

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6439-59/2021

**o obvyklé ceně členského podílu
v Okresním stavebním bytovém družstvu Česká Lípa,
spjatým s výhradním dispozičním právem k bytové jednotce č.2671/22
v budově č.p.2671, součásti pozemku p.č.5786/138,
katastrální území Česká Lípa (kód:621382), obec Česká Lípa.**

Objednavatel posudku: Exekutorský úřad Praha 9
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9 - Černý Most

Účel posudku: Odhad obvyklé ceny nemovité věci -
098EX 142/20-039

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno s přihlédnutím
k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb.,
k provedení zákona č.151/1997 Sb.,
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,
ve znění zákona č.237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb.,
č.188/2019 Sb. a č.488/2020 Sb. s účinností od 1.1.2021.

Oceněno ke dni: 20.srpna 2021

Posudek vypracoval: Ing.Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je archivováno.
Celkem posudek obsahuje 14 stran a přílohy.
V Praze, dne 14.zář 2021

ÚVOD

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):

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy je předmětem odhadu ceny bytová jednotka, je vypovídací schopnost ceny určené nákladovým způsobem malá, a proto je v posudku nahrazena cenou zjištěnou, tj. vypočtenou podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro stanovení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka je ve vlastnictví družstva. Uživatel bytové jednotky je členem Okresního stavebního bytového družstva Česká Lípa. Splněním všech podmínek členství získal člen výhradní dispoziční právo k užívanému bytu a příslušenství se vztahem odpovídajícím vztahu vlastnickému.

Oceňovaná nemovitá věc - bytová jednotka, se nalézá v bytovém domě v ulici Okružní č.p.2671 v České Lípě, který je přímo přístupný z místní komunikace.

Nemovitá věc je tvořena jednotkou vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů č.2671/22 v budově č.p.2671, součástí pozemku p.č.5786/138 v katastrálním území Česká Lípa (kód:621382), obec Česká Lípa.

Bytový dům, v němž se nachází oceňovaná bytová jednotka, je samostatně stojící a je součástí původní bytové zástavby lokality. Objekt má jedno podzemní a dvanáct nadzemních podlaží. V objektu je výtah a jednotlivé úrovně jsou dále přístupné po vnitřním schodišti. Objekt je realizován tradiční panelovou technologií a jsou užity běžné materiály a obvyklé stavební detaily. Bytový dům byl řádně kolaudován a bylo povoleno jeho užívání.

Hlavní konstrukce a vybavení jsou původní, revitalizace byla provedena pouze částečná (zateplení štítových zdí). Technický stav odpovídá zvolenému konstrukčnímu systému, použitým materiálům, době a způsobu užívání a pouze základní údržbě. Při vizuální kontrole nebyly zjištěny žádné závažné statické poruchy.

Jednotka č.2671/22 je umístěna v 6.podlaží bytového domu. Vybavení je standardní. Rozhodující konstrukce a, z hlediska ocenění zásadní, vybavení jednotky jsou původní. Údržba je pouze minimální. Jednotka je pouze v průměrném technickém stavu.

Podle vyjádření Okresního stavebního bytového družstva Česká Lípa evidují základní členský vklad ve výši 1000,- Kč a členský podíl ve výši 14720,- Kč.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 9, spisová značka 098EX 142/20-39.

Informace z katastru nemovitostí pro katastrální území Česká Lípa (kód:621382), obec Česká Lípa, list vlastnictví č.5868 (jednotka) a č. 5408 (budova a pozemek) vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa.

Kopie katastrální mapy pro katastrální území Česká Lípa (kód:621382), obec Česká Lípa, vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa.

Informace a údaje, které znalci poskytl zástupci vlastníka nemovité věci paní Jana Hádeková, referent bytového oddělení OSBD Česká Lípa.

Místní šetření znalce provedené dne 20.8.2021. Bytová jednotka nebyla znalci zpřístupněna ani jejím vlastníkem ani jejím nájemcem.

3. Vlastnictví

Podle Informace z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.5868 a jako spoluvlastník na listu vlastnictví č.5408 pro katastrální území Česká Lípa (kód:621382), obec Česká Lípa zapsáno

Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa

Identifikátor 00005622

Barvířská 728/5

470 01 Česká Lípa

4. Přílohy posudku

- Informace z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Příklady porovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 2) Byty v domech vícebytových

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Stavební pozemek dle § 4 odst. 1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.5786/138 o výměře 391 m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku je stavba Česká Lípa č.p.2671, bytový dům

Oceňován je spoluvlastnický podíl o velikosti 399/29925.

