

DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo položky: 070330/2025 (původní označení 1230/179/2016)

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu dodatku znaleckého posudku

členská práva a povinnosti, právo užívání bytu čb. 074/2915/026 v BD čp. 2915 na pozemku p.č. 5435, vše v k.ú. a obci Varnsdorf, zapsané na LV č. 3927, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88, 541 01 Trutnov
e-mail: m.danielis@pkr.cz
IČ: 13531140

Zadavatel: Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský
Voroněžská 144/20, 46001 Liberec

Číslo jednací: 131 EX 4922/14-75

VÝSLEDNÁ CENA

870 000 Kč

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 2.9.2025

Vyhotoveno: V Trutnově 04.09.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- družstevního podílu povinného v družstvu: **Stavební bytové družstvo občanů Průkopník", Štefánikova 454, 40747 Varnsdorf, I.00041530, které je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 49** s nimiž je spojeno právo nájmu družstevního bytu č. 074/2915/026, ve 3. NP, velikost bytu (1+0) s celkovou plochou 27,50 m², ve Varnsdorfu, Čelakovická 2915

- práv a závad spojených s uvedeným družstevním podílem.

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

1.2. Účel dodatku znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru dodatku znaleckého posudku

Dodatek spočívá v aktualizaci původního ocenění dle objednávky ze dne 18.8.2025.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.9.2025 za přítomnosti znalce a povinného.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 3927
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 2.9.2025. Povinný Jindřich Kudrfalec, byl vyzván doporučeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, zásilka byla vhozena do schránky dne 27.8.2025. Povinný se místního šetření zúčastnil, zpřístupnil oceňovanou jednotku a poskytl součinnost při ocenění.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 4922/14-75
9. Sdělení SBD Průkopník ze dne 21.5.2025, že se k jednotce váže družstevní podíl ve výši 36 622,- Kč a základní členský vklad 300,- Kč.
10. Povodňová zpráva z www.cap.cz
11. Údaje o realizovaných cenách

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha
2013
- Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007
- Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007
- Ort, P. Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008
- Ort, P. Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 470/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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 přikládána 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

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 tísně. 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Vzhledem k tomu, že nejsou známy ceny za převod členských práv k družstevnímu bytu, jsou do porovnávací metody použity vzorky nabídek z lokality. Výslednou hodnotou je tedy tržní hodnota.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Varnsdorf, k.ú. Varnsdorf
Adresa nemovité věci: Čelakovická 2915, 407 47 Varnsdorf

Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitá věc je zapsaná na LV č. 3927

Vlastnické právo Podíl

" Stavební bytové družstvo občanů Průkopník ", Štefánikova 454, 40747 Varnsdorf

Místopis

Varnsdorf je město v nejsevernější části České republiky, ve východní části Ústeckého kraje, v okrese Děčín, na jihovýchodě Šluknovského výběžku. Protéká jím říčka Mandava a je ze tří stran obklopen územím Německa. Leží 32 km východně od Děčína a 34 kilometrů severozápadně od Liberce. Obec s rozšířenou působností Varnsdorf je počtem obyvatel druhým největším městem okresu Děčín, žije zde necelých 16 tisíc obyvatel, výměra katastru města je 26,21 km². Skládá se z místních částí Varnsdorf, Studánka a Světliny 1. díl. Ve Varnsdorfu jsou hraniční přechody do Německa: silniční Varnsdorf-Seifhennersdorf a Varnsdorf-Großschönau, dále přes město vede peážní železnice z Žitavy do Eibau. Dějiny města začínají ve 2. polovině 14. století založením zemědělských dvorů. Varnsdorf se nachází v nejsevernější části České republiky, v Ústeckém kraji, v okrese Děčín, na jihovýchodě Šluknovského výběžku. Průměrná nadmořská výška města je 332 metrů nad mořem. Nejvyššími body území města jsou vrchy Špičák, Valy na katastru Studánky a Hrádek; nejnižším bodem je výtok Mandavy z území České republiky s nadmořskou výškou 310 metrů. Městem na katastru Studánky prochází hlavní evropské rozvodí mezi Severním a Baltským mořem. Územím města protéká říčka Mandava. Dále se zde nachází Varnsdorfský rybník a prameny řeky Křinice, která je odvodňována Labem do Severního moře. Další menší rybníky se nazývají Valčík, Valcha a Kočka. Varnsdorf leží na území Šluknovské pahorkatiny. Varnsdorf se skládá ze tří částí (Studánka, Světliny I. a Varnsdorf) a je dále členěn na 24 urbanistických obvodů a dvě katastrální území: Varnsdorf a Studánka u Rumburku. Katastrální území města Varnsdorf má výměru 26,21 km², z toho 10,85 km² tvoří zemědělská půda, 9,74 km² lesní půda, vodní plochy zabírají 0,31 km², zastavěné plochy zabírají 1,61 km² a ostatní plochy mají výměru 3,71 km². Varnsdorf leží mimo hlavní dopravní cesty. Místní částí Studánka prochází silnice číslo 9 vedoucí z vnitrozemí Čech na hranici s Německem, ve městě jsou dva silniční přechody do Německa. Do samotného Varnsdorfu vedou silnice druhé třídy číslo 264 a 265. Varnsdorfem prochází železniční trať číslo 089 z Rybníště do Liberce. Dále přes Varnsdorf jezdí osobní vlaky, tzv. Mandaubahn z Žitavy do Eibau. Městská autobusová doprava ve Varnsdorfu je tvořena jednou okružní trasou. Zdravotní péči zajišťuje ve Varnsdorfu Nemocnice Varnsdorf, Poliklinika Varnsdorf, soukromé zdravotní středisko HEL&P a řada jednotlivých ordinací. Ve Varnsdorfu je osm mateřských škol, šest základních, zvláštní škola s rozšířenou působností a čtyři střední školy.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

608/1

Statutární město Mladá Boleslav, Komenského náměstí 61, Mladá Boleslav I, 29301 Mladá Boleslav

Celkový popis nemovité věci

Nemovitost BD je situována v jižní okrajové části města Varnsdorf, v okolní zástavbě obdobných BD v blízkosti ŽŠ, SŠ, kostela a lékárny, přístupna z ulice Čelakovická, ze zpevněné komunikace na pozemku p.č. 5436 ve vlastnictví města. Nemovitosti jsou vzdálené cca. 2,1 km od centra města a jeho občanské vybavenosti (úřady, policie, banky, ZŠ, MŠ, SŠ, lékárny, nemocnice, muzeum, hasiči, kino, obchody, restaurace a sportoviště), cca. 450 m od autobusové zastávky. Území je stabilizované, zainvestované, budova je napojena na el. síť, veřejný vodovod, kanalizaci, vytápění dálkové z Velvety. Parkovací možnosti jsou negarantované na nedostatku parkovacích míst v okolí.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO Stav jednotky neumožňuje podpis zástavní smlouvy
NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: BD není rozdělen na jednotky dle zákona.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: *Výše družstevního podílu je ke dni 21.5.2025 dle sdělení vedoucí oddělení členského úseku, paní Evy Drchotové, ve výši 36 622,- Kč.*

Vlastnické právo Podíl

" Stavební bytové družstvo občanů Průkopník ", Štefánikova 454, 40747 Varnsdorf

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Změna výměr obnovou operátu

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, byt užívá povinný.*

4. DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet věcné hodnoty stavby

Družstevní jednotka čb. 074/2915/026

Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka o velikosti 1+0 (ze společné chodby vstup do více bytů), situovaná ve 3. NP. Parkování je negarantované, možné na nedostatku parkovacích míst v bezprostřední blízkosti stavby BD.

Vybavení :

Sprchový kout, umyvadlo, WC mísa, vodovodní baterie 2x, listovní schránka, zvonek, domácí telefon, topná tělesa, jednoduchá kuchyňská linka.

Součástmi bytu jsou:

Nenosné příčky uvnitř jednotky, vnitřní i vstupní dveře, okna, podlahová krytina, vnitřní elektroinstalace, vnitřní rozvody elektřiny, vody, odvody odpadních vod, bytové pojistky umístěné v hlavním domovním rozvaděči. Mezi součásti jednotky nepatří stoupací vedení vody, odpadních vod, včetně uzavíracích ventilů.

Konstr. řešení, st.tech.stav:

Budova je panelová, samostatně stojící s jedním vchodem a čp, bez výtahu, se 4 nadzemními podlažními a suterénem, zastřešená plochou střechou s asfaltovou krytinou. Stavba BD není rozdělena na bytové jednotky, nemá vymezené společné prostory prohlášením vlastníka, v suterénu se nacházejí sklepy. Budova byla postavena v rámci výstavby sídliště, cca. v letech 1980, jako obytný dům a od té doby užívána. Stavba je panelová, postavená na betonových základech s izolací, se zateplenou fasádou, stropní konstrukce jsou betonové, střecha je sedlová s krytinou z kombinovanou (převážně asfaltovou), klempířské konstrukce z pozinkového plechu, okna plastová izolační. Stavba BD je ve velmi dobrém technickém stavu po kompletní revitalizaci.

BJ je ve stavu před modernizací, s umakartovým jádrem. Ke dni ocenění v jednotce probíhá výměna lina.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
obytná plocha	Obytné prostory	27,50 m ²	1,00	27,50 m ²
Celková podlahová plocha		27,50 m²		27,50 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	27,50
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	35 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	962 500
Stáří	roků	36
Další životnost	roků	64
Opotřebení	%	24,50
Věcná hodnota (VH)	Kč	726 688

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná jednotka

– BJ o velikosti 1+0 v družstevním vlastnictví, v původním stavu, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, v panelovém BD ve velmi dobrém technickém stavu, po revitalizaci, situovaném v lokalitě sídlištní zástavby s velmi dobrou občanskou vybaveností a dopravní dostupností a obslužností.

Lokalita:	Varnsdorf
Popis:	BJ v předpokládaném původním stavu
Dispozice:	1+0
Typ stavby:	BD ve velmi dobrém technickém stavu po revitalizaci
Podlaží:	3
Užitná plocha:	27,50 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	BJ 1+1 36 m²
Lokalita:	Ústecký kraj, Děčín, Rumburk 1
Popis:	Byt 1+1 v centru města Rumburk v ulici Střelecká. Byt je situovaný v šestém patře kompletně zrevidovaného panelového domu. Byt je v družstevním vlastnictví a je k němu možné využívat velký balkon v mezipatře. Panelový dům se nachází v klidné části města Rumburk a je v pěší dostupnosti od náměstí, obklopen zelení a veškerou občanskou vybaveností - školami, obchody, restauracemi a zdravotnickými zařízeními. U domu je možnost parkování. Byt je částečně modernizován
Užitná plocha:	36,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,01
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,93
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 340 000	36,00	37 222	0,85	31 639

Název: BJ 1+1 30 m²**Lokalita:** Ústecký kraj, Děčín, Jílové - Martiněves

Popis: Družstevní byt o dispozici 1+1 s celkovou výměrou 30 m², který se nachází v přízemí panelového domu v ul. Družstevní v Jílovém. Stav bytu je zachovalý s původním bytovým jádrem a s novější kuch. linkou. V první části bytu je položena plovoucí podlaha, v pokoji je pak původní parketová podlaha.

Užitná plocha: 30,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 350 000	30,00	45 000	0,81	36 450

Název: BJ 1+1 41 m²**Lokalita:** Ústecký kraj, Děčín, Varnsdorf

Popis: družstevní byt 1+1 o celkové užitné ploše 44 m², který se nachází ve vyhledávané lokalitě ve Varnsdorfu. Byt se nachází na adrese Čelakovická 2916 a je v původním, ale pečlivě udržovaném stavu. Interiér zahrnuje původní koupelnu a podlahy

Užitná plocha: 41,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 190 000	41,00	29 024	0,93	26 992

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Upravené nabídkové ceny a realizované ceny se pohybují v intervalu od 26 000 - 36 000,- Kč/m² započitatelné plochy. Hodnotu stanovují kvalifikovaným odhadem při střední úrovni:

Minimální jednotková porovnávací cena	26 992 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 694 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	36 450 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	31 694 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	27,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	871 585 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota zaokr.	870 000 Kč
Reprodukční hodnota	962 500 Kč
Věcná hodnota	726 688 Kč

Výsledná cena	870 000 Kč
slovy: Osm set sedmdesát tisíc Kč	

Silné stránky

Stavba BD ve stavu po revitalizaci

Slabé stránky

Umakartové jádro

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. - **BJ o velikosti 1+0 v družstevním vlastnictví, v převážně v původním stavu, s umakartovým jádrem, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, v panelovém BD v jeho 3. NP bez výtahu, v dobrém technickém stavu, po revitalizaci, situovaném v lokalitě sídlištní zástavby s velmi dobrou občanskou vybaveností a dopravní dostupností a obslužností**, v dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.

