZK

Listina, která je přilázena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 21.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2024 11:55:29. Zápis V-2673/2024-505

proveden dne 30.04.2024.

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

jednotky: Liberec X-Františkov, 137/4, LV 1620, Liberec X-Františkov, 137/101, LV 1620

Vzorek č. 2



Informace o jednotce

Číslo jednotky	811/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle o
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	pozemku p. č. 4354, jehož s
Katastrální území:	Liberec 682039
Číslo LV:	13284
Podíl na společných částech:	602/7070

Jednotka: Liberec III-Jeřáb, 811/4, LV 13284

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.190.000,00 CZK

Listina, která je přilázena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 22.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2022 12:55:29. Zápis V-566/2022-505

proveden dne 08.02.2022.

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

jednotky: Liberec III-Jeřáb, 811/4, LV 13284



Vzorek č. 3



Číslo jednotky	351/8
Typ jednotky:	jednotka vyr
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 351
Katastrální území:	Horní Růžodol
Číslo LV:	889
Podíl na společných částech:	4517/71929

Jednotka: Liberec VII-Horní Růžodol, 351/8, LV 889
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.760.000,00 CZK
Listina, která je přilázena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 02.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2025 12:51:31. Zápis Číslo řízení
proveden dne 01.04.2025. V-1787/2025-505
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 404/1, LV 386, 405, LV 386
jednotky: Liberec VII-Horní Růžodol, 351/8, LV 889

Vzorek č. 4



Číslo jednotky	838/7
Typ jednotky:	jednotka vymezi
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 838
Katastrální území:	Liberec [682039]
Číslo LV:	5945
Podíl na společných částech:	974/6761

Kat. území: 682039 Liberec
Jednotka: Liberec III-Jeřáb, 838/7, LV 5945
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.450.000,00 CZK
Listina, která je přilázena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 17.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2024 13:14:57. Zápis Číslo řízení
proveden dne 12.06.2024. V-3958/2024-505
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Liberec III-Jeřáb, 838/7, LV 5945

Vzorek č. 5



Číslo jednotky	114/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákonu
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 114
Katastrální území:	Janův Důl u Liberce [682241]
Číslo LV:	522
Podíl na společných částech:	4443/46823

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 563889 Liberec
Kat. území: 682241 Janův Důl u Liberce

Jednotka: Liberec IX-Janův Důl, 114/2, LV 522
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.090.000,00 CZK
Listina, která je přilázena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 28.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2023 10:16:53. Zápis Číslo řízení
proveden dne 27.06.2023; uloženo na prac. Liberec V-4871/2023-505
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Liberec IX-Janův Důl, 114/2, LV 522

Vzorek č. 6



Informace o jednotce

Číslo jednotky	386/13
Typ jednotky:	jednotka vyme
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 386
Katastrální území:	Horní Růžodol
Číslo LV:	881
Podíl na společných částech:	703/9436

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 563889 Liberec
Kat. území: 682250 Horní Růžodol

Jednotka: Liberec VII-Horní Růžodol, 386/13, LV 881
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.850.000,00 CZK
Listina, která je přilázena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 20.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2024 09:00:00. Zápis Číslo řízení
proveden dne 21.05.2024. V-3317/2024-505
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Liberec VII-Horní Růžodol, 386/13, LV 881



Korekce dosažené ceny v čase (ČSOB Index):

vzorek č.	oceněno k	prodej k	výpočet	koef.
1	1Q 2025	prodej 1Q/2024	=236,3/213,5	1,11
2	1Q 2025	prodej 4Q/2021	=236,3/203,0	1,16
3	1Q 2025	prodej 1Q/2025	=236,3/236,3	1,00
4	1Q 2025	prodej 2Q/2024	=236,3/214,8	1,10
5	1Q 2025	prodej 2Q/2023	=236,3/215,7	1,10
6	1Q 2025	prodej 2Q/2024	=236,3/214,8	1,10

Průměrné ceny s korekcí parametrů:

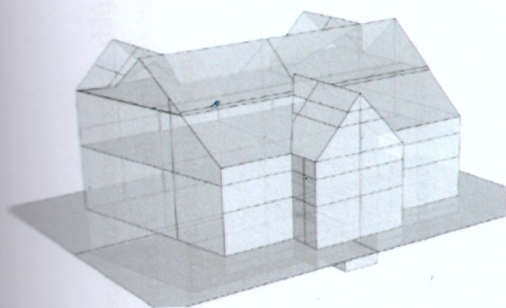
Vzo rek č	Lokace/jednotka	Plocha m ²	Cena prodej Kč	Koef ceny	Koef místa	Koef stavu	Koef pozem	Koef přísluš	Jed.cena Kč/m ²	Kore kce
1	Vysoká ul., j.č.137/101	49,1	3 500 000	1,11	1,00	0,90	0,95	1,05	70 828	-10,0%
2	Krkonošská ul., j.č.811/4	60,2	3 190 000	1,16	1,00	1,00	0,95	1,05	61 528	0,0%
3	Votočková, j.č.351/8	45,2	2 760 000	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	60 909	0,0%
4	Americká, j.č.838/7	97,4	5 450 000	1,10	1,00	1,00	1,00	1,05	64 633	10,0%
5	Kubelíkova, j.č.114/2	44,4	3 090 000	1,10	1,00	1,00	0,95	1,05	76 051	0,0%
6	Kubelíkova, j.č.386/13	70,3	3 850 000	1,10	1,00	1,00	0,95	1,05	60 096	0,0%
Kč/m ²									65 674	
Kč/m ² za byty do 50m ²									69 263	
Kč/m ² za byty nad 50m ²									62 086	

- Horší příslušenství vzorků (menší sklepy) hodnotíme koef 1,05
- Lepší velikost pozemku vzorků (zahrada, parking) hodnotíme koeficientem 0,95
- Vzorek č.1 má kvalitnější architekturu, hodnotíme koeficientem 0,9

Výpočet:

Pod laží	Prostor značení	Prostor účel	Dispo zice	Užitná pl. m ²	Cena prodej Kč/m ² /jedm	Koef	Cena Kč
INP	532/1	byt.j.	3+kk	65,2	62 086		neoceňuje se
INP	532/2	byt.j.	4+kk	73,8	62 086	1,0	4 579 463
INP+půda	532/3	byt.j.	3+kk	85,8	62 086	1,0	5 328 593
INP+půda	532/4	byt.j.	3+kk	47,0	69 263	1,0	3 253 283
INP+půda	532/5	byt.j.	2+kk	44,8	69 263	1,0	3 105 476
Celkem Kč							16 266 815

Hodnota nemovitých věcí - bytových jednotek 532/2, 532/3, 532/4, 532/5 by byla k datu ocenění ve stavu po provedené rekonstrukci celkem 16 267 000 Kč.



budova/objekt	podlaží	zast. plocha	obest. prostor	nákladová cena	koef. vybavení	repro. cena
		m ²	m ³	Kč/m ³		Kč
3D čp. 532	1PP	102,0	275,7	7060	1,00	1 946 442
3D čp. 532	1NP	200,0	742,1	7060	1,00	5 239 226
3D čp. 532	2NP (1 podkroví)	165,0	555,1	7060	1,00	3 919 006
3D čp. 532	3NP (2 podkroví)	87,9	175,7	7060	1,00	1 240 442
okna, 3% z nákl	3%	x	x	x	x	617 256
další	další	x	x	x	x	0
celkem						12 962 372

Srovnání nákladů na realizaci nového bytového domu (bez pozemků a ostatních nákladů) by byly k datu ocenění podle statistiky ČSÚ celkem 12 962 000 Kč.

4.4. REZIDUÁLNÍ METODA = metoda zbytkové hodnoty:

Rekonstruovánost domu podle objemových podílů jednotlivých konstrukcí (agregovaných položek), podle statistiky ČSÚ - struktura stavebních dílů a řemeslných oborů v %. Celková nákladová cena domu je 12,962 mil. Kč. Svislá nosná konstrukce zděná (I) z cihel, tvárnice, bloků. V tabulce níže jsou konstrukce rozděleny na ty, na jejichž rekonstrukci se bude muset podílet i byt č.1 a na ty (Společný), které budou obsahovat pouze náklady na opravy bytů (Bytové):

Díl	Náklad	Popis	Podíl	Podíl z celku Kč	Prosta- věno %	Zbývá Kč	Komentář
1	Společný	Zemní práce	1,7	209 865	80%	41 973	musí být provedena podkopávka pro izolace
2	Společný	Základy, zvláštní zakládání	3,8	469 110	80%	93 822	základy jsou dokončeny, budou muset být dopraveny pro průchody instalací a odizolování
3	Bytový	Svislé a kompletní konstrukce	15,7	1 938 165	80%	387 633	úpravy příček pro změnu dispozice bytů
4	Bytový	Vodorovné konstrukce	9,4	1 160 430	50%	580 215	nutné odstranit poškozená zhlaví některých trámů hnilobou - složitější proces nebude instalováno
5	Společný	Komunikace	10,2	1 259 190	20%	1 007 352	nutné dokončení povrchů většiny částí podlah
6	Bytový	Úpravy povrchu, podlahy	0,1	12 345	20%	9 876	nutná instalace páteřího vedení odpadních systémů
8	Bytový	Trubní vedení	7,4	913 530	50%	456 765	odinstalace a bourání rekonstruovaných částí (střech, příčky,...)
9	Bytový	Ostatní konstrukce, bourání	2,9	358 005	50%	179 003	předpokládáme 50% z realizace
99	Bytový	Staveništní přesun hmot	1,1	135 795	0%	135 795	nejdou instalovány, nebo výměna
711	Společný	Izolace proti vodě	2,3	283 935	0%	283 935	nejdou instalovány, nebo výměna
712	Společný	Krytiny	2,7	333 315	80%	66 663	zateplení fasády odhadujeme na 80%, 20% bude izolace střech
713	Bytový	Izolace tepelné	0,1	12 345	0%	12 345	nejdou provedeny
715	Bytový	Izolace chemické	1,5	185 175	20%	148 140	nutná kompletní instalace, nepočítáme 20% za j.č. 1
721	Bytový	Vnitřní kanalizace	1,3	160 485	20%	128 388	nutná kompletní instalace, nepočítáme 20% za j.č. 1 nebude instalováno
722	Bytový	Vnitřní vodovod					
723	Společný	Vnitřní plynovod		0	0%		nebude instalováno
724	Společný	Strojní vybavení	4,8	592 560	20%	474 048	nutná kompletní instalace, nepočítáme 20% za j.č. 1
725	Bytový	Zařizovací předměty	0,4	49 380	20%	39 504	nutná kompletní instalace, nepočítáme 20% za j.č. 1
726	Bytový	Instalační prefabrikáty					

Díl	Náhled	Popis	Podíl	Podíl a celku Kč	Průběh vno %	Zbývá Kč	Komentář
731	Bytový	Kotelny	1,6	197 520	20%	158 016	nutná kompletní instalace, nepočítáme 20% za j.č. 1
732	Společný	Strojovny					nebude instalováno
733	Bytový	Rozvod potrubí	1,1	135 795	20%	108 636	nutná kompletní instalace, nepočítáme 20% za j.č. 1
734	Bytový	Armatury	0,7	86 415	20%	69 132	nutná kompletní instalace, nepočítáme 20% za j.č. 1
735	Bytový	Otopná tělesa	1,1	135 795	20%	135 795	nutná kompletní instalace, nepočítáme 20% za j.č. 1
761	Společný	Konstrukce sklobetonové					nebude instalováno
762	Společný	Konstrukce tesařské	3,0	370 350	30%	259 245	předpokládáme nahradit 70%
763	Společný	Dřevostavby	0,1	12 345		12 345	nejdou provedeny
764	Společný	Konstrukce klempířské	3,7	456 765	0%	456 765	předpokládáme nahradit 100%
765	Společný	Krytiny tvrdé	0	0	20%	0	nebude instalováno
766	Bytový	Konstrukce truhlářské	6,5	802 425	30%	561 698	předpokládáme dokončit 70%
767	Bytový	Konstrukce zámečnické	2,7	333 315	20%	266 652	předpokládáme nahradit 80%
771	Bytový	Podlahy z dlaždic a obklady	2,0	246 900	20%	197 520	předpokládáme instalovat nebo nahradit 80%
772	Společný	Kamenné dlažby					nebude instalováno
773	Společný	Podlahy teracové					nebude instalováno
775	Bytový	Podlahy vlysové a parketové	0,4	49 380	20%	39 504	předpokládáme instalovat nebo nahradit 80%
776	Bytový	Podlahy povlakové	1,2	148 140	20%	118 512	předpokládáme instalovat nebo nahradit 80%
777	Společný	Podlahy ze syntetických hmot	0,2	24 690	0%	24 690	nejdou provedeny
781	Bytový	Obklady keramické	0,9	111 105	20%	88 884	předpokládáme instalovat nebo nahradit 80%
782	Společný	Konstrukce z přírodního kamene	0,1	12 345	0%	12 345	nejdou provedeny
783	Společný	Nátěry	1,3	160 485		160 485	nejdou provedeny
784	Bytový	Malby	0,5	61 725	20%	49 380	předpokládáme výmalbu 80%
786	Společný	Čalounické úpravy					nebude instalováno
787	Bytový	Zasklívání	0,1	12 345	50%	6 173	předpokládáme dokončit 50%
791	Společný	Montáž zařízení velkokuchyní					nebude instalováno
793	Společný	Montáž zařízení prádelny a čistíren					nebude instalováno
M ²¹	Bytový	Elektromontáže	5,5	678 975	20%	543 180	předpokládáme instalovat nebo nahradit 80%
M ²²	Společný	Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	1,2	148 140	0%	148 140	nejdou provedeny

Obj.	Náklad	Popis	Podíl	Podíl a celku Kč	Podíl v %	Zbývá Kč	Komentář
M34	Bytový	Montáže vzduchotechnických zařízení	0,1	12 345	20%	9 876	předpokládáme instalovat nebo nahradit 80%
M33	Společný	Montáže dopravních zařízení a vah					nebude instalováno
M36	Bytový	Montáže měřících a regul. zařízení	0,3	37 035	20%	29 628	předpokládáme instalovat nebo nahradit 80%
M43	Bytový	Montáže ocelových konstrukcí	0,2	24 690	0%	24 690	nejsou provedeny
M46	Bytový	Zemní práce při montážích	0,1	12 345	20%	9 876	předpokládáme rozsah 80%
M99	Společný	Ostatní práce montážní		0		0	nebude instalováno
Celkem				12 345 000		7 536 623	Kč zbývá prostavět celkem
Společný						1 629 540	Kč je nutno prostavět na společných částech domu
Bytový						5 907 083	Kč je nutno prostavět na bytových jednotkách

Náklady na dokončení bytového domu jsou podle nákladové metody 7 536 623 Kč,

z toho jsou náklady na společné části domu 1 629 540 Kč a

náklady na rekonstrukci bytů jsou 5 907 083 Kč.



Rozdělení nákladů na rekonstrukci podle jednotek:

Vzhledem ke specifikaci znaleckého úkonu (ocenění jednotlivých bytů) jsme náklady na rekonstrukci rozdělili podle předpokládaných podílů bytů na celkové rekonstrukci v částech společných a částech samostatných jednotek. Toto jsme provedli z důvodu, že na některých opravách společných částech domu se bude muset podílet i vlastník bytu č.1., a některé budou probíhat pouze v režii vlastníků oceňovaných jednotek. Náklady na projektovou dokumentaci a technický dozor investora (nezávislý dozor) jsme vypočetli podle honorářového řádu (<https://www.cenyzaprojekty.cz/kalkulace/honorarovy-rad>) na celkem 1,5 mil. Kč, což činí cca 20 % z plánovaných nákladů stavby. Celkové stavební a nestavební náklady na rekonstrukci budou 9 044 000 Kč.

Jednotka	Velikost	Podíl na	Podíl na	Náklady na společné (Kč)	Náklady na byty (Kč)	Náklady ostatní (Kč)
č.	m ²	společných	bytech	klíč	klíč	projektová dokumentace
		podle velikosti	podle velikosti	podle plochy bytu	podle plochy bytu	20 %
532/1	65,2	0,21	x	342 203	x	x
532/2	73,8	0,23	0,29	374 794	1 713 054	437 124
532/3	85,8	0,27	0,34	439 976	2 008 408	512 490
532/4	47,0	0,15	0,19	244 431	1 122 346	286 392
532/5	44,8	0,14	0,18	228 136	1 063 275	271 318
Celkem	316,6	1,00	1,00	1 629 540	5 907 083	1 507 325

Rekapitulace rozpočítání stavebních nákladů podle jednotek:

Jednotka	Náklady na společné (Kč)	Náklady na byty (Kč)	Náklady ostatní (Kč)	Náklady celkem (Kč)
č.	klíč	klíč	projektová dokumentace	
	podle plochy bytu	podle plochy bytu	20%	
532/1	342 203	x	x	342 203
532/2	374 794	1 713 054	437 124	2 524 972
532/3	439 976	2 008 408	512 490	2 960 874
532/4	244 431	1 122 346	286 392	1 653 169
532/5	228 136	1 063 275	271 318	1 562 729
Celkem	1 629 540	5 907 083	1 507 325	9 044 000

Celkové stavební a nestavební náklady na rekonstrukci budou 9 044 000 Kč.



4.5. REVIZE ZNALECKÝCH POSUDKŮ

Znalecký posudek Ing. Najman

Objednatel: Václav Štýbler Bc.
Vypracováno ke dni: 31. 5. 2024
Vypracováno dne: 5. 6. 2024
Výsledek: 7 611 000 Kč

Znalecký posudek pana Najmana je formálně úplný. Uvedené analýzy a výpočty jsou přezkoumatelné. Metodicky je ocenění, které vychází z rozdílu budoucí hodnoty bytů (po rekonstrukci) a nákladů na jejich dokončení správné, protože vzorky prodeje bytů ve stavu před kompletní rekonstrukcí prakticky neexistují.

Pan znalec individuálně zaměřil obytné místnosti budoucích bytových jednotek. Plochu určených místností (sklepů) převzal z prohlášení vlastníka, protože prostory byly nepřístupné. Plochy podkrovních částí k jednotce č. 3 a 5 nezohledňoval. Z tohoto důvodu se plochy jednotek č. 532/3 a 532/5 přeměřených znalcem a uvedených v prohlášení vlastníka liší.

Výběr vzorků realizovaných prodejů dokončených bytů s použitím korekcí je podle našeho názoru správný, odpovídá současné tržní realitě. Pan znalec Najman je znalcem také v oboru inženýrských staveb. Domníváme se, že stanovení nákladů na rekonstrukci bytů provedené příslušným rozpočtem (tzv. nákladovou metodou) je správné a ověřitelné.

Podle našeho názoru měl znalec dále zohlednit náklady na opravy společných částí domu jako jsou izolace spodní částí stavby, oprava (nahrazení) krovu, střešní krytiny, doplnění tepelných izolací. V domě jsou také nefunkční rozvody technických sítí (kanalizace, vodovod, elektromontáže) i ve společných částech domu.

Náklady přepočítává znalec koeficientem 0,5.

Byt	Plocha m ²	Náklady Kč	Budoucí cena Kč	Současná cena Kč	Popis
532/2	79,12	1 547 334	3 996 624	2 449 290	
532/3	79,73	1 508 976	4 024 746	2 515 770	Velký rozdíl Prohlášení vlastníka = 115,4 a Najman 79,31
532/4	53,29	1 211 979	2 761 434	1 549 456	
532/5	39,10	957 717	2 053 913	1 096 196	Velký rozdíl Prohlášení vlastníka = 97,5 a Najman 39,1

Znalecký posudek Ing. Mazáček

Objednatel: Josef Líman Ing.
Vypracováno ke dni: 3. 10. 2024
Vypracováno dne: 6. 10. 2024
Výsledek: 5 540 000 Kč

Znalecký posudek pana Mazáčka je formálně úplný. Uvedené analýzy a výpočty jsou přezkoumatelné. Znalec v posudku uvedl 5 srovnatelných realizovaných prodejů bytových jednotek a pomocí korekčních koeficientů porovnal nejdůležitější porovnávané parametry. Výslednou cenu (hodnotu) pak tvoří součin průměrné jednotkové ceny Kč/m² a plochy jednotky. Jako spornou vidíme vysokou korekci parametrů použitou u některých srovnávaných vzorků, která činí v případě vzorku č.1 až 23 %, u č.3 až 34 %, u č.4 až 40 % a u č. 5 až 27 %.



Tato korekce pak znamená výrazně větší odchylka ceny dané subjektivní úvahou znalce. Podle našeho názoru by vzorky s korekcí větší nežli 25 % měly být vyřazeny, protože výsledkem jejich průměrných hodnot může být vychýlení od tržní reality. Důvodem větší korekce je především špatný technický stav jednotek v uvedených vzorcích, protože v podobném stavu jako jsou oceňované jednotky se byty již neprodávají. Realizovaný prodej bytu v případě vzorků č.2 byl podle našeho názoru vybrán nevhodně, protože se jedná o bývalý nebytový prostor v suterénu panelového domu. O těchto bytech je nám známo, že při přestavbě celého domu byla část prostoru v suterénu domu rekolaudována na bytové jednotky, které ovšem nesplňují zákonné požadavky na oslunění a osvětlení, které je v místnostech nedostatečné. Většina ploch „bytů“ se nachází pod úrovní okolního terénu a osvětlení zajišťují pouze šterbinová okna v nadpraží (a stropu) místností. Výška stropních konstrukcí těchto suterénních jednotek nesplňuje stavební normu, která je podmínkou přidělení statusu bytové místnosti. Tyto zásadní nedostatečnosti bytu se projeví ve výrazně nižších kupních cenách. Ostatní vzorky (1, 3, 4 a 5) odpovídají dispozicemi a prostorovým uspořádáním oceňovaným bytům, je u nich ovšem vysoká korekce dle úvah znalce.

Oba znalci provedli individuální přeměření jednotek v současném stavu a dospěli k rozdílným výsledkům jejich velikostí, což mělo také vliv na jejich závěry v provedeném výpočtu. Plánovaná rekonstrukce domu měla podle PV (Prohlášení vlastníka) změnit velikost a dispozice původních jednotek. Plochy bytů v PV byly uvedeny pravděpodobně zaměřením současného stavu, který se ovšem může po realizaci vestaveb bytů zásadně změnit, a to především u jednotek č. 3 a 5 v podkrovních částech jednotek. Bez přesnější stavební dokumentace není možné stanovit přesnou velikost budoucích jednotek a znalec nemůže nahrazovat práci kvalifikovaných projektantů.

Přehlední tabulka započtených ploch jednotek podle znalců a prohlášení vlastníka:

Jednotka č.	p.Najman m ²	p.Mazáček m ²	Prohlášení vl. m ²
502/2	79,12	70,27	73,76
502/3	79,73	65,04	115,38
502/4	53,29	46,64	46,97
502/5	39,1	29,15	81,46



4.6. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Rekapitulace dílčích výsledků ocenění podle provedených metod výše je následující

- Hodnota bytových jednotek po provedené celkové rekonstrukci domu podle současných prodejů (srovnávací metoda) by byla celkem 16 267 000 Kč;
- Náklady na celkovou rekonstrukci domu a bytových jednotek jsou podle nákladové metody, dle statistiky stavebních nákladů ČSÚ a našeho odhadu podílů nedokončených konstrukcí celkem 7 537 000 Kč;
- Náklady na projektovou přípravu (dokumentaci) rekonstrukce a náklady nezávislého dozoru investora stavby jsou podle Honorářového řádu ČKAIT celkem 1 507 000 Kč.

Pro naplnění definice „obvyklé ceny“ dle zákona o oceňování majetku (ZOM), nebyl k dispozici relevantní vzorek srovnatelných prodejů bytů v podobném stavu, realizovaných v okolí. Z tohoto důvodu jsme museli v ocenění zohlednit více parametrů mající na výslednou cenu vliv. Výsledek je proto podle definice Tržní hodnoty nemovité věci, jak je uvedeno v ZOM.

Tržní hodnotu (TH) nemovitých věcí – bytových jednotek jsme odhadli tzv. Reziduální metodou jako rozdíl hodnoty dokončených jednotek podle vzorku aktuálních realizovaných prodejů a stavebních nákladů na rekonstrukci jednotek i společných částí domu včetně nákladů na zpracování projektové dokumentace a stavební dozor investora.

Tržní hodnota (TH) bytových jednotek je:

Jednotka č.	Velikost (m ²)	Obvyklá cena po dokončení (Kč)	Náklady na jednotku (Kč)	TH (Kč) hodnota – náklady na rek.
532/1	65,2	x	342 203	neoceňuje se
532/2	73,8	4 579 463	2 524 972	2 054 491
532/3	85,8	5 328 593	2 960 874	2 367 719
532/4	47,0	3 253 283	1 653 169	1 600 114
532/5	44,8	3 105 476	1 562 729	1 542 747
Celkem	316,6	16 267 000	9 043 948	7 565 071



5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Znalec interpretuje výsledky analýzy dat zdroji, z nichž při zpracování vycházel. Přezkoumatelnost jeho závěru vychází z výše uvedeného.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Znalec provedl kontrolu svého postupu podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

6. ZÁVĚR

Znalec hodnotí
Znalec hodnotí
Znalec hodnotí
Znalec hodnotí
Znalec hodnotí
Znalec hodnotí

7. PODMÍNKY SPANÍ

Znalec zkontroluje
Znalec zkontroluje
Znalec zkontroluje
Znalec zkontroluje
Znalec zkontroluje

Znalec zkontroluje
Znalec zkontroluje
Znalec zkontroluje

Znalec zkontroluje
Znalec zkontroluje
Znalec zkontroluje
Znalec zkontroluje
Znalec zkontroluje

Znalec zkontroluje
Znalec zkontroluje
Znalec zkontroluje
Znalec zkontroluje
Znalec zkontroluje

ZÁVĚR

CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Nalezený znalece je podle Usnesení soudu:

zadání současnou obvyklou cenu níže uvedených nemovitých věcí včetně jejich součástí a

průběhu, a to:

jednotka č. 532/2, způsob využití byt, v budově č.p. 532, Liberec III – Jertab;

jednotka č. 532/3, způsob využití byt, v budově č.p. 532, Liberec III – Jertab;

jednotka č. 532/4, způsob využití byt, v budově č.p. 532, Liberec III – Jertab;

jednotka č. 532/5, způsob využití byt, v budově č.p. 532, Liberec III – Jertab;

zapsané na listu vlastnictví číslo 11449 pro katastrální území a obec Liberec v katastru

nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec,

se k ocenění nemovitých věcí uvedených ve výroku II. písm. a) tohoto usnesení podle

znaleckých posudků Ing. Jaroslava Najmana č. 047003/2024 – 1746 a Ing. Zdenka Mazáčka

č. 03093/2024.

ODPOVĚD

Tržní hodnota b.j. č. 532/2 je ke dni zpracování ocenění ve výši 2 054 491 Kč;

Tržní hodnota b.j. č. 532/3 je ke dni zpracování ocenění ve výši 2 367 719 Kč;

Tržní hodnota b.j. č. 532/4 je ke dni zpracování ocenění ve výši 1 600 114 Kč;

Tržní hodnota b.j. č. 532/5 je ke dni zpracování ocenění ve výši 1 542 747 Kč;

Tržní hodnota všech jednotek je celkem 7 565 000 Kč (zaokrouhleno na tisíce).

Vyjadřuji ke znaleckým posudkům je uvedeno v kap. 4.5 na str. 24.

PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU

Znalecký posudek byl zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady

organizací podnikání:

Znalec vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a z informací

a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů.

Neodpovídá tudíž zejména za:

a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým

a nemovitým věcem,

b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence

měla nebo mohla mít vliv na provedení znalecký posudek.

Znalec vycházel z toho, že informace získané z předložených podkladů pro zpracování

znaleckého posudku jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž ve všech případech

a hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

Znalec zpracoval znalecký posudek podle podmínek na trhu v době jeho provádění

a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání

znaleckého posudku.

Tento znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví

a daní, které měly platnost v době, ke které je posudek zpracován.

Znalecký posudek byl podán v souladu s etickými kodexy IRRV (Institute of Revenues,

Rating and Valuation, UK) a IREI (International Real Estate Institute, USA).



7. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Situační mapa

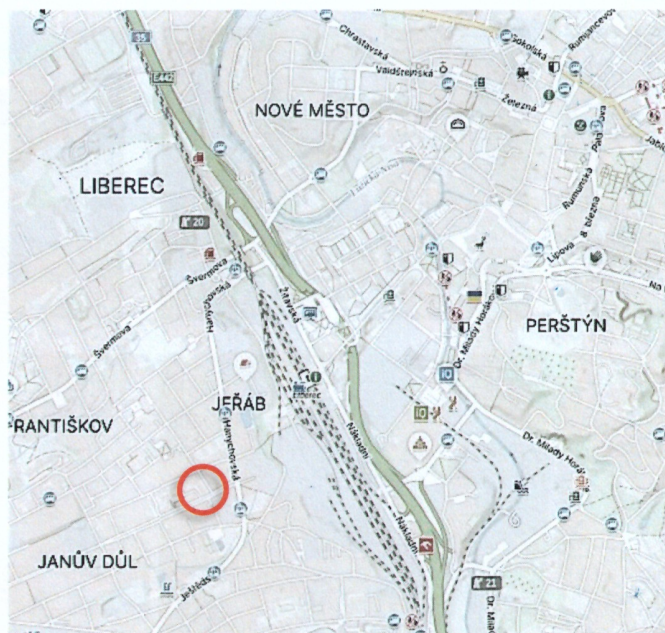
Příloha č. 2: Snímek katastrální mapy

Příloha č. 3: Fotodokumentace

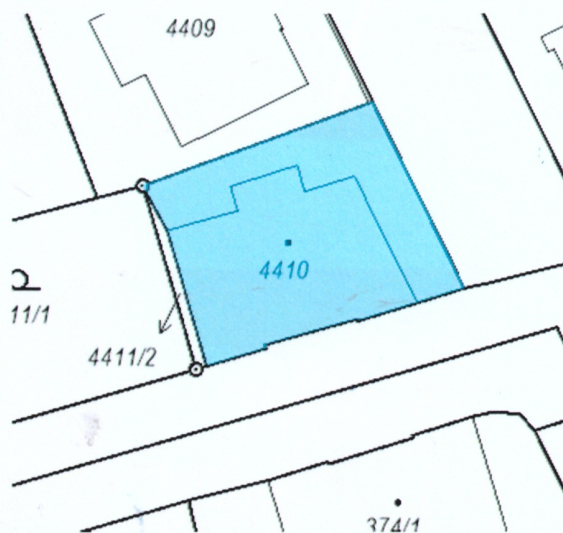
Příloha č. 4: Výpis z KN



Příloha č. 1: Situační mapa



Příloha č. 2: Snímek katastrální mapy





Příloha č. 3: Fotodokumentace



Příloha č. 4: Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.05.2025 00:00:00

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

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682039 Liberec

List vlastnictví: 11449

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Líman Josef Ing., Bezděčín 34, 29301 Mladá Boleslav	670405/0100	1/2
Štýbler Václav Bc., Husova 468, 29501 Mnichovo Hradiště	751022/0960	1/2

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
532/2	byt		byt.z.	8976/46356
Vymezeno v:				
Budova Liberec III-Jeřáb, č.p. 532, byt.dům, LV 9379				
na parcele 4410, LV 9379				
532/3	byt	zastavěná plocha a nádvoří	byt.z.	329m2 12515/46356
Vymezeno v:				
Budova Liberec III-Jeřáb, č.p. 532, byt.dům, LV 9379				
na parcele 4410, LV 9379				
532/4	byt	zastavěná plocha a nádvoří	byt.z.	329m2 6997/46356
Vymezeno v:				
Budova Liberec III-Jeřáb, č.p. 532, byt.dům, LV 9379				
na parcele 4410, LV 9379				
532/5	byt	zastavěná plocha a nádvoří	byt.z.	329m2 9746/46356
Vymezeno v:				
Budova Liberec III-Jeřáb, č.p. 532, byt.dům, LV 9379				
na parcele 4410, LV 9379				
Parcela 4410	zastavěná plocha a nádvoří			329m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 06.09.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.09.2002.

Pro: Štýbler Václav Bc., Husova 468, 29501 Mnichovo Hradiště

V-5847/2002-505

RČ/IČO: 751022/0960

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.
strana 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.05.2025 00:00:00

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 563889 Liberec
Kat.území: 682039 Liberec List vlastnictví: 11449
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Liman Josef Ing., Bezděčín 34, 29301 Mladá Boleslav 670405/0100
o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 27.12.2007.
Právní účinky vkladu práva ke dni 27.12.2007.
Pro: Liman Josef Ing., Bezděčín 34, 29301 Mladá Boleslav V-10274/2007-505
Styblér Václav Bc., Husova 468, 29501 Mnichovo Hradiště RČ/IČO: 670405/0100
751022/0960

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.08.2025 11:29:44

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.
strana 2



OZNAČENÍ OSOBY, KTERÁ JE POVINNA NA ŽÁDOST OVM STVRDIT A DOPLNIT
POSUDEK NEBO VYSVĚTLIT JEHO OBSAH:

Ing. arch. David Charousek

KONZUTANT nebyl přibrán.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE:

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dle přiložené likvidace na základě dokladu č. 2025506,
v souladu s vyhláškou č. 504/2020, o znalečném.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář 1. Znalecká a.s., sídlem Mozartova 679/21, 460 01
Liberec, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 31.3.2005,
č.j. Spr. 180/2004-ODS-ZN/9, podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích
a tlumočnících, a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování nemovitostí a staveb
- oceňování podniků
- účetní evidence

Znalecký úkon je zapsán v evidenci úkonů pod pořadovým číslem 060175/2024

DOLOŽKA ZNALCE O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašujeme, že v současné době nemáme a ani v budoucnosti nebudeme mít prospěch
z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedený
znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny nám známé skutečnosti, které by mohly
ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.

Při naší činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že ke znaleckému
posudku předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Prohlašujeme, že jsme si jako znalci vědomi následků podání vědomě nepravdivého a hrubě
zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

Zpracovaný znalecký posudek byl vyhotoven s vědomím následků vědomě nepravdivého
znaleckého posudku dle § 110a Trestního řádu.

V Liberci dne 10. 8. 2025




Ing. arch. David Charousek