1.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásma	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00
I _o = 1 + SUMA(O _i) = 1 + 0.00 = 1.000		

1.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.06
2. Vlastnické vztahy Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu, stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Vlivy zvyšující cenu – předpoklad rychlé ekonomické návratnosti	3	0.25
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00

8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		

Celkem 1. až 5. znak 0.31

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.31) \times 1 = 1.310$$

1.4 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.01
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.25
Vlivy zvyšující cenu – lokalita v zeleni s dobrou dostupností služeb		
Celkem *		0.32

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.32) \times 1 = 1.320$$

1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	665,-
Index cenového porovnání		x 1.7290
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.310 \times 1.320$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.149,79
Cena za celou výměru 391.00 m ²	= Kč	449.565,94
Započtení spoluhl.podílu 399/29925	= Kč	5.994,21
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	5.994,-

2. Byty v domech vícebytových

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

2.1 Popis

Jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů č.2671/22 (způsob využití byt) v budově č.p.2671 na pozemku p.č.5786/138 v katastrálním území Česká Lípa (kód:621382).

Bytová jednotka je umístěna v 6.podlaží a má charakter 1+1 (podle soupisu místností (2+kk) s příslušenstvím. Podle sdělení vlastníka nemovité věci je celková podlahová plocha bytu 39.9 m². Pro účely ocenění je plocha bytové jednotky upravena v souladu s Oceňovací vyhláškou. Jednotka je běžným způsobem užívána, údržba není prováděna. Vybavení jednotky je původní. Životnost konstrukcí se střednědobou životností je již vyčerpána.

2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
 SKP: 46.21.12.1..1
 Typ podle účelu užití: J - budovy vícebytové (typové)
 Druh konstrukce: Montované z dílců betonových plošných

2.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
pokoj	15.10	15.10 m ²
wc+koupel	3.20	3.20 m ²
pokoj+kk	18.10	18.10 m ²
předsíň	3.50	3.50 m ²
lodžie	3.40*0.2	0.68 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		40.58 m ²

2.4 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
1. Typ stavby Budova - panelová, zateplená (částečně)	3	0.00
2. Společné části domu Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	2	0.00
3. Příslušenství domu Bez dopadu na cenu bytu	2	0.00
4. Umístění bytu v domě Ostatní podlaží nevyjmenované	2	0.00
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám Ostatní světové strany - s výhledem	3	0.03
6. Základní příslušenství bytu a) Příslušenství úplné - standardní provedení	3	0.00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu Standardní vybavení - lodžie, sklepní kóje (sklep)	3	0.00
8. Vytápění bytu Dálkové	3	0.00
9. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00

10. Stavebně- technický stav b)	3	0.6800
Předpoklad provedení menších stavebních úprav (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.8+0)		

Celkem * 0.03

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V10 = (1 + 0.03) \times 0.68 = 0.700$$

2.5 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	19.206,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.700
It: index trhu		x 1.310
Ip: index polohy		x 1.320
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	23.247,71
Cena za celou podlahovou plochu 40.58 m ²	= Kč	943.392,10
Byty v domech vícebytových	Cena celkem Kč	943.392,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	5.994,-
2) Byty v domech vícebytových	Kč	943.392,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	949.386,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	949.390,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – jednotky č.2671/22 v bytovém domě č.p.2671, včetně příslušenství, spoluvlastnických podílů na pozemku a společných prostorách bytového domu, katastrální území Česká Lípa (kód:621382), obec Česká Lípa, je použita metodika nepřímého porovnání, kdy hodnota oceňovaných nemovitých věcí je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu porovnané nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány bytové jednotky, které jsou lokalizovány v obci Česká Lípa a okolí (do 5km), jsou v dobrém technickém stavu (včetně domu), se standardním typem oken, panelové konstrukce, centrální/dálkové vytápění, balkon/lodžie, s vnitřním standardním vybavením, se sklepem či komorou, ve 2.NP či vyšším s výtahem, s možností rezidentního parkování a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, technický stav bytového prostoru a budovy, typ oken, konstrukce, vytápění, výskyt balkónu/lodžie, s/bez sklepu/komory, možnosti parkování a další vlivy.

Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 objektů, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [Kč]	KRC	Cena po KRC [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Technický stav domu	k ₃	Technický stav bytu
1	1440000	0,95	1368000	48	28500	0,95	Kamenický Šenov	1,03	po rekonstrukci	0,95	původní
2	1990000	0,95	1890500	43	43953	0,98	Nový Bor	1,00	dobry	1,00	dobry
3	1990000	0,95	1890500	40	47250	1,00	Česká Lípa	1,03	po rekonstrukci	1,03	po rekonstrukci
4	1161000	0,95	1102950	38	29025	0,95	Kamenický Šenov	1,03	po rekonstrukci	0,95	původní
5	2020000	0,95	1919000	36	53306	1,00	Česká Lípa	1,03	po rekonstrukci	0,95	původní

i	k ₄	Konstrukce	k ₅	Dispozice	k ₆	Typ oken	k ₇	Balkon/ lodžie	k ₈	Vybavení
1	1,03	cihelná	1,00	1+1	1,00	standard	0,97	ne	1,00	standardní
2	1,00	panelová	1,03	2+kk	1,00	standard	1,00	ano	1,00	standardní
3	1,00	panelová	1,03	2+kk	1,00	standard	1,00	ano	1,00	standardní
4	1,03	cihelná	0,97	1+kk	1,00	standard	0,97	ano	1,00	standardní
5	1,00	panelová	1,00	1+1	1,00	standard	0,97	ne	1,00	standardní