V tomto případě jsou k dispozici bezpečné údaje o ceně za postoupení členských práv a povinností k užívání družstevního bytu, vycházíme analogicky ze zjištěných cen převodů práv k bytům v družstevním vlastnictví a upravených cen do vlastnictví.

V tomto případě rovněž předpokládáme, na základě informací z SBD Průkopník, že se k jednotce váže družstevní podíl ve výši 36 622,- Kč.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 870 000,- Kč

Návrh hodnoty členských práv a povinností - právo užívání bytu, družstevního bytu č.b. 074/2915/026, ve 3. NP, velikost bytu (1+0) s celkovou plochou 27,50 m², ve Varnsdorfu, Čelakovická 2915 :

- členských práv a povinností povinné 870 000,-Kč
- práv a závad s nemovitostmi spojených (nesplacený vklad) 0,- Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- družstevního podílu povinného v družstvu: **Stavební bytové družstvo občanů Průkopník "**, Štefánikova 454, 40747 Varnsdorf, I.00041530, které je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI,vložka 49 s nimiž je spojeno právo nájmu družstevního bytu č. 074/2915/026, ve 3. NP, velikost bytu (1+0) s celkovou plochou 27,50 m2, ve Varnsdorfu, Čelakovická 2915
- práv a závad spojených s uvedeným družstevním podílem.

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují tržní hodnotu členských práv a povinnosti, práva užívání družstevního bytu čb. 074/2915/026 v BD čp. 2915 na pozemku p.č. 5435, vše v k.ú. a obci Varnsdorf , zapsané na LV č. 3927, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk ;**

Výsledná cena

870 000 Kč

slovy: Osm set sedmdesát tisíc Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

SEZNAM PŘÍLOH

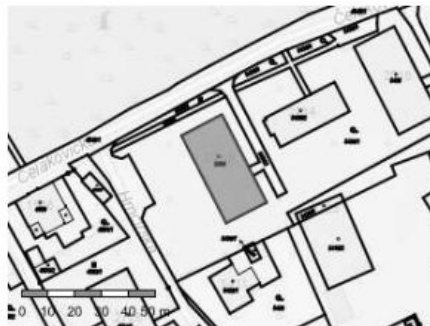
počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce + Žádost o aktualizaci	4
Pozvánka + doručenko	2
Vyjádření z bytového družstva	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5434
Obec:	Varnsdorf [562882]
Katastrální území:	Varnsdorf [776971]
Číslo LV:	3927
Výměra [m ²]:	612
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Varnsdorf [407828] ; č. p. 2915; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 5434
Stavební objekt:	č. p. 2915
Ulice:	Čelakovická
Adresní místa:	Čelakovická č. p. 2915

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
" Stavební bytové družstvo občanů Průkopník ", Štefánikova 454, 40747 Varnsdorf	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.09.2025 13:00.

Snímek katastrální mapy

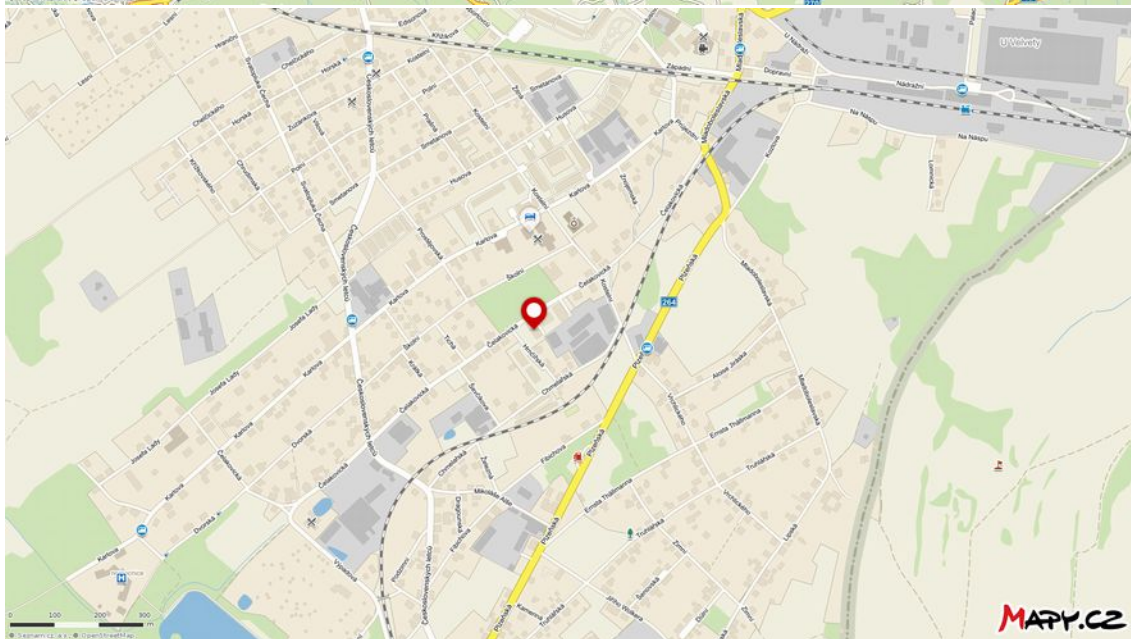
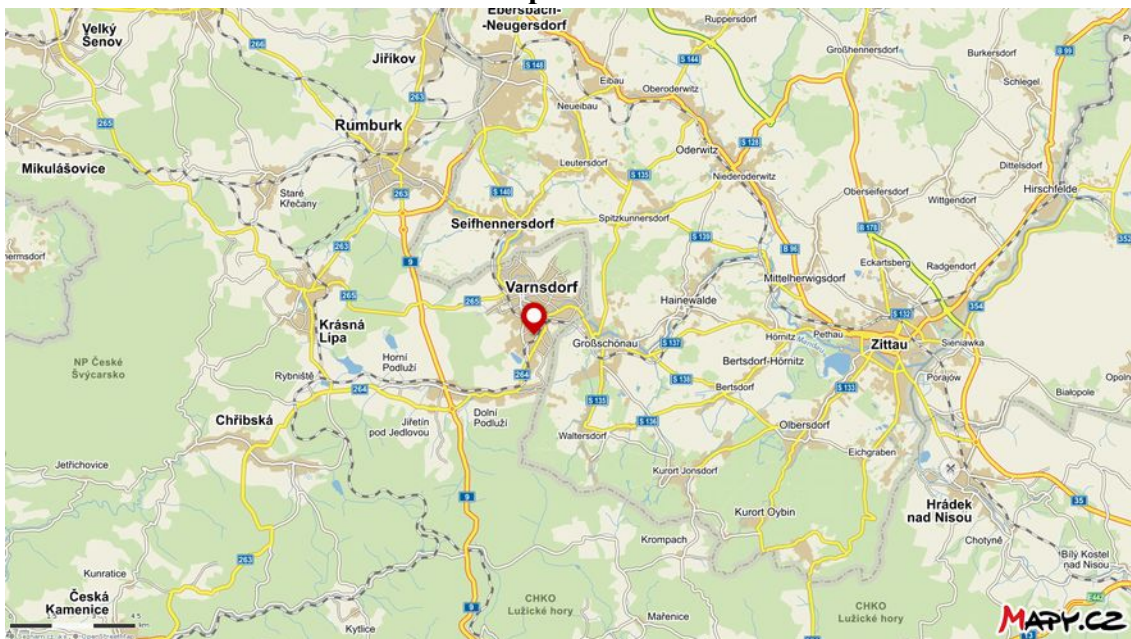


Fotodokumentace nemovitosti





Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení znalce

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský

tel: 485 104 163, e-mail: urad@exekuceliberec.cz, www: http://www.exekuceliberec.cz, ID DS: bxhg8w4

Číslo jednací: 131 EX 4922/14-75

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský, Exekutorský úřad Liberec se sídlem Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Děčíně dne 23.07.2014 pod č.j. 47 EXE 6316/2014-9, podle exekučního titulu - elektronický platební rozkaz č.j. EPR 234653/2013-5, který vydal Okresní soud v Děčíně dne 16.10.2013 a který se stal pravomocným dne 03.01.2014 a vykonatelným dne 03.01.2014, k návrhu

oprávněného: Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, 11407, Praha 1, IČ 45317054, zast. Mgr. Lenka Heřmánková, advokát, Jankovcova 1518/2, 17000, Praha 7, Holešovice

proti povinnému: JINDŘICH KUDRFALEC, Čelakovická 2915, 40747, Varnsdorf, r.č. [REDAKOVANÉ]
k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 396 239,87 Kč s příslušenstvím

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

t a k t o :

I. Znalcem se ustanovuje Ing. Danielis Michal, soudní znalec, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140

znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.

II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 30 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení ocenil níže uvedené členské práva a povinnosti povinného v:

" Stavební bytové družstvo občanů Průkopník ", Štefánikova 454, 40747 Varnsdorf, IČ 00041530, které je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 49

s nimiž je spojeno právo nájmu družstevního bytu č. 074/2915/026, ve 3. NP, velikost bytu (1+0) s celkovou plochou 27,50 m², ve Varnsdorfu, Čelakovická 2915

III. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:

- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek;
- umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených;
- předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práv s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem;
- zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu. Jelikož k ocenění nemovitosti a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

Poučení:

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (č.j. opr. 4122012) a znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

Listinné stejnopisy písemností, které se za účelem doručení účastníkům řízení a dalším osobám vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, se opatřují toliko vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat (§ 17b Stavovského předpisu Exekutorské komory ČR ze dne 23. 5. 2002 v platném znění (kancelářský řád)). Soudní exekutor vede exekuční spisy v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 Exekučního řádu (zák. č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů) v elektronické podobě, na písemnosti v elektronické podobě se otisk úředního ani jiného razítka nezobrazuje (§ 9 odst. 7 kancelářského řádu).

V Liberci dne 16.9.2016
Vyřizuje: Mgr. Jana Neuhäuserová

Soudní exekutor
Mgr. Petr Polanský v.r.

Za správnost vyhotovení:
Andrea Jeníčková



Mgr. Petr
Polanský

Digitálně podepsal Mgr. Petr
Polanský
DN: C=CZ,O=Mgr. Petr Polanský
[C.40846415],OU=1.CN=Mgr. Petr
Polanský,SERIALNUMBER=P5524
2
SN: 1971132
Datum: 16.9.2016 12:27

Žádost o aktualizaci

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město
Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský
e-mail: gajosova@exekuceliberec.cz, www: www.exekuceliberec.cz, ID DS: bxhg8w4,
tel: 720 755 912, úřední hodiny pro telefonický kontakt: po a st 12-16 hod, út a čt 8-12 hod

Titl. Michal Danielis Pražská 88 54101 Trutnov
--

Sp.zn. soudu:
47 EXE 6316/2014

Č.j. oprávněného: ASKB-EX17-01691	Naše č.j.: 131 EX 4922/14-238	Datum: 18.8.2025
--------------------------------------	----------------------------------	---------------------

Věc: Žádost o aktualizaci posudku

Ve věci exekuce vedené pod spisovou značkou 131 EX 4922/14 z pověření, které vydal dne 23.07.2014 pod č.j. 47 EXE 6316/2014-9 Okresní soud v Děčíně, ve věci vymáhání pohledávky ve výši 396 239,87 Kč s příslušenstvím

na návrh oprávněného: **Bohemia Factoring, a.s., Letenská 121/8, 11800, Praha, IČ 27242617, zast. JUDr. Ing. Karel Golář, Ph.D., advokát, Letenská 121/8, 11800, Praha**

proti povinnému: **JINDŘICH KUDRFALEC, Čelakovická 2915, 40747, Varnsdorf, nar.15.10.1958**

S ohledem na časový odstup a cenový vývoj, žádám o aktualizaci ocenění které jste prováděl a týká se Členských práv a povinnosti povinného v:

" Stavební bytové družstvo občanů Průkopník ", Štefánikova 454, 40747 Varnsdorf, IČ 00041530, které je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 49

s nímž je spojeno právo nájmu družstevního bytu č. 074/2915/026, ve 3. NP, velikost bytu (1+0) s celkovou plochou 27,50 m², ve Varnsdorfu, Čelakovická 2915

Děkuji za spolupráci.

S pozdravem

Pokud je dokument zasílán elektronicky, je opatřen zaručeným elektronickým podpisem soudního exekutora a jeho přílohy jsou konvertovány podle ustanovení § 22 a.n. zák. č. 300/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů (Zákon o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů), opatřeny elektronickou značkou soudního exekutora a časovým razítkem a mají tak platnost originálu.

Listinné stejnopisy písemnosti, které se za účelem doručení účastníkům řízení a dalším osobám vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, se opatřují toliko vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat (§ 17b Stavovského předpisu Exekutorské komory ČR ze dne 23. 5. 2002 v platném znění (kancelářský řád)).

Soudní exekutor vede exekuční spisy v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 Exekučního řádu (zák. č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů) v elektronické podobě, na písemnosti v elektronické podobě se otisk úředního ani jiného razítka nezobrazuje (§ 9 odst. 7 kancelářského řádu).

