

# 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: 24702/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně členských práv a povinností člena Okresního stavebního bytového družstva, Kamenická 1213, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec, IČO: 00224138, s právem užívání družstevního bytu č. 1047/9 v budově č.p. 1047, 1048, příslušející k části obce Nové Město pod Smrkem, na pozemku p.č. 632, zapsané na listu vlastnictví č. 1156, vše v k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, 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 20654/14-123**

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena bytového družstva 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 11.1.2023 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 13 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 18.1.2023

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 9.12.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 20654/14-123**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění členských práv a povinností člena Okresního stavebního bytového družstva, Kamenická 1213, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec, IČO: 00224138, s právem užívání družstevního bytu č. 1047/9 v budově č.p. 1047, 1048, příslušející k části obce Nové Město pod Smrkem, na pozemku p.č. 632, zapsané na listu vlastnictví č. 1156, vše v k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu spojeného s užíváním bytu včetně jeho příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s užíváním bytu. V případě, že s bytem nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0 Kč. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena bytového družstva v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **139 EX 20654/14-123**. 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.***“

**§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 porovnáním 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 11.1.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaného družstevního bytu. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření bytového domu 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 posudku**

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec, vyhotovený znaleckou kancelář, dne 11.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 16.8.2006 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Dodatku smlouvy o nájmu družstevního bytu ze dne 19.3.2018 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Výpočtového listu ze dne 17.12.2021 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Pasportu objektu ze dne 14.11.2022 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Údaje sdělené objednavatelem.

Údaje sdělené Okresním stavebním bytovým družstvem.

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, povinným, 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

Ke dni ocenění byly v budově vyčleněny jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje (k budově či bytu):

**Kraj:** Liberecký  
**Okres:** Liberec  
**Obec:** Nové Město pod Smrkem  
**Katastrální území:** Nové Město pod Smrkem (706523)

**List vlastnictví číslo:** 1156

**Vlastník:**

Okresní stavební bytové družstvo, Kamenická 1213, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec

Podle evidence družstva a předloženého dodatku smlouvy o nájmu je uživatelem družstevního bytu povinný (viz příloha tohoto znaleckého posudku).

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění členských práv a povinností člena Okresního stavebního bytového družstva, Kamenická 1213, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec, IČO: 00224138, s právem užívání družstevního bytu č. 1047/9 v budově č.p. 1047, 1048, příslušející k části obce Nové

Město pod Smrkem, na pozemku p.č. 632, zapsané na listu vlastnictví č. 1156, vše v k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec, který se nachází v V. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, bytového domu celkem s šesti nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Ludvíkovská. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 630/1, který je ve vlastnictví Libereckého kraje a dále z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 598/3 a přes pozemky p.č. 647/3 a p.č. 647/1, které jsou ve vlastnictví Města Nové Město pod Smrkem. Pozemek pod objektem p.č. 632 (LV č. 1155) je v podílovém vlastnictví Okresního stavebního bytového družstva a ostatních vlastníků bytových jednotek. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1983. V roce 2013 bylo dle sdělení bytového družstva provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem. Přibližně v roce 2014 byla dle sdělení souseda provedena rekonstrukce stoupaček, výměna střešní krytiny a výměna původních oken za nová plastová.

Družstevní byt je dispozičně řešen jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno jako standardní. Vytápění bytu je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

<b>Základy včetně zemních prací:</b>	betonové	<i>s izolací</i>
<b>Svislé konstrukce:</b>	panelové	
<b>Stropy:</b>	panelové	
<b>Krov, střecha:</b>	plochá	
<b>Krytiny střech:</b>	*	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	parapety - pozinkované	<i>svody vnitřní</i>
<b>Úprava vnitřních povrchů:</b>	*	
<b>Úprava vnějších povrchů:</b>	kontaktní zateplovací systém	
<b>Vnitřní obklady:</b>	*	
<b>Schody:</b>	betonové	
<b>Dveře:</b>	*	
<b>Okna:</b>	plastová zdvojená	
<b>Povrchy podlah:</b>	*	
<b>Vytápění:</b>	ÚSTŘEDNÍ	dálkový zdroj
<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>	osobní výtah	

