

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ

O CENĚ NEMOVITOSTI

č. 2601719

Zadavatel znaleckého posudku:	Dražbyprost s.r.o., K. H. Borovského 280, 403 40 Ústí nad Labem
Účel ocenění:	Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby
Adresa předmětu ocenění:	Husova č.p. 1045, Nové Město pod Smrkem, okres Liberec
Zpracováno ke dni:	23.07.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Petr Hlávka Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 3 strany textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.07.2026

Předmět ocenění:

Stanovení obvyklé ceny družstevního podílu spojeného s užíváním bytové jednotky č. 1045/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 586/15720 na společných částech budovy č.p. 1045 a pozemku parc. č. 644 v obci Nové Město pod Smrkem, okres Liberec, katastrální území Nové Město pod Smrkem na listu vlastnictví č. 1143,1142.

Vlastnické právo:

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

Popis zkoumané nemovitosti:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 6 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví. Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště. Objekt byl dle RÚIAN postaven v roce 1990. V minulosti prošel rekonstrukcí a je bez vad, stav lze charakterizovat jako dobrý.

Oceňovaná jednotka je v družstevním vlastnictví. Nachází se v 2. podlaží. Dispozice jednotky je 2+1, bez balkonu a lodžie, o výměře podlahové plochy 56,32 m². K bytu náleží sklep o výměře 2,28 m². Předpokládá se, bytové jádro je umakartové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na sever a jih. Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově. Vychází se z předpokladu, že stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý. Informace k anuitě nebyly podány, předpokládá se, že anuita je 0 Kč.

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený, bez trvalých porostů. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami. V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty. Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Výsledná cena družstevního podílu spojeného s užíváním bytové jednotky č. 1045/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 586/15720 na společných částech budovy č.p. 1045 a pozemku parc. č. 644 v obci Nové Město pod Smrkem, okres Liberec, katastrální území Nové Město pod Smrkem na listu vlastnictví č. 1143,1142:

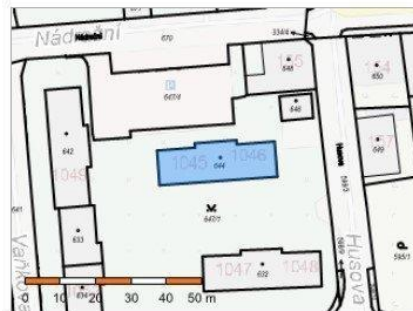
1 601 000 Kč

Slovy: jeden milion šest set jedna tisíc korun českých

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	644
Obec:	Nové Město pod Smrkem [564265]
Katastrální území:	Nové Město pod Smrkem [706523]
Číslo LV:	1142
Výměra [m ²]:	343
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1045, 1046



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Karášková Hana, Husova 1046, 46365 Nové Město pod Smrkem	724/15720
Kobrlíková Blanka, Na jihu 536, Nové Město, 50601 Jičín	586/15720
SJ Kvapil Tomáš a Kvapilová Vladislava, Na Cikánci 3291, Větrov, 46401 Frydlant	1310/15720
Okresní stavební bytové družstvo, Kamenická 1213, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec	11066/15720
Přenosilová Lucie, Husova 212, 50732 Kopidlno	362/15720
Přenosilová Soňa, Husova 212, 50732 Kopidlno	362/15720
Scheuer Jiří, Celní 707, 46365 Nové Město pod Smrkem	586/15720
SJ Zima Jiří a Zimová Zdenka, Husova 1045, 46365 Nové Město pod Smrkem	724/15720

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1045/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1045, 1046
Katastrální území:	Nové Město pod Smrkem [706523]
Číslo LV:	1143
Podíl na společných částech:	586/15720

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

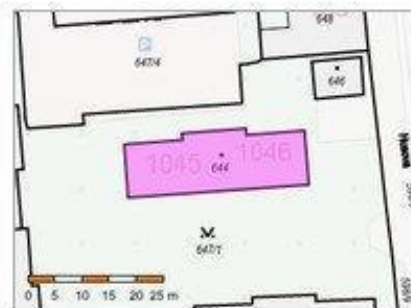
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.07.2026 22:20.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1045, 1046
Obec:	Nové Město pod Smrkem (564265) ¹
Část obce:	Nové Město pod Smrkem (106526) ¹
Katastrální území:	Nové Město pod Smrkem (706523)
Číslo LV:	1142
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 644
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení



Vymezené jednotky

[1045/1](#), [1045/2](#), [1045/3](#), [1045/4](#), [1045/5](#), [1045/6](#), [1045/7](#), [1045/8](#), [1045/9](#), [1045/10](#), [1045/11](#), [1045/12](#), [1046/1](#), [1046/2](#), [1046/3](#), [1046/4](#), [1046/5](#), [1046/6](#), [1046/7](#), [1046/8](#), [1046/9](#), [1046/10](#), [1046/11](#), [1046/12](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Karásková Hana, Husova 1046, 46365 Nové Město pod Smrkem Jednotka: 1046/6	724/15720
Kobrlíková Blanka, Na jihu 536, Nové Město, 50601 Jičín Jednotka: 1046/1	586/15720
SJ Kvapil Tomáš a Kvapilová Vladislava, Na Cikánci 3291, Větrov, 46401 Frýdlant Jednotka: 1045/5 , 1045/6	13110/15720
Okresní stavební bytové družstvo, Kamenická 1213, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec Jednotka: 1045/2 , 1045/4 , 1045/7 , 1045/8 , 1045/9 , 1045/10 , 1045/11 , 1045/12 , 1046/2 , 1046/3 , 1046/4 , 1046/5 , 1046/7 , 1046/8 , 1046/10 , 1046/11 , 1046/12	11066/15720
Přenosilová Lucie, Husova 212, 50732 Kopidlno Jednotka: 1045/3	362/15720
Přenosilová Soňa, Husova 212, 50732 Kopidlno Jednotka: 1045/3	362/15720
Scheuer Jiří, Celní 707, 46365 Nové Město pod Smrkem Jednotka: 1046/9	586/15720
SJ Zima Jiří a Zimová Zdenka, Husova 1045, 46365 Nové Město pod Smrkem Jednotka: 1045/1	724/15720