i	k ₉	Sklep	k ₁₀	Vytápění	k ₁₁	Výtah/ podlaží	k ₁₂	Možnost parkování	k ₁₃	Další vlivy	I _s	JTC _s
1	0,98	ne	1,00	ústřední	0,99	ne/2.NP	1,00	rezident.park.	1,00	bez vlivu	0,90	31667
2	1,00	ano	1,00	dálkové	1,00	ano/12.NP	1,00	rezident.park.	1,00	bez vlivu	1,01	43518
3	1,00	ano	1,00	dálkové	1,00	ano/2.NP	1,00	rezident.park.	1,00	bez vlivu	1,09	43349
4	0,98	ne	1,00	ústřední	0,97	Ne/1.np	1,00	rezident.park.	1,02	v.v. + studna	0,87	33362
5	1,00	ano	1,00	dálkové	1,00	ano/7.np	1,00	rezident.park.	1,00	bez vlivu	0,95	56112

3. Jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot JTCs [Kč/m ²]	31667
Maximum použitých hodnot JTCs [Kč/m ²]	56112
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	41602
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	8762
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	32840
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	50364

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m ²]	40,58	Koeficienty odlišnosti	41602
Lokalita	Česká Lípa, Okružní	k ₁	1,00
Technický stav domu	dobrý	k ₂	1,00
Technický stav bytu	původní	k ₃	0,95
Konstrukce	panelová	k ₄	1,00
Dispozice	1+1, resp. 2+kk	k ₅	1,03
Typ oken	standard	k ₆	1,00
Balkon/lodžie	ano	k ₇	1,00
Vybavení	standardní	k ₈	1,00
Sklep/komora	ano	k ₉	1,00
Vytápění	ústřední (dálkové)	k ₁₀	1,00
Výtah/podlaží	ano/6.NP	k ₁₁	1,00
Možnost parkování	rezidentní parkování	k ₁₂	1,00
Další vlivy	bez vlivu	k ₁₃	1,00
Index odlišnosti oceňované nemovité věci I₀			0,98
Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci JTC₀ [Kč/m²]			40708
Celková srovnávací cena oceňované nemovité věci			1651913

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je o obvyklé ceně členského podílu v Okresním stavebním bytovém družstvu Česká Lípa, spjatým s výhradním dispozičním právem k jednotce č.2671/22 v budově č.p.2671, součástí pozemku p.č.5786/138, katastrální území Česká Lípa (kód:621382), obec Česká Lípa. Jednotka je vymezena podle zákona o vlastnictví bytů a užívána je jako byt. Oceňovaná jednotka je ve vlastnictví družstva.

Uživatel jednotky je členem Okresního stavebního bytového družstva Česká Lípa. Splněním všech podmínek členství získal člen výhradní dispoziční právo k užívanému bytu a příslušenství se vztahem odpovídajícím vztahu vlastnickému.

Jednotka má podle sdělení objednatele dispoziční řešení 1+1 (podle skladby jednotlivých místností se jedná o dispozici 2+kk) s výměrou 39,90 m². Pro ocenění je výměra upravena v souladu se zněním Oceňovací vyhlášky. Jednotka se nalézá v 6.podlaží bytového domu s výtahem. Technický stav je uvažován dobrý, původní.

Pozitivní faktory:

- Lokalita – Česká Lípa
- Dopravní obslužnost

Negativní faktory:

- Pouze průměrný technický stav jednotky i bytového domu

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě porovnávacího způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č. 237/2020 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny porovnávacím způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné technické charakteristiky – bytová jednotka. Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

Z důvodů výše uvedených a s vědomím, že porovnávací způsob určení ceny je jedním z respektovaných způsobů pro odhad obvyklé ceny, je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	949.390,-
2) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	1.651.913,-
2) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací po odečtení členského vkladu a členského podílu (1651913-1000-14720)	Kč	1.636.193,-

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena členského podílu
v Okresním stavebním bytovém družstvu Česká Lípa,
spjatým s výhradním dispozičním právem k bytové jednotce č.2671/22
v budově č.p.2671, součásti pozemku p.č.5786/138,
katastrální území Česká Lípa (kód:621382), obec Česká Lípa,
po zaokrouhlení je:

1 637 000,- Kč

Slovy: jeden milion šest set třicet sedm tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovité věci
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů je minimální
- objekt je realizován v zastavěném území, bez rizika
- objekt se nenachází v území, kde není nutné uvažovat s možností přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zástavní právo zákonné)

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná: 939.390,- Kč
2. Cena obvyklá: 1.637.000,- Kč.
3. Na nemovité věci nevážnou žádné závady ani práva, které by dražbou nezanikla.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 14.září 2021

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6439-59/2021.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz