

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5539-43/2021



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé členských práv a povinností člena Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově, Dukelská 1144, 78391 Uničov, IČO: 00052795, spjaté s bytovou jednotkou č. 3 v budově č.p. 138, v Mladči, na pozemku p.č. st.218, zapsané na listu vlastnictví č. 633, vše v k.ú. Mladeč, obec Mladeč, okres Olomouc.

Znalec:	Ing Radomír Radil	
Adresa:	U Oskavy 1300, 783 91 Uničov	
IČ: 45230102	telefon: +420 608 863 699	e-mail: unicov1300@gmail.com
DIČ: CZ490518035	datová schránka: 38pi745	

Zadavatel:	Moravolen Holding a.s.
Adresa:	Krátká 2, 787 01 Šumperk

Číslo jednací:	KSOL 10 INS 23703/2019
-----------------------	------------------------

OBVYKLÁ CENA

824 500 Kč

Počet stran: 34

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1 2

Podle stavu ke dni: 19.4.2021

Vyhotoveno: V Uničově 2.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena Okresního stavebního bytového družstva Olomouc, které jsou spjaty s bytovou jednotkou č. 3 v budově č.p. 138, v Mladči, na pozemku p.č. st.218, zapsané na listu vlastnictví č. 633, vše v k.ú. Mladeč, obec Mladeč, okres Olomouc. Stavební bytové družstvo Olomouc je vlastníkem pozemku p.č. st.218 - zastavěná plocha a nádvoří, na kterém bytový dům č.p. 138 stojí. K vlastnictví bytové jednotky č.j. 138/3 náleží i spoluvlastnický podíl na pozemku pod stavbou.

Ocenění provedeno pro potřeby Insolvenčního správce - Mgr. Ing. Pavla Buxbaumová, Masarykovo nám. č.p. 37, Uničov, PSČ 78391, Okres Olomouc - ve věci insolvenčního řízení - oddlužení - Coufal Karel, Coufalová Jaroslava, oba bytem Severní 1264/13, 784 01 Litovel, , Spisová značka: KSOL 10 INS 23703 / 2019 vedená u Krajského soudu v Ostravě, pobočka Olomouc.

Obvyklá cena družstevního podílu v bytovém družstvu je v běžné praxi rovna ceně, za kterou lze převést, na základě smlouvy, členský podíl, který představuje členská práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu. Z tohoto důvodu je oceňována vlastní bytová jednotka, a to metodou porovnávací ze sjednaných cen obdobných objektů, s následnou úpravou ceny pomocí koeficientů použitých pro srovnání.

Obvyklá cena členského podílu ve výše uvedeném družstvu je určena ke dni ocenění.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé hodnoty členských práv a povinností člena Okresního stavebního bytového družstva Olomouc pro potřebu insolvenčního řízení - oddlužení - č.j. KSOL 10 INS 23703/2019 vedená u Krajského soudu v Ostravě, pobočka Olomouc.

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

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.4.2021 za přítomnosti zástupce objednatele..

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z KN - LV 633 pro obec Mladeč, kat. území Mladeč, evidovaný u KP Olomouc
- Prohlášení vlastníka
- Snímek katastrální mapy
- Skutečnosti získané při místním šetření
- Informace a údaje sdělené při místním šetření

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Údaje z katastru nemovitostí jsou vysoce věrohodné. Realizované ceny mohou být ovlivněny majetkovými, rodinnými vztahy, mimořádnými okolnostmi trhu. Tento vliv byl snížen tím, že bylo porovnáváno více nemovitostí.

Inzertní realitní servery poskytují aktuální přehled nabízených nemovitých věcí v konkrétním čase a místě v určitém segmentu trhu. Jsou zde reálné popisy, fotogalerie, výměry velikosti pozemku, ploch.

Územní plán obce – vysoce věrohodný zdroj

Místní šetření – provedeno osobně znalcem, zdroj je věrohodný

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 237/2020 Sb. - je uvedeno následující:

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) 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 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.

(5) 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl prováděn na základě znalosti trhu s nemovitými věcmi v dané lokalitě.

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel nejprve z dostupných informací věrohodných zdrojů (katastrální úřad, územní plán obce, aktuální letecké mapy, projektová dokumentace). Dále byl při výběru zdroje dat kladen důraz na místní šetření. Zde byly získány důležité informace pro následné ocenění. V neposlední řadě, znalec čerpal údaje z inzertních realitních serverů, ze kterých je možné vytvořit databázi nemovitostí k porovnání.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec vycházel z oficiálně evidovaných informací, které jsou veřejně dostupné na katastru nemovitostí. Dále znalec vycházel z cenových údajů, které je možné zjistit osobně případně dálkovým přístupem na katastru nemovitostí pod evidenčním číslem konkrétní prodané nemovitosti. Dále byla data získána měřením provedeným při místním šetření. Aktuální nabídka prodejů byla získána na realitních inzertních serverech. Z této nabídky byla vytvořena databáze nabízených nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Mladeč, k.ú. Mladeč

Adresa nemovité věci: Mladeč 138, 783 21 Mladeč

Vlastnické a evidenční údaje

Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově, Dukelská 1144, 783 91 Uničov, LV: 633, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti nebyla předložena žádná stavební dokumentace.

Při zpracování znaleckého posudku se vycházelo ze skutečného stavu ke dni místního šetření.

Místopis

Mladeč je obec v Olomouckém kraji, 4 km západně od Litovle a 20 km severozápadně od Olomouce, na hranici CHKO Litovelské Pomoraví. Obec má rozlohu 12,07 km² a žije zde k 1.1.2021 dle MLO 751 obyvatel. PSČ je 783 21, pošta není v Mladči, ale v Chudobíně, části Litovle.

Archeologická pátrání dokládají život člověka kromaňonského ve zdejších jeskyních v době před 40 000 lety. Slovanské hradiště na ostrohu kopce Třesín nad jeskyněmi bylo zkoumáno již v první polovině 20. století, archeologická zpráva z roku 1928 zmiňuje nálezy 12 koster dospělých lidí a tři dětské lebky. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1350, kdy se v listinách objevuje Markéta z Mladče. Tou dobou byla Mladeč spravována z Mohelnice. Roku 1371 se dostává pod úsovské panství, nadále je však pronajímána manům, kteří si údajně na místě původního hradiště postavili malou tvrz. V roce 1407 je na místním náhonu zmiňován mlýn. Roku 1690 je v lesích postaven lovecký zámeček, kolem kterého vyrostla osada Nové Zámky. V roce 1877 byla ve vsi otevřena škola. Mladeč se skládá celkem ze tří místních částí - Mladeč; Nové Zámky; Sobáčov. V těsné

blízkosti obce prochází Dálnice D35 spojující Mohelnici a Olomouc, přímo s Exitem 245. Mladčí prochází železnice, stejně tak je zde i autobusová zastávka. V obci jsou inženýrské sítě, tj. vodovod, kanalizace, plynovod, a elektrika.

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

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:

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

708 ČR - Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
625/2 Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 77900 Olomouc

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o ocenění členských práv a povinností člena Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově, Dukelská 1144, 78391 Uničov, IČO: 00052795, spjaté s bytovou jednotkou č. 3 v budově č.p. 138, v Mladči, na pozemku p.č. st.218, zapsané na listu vlastnictví č. 633, vše v k.ú. Mladeč, obec Mladeč, okres Olomouc, který se nachází ve 2.NP. výše uvedeného zděného, podsklepeného bytového domu celkem s dvěma nadzemními podlažními, a suterénem, ve kterém jsou situovány sklepní kóje a ostatní společné prostory. Objekt není vybaven žádným výtahem. Bytový dům je situován na okraji obce, v relativní blízkosti komunikace D35. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, kanalizaci a plynové vedení. Objekt obklopuje pozemek p.č. 708 (v KN vedený jako ostatní plocha zeleň, ve vlastnictví České republiky - Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3) a dále pozemku p.č. 625/2 (v KN vedený jako ostatní plocha silnice, ve vlastnictví Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 77900 Olomouc) - veřejné zpevněné komunikace Parkování je možné na parkovišti za domem.

Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce X

Na objektu bytového domu následně bylo provedeno zateplení, výměna oken střecha (2015). Jinak v rámci společných prostor probíhá standardní běžná údržba.

Družstevní byt je dispozičně řešen jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Vytápění jednotky je vlastním plynovým kotlem, v současnosti mimo provoz s rozvody do radiátorů. V kuchyni je elektrický sporák. Podlahové krytiny jsou v některých místnostech původní parkety, v některých místnostech pak plovoucí podlaha, dlažba, dle účelu místnosti.

Celkový stavebnětechnický stav bytové jednotky č.138/3 je výrazně podprůměrný, dle názoru znalce ke dni ocenění předurčen ke kompletní rekonstrukci, a to hlavně z hlediska prvků a materiálů krátkodobé a střednědobé životnosti, které jsou v současnosti nefunkční, za horizontem své morální a technické životnosti a neodpovídají současným trendům potřeb bydlení. Opotřebením stanoveno analytickou metodou.

K bytu náleží i sklepní kóje, situovaná v suterénu objektu.

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto rozměry podlahových ploch:

Byt sestává z těchto místností a prostor:

kuchyně	9,50 m ² ,
pokoj 1	12,00 m ² ,
pokoj 2	13,80 m ² ,
pokoj 3	20,20 m ² ,
koupelna	2,40 m ² ,
WC	1,30 m ² ,
Spíž	1,00 m ² ,
Předsíň	8,00 m ² ,
sklep	4,90 m ² .

Ve výlučném užívání pak k bytové jednotce patří i balkon o výměře 3,20 m².

Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím rozhodná pro ocenění činí 77,07 m².

Okresním stavebním bytovým družstvem Olomouc se sídlem v Uničově, Dukelská 1144, 78391 Uničov, IČO: 00052795, byly sděleny skutečnosti spjaté s bytovou jednotkou č. 3 v budově č.p. 138, na bytovém domě Mladeč 138, a to :

- Na bytovém domě Mladeč 138 vázne úvěr do 12/2042
- Bytovou jednotku č. 138/3 lze převést do vlastnictví po úhradě poměrové části prohlášení vlastníka
- Za vyhotovení smlouvy a provedení vkladu do KN v současné době uhradí žadatel 7.139,- Kč.
- Měsíční náklady – úhrady za užívání bytu činí 3.505,- Kč

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
ANO	Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Zatížení hlukem - venkovní prostředí - v blízkosti dálnice D35.	

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané
Komentář: Jedná se o prázdnou bytovou jednotku, s většinou prvků krátkodobé životnosti za horizontem své životnosti, delší dobu zjevně neužívaný.	