V Liberci dne 18.8.2025
Vyřizuje: Mgr. Alena Gajošová, tel: 720 755 912

Soudní exekutor
Mgr. Petr Polanský v.r.

**Mgr. Petr
Polanský**

Digitálně podepsal Mgr. Petr Polanský
DN: C=CZ,2.5.4.97=NTRCZ-
40846415, O=Mgr. Petr
Polanský, OU=1, CN=Mgr. Petr
Polanský, SURNAME=Polanský, GIVE
NNAME=Petr, SERIALNUMBER=P55
242
SN: 23687077
Datum: 18.8.2025 13:29 +02:00

Pozvánka

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

JINDŘICH KUDRFALEC, Čelakovická 2915, 40747, Varnsdorf, r.č.581015/0192

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, 11407, Praha 1, IČ 45317054, zast. Mgr. Lenka Heřmáňková, advokát, Jankovcova 1518/2, 17000, Praha 7, Holešovice

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město
Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský

Usnesením číslo jednací 131 EX 4922/14-75 ze dne 16.9.2016 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

Stanovit obvyklou cenu:

1) Družstevního podílu povinného v družstvu: **Stavební bytové družstvo občanů Průkopník "**, **Štefánikova 454, 40747 Varnsdorf, IČ 00041530, které je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 49** s nímž je spojeno právo nájmu družstevního bytu č. 074/2915/026, ve 3. NP, velikost bytu (1+0) s celkovou plochou 27,50 m², ve Varnsdorfu, Čelakovická čp. 2915

2) Práv a závad spojených s uvedeným družstevním podílem.

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne:
Sraz účastníků k prohlídce:

2.9.2025 od 11:00 hodin
u stavby BD čp. 2915

K jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitosti a práv a závad s nimi spojených, zejména předložit nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem).

V Trutnově dne 21.8.2025

S pozdravem

Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě v.č.j.: Ž/1832/08/KL/9987/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k:

Oceňování majetku pro - věci movité, - věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek, - podnik
mdanielis@volny.cz Tel: 499 732 407, Fax: 499 732 408, Mob: +420 777 300 093

Prohlášení doručujícího orgánu:

Zásilka byla doručena dne minut.

Pročte se obsah, nebo zůstačen, byla zásilka otevřena
vložena do samostatné obálky nebo byla doručena jiným
způsobem dohodnutým s adresátem dne 7. 08. 2025

V..... hodín minut.
19 9

Jméno a příjmení doručujícího orgánu: *Pickpovera*

razítko
11-56 8 12
podpis doručovatele

Odesílatel: *halecká kancelář*
DANIELIS S.R.O.
Pražská 88 Trutnov
IČO 09588825

DODEJKA

nekládka

Adresát:
*Jiřina Kuchálová
Čeláboňská 2015
403 47 Nová Ves*

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala

Vzali osobu, která zásilku převzala, k adresátovi

Podvězili převzati této zásilky dne

Podle osoby, která zásilku převzala

Vyjádření z bytového družstva



Stavební bytové družstvo občanů Průkopník

Stavební bytové družstvo občanů Průkopník

Štefánikova 454
407 47 Varnsdorf
IČ: 00 04 15 30
DIČ: CZ 00 04 15 30
Číslo v OR: oddíl Dr XXVI, vložka 49
e-mail: info@sbdoprukopnik.cz

Exekutorský úřad Liberec
Mgr. Petr Polanský
Voroněžská 144/20
460 01 Liberec I

Váš dopis značky / ze dne	Naše značka	Vyřizuje / linka	Varnsdorf dne
131 EX 4922/14-230		412 371 454	21. května 2025

Poskytnuti součinnosti – Jindřich Kudrfalec

Sdělujeme, že Jindřich Kudrfalec, r.č. [redacted] je členem našeho družstva a vlastníkem družstevního podílu k bytu č. 074/2915/026 (1+0) ve Varnsdorfu, Čelakovická 2915, ve 3.nadzemním podlaží. Výše družstevního podílu činí 36.622,- Kč a základní členský vklad 300,- Kč.

Za SBDO Průkopník Varnsdorf:

Eva Drchotová
vedoucí členského úseku



Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250088.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 070330/2025 (původní označení 1230/179/2016).

V Trutnově 04.09.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.4.