

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 10/8210/2019**

**o obvyklé ceně členského podílu  
v Bytovém družstvu Trnovany  
vztahujícího se k užívání bytu č. 23  
v bytovém domě č.p. 1591 v k.ú. Teplice-Trnovany,  
v ulici Janáčkova v Teplicích, Ústecký kraj**



## PŘEHLED ÚDAJŮ

<b>ID (Surveyor's Report):</b> <b>10/8210/2019</b>		<b>LV no.:</b> <b>6827</b>			
<b>Name of subject / Předmět ocenění:</b> Členský podíl v Bytovém družstvu Trnovany vztahující se k právu užívání bytu č. 23 v bytovém domě č.p. 1591 v k.ú. Teplice-Trnovany, v ulici Janáčkova v Teplicích, Ústecký kraj					
<b>Address of subject / Adresa majetku:</b> Janáčkova 1591/4, 415 01 Teplice					
<b>Purpose of Appraisal / Účel ocenění:</b> Stanovení obvyklé ceny členského podílu v bytovém družstvu ve věci řízení o pozůstalosti po Aloisi Vranovském, nar. 11.6.1950, naposledy bytem Janáčkova 1591/4, Teplice, zemřelém dne 24.12.2016, na základě usnesení Okr.soudu v Teplicích, č.j. 36 D 48/2017-291 ze dne 28.12.2018					
Cost value: Věcná hodnota:	nebyla stanovena	Kč	<b>Market value</b> <b>Tržní hodnota</b>	<b>570.000</b>	<b>Kč</b>
Yield value: Výnosová hodnota:	nebyla stanovena	Kč	<b>Common price</b> <b>Obvyklá cena</b>	<b>570.000</b>	<b>Kč</b>
Comparative value: Porovnávací hodnota:	568.000	Kč	<b>Quick sale: (validity 6 monts):</b> <b>Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):</b>	<b>nestanoveno</b>	<b>Kč</b>
Number of properties: Počet objektů:	1		<b>LAND / POZEMEK</b>		
Main building: Hlavní stavba:	členský podíl vztahující se k bytu č.23 v bytovém domě č.p. 1591		Číslo parcel Parcel of land nr.	2499/8 - pozemek není předmětem ocenění	
Appurtenances: Příslušenství:	loggie		Size: Velikost		
Location in the town: Poloha v obci:	bytová zóna		Type: Druh:		
Infrastructure: Infrastruktura	úplná, odpovídající velikosti města		Unit price: Jednotková cena:		
<b>MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT</b>			<b>LEASE / PRONÁJEM</b>		
Construction system: Konstrukční systém:	montovaný z panelů		Whole property: Celá nemovitost:		m <sup>2</sup>
Built-up area: Zastavěná plocha:		m <sup>2</sup>	Office area: Kancelářské plochy:		m <sup>2</sup>
Floor area: Podlahová plocha:	84,31	m <sup>2</sup>	Storage area: Skladové plochy:		m <sup>2</sup>
			Other and manufacturing: Ostatní		m <sup>2</sup>
Unit price: Jednotková cena:			Income: Příjem:		Kč
Building finished in year Rok pořízení:	odhad 1980		Cost: Náklady:		Kč
Wear (average): Znehodnocení:	40	%	Capitalization rate: Kapitalizační míra:		%

## **A. NÁLEZ**

### **Client of Appraisal / Objednatel ocenění:**

Okresní soud v Teplicích, U soudu 1450/11, 415 01 Teplice

### **Property right / Vlastnické právo:**

Předmětem ocenění je členský podíl vztahující se k užívání bytu č.23 v bytovém domě č.p. 1591, k.ú. Teplice - Trnovany, v ulici Janáčkova v Teplicích, Ústecký kraj, oceňovaný členský podíl je předmětem dědického řízení po zemřelém Aloisi Vranovském.

Bytový dům je ve vlastnictví Bytového družstva Trnovany (IČ 25036921), Masarykova 985, 415 01 Teplice.

### **Restricting conditions / omezující podmínky:**

Nebyla předložena dohoda o převodu členských práv a povinností k oceňovanému členskému podílu.

### **Real burden / věcná břemena:**

K předmětu ocenění se nemohou vázat věcná břemena, nejedná se o nemovitost ani bytovou jednotku.

### **Mortgages: / zástavní práva:**

K předmětu ocenění se nemohou vázat zástavní práva, nejedná se o nemovitost ani bytovou jednotku.

### **Legal and structural state / stavebně právní stav:**

Jedná se o členský podíl v bytovém družstvu.

### **Weak points / slabé stránky:**

- typový panelový bytový dům
- jedná se o podíl v bytovém družstvu s právem užívání bytu, nikoli o vlastnictví bytu
- hluk z dopravy na Masarykově třídě

### **Strong points / silné stránky:**

- občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti
- zateplený bytový dům

### **Background Papers / podklady:**

a/ informace o stavbě

b/ katastrální mapa

c/ zjištění při prohlídce na místě

### **Tour / prohlídka**

Prohlídka bytu byla provedena dne 16. ledna 2019.

## B. POSUDEK A OCENĚNÍ

### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území :	766259
Název katastrálního území :	Teplice - Trnovany
Kód obce :	567442
Název obce :	Teplice
Počet obyvatel obce :	49 697
Datum stanovení počtu obyvatel :	01.01.2018
Kód okresu :	CZ0426
Název okresu :	Teplice
Název kraje :	Ústecký
Poloha v obci :	centrum Řetic, bytová zóna

### Infrastructure / infrastruktura:

Statutární město Teplice je se svými 49 697 obyvateli významným městem Ústeckého kraje. Město Teplice je především známým lázeňským městem s bohatou historií. V současnosti město má úplnou občanskou vybavenost, mj. Magistrát, úřady, střední školy, gymnázium, nemocnice, zdravotnická a lázeňská zařízení, supermarket, stadión, aquapark, obchody, služby, nádraží autobusové i železniční dopravy. Město má velmi dobré silniční spojení do Ústí nad Labem a do Prahy, s napojením na novou dálnici D8 do Drážďan a do Prahy. Napojení na železniční dopravu představují frekventované trati ČD ve směrech Ústí nad Labem, Karlovy Vary a Praha.

Město je napojeno na veškeré inženýrské sítě včetně dálkového vytápění.

### Property Location / poloha nemovitostí:

Bytový dům se nalézá v severovýchodní části města Teplice, v městské části Trnovany, se zástavbou bytových domů a budov občanské vybavenosti, v ulici Janáčkova (v docházkové vzdálenosti je základní a mateřská škola, obchody, restaurace apod.). V lokalitě je rozvod elektrického proudu, vody, plynu, kanalizace a tepla a teplé vody z dálkového zdroje.

### Short description property / stručný popis majetku:

Jedná se o členský podíl v bytovém družstvu s právem vztahujícím se na užívání bytu č. 23.

Byt č.23 je situován v 8.nadzemním podlaží bytového domu č.p. 1591.

### Dispoziční řešení :

Oceňovaný byt o velikosti 1+4 sestává z předsíně (14,48 m<sup>2</sup>), pokoje (10,73 m<sup>2</sup>), pokoje (18,05 m<sup>2</sup>), pokoje (11,79 m<sup>2</sup>), pokoje (12,04 m<sup>2</sup>), kuchyně (11,62 m<sup>2</sup>), koupelny (4,7 m<sup>2</sup>), WC (0,90 m<sup>2</sup>) a loggie (5,5 m<sup>2</sup>).

Podlahová plocha bytu činí 84,31 m<sup>2</sup> (bez loggie).

### Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu):

Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou montované ze železobetonových panelů, vodorovné nosné konstrukce jsou železobetonové, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá, krytina je z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky jsou úplně z pozinkovaného plechu, schodiště jsou železobetonová prefabrikovaná s teracovou úpravou povrchu stupňů, okna jsou plastová s izolačními dvojskly. Vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy panelů jsou opatřeny tepelnou izolací s nátěrem. V bytovém domě je výtah.

Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, kanalizace, plynu, topení včetně přípravy teplé vody je ústřední.

Vybavení oceňovaného bytu tvoří původní vnitřní dveře, vana a záchod, kuchyňská linka s dřezem, plynový sporák, původní vestavěná skříň, vodovodní míchací baterie, původní topná žebrová tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace plynu, elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu jsou opatřeny povlaky z PVC a keramickou dlažbou.

Stáří a stavební stav:

Bytový dům pochází z cca roku 1980, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 39 let. Bytový dům prošel revitalizací. Stavební stav domu odpovídá stáří, provedeným stavebním pracím a běžné údržbě. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné vážnější stavební závady.

Oceňovaný byt je v původním stavu, odpovídá stáří a běžné údržbě.

### **Pozemky:**

Bytový dům č.p. 1591 je situován na pozemku čís. parcely 2499/8, k.ú. Teplice - Trnovany. Pozemek je rovinné konfigurace a je přístupný z veřejné komunikace ve vlastnictví Statutárního města Teplice.

Tvar pozemku je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

Výše uvedený pozemek, na kterém je bytový dům postaven, je ve vlastnictví Bytového družstva Trnovany, a proto není předmětem ocenění.

## **ZPŮSOB OCENĚNÍ**

Hodnota členského podílu v bytovém družstvu, představující majetkovou hodnotu, se oceňuje cenou obvyklou, tj. cenou, kterou by bylo možno za převod členského podílu v rozhodné době a místě dosáhnout (z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 14.11.2002, sp.zn. 31 Cdo 2428/2000, Bulletin advokacie č. 5/2003).

Při ocenění členského podílu v bytovém družstvu, představujícího majetkovou hodnotu, je aplikováno ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, jenž definuje způsoby oceňování majetku a služeb, a to obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena (podle § 2, odst. 1), 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 nezahrnují 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.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je, (podle § 2, odst. 3), m.j.

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění“.
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

## **ANALÝZA OCENĚNÍ**

Vzhledem ke skutečnosti, že k převodům členských podílů v bytových družstvech vztahujících se ke konkrétním bytům (jde o tzv. družstevní byty) již řadu let běžně dochází a cena je vytvářena principy poptávky a nabídky, je odhad obvyklé ceny stanoven především na základě porovnávací metody.

Analýza je patrná z příložené tabulky.

## **C. HODNOCENÍ A ZÁVĚR**

Obvyklá cena členského podílu v Bytovém družstvu Trnovany vztahujícího se k právu užívání bytu č.23 v bytovém domě č.p. 1591, v k.ú. Teplice – Trnovany, v ulici Janáčkova v Teplicích, Ústecký kraj, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 16. ledna 2019 celkem

**570.000,- Kč**

Slovy: Pětsetšedesát tisíc Kč

**V daném případě se jedná o ocenění členského podílu v bytovém družstvu, tedy ocenění práv spojených s členstvím, nejde o nemovitost ani bytovou jednotku.**

**Dohoda o převodu členských práv a povinností nebyla předložena.**

### **Znalecká doložka:**

ENI CONSULT spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 10/8210/2019.

Ing. Vladimír Hůda  
jednatel

V Mostě, dne 17. ledna 2019

ID (Surveyor's Report): **10/8210/2019****Cost Value (Buildings) - Věcná hodnota (Stavby)**

Item no.	Name of "the tangible investment asset" - TIA	Build-up space	Unit price	Built-up area	Unit price	Starting price	Wear	Time price "TIA"	Comments
Pol.č.	Název HIM	Obestavěný prostor stavby