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová Jednotka č.j. 138/3
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek pč.st.218

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Bytová Jednotka č.j. 138/3
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová Jednotka č.j. 1168/11

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Jak již bylo výše uvedeno, úkolem znalce byl odhad obvyklé ceny. Vždy se jedná o určitý odhad, a tedy nelze tvrdit, že vypočtená částka by se v budoucnu ve skutečnosti realizovala. Měla by však tato částka být přibližně srovnatelná. Odchytky však mohou být i více procent. Přesnost výsledku je tím lepší, čím je možné získat relevantnější databázi. Znalec se snažil stanovit obvyklou cenu objektivně a dle jeho názoru se jedná o částku odpovídající skutečné hodnotě a je možné ji za tuto částku obchodovat.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Družstevní byt č.j. 138/3, Mladeč, č.p. 138
Adresa předmětu ocenění: Mladeč 138
783 21 Mladeč
LV: 633
Kraj: Olomoucký
Okres: Olomouc
Obec: Mladeč
Katastrální území: Mladeč
Počet obyvatel: 751

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 877,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00

a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel

O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 591,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Insolvenční řízení - povoleno oddlužení, zařazeno mezi negativní, s minimálním vlivem na výši hodnoty znaku	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,642}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	1,01

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,648}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,000}$$

1. Bytová Jednotka č.j. 138/3

1.1. byt

Celkový podrobný popis oceňovaného objektu je uveden v předchozí části tohoto ocenění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	14 164,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Kuchyně:	9,50 * 1,00 =	9,50 m ²
Pokoj 1:	12,00 * 1,00 =	12,00 m ²

Pokoj 2:	13,80 * 1,00 =	13,80 m ²
Pokoj 3:	20,20 * 1,00 =	20,20 m ²
Koupelna:	2,40 * 1,00 =	2,40 m ²
WC:	1,30 * 1,00 =	1,30 m ²
Spíž:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
Předsíň:	8,00 * 1,00 =	8,00 m ²
Sklep:	4,90 * 0,10 =	0,49 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		68,69 m²

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - Bez vlivu na cenu.	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,800 = \mathbf{0,349}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,642}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 14 164,- Kč/m² * 0,349 = 4 943,24 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 68,69 m² * 4 943,24 Kč/m² * 0,642 * 1,010 = 220 171,76 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 220 171,76 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek pč.st.218

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,642}$

Index polohy pozemku $I_p = 1,010$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,642 * 0,970 * 1,010 = 0,629$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	591,-	0,629		371,74

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 218	192	371,74	71 374,08
Stavební pozemek celkem			192		71 374,08

Pozemek pč.st.218 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **71 374,08 Kč**
 Úprava ceny vlastnickým podílem * 731 / 3 960

Pozemek pč.st.218 - zjištěná cena celkem = **13 175,37 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek pč.st.218 = 13 175,37 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **13 175,37 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **220 171,76 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem bytové jednotky na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 13 175,37 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 098 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

13 175,37 Kč * 1 098 / 10 000 = 1 446,66 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 1 446,66 Kč

Bytová Jednotka č.j. 138/3 - zjištěná cena = 221 618,42 Kč

Bytová Jednotka č.j. 138/3 - zjištěná cena po zaokrouhlení = 221 618,40 Kč

slovy: Dvěštedvacetjednatisícšestsetosmnáct Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová Jednotka č.j. 138/3

Celkový podrobný popis oceňovaného objektu je uveden v předchozí části tohoto ocenění, případně

doplněn o technický popis jednotlivých konstrukcí a vybavení dále v tabulkové části.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Předsíň:	10,44 * 1,00 =	10,44 m ²
Kuchyně:	6,24 * 1,00 =	6,24 m ²
Jídelna:	7,58 * 1,00 =	7,58 m ²
Pokoj 1:	21,17 * 1,00 =	21,17 m ²
Pokoj 2:	15,27 * 1,00 =	15,27 m ²
Pokoj 3:	12,17 * 1,00 =	12,17 m ²
Koupelna:	2,62 * 1,00 =	2,62 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
Sklep:	5,84 * 0,10 =	0,58 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		77,07 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100

2. Svislé konstrukce	Zděné	S	100
3. Stropy	Polospalné s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha vlabová, dřevěný krov	S	100
5. Krytiny střech	Betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	Vápenné štukové omítky,	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	TMF + silikátová omítka	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	Keramické obklady	C	100
10. Schody	železobetonové, teraco	S	100
11. Dveře	Náplňové s ocelovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s termoizolačním zasklením	N	100
14. Povrchy podlah	Linoleum, plovoucí podlahy,	S	100
15. Vytápění	Plynový kotel ,radiátory s poměrovým měřením	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	kompletní odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	Bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	elektrický sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70

16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,78
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9278

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílů

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,46			40,00	2,5840
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	20,26			40,00	8,1040
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,84			40,00	3,5360
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,71			10,00	0,5710
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,59			10,00	0,2590
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,75			10,00	0,0750
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,44			80,00	5,9520
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100,00	1,54	4,77	5,14			10,00	0,5140
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,23			40,00	1,2920
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,45			90,00	3,1050
13. Okna	N	5,40	100,00	1,54	8,32	8,97			20,00	1,7940
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,34			90,00	3,0060
15. Vytápění	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,07			90,00	4,5630
16. Elektroinstalace	P	5,20	100,00	0,46	2,39	2,58			70,00	1,8060
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,43			10,00	0,0430
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,56			50,00	1,7800
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,45			50,00	1,7250
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,43			50,00	0,2150
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,26			90,00	2,0340
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,94			90,00	1,7460
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,10			90,00	3,6900
Opotřebení:									48,4 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²):

= 9 630,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9278
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	15 557,85
Plná cena: 77,07 m ² * 15 557,85 Kč/m ²	=	1 199 043,50 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 48,4 % /100)	*	0,516

Bytová Jednotka č.j. 138/3 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 618 706,45 Kč

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 731 / 3 960

Bytová Jednotka č.j. 138/3 - zjištěná cena = 618 706,45 Kč

Bytová Jednotka č.j. 138/3 - zjištěná cena po zaokrouhlení = 618 706,40 Kč

slovy: Šestsetosmnácttisícšedsmsetšest Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová Jednotka č.j. 1168/11

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	77,07 m ²
Obestavěný prostor:	77,07 m ³

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt 3+kk, č.j. 208/7, Pňovice208 ,Papůvka,
Lokalita:	Byt 3+kk , Papůvka

Byt 3+kk v cihlovém třípodlažním bytovém domě, , bez výtahu.