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Vlastnictví jednotek

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

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj (celkem 2)

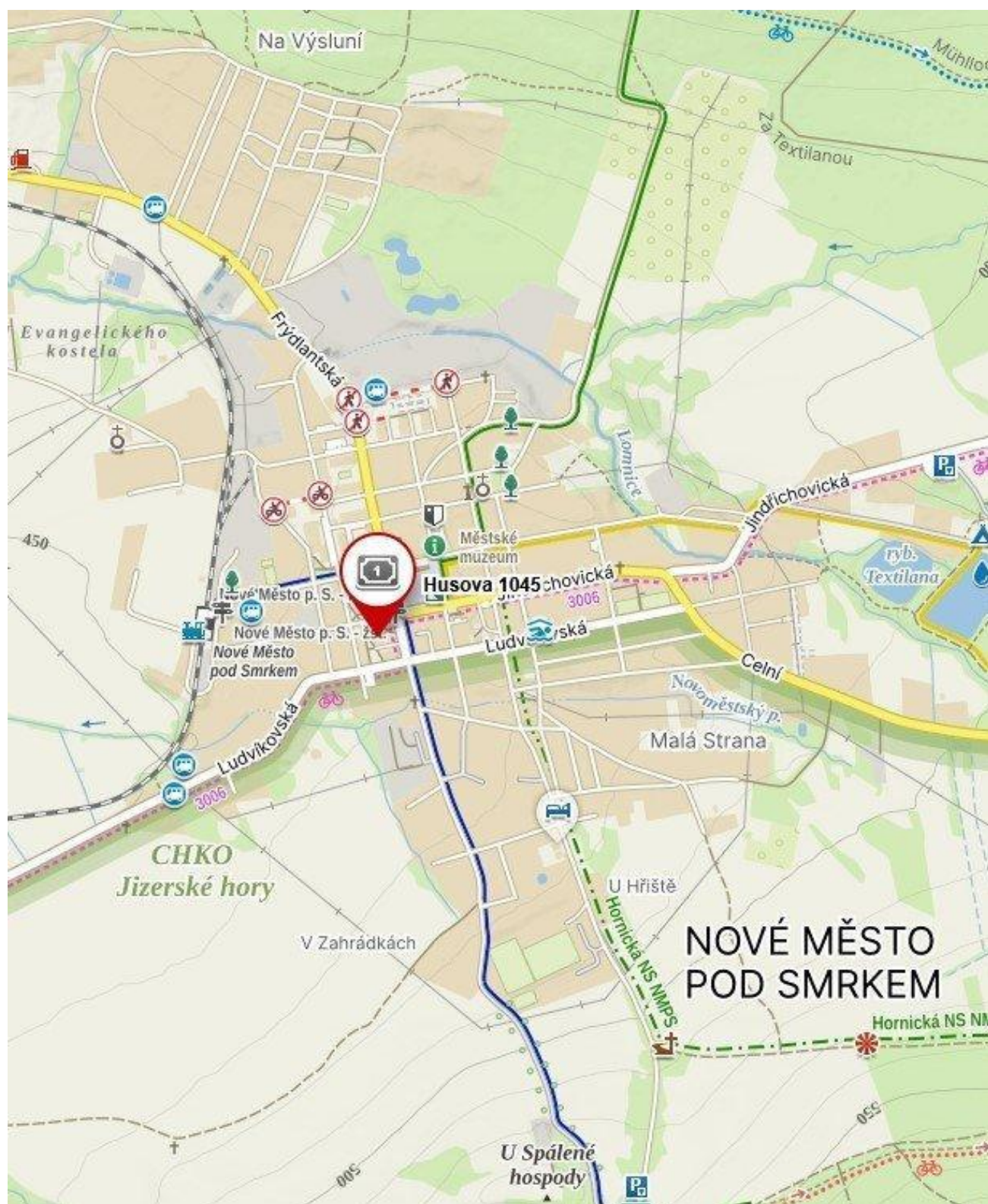
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant](#) ¹

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.07.2026 22:40.

Ortofoto mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Poznámka:

Námi stanovená odhadní cena představuje odhad ceny obvyklé v daném místě a čase. Pro výpočet této ceny byla použita srovnávací metoda, tedy srovnání podobných nemovitostí v nedávné době prodaných, nebo nyní nabízených k prodeji se zohledněním jejich vlastností vůči zkoumané nemovitosti (poloha, velikost, stav atd.) Jde o poměrně přesnou metodu zjištění reálné tržní hodnoty.

Zpracovatel tohoto odborného vyjádření nemá možnost osobní prohlídky nemovitosti. Při ocenění je tak vycházeno z veřejně dostupných zdrojů. Detailní informace o zkoumané nemovitosti jsou pak čerpány z popisu poskytnutého ze strany objednavatele tohoto vyjádření. Pro přesnější stanovení odhadní ceny by byla nutná osobní prohlídka nemovitosti. I přes to však považujeme námi stanovenou odhadní cenu za poměrně přesnou, vzhledem k množství dostupných a poskytnutých informací.



XP invest, s. r. o.
IČO: 284 62 572
Mánesova 53.
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz