

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 24499/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - jednotky č. 164/7 v budově č.p. 164, příslušející k části obce Frýdlant, na pozemku p.č. 631, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 335/5977, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2023 a listu vlastnictví č. 1675, vše v k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okres Liberec.

**Zadavatel posudku:**

Mgr. Marcel Kubis  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk  
Masarykovo nám. 44/4  
789 01 Zábřeh na Moravě  
IČ: 72043202  
DIČ: CZ7803135681

**Číslo jednací zadavatele:**

**139 EX 32675/21-082**

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 2.11.2022 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 15 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 8.11.2022

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 12.10.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 32675/21-082**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - jednotky č. 164/7 v budově č.p. 164, příslušející k části obce Frýdlant, na pozemku p.č. 631, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 335/5977, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2023 a listu vlastnictví č. 1675, vše v k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okres Liberec.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **139 EX 32675/21-082**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

#### Vymezení pojmů dle legislativy:

##### **Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.**”

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „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“.

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „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.“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

#### **Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Obvyklá cena se určuje** porováním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 2.11.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny sousedy. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 2023, pro k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okres Liberec, vyhotovený objednavatelem, dne 4.10.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 1675, pro k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okres Liberec, vyhotovený objednavatelem, dne 4.10.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okres Liberec, vyhotovený znaleckou kancelář, dne 2.11.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 2.9.1996 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Objednavatelem, povinnou, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Liberecký  
**Okres:** Liberec  
**Obec:** Frýdlant  
**Katastrální území:** Frýdlant (635090)

**List vlastnictví číslo:** 2023

**Vlastníci:**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Bartek Vlastimil Bc.<br>Sokolovská 399/196, Libeň, 18000 Praha 8 | Podíl: 1/3 |
| 2. MI Estate s.r.o.<br>Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3       | Podíl: 1/3 |

3. Novotná Kateřina  
Paní Zdislavy 298/1, 47001 Česká Lípa

Podíl: 1/3

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - jednotky č. 164/7 v budově č.p. 164, příslušející k části obce Frýdlant, na pozemku p.č. 631, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 335/5977, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2023 a listu vlastnictví č. 1675, vše v k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okres Liberec, která se nachází ve III. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, částečně podsklepeného, netyповého, bytového domu celkem v uliční části se dvěma nadzemními podlažními a obytným podkrovím a ve dvorní části se třemi nadzemními podlažními. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Míru. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, plynové vedení a septik. Ve městě Frýdlant se nachází kompletní inženýrské sítě. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 653/2, který je ve vlastnictví Města Frýdlant. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven v roce 1878. Přibližně v roce 1997 byla v bytovém domě provedena rekonstrukce rozvodů (elektro a vody), kdy dle sdělení souseda tato nebyla v oceňované bytové jednotce provedena.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 1+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je přístupné ze společné chodby. Vytápění jednotky je uvažováno jako lokální. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako špatná (dle sdělení souseda je sociální zázemí ve velmi špatném stavebně technickém stavu a bytová jednotka je v posledních letech neužívána).

|                                      |                             |                  |
|--------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| <b>Základy včetně zemních prací:</b> | smíšené                     | částečná izolace |
| <b>Svislé konstrukce:</b>            | zděné                       |                  |
| <b>Stropy:</b>                       | *                           |                  |
| <b>Krov, střecha:</b>                | mansardová, z části pultová |                  |
| <b>Krytiny střech:</b>               | taška betonová              |                  |
| <b>Klempířské konstrukce:</b>        | žlaby - svody - parapety    | pozinkované      |
| <b>Úprava vnitřních povrchů:</b>     | *                           |                  |
| <b>Úprava vnějších povrchů:</b>      | vápenné hladké omítky       |                  |
| <b>Vnitřní obklady:</b>              | *                           |                  |
| <b>Schody:</b>                       | kamenné                     |                  |
| <b>Dveře:</b>                        | *                           |                  |
| <b>Okna:</b>                         | dřevěná zdvojená            |                  |
| <b>Povrchy podlah:</b>               | *                           |                  |
| <b>Vytápění:</b>                     | LOKÁLNÍ                     | *                |
| <b>Elektroinstalace:</b>             | *                           |                  |
| <b>Bleskosvod:</b>                   | ANO                         |                  |
| <b>Vnitřní vodovod:</b>              | *                           |                  |
| <b>Vnitřní kanalizace:</b>           | *                           |                  |

|   |             |
|---|-------------|
| <b>Vnitřní plynovod:</b>                | *           |
| <b>Ohřev vody:</b>                      | *           |
| <b>Vybavení kuchyní:</b>                | *           |
| <b>Vnitřní hygienické vybavení:</b>     | *           |
| <b>Výtahy:</b>                          | -           |
| <b>Ostatní:</b>                         | *           |
| <b>Instalační prefabrikovaná jádra:</b> | jádro zděné |

\* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

- vybavení bytové jednotky

**Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:**

**Podlahové plochy (PP):**

|                                   |   |                           |
|-----------------------------------|---|---------------------------|
| kuchyně                           |   | 10,5 m <sup>2</sup>       |
| pokoj                             | + | 18,0 m <sup>2</sup>       |
| koupelna                          | + | 5,0 m <sup>2</sup>        |
| <b>Podlahové plochy - celkem:</b> | = | <b>33,5 m<sup>2</sup></b> |

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemku p.č. 631 se dále nacházejí vedlejší stavby (přízemní, zděná garáž s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA, zděná vedlejší stavba se dvěma nadzemními podlažími s pultovou střechou krytou standardní krytinou a přízemní, pravděpodobně zděná vedlejší kůlna s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA) a venkovní úpravy (kovová vrata s dřevěnými latěmi, zpevněné plochy betonové a dlážděné, zděná zídka, přípojky IS).

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

---

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Ocenění

##### 1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

##### Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy.

##### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

##### Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),



- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

## Identifikace porovnatelných vzorků:

### 1) Byt, ul. Liliová, Frýdlant

Jednotka: Frýdlant, 339/11, LV 2107

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2022 10:46:28. Zápis proveden dne 15.02.2022. **V-133/2022-532**

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

jednotky: **Frýdlant, 339/11, LV 2107**

### 2) Byt, ul. Liliová, Frýdlant

Jednotka: Frýdlant, 339/12, LV 2107

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.200.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2022 11:28:00. Zápis proveden dne 31.03.2022. **V-398/2022-532**

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

jednotky: **Frýdlant, 339/12, LV 2107**

### 3) Byt, ul. Jindřichovická, Nové Město pod Smrkem

Jednotka: Nové Město pod Smrkem, 28/1, LV 1065

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.900.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2022 09:06:00. Zápis proveden dne 09.06.2022. **V-829/2022-532**

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

jednotky: **Nové Město pod Smrkem, 28/1, LV 1065**

## Seznam porovnávaných objektů:

| Název  |                  |             |                      |                                     | Výchozí cena (VC)    | Množství (M)         |
|--|------------------|-------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| $K_{polohy}$   | $K_{konstrukce}$ | $K_{stavu}$ | $K_{vybavení\ bytu}$ | $K_{datum\ realizace\ (HB\ index)}$ | Jednotková cena (JC) | Váha (V)             |
| <b>1) Byt, ul. Liliová, Frýdlant</b>                     |                  |             |                      |                                     | 1 000 000,- Kč       | 54,50 m <sup>2</sup> |
| 0,95   | 1,00             | 1,05        | 1,10                 | 0,96                                | 17 419,14 Kč         | 1,0                  |
| <b>2) Byt, ul. Liliová, Frýdlant</b>                     |                  |             |                      |                                     | 1 200 000,- Kč       | 54,90 m <sup>2</sup> |
| 0,95   | 1,00             | 1,20        | 1,10                 | 0,96                                | 18 156,83 Kč         | 1,0                  |
| <b>3) Byt, ul. Jindřichovická, Nové Město pod Smrkem</b> |                  |             |                      |                                     | 1 900 000,- Kč       | 78,50 m <sup>2</sup> |
| 0,95   | 1,00             | 1,20        | 1,10                 | 1,00                                | 19 301,29 Kč         | 1,0                  |

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{vybavení\ bytu} \times K_{datum\ realizace\ (HB\ index)})$

|   |              |
|---|--------------|
| Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :                                 | 17 419,14 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): | 18 292,42 Kč |
| Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :                                 | 19 301,29 Kč |

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

|   |                        |
|---|------------------------|
| Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> : | 18 300,- Kč            |
| Jednotkové množství:                          | × 33,50 m <sup>2</sup> |
| Porovnávací hodnota:                          | = 613 050,- Kč         |

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Vlastnický podíl:      | × 1 / 3               |
| <b>Cena po úpravě:</b> | = <b>204 350,- Kč</b> |

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| vliv spoluvlastnictví  | × 0,800               |
| <b>Cena po úpravě:</b> | = <b>163 480,- Kč</b> |

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 165 000,- Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- sociální zázemí přístupné ze společných prostor
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 12.10.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 32675/21-082**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - jednotky č. 164/7 v budově č.p. 164, příslušející k části obce Frýdlant, na pozemku p.č. 631, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 335/5977, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2023 a listu vlastnictví č. 1675, vše v k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okres Liberec.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### REKAPITULACE

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>  | <b>165 000,- Kč</b> |
| <b>Movité věci</b>  | <b>0,- Kč</b>       |
| <b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b><br>K zástavním právům znalec nepřihlíží. | <b>0,- Kč</b>       |
| <b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>  | <b>0,- Kč</b>       |

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen  
porovnáním činí**

**165 000,– Kč**

**Cena slovy: jednošedesátpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 8.11.2022

.....  
**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

*znalecká kancelář*

**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 8.11.2022

.....

**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)