Číslo řízení: V-7638/2020-805

Užitná plocha:	51,37 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - KN			1,00	
K2 Velikosti objektu - Oceňovaný větší			0,98	
K3 Poloha - Oceňovaný lepší			1,15	
K4 Provedení a vybavení - obdobný			1,00	
K5 Celkový stav - Oceňovaný výrazně horší			0,70	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Insolvenční řízení			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 09.06.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
500 000	51,37	9 733	0,75	7 300



Zdroj: KN

Název: Byt 3+1,č.j.396/2, Javoříčská 396, Litovel
Lokalita: Byt 3+1, Javoříčská 396, Litovel

Byt 3+1 v zděném nezatepleném bytovém domě, bez výtahu,
Číslo řízení: V-16427/2020-805 ,

Užitná plocha: 89,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KN	1,00	Zdroj: KN
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00	
K3 Poloha - Oceňovaný horší	0,90	
K4 Provedení a vybavení - obdobný	1,00	
K5 Celkový stav - Oceňovaný horší	0,70	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Insolvenční řízení	0,95	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 16.11.2020	89,40	16 779	0,60	10 067

Název: Byt 3+1, č.j.191/1, Pňovice 191,
Lokalita: Byt 3+1, Pňovice 191,

Byt 3+1 ve zděném zatepleném domě, bez výtahu.
Číslo řízení: V-32/2021-801

Užitná plocha: 110,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KN	1,00	
K2 Velikosti objektu - Oceňovaný menší	1,05	
K3 Poloha - Oceňovaný lepší	1,10	
K4 Provedení a vybavení - obdobný	1,00	
K5 Celkový stav - Oceňovaný horší	0,70	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Insolvenční řízení	0,95	



Zdroj: KN

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 1.10.2020	110,60	17 631	0,77	13 576

Název: Byt 4+1, č.j.1/3, Paseka 1
Lokalita: Paseka u Uničova

Byt 4+1 ve zděném zatepleném domě, bez výtahu.
Číslo řízení: V-18637/2020-805

Užitná plocha: 84,58 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KN	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00
K3 Poloha - Oceňovaný lepší	1,05
K4 Provedení a vybavení - obdobný	1,00
K5 Celkový stav - Oceňovaný horší	0,70
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - ins.řízení	0,95



Zdroj: KN

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 270 000	84,58	15 015	0,70	10 511

Název: Byt 3+kk, č.j. 258/10, Paseka Sanatorium 258**Lokalita:** Paseka Sanatorium

Byt 3+1 v panelovém zatepleném domě, bez výtahu, vytápění dálkové,

Číslo řízení: V-18520/2020-805

Užitná plocha: 44,10 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - KN	1,00
K2 Velikosti objektu - Oceňovaný větší	0,95
K3 Poloha - Oceňovaný lepší	1,10
K4 Provedení a vybavení - obdobný	1,00
K5 Celkový stav - Oceňovaný horší	0,70
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - insol.řízení	0,95



Zdroj: KN

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
770 000	44,10	17 460	0,69	12 047

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota stanovena na základě dokladovaných realizovaných převodů v obdobných lokalitách, s korekcí ceny koeficienty.

Minimální jednotková porovnávací cena	7 300 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 700 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 576 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	10 700 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	77,07 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	824 649 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
1. Bytová Jednotka č.j. 138/3	221 618,40 Kč
1.1. Oceňovaný byt	220 171,76 Kč
1.2. Pozemek pč.st.218	1 446,66 Kč
	221 618,40 Kč

Výsledná cena - celkem:	221 618,40 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	221 620,- Kč
slovy: Dvěštedvacetjednatisícšestsetdvacet Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu
221 620 Kč
slovy: Dvěštedvacetjednatisícšestsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová Jednotka č.j. 138/3 618 706,40 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová Jednotka č.j. 1168/11 824 649,- Kč

Silné stránky

- Bytový dům zateplen, plastová okna.

Slabé stránky

- ocenění pro insolvenční řízení,
- byt v původním stavu, většina prvků za horizontem morální i technické životnosti
- byt ve 2.NP domu, bez výtahu.

Obvyklá cena

824 500 Kč

slovy: Osmsetdvacetčtyřitisícipětset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zadání objednatele - MORAVOLEN HOLDING a.s., Krátká 2, 787 01 ŠUMPERK, tel. 721 840 961, pro insolvenčního správce - Mgr. Ing. Pavla Buxbaumová, Masarykovo nám. č.p. 37, Uničov, PSČ 78391, Okres Olomouc - ve věci řízení č.j.: KSOL 10 INS 23703/2019 vedená u Krajského soudu v Ostravě , pobočka Olomouc – bylo stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)- členských práv a povinností člena Okresního stavebního bytového družstva Olomouc , které jsou spjaté s bytem č.j. 138/3, v bytovém domě č.p. 138, k.ú. Mladeč, v Mladči, okr. Olomouc.

Výsledná obvyklá cena stanovena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 237/2020 Sb. na základě sjednaných cen obdobných nemovitých věcí, a to porovnáním.

Dle sdělení Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově, Dukelská 1144, 78391 Uničov, IČO: 00052795, spjaté s bytovou jednotkou č. 3 v budově č.p. 138, na bytovém domě Mladeč 138 vážně úvěr do 12/2042

Nesplacená část úvěru připadajícího na oceňovanou bytovou jednotku není ve výsledné ceně zohledněna.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě analýzy dat z podkladů uvedených ve výčtu podkladů a v nálezové části a jejich vyhodnocení byly vytvořeny podrobné popisy posuzovaných staveb, byly o výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru. Tyto informace byly následně využity při oceňování posuzovaných staveb a také k jejich porovnání.Přesnosti a podrobnosti údajů, které bylo možné využít k popisu staveb, odpovídají i výstupy dalších výsledků, ke kterým byly použity.

5.2. Kontrola postupu

Po vypracování znaleckého posudku, který byl vyhotoven dle zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění, dle zákona 254/2019 Sb. O znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a vyhlášce 503/2020 Sb. O výkonu znalecké činnosti v platném znění byla provedena opětovná kontrola předepsaných postupů, zejména správné určení typu jednotlivých objektů. Dále byla provedena kontrola zadávaných dat, zejména se jednalo o dodaná data z katastrálního úřadu. Dalším důležitým bodem kontroly bylo použití přiměřených koeficientů ve srovnávacích tabulkách, které mají významnou roli ve stanovení konečné ceny dané nemovitosti.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena Okresního stavebního bytového družstva Olomouc, které jsou spjaty s bytovou jednotkou č. 3 v budově č.p. 138, v Mladči, na pozemku p.č. st.218, zapsané na listu vlastnictví č. 633, vše v k.ú. Mladeč, obec Mladeč, okres Olomouc. Stavební bytové družstvo Olomouc je vlastníkem pozemku p.č. st.218 - zastavěná plocha a nádvoří, na kterém bytový dům č.p. 138 stojí. K vlastnictví bytové jednotky č.j. 138/3 náleží i spoluvlastnický podíl na pozemku pod stavbou.

Ocenění provedeno pro potřeby Insolvenčního správce - Mgr. Ing. Pavla Buxbaumová, Masarykovo nám. č.p. 37, Uničov, PSČ 78391, Okres Olomouc - ve věci insolvenčního řízení - oddlužení - Coufal Karel, Coufalová Jaroslava, oba bytem Severní 1264/13, 784 01 Litovel, , Spisová značka: KSOL 10 INS 23703 / 2019 vedená u Krajského soudu v Ostravě, pobočka Olomouc.

Obvyklá cena družstevního podílu v bytovém družstvu je v běžné praxi rovna ceně, za kterou lze převést, na základě smlouvy, členský podíl, který představuje členská práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu. Z tohoto důvodu je oceňována vlastní bytová jednotka, a to metodou porovnávací ze sjednaných cen obdobných objektů, s následnou úpravou ceny pomocí koeficientů použitých pro srovnání.

Obvyklá cena členského podílu ve výše uvedeném družstvu je určena ke dni ocenění, v ceně nejsou zohledněny finanční pohledávky SBD Olomouc, se sídlem v Uničově.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

824 500 Kč

slovy: Osmsetdvacetčtyřitisícpětset Kč

Nesplacená část úvěru připadajícího na oceňovanou bytovou jednotku není ve výsledné ceně zohledněna.

Ocenění provedeno dle platného oceňovacího předpisu. Administrativní cena je rozdílná od ceny obvyklé. Rozdíl cen je dán faktem, že administrativní cena nereflakuje v čase a místě na chování trhu, nabídky a poptávky.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec vycházel z veřejně dostupných dat. Velmi záleží na výběru a dostupnosti porovnávaných nemovitostí. Cena nemovitosti je pak dána aktuální nabídkou na realitním trhu a také aktuálními realizovanými cenami za určité období v dané lokalitě.

Cena zjištěná dle cenového předpisu je vypočtena přesně danými postupy. Předpis stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám. Tato metoda nepromítá aktuální tržní hodnotu a obvyklou cenu nemovitosti v daném čase a v daném místě.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Příloha č.1 Kopie LV 633	2
Příloha č.2 Prohlášení vlastníka	4
Příloha č.3 Informace sdělené Okresním stavebním bytovém družstvě Olomouc se sídlem v Uničově	1
Příloha č.4 Obec, lokalita, KN, ortofoto	2
Příloha č.5 Fotodokumentace z místního šetření	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 210400012.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.6.1980 pod č. j. Spr.2392/80 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 5539-43/2021 znaleckého deníku.

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing Radomír Radil
U Oskavy 1300
783 91 Uničov

Znalec prohlašuje, že si je vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ust. § 127 a) zákona č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění ke dni podání tohoto ocenění.

PROHLÁŠENÍ O NEPODJATOSTI

Já, níže podepsaný tímto prohlašuji, že:

Nejsem ve vztahu k předmětnému ocenění podjatý.

V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění.

S žádným vlastnickým subjektem, jehož se toto ocenění týká mě nespojuje osobní ani jiný obdobný poměr.

Při oceňování budu postupovat objektivně a nestranně.

Pokud v průběhu mého působení při oceňování vznikne důvod k mé podjatosti ve vztahu k předmětné zakázce, neprodleně tuto skutečnost oznámím zadavateli.

Dále prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se dozvím v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku.

V Uničově 2.5.2021

Ing Radomír Radil
U Oskavy 1300
783 91 Uničov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.3.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5539-43/2021

počet stran A4 v příloze:

Příloha č.1 Kopie LV 633	2
Příloha č.2 Prohlášení vlastníka	4
Příloha č.3 Informace sdělené Okresním stavebním bytovém družstvě Olomouc se sídlem v Uničově	1
Příloha č.4 Obec, lokalita, KN, ortofoto	2
Příloha č.5 Fotodokumentace z místního šetření	2

Změna prohlášení vlastníka

Popis jednotky č. 138/2 - nový stav

Jednotka č. 138/2 je jednotka vymezená na základě zákona o vlastnictví bytů - byt umístěný v 1. NP budovy. Poloha jednotky vyplývá z grafického rozdělení budovy v příloze č. 1.

Dispozice jednotky:

<i>podlaží</i>	<i>místnost</i>		<i>m² plochy</i>
	<i>název</i>		
1.NP	kuchyň		9,50
	pokoj		12,00
	pokoj		13,80
	pokoj		20,20
	koupelna		2,40
	WC		1,30
	spíž		1,00
	předsíň		8,00
1.PP	sklep		9,83
	sklep		4,83
	sklep		2,90
CELKEM			85,76
Zaokr.			85,80

Ve výlučném užívání vlastníka jednotky se nachází společná část domu - balkon o výměře 3,20 m². Právo výlučně užívat uvedenou společnou část a povinnost podílet se na opravách a údržbě její nášlapné vrstvy má jen vlastník jednotky č. 138/2.

Součástí bytu je jeho veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, odpadů, elektroinstalace, topení apod.), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Popis jednotky č. 138/3 - nový stav

Jednotka č. 138/3 je jednotka vymezená na základě zákona o vlastnictví bytů - byt umístěný ve 2. NP budovy. Poloha jednotky vyplývá z grafického rozdělení budovy v příloze č. 1.

Dispozice jednotky:

<i>podlaží</i>	<i>místnost</i>		<i>m² plochy</i>
	<i>název</i>		
2.NP	kuchyň		9,50
	pokoj		12,00
	pokoj		13,80

Bytový dům č.p. 138, v k. ú. Mladeč, obec Mladeč

Změna prohlášení vlastníka

	pokoj	20,20
	koupelna	2,40
	WC	1,30
	spíž	1,00
	předsíň	8,00
1.PP	sklep	4,90
CELKEM		73,10

Ve výlučném užívání vlastníka jednotky se nachází společná část domu - balkon o výměře 3,20 m². Právo výlučně užívat uvedenou společnou část a povinnost podílet se na opravách a údržbě její nášlapné vrstvy má jen vlastník jednotky č. 138/3.

Součástí bytu je jeho veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, odpadů, elektroinstalace, topení apod.), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Popis jednotky č. 138/4 - nový stav

Jednotka č. 138/4 je jednotka vymezená na základě zákona o vlastnictví bytů - byt umístěný ve 2. NP budovy. Poloha jednotky vyplývá z grafického rozdělení budovy v příloze č. 1.

Dispozice jednotky:

<i>podlaží</i>	<i>místnost</i>		<i>m² plochy</i>
	<i>název</i>		
2.NP	kuchyň		9,50
	pokoj		12,00
	pokoj		13,80
	pokoj		20,20
	koupelna		2,40
	WC		1,30
	spíž		1,00
	předsíň		8,00
1.PP	sklep		6,36
CELKEM			74,56
Zaokr.			74,60

Ve výlučném užívání vlastníka jednotky se nachází společná část domu - balkon o výměře 3,20 m². Právo výlučně užívat uvedenou společnou část a povinnost podílet se na opravách a údržbě její nášlapné vrstvy má jen vlastník jednotky č. 138/4.

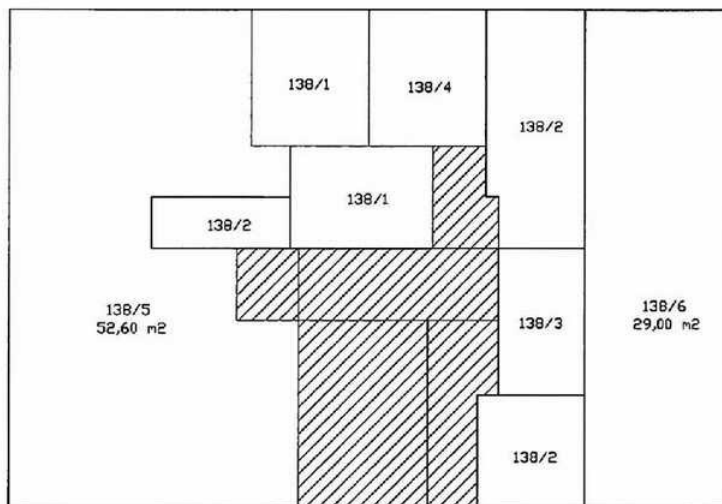
Grafické rozdělení jednotek domu čp. 138, k.ú. Mladeč

Legenda:



Společné části nemovité věci společné všem
vlastníkům jednotek

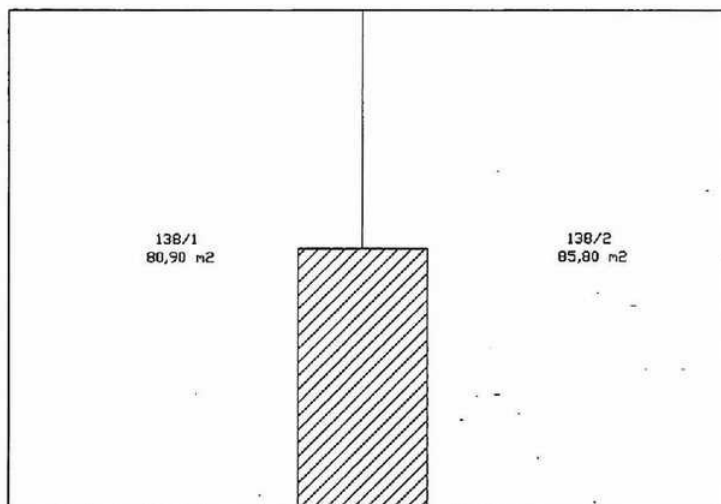
1.PP



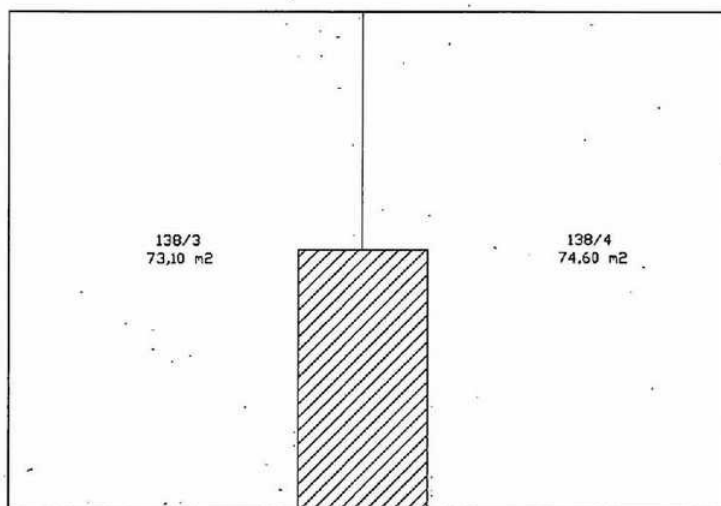
Bytový dům čp. 138, v k. ú. Mladeč, obec Mladeč

Znění prohlášení vlastníka

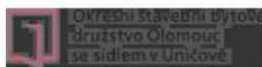
1.NP



2.NP



Bytový dům č.p. 138, v k. ú. Mladec, obec Mladec



Zapsán v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, Dr XXII, vložka 220

Pracoviště UNICOV
Sídlo správy a vedení družstva
Dukelská 1144
Uničov 783 91
Tel., Fax: 585 051 167
e-mail: kracmarova@osbdumicov.cz
www.osbdumicov.cz
IDDS: wjlq8xq

Mgr. Ing. Pavla Buxbaumová
Insolvenční správčyně
Masarykovo nám. č.p. 37

783 91 Uničov

Váš dopis značky/ze dne

Naše značka
OSBD/2021/

Vyřizuje/linka
Kráčmarová/49

Dne
08.04.2021

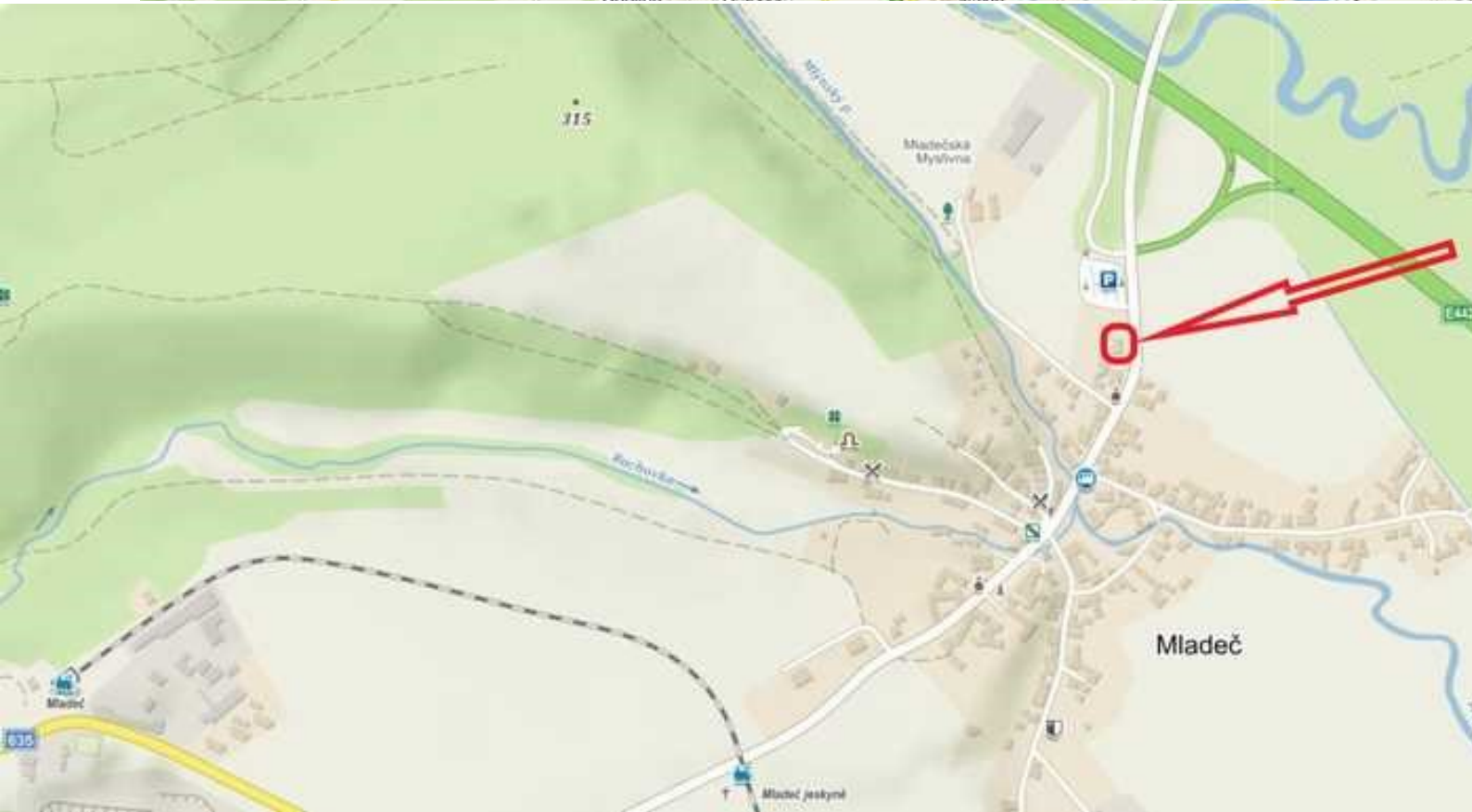
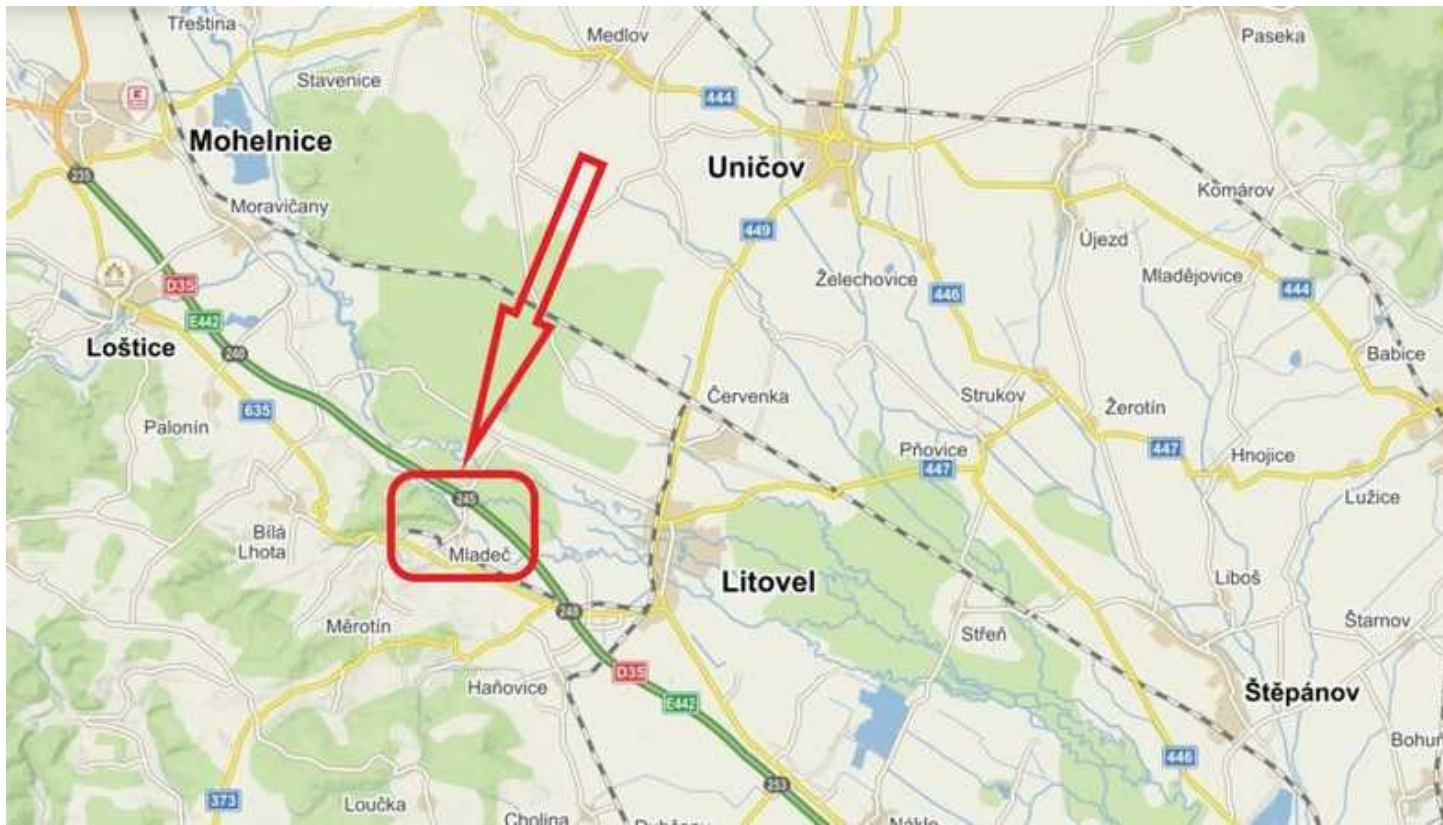
Věc: KSOL 10 INS 23703/2019

K výše uvedené značce Vám sdělujeme následující:

- Na bytovém domě Mladeč 138 vážne úvěr do 12/2042 (účetní paní Vyroubalová, tel: 585 00 44 30)
- Bytovou jednotku č. 138/3 lze převést do vlastnictví po úhradě poměrové části prohlášení vlastníka (2.795,- Kč a úvěru)
Za vyhotovení smlouvy a provedení vkladu do KN v současné době uhradí žadatel 7.139,- Kč.
- Měsíční náklady – úhrady za užívání bytu činí 3.505,- Kč (účetní paní Vyroubalová, tel.: 585 00 44 30)

S pozdravem

.....
Dagmar Kráčmarová
členská evidence, převody bytů do vlastnictví



250/15