Ostatní:	*
Instalační prefabrikovaná jádra:	*

\* 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 družstevního bytu

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

**Podlahové plochy (PP):**

kuchyně		10,50 m <sup>2</sup>
pokoj	+	21,26 m <sup>2</sup>
pokoj	+	13,00 m <sup>2</sup>
pokoj	+	12,15 m <sup>2</sup>
předsíň	+	9,21 m <sup>2</sup>
WC	+	1,07 m <sup>2</sup>
koupelna	+	2,96 m <sup>2</sup>
sklep	+	2,25 m <sup>2</sup>
lodžie*		1 ks
<b>Podlahové plochy - celkem:</b>	=	<b>72,4 m<sup>2</sup></b>

\* nezapočítává se do podlahové plochy při výpočtu obvyklé ceny, tak jako u porovnatelných vzorků

Dle sdělení Okresního stavebního bytového družstva výše nesplacené anuity (částka spojená s výstavbou či pořízením bytového domu) na družstevním bytě č. 1047/9 ke dni 28.11.2022 činí 0,- Kč.

Dle místního šetření a dle dostupných podkladových materiálů na dražených členských právech a povinnostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.

## 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 družstevních bytů volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy.

##### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference 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, přihraničí, 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. pořadné, 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. Vaňkova, Nové Město pod Smrkem

Jednotka: **Nové Město pod Smrkem, 1041/9, LV 1492**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.390.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 17.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2022 08:17:33. Zápis proveden dne 26.01.2022.** **V-7/2022-532**

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

jednotky: **Nové Město pod Smrkem, 1041/9, LV 1492**

### 2) Byt, ul. Nádražní, Nové Město pod Smrkem

Jednotka: **Nové Město pod Smrkem, 1043/4, LV 1427**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.750.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 02.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2021 15:03:01. Zápis proveden dne 24.08.2021.** **V-1434/2021-532**

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

jednotky: **Nové Město pod Smrkem, 1043/4, LV 1427**

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

Jednotka: **Nové Město pod Smrkem, 1048/10, LV 1461**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.750.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 10.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2021 11:42:21. Zápis proveden dne 13.04.2021.** **V-494/2021-532**

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

jednotky: **Nové Město pod Smrkem, 1048/10, LV 1461**

## Seznam porovnávaných objektů:

<b>1) Byt, ul. Vaňkova, Nové Město pod Smrkem</b>	
Výchozí cena (VC):	2 390 000,- Kč
Množství (M):	72,40 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stavu</sub> :	1,05
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>typ vlastnictví</sub> :	1,10
K <sub>datum realizace (HB index)</sub> :	0,94



Jednotková cena (JC):	30 405,31 Kč
Váha (V):	1,0
<b>2) Byt, ul. Nádražní, Nové Město pod Smrkem</b>	
Výchozí cena (VC):	1 750 000,- Kč
Množství (M):	58,60 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stavu</sub> :	1,05
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>typ vlastnictví</sub> :	1,10
K <sub>datum realizace (HB index)</sub> :	0,85
Jednotková cena (JC):	30 418,62 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) Byt, ul. Ludvíkovská, Nové Město pod Smrkem</b>	
Výchozí cena (VC):	1 750 000,- Kč
Množství (M):	72,40 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stavu</sub> :	0,95
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>typ vlastnictví</sub> :	1,10
K <sub>datum realizace (HB index)</sub> :	0,78
Jednotková cena (JC):	29 654,36 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	29 654,36 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	30 159,43 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	30 418,62 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	30 160,- Kč
Jednotkové množství:	× 72,40 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 2 183 584,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 2 185 000,- 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:**

- družstevní byt s lodžii
- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

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

- omezené parkovací možnosti v místě
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 9.12.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 20654/14-123**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění členských práv a povinností člena Okresního stavebního bytového družstva, Kamenická 1213, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec, IČO: 00224138, s právem užívání družstevního bytu č. 1047/9 v budově č.p. 1047, 1048, příslušející k části obce Nové Město pod Smrkem, na pozemku p.č. 632, zapsané na listu vlastnictví č. 1156, vše v k.ú. Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu spojeného s užíváním bytu včetně jeho příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s užíváním bytu. V případě, že s bytem nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0 Kč. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 185 000,- Kč
Výše nesplacené anuity ke dni 28.11.2022	0,- Kč
Práva a závady spojené s užíváním bytu	0,- Kč

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

**2 185 000,- Kč**

**Cena slovy: dvamilionyjednostoosmdesátpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

V Praze, dne 18.1.2023

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

**Ing. Tomáš Vingrálek**  
znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Kopie Dodatku smlouvy o nájmu

Kopie Výpočtového listu

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, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

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 18.1.2023

.....

**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)