

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: 25288/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně členských práv a povinností člena ZNOJEMČAN, stavební bytové družstvo, Lidická 872/4, 669 02 Znojmo, IČO: 00212547, s právem užívání družstevního bytu č. 2 v budově č.p. 51, příslušející k části obce Našiměřice, na pozemku p.č. St. 83/3, zapsané na listu vlastnictví č. 215, vše v k.ú. Našiměřice, obec Našiměřice, okres Znojmo.

Zadavatel posudku:

JUDr. Ivana Kozáková
soudní exekutor, Exekutorský úřad Třebíč
Bráfova 53
674 01 Třebíč
IČ: 66237530

Číslo jednací zadavatele:

042 EX 2640/14-97

Číslo položky v evidenci posudků:

025944/2023

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 8.6.2023 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
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo: 1

Celkem posudek obsahuje 13 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 14.7.2023

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TŘEBÍČ
Bráfova 53, 674 01 TŘEBÍČ
SOUDNÍ EXEKUTOR
JUDr. Ivana Kozáková

Došlo dne: - 1. 08. 2023 Hod: 10 Min.: 40
Počet stejnopisů:
Počet příloh: 5

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 17.5.2023, vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Ivana Kozáková**, č.j. **042 EX 2640/14-97**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění členských práv a povinností člena ZNOJEMČAN, stavební bytové družstvo, Lidická 872/4, 669 02 Znojmo, IČO: 00212547, s právem užívání družstevního bytu č. 2 v budově č.p. 51, příslušející k části obce Našiměřice, na pozemku p.č. St. 83/3, zapsané na listu vlastnictví č. 215, vše v k.ú. Našiměřice, obec Našiměřice, okres Znojmo.

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. **042 EX 2640/14-97**. 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 8.6.2023 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. Našiměřice, obec Našiměřice, okres Znojmo, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 8.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Nájemní smlouvy ze dne 18.10.1999 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Předpisu měsíčních úhrad za užívání bytu ze dne 29.6.2023 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Údaje sdělené objednavatelem.

Údaje sdělené ZNOJEMČAN, stavební bytové družstvo.

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.

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 nebyly v budově vyčleněny jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, nebo občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

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

Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Našiměřice
Katastrální území: Našiměřice (701661)

List vlastnictví číslo: 215

Vlastník: ZNOJEMČAN, stavební bytové družstvo, Lidická 872/4, 66902 Znojmo

Podle evidence družstva a předložené nájemní smlouvy je uživatelem družstevního bytu zemřelý otec povinného - pan Zdeněk Budaj (viz příloha tohoto znaleckého posudku), kdy dle sdělení družstva tato smlouva přešla na povinného, pana Marka Budaje.

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění členských práv a povinností člena ZNOJEMČAN, stavební bytové družstvo, Lidická 872/4, 669 02 Znojmo, IČO: 00212547, s právem užívání družstevního bytu č. 2 v budově č.p. 51, příslušející k části obce Našiměřice, na pozemku p.č. St. 83/3, zapsané na listu vlastnictví č. 215, vše v k.ú. Našiměřice, obec Našiměřice, okres Znojmo, který se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, typového bytového domu celkem se dvěma nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je

situován v zastavěné, centrální části obce Našiměřice. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad a vlastní žumpu na vyvážení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 2459/1, který je ve vlastnictví obce Našiměřice a dále přes pozemek p.č. St. 83/2, který je ve vlastnictví ZNOJEMČAN, stavební bytové družstvo. Pozemek pod objektem p.č. St. 83/3 (LV č. 215) je ve vlastnictví ZNOJEMČAN, stavební bytové družstvo. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven v roce 1969. V roce 2016 byla provedena výměna původních oken za nová.

Družstevní byt je dispozičně řešen jako 2+1 (kuchyně, 2x pokoj, předsíň, WC, koupelna, sklep) s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je pravděpodobně situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění bytu je uvažováno jako lokální (nebylo možné ověřit). Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Základy včetně zemních prací:	betonové	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	*	
Krov, střecha:	valbová	
Krytiny střech:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody parapety	<i>pozinkované poplastované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*	
Úprava vnějších povrchů:	cementové omítky	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	betonové	<i>povrch teraco</i>
Dveře:	*	
Okna:	plastová zdvojená	
Povrchy podlah:	*	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	*
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	ne	
Vnitřní vodovod:	*	
Vnitřní kanalizace:	*	
Vnitřní plynovod:	*	
Ohřev vody:	*	
Vybavení kuchyní:	*	
Vnitřní hygienické vybavení:	*	
Výtahy:	-	
Ostatní:	*	
Instalační prefabrikovaná jádra:	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 družstevního bytu

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto rozměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

Celková podlahová plocha	67,00 m²
---------------------------------	----------------------------

Dle sdělení ZNOJEMČAN, stavební bytové družstvo výše nesplacené anuity (částka spojená s výstavbou či pořízením bytového domu) na družstevním bytě č. 2 ke dni 29.6.2023 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^2 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. 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, obec Olbramovice, okres Znojmo

Jednotka: **Olbramovice, 253/1, LV 1052**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.500.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 11.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2022 08:45:50. Zápis V-7213/2022-713
proveden dne 06.09.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **St. 749, LV 1017 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; St. 750, LV 1017 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 4377/3, LV 1005**
 jednotky: **Olbramovice, 253/1, LV 1052**

2) Byt, obec Hostěradice, okres Znojmo

Jednotka: **Hostěradice, 238/4, LV 885**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.800.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 13.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2022 11:00:39. Zápis V-1603/2022-713
proveden dne 11.03.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 jednotky: **Hostěradice, 238/4, LV 885**

3) Byt, obec Vlasatice, okres Brno-venkov

Jednotka: **Vlasatice, 14/7, LV 521**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.500.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 20.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2022 07:00:00. Zápis V-17610/2022-703
proveden dne 07.12.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 jednotky: **Vlasatice, 14/7, LV 521**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Byt, obec Olbramovice, okres Znojmo	
Výchozí cena (VC):	2 500 000,- Kč
Množství (M):	88,40 m ²
K _{polohy} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	1,00
K _{příslušenství bytu} :	1,10
K _{typ vlastnictví} :	1,10
K _{datum realizace (HB index)} :	1,03

Jednotková cena (JC):	21 611,05 Kč
Váha (V):	1,0
2) Byt, obec Hostěradice, okres Znojmo	
Výchozí cena (VC):	1 800 000,- Kč
Množství (M):	73,80 m ²
K _{polohy} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	1,00
K _{příslušenství bytu} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,10
K _{datum realizace (HB index)} :	0,97
Jednotková cena (JC):	21 770,20 Kč
Váha (V):	1,0
3) Byt, obec Vlasatice, okres Brno-venkov	
Výchozí cena (VC):	2 500 000,- Kč
Množství (M):	79,50 m ²
K _{polohy} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	1,10
K _{příslušenství bytu} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,10
K _{datum realizace (HB index)} :	1,03
Jednotková cena (JC):	22 938,11 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	21 611,05 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	22 106,45 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	22 938,11 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	22 100,- Kč
Jednotkové množství:	67,00 m ²
Porovnávací hodnota:	1 480 700,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 1 480 000,- 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:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- družstevní byt bez balkónu či lodžie
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 17.5.2023, vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Ivana Kozáková**, č.j. **042 EX 2640/14-97**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění členských práv a povinností člena ZNOJEMČAN, stavební bytové družstvo, Lidická 872/4, 669 02 Znojmo, IČO: 00212547, s právem užívání družstevního bytu č. 2 v budově č.p. 51, příslušející k části obce Našiměřice, na pozemku p.č. St. 83/3, zapsané na listu vlastnictví č. 215, vše v k.ú. Našiměřice, obec Našiměřice, okres Znojmo.

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	1 480 000,- Kč
Výše nesplacené anuity ke dni 29.6.2023	0,- Kč
Práva a závady spojené s užíváním bytu	0,- Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnááním činí

1 480 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliónčtyřistaosmdesátisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 14.7.2023

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.

Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ:CZ26869004

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

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

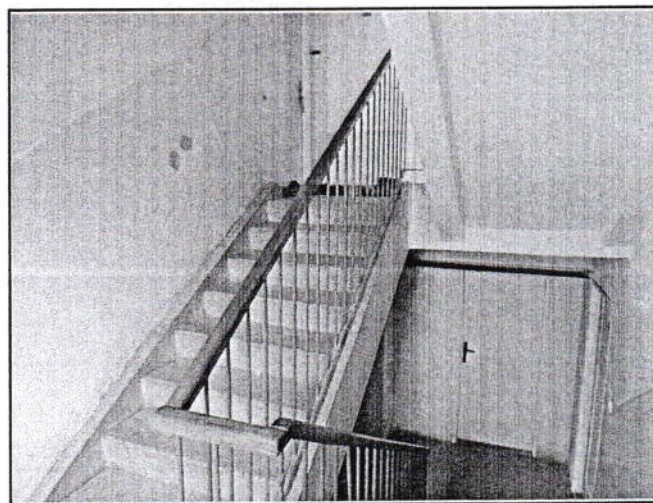
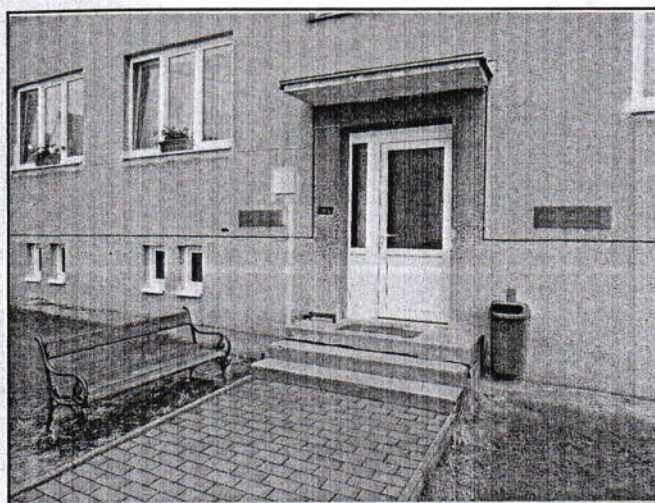
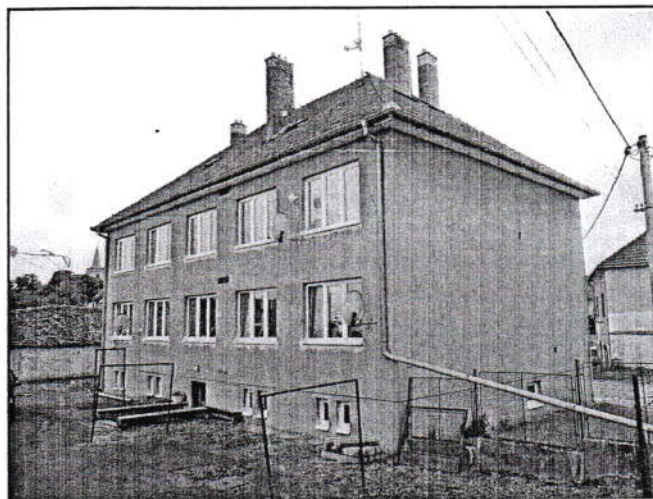
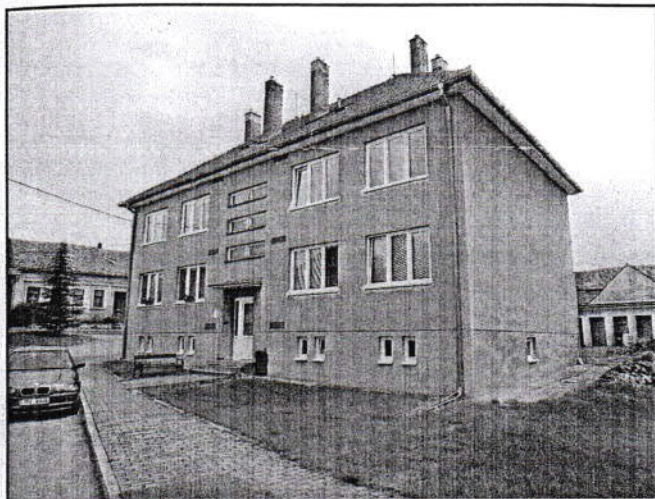
Fotodokumentace

Kopie Nájemní smlouvy

Kopie Předpisu měsíčních úhrad za užívání bytu

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace



NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená mezi:

ZNOJEMČAN, stavební bytové družstvo, Lidická 4, Znojmo

zast. předsedou představenstva ing. Miroslavem Šimečkem
(dále jen „pronajímatel“)

a

Zdeněk B u ě j

(dále jen „nájemce“)

I. Pronajímatel přenechává nájemci (nájemcům) do užívání

od 1.6.1999 na dobu: a) neurčitou
b) do

družstevní byt č. 2 o vel. 2+1 v podlaží I.....
v domě č. 51 ulice v Nečtměřicích

včetně příslušenství. Byt byl odevzdán a převzat po splacení členského podílu k bytu

dne ve výši

a po rozhodnutí předsedy představenstva družstva o přidělení bytu členu ze dne

nájemce byt získal převodem členských práv a povinností

II. Byt se skládá z 2 pokoje - pokojů, kuchyně, předsíně, WC, koupelny, balkonu, loggie, terasy,
komory. K bytu patří toto příslušenství mimo byt

..... sklep

III. Člen - nájemce družstevního bytu je dle čl. 47 stanov povinen platit nájemné za užívání bytu ve výši
skutečných nákladů družstva vynaložených na jeho provoz a správu.
Stanovení výše měsíční úhrady za užívání bytu je samostatnou přílohou této smlouvy.

IV. Byt je užíván od roku 1969 Jeho opotřebení odpovídá době, po kterou je užíván. Byt je
ve stavu způsobilém k užívání.
Opotřebení nepřesahuje rámec běžného opotřebení.

V. V souladu s ustanovením § 700-704 občanského zákoníku a čl. 7 stanov družstva vzniklo právo společného nájmu bytu manžely. Společným nájemcem je manžel - manželka člena

Společné členství manželům podle § 703 občanského zákoníku a čl. 7 stanov družstva vzniklo - nevzniklo.

Spolu s členem a jeho manželkou - manželem v bytě bydlí:

Manželé Blahovská a její děti

VI. Způsob užívání bytu, dispoziční právo člena, jakož i způsob zániku užívacího práva upravují stanovy družstva a domovní řád.

VII. Družstvo si v nájemní smlouvě vyhrazuje právo po předchozím oznámení prohlédnout ve vhodné denní době alespoň jednou ročně stav bytu a člen se zavazuje tyto prohlídky pověřeným pracovníkům družstva umožnit.

Blahovská Lenka
podpis člena - společných členů družstva

[Handwritten Signature]
razítko a podpis zástupce družstva

Ve Znojmě dne *18.10.1990*

ZNOJEMČAN

stavební bytové družstvo

ZNOJEMČAN, stavební bytové družstvo

Lidická 872/4

669 02 Znojmo

Jméno	Marek Budaj
Adresa prostoru	Našiměřice /51, 671 76 Olbramovice
	podlahová plocha 67,00 m ²
	vytápěná plocha 1,00 m ²

IČO: 00212547, DIČ: CZ00212547

Registrace u KS v Brně, Spis.zn.: oddíl Dr.XXXIV, vložka 496

PŘEDPIS MĚSÍČNÍ ÚHRADY ZA UŽÍVÁNÍ BYTU PLATNÝ K 1.6.2023

Částka k úhradě

1 500,00 Kč

Variabilní symbol

0688100300

Uhradit na účet

999675002/5500

Marek Budaj

Klášterní 125

672 01 Moravský Krumlov

Datum splatnosti k 14. dni příslušného měsíce

ROZPIS POLOŽEK

POLOŽKA

PŘEDPIS OD 1.7.2022
(Kč)

Dlouhodobá záloha na opravy	1 005,00
Pojištění domu	19,00
poplatek SČMBD	5,00
Poplatek za správu	170,00
Daň z nemovitostí	16,00
Vodné a stočné	195,00
Osvětlení společných prostor	20,00
Kominické služby	70,00
Měsíční zálohová úhrada celkem	1 500,00

1/ Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, dle výše uvedeného, jsou splatné nejpozději do 14. dne běžného měsíce

2/ Při nedodržení splatnosti a výše nájemného Vám bude účtován poplatek z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb, tj. 2,5promile z každé dlužné částky za den, nejméně 25 Kč/měsíc.

3/ V případě úhrady ze sporozírového účtu vedeného u České spořitelny je výše platby upravována inkasním příkazem. Proto není nutná Vaše osobní návštěva ve spořitelně, ale je třeba na sporozírovém účtě ponechat dostatečné finanční prostředky. Souhlas s úpravou výše nájemného ze strany SBD jste potvrdili podpisem při zřizování trvalého inkasního příkazu. Platíte-li jiným způsobem, musíte si provést sám změnu výše platby u vašeho peněžního ústavu.

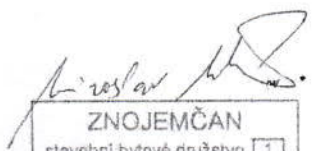
4/ Jedno podepsané vyhotovení vraťte na družstvo.

5/ Přepłatky z vyúčtování služeb budou vráceny na bankovní účet

Vyhotovil: Miroslava Hrdličková
tel. č.: 515 226 365, 603 491 281
email: hrdlickova@znojemcan.cz

Datum tisku

29.6.2023


ZNOJEMČAN
stavební bytové družstvo
ZNOJMO, Lidická 872/4

1/1
strana



2473

26/2

175

19

22/2

23/1

27

13

2459/43

84

8

83/3

83/1

81

83/2

5

85/1

85/2

86

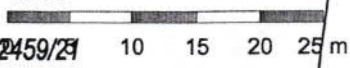
87

88/1

88/2

89

ce



101/1

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 znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **025944/2023**.

V Praze, dne 14.7.2023




.....
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
www.posudek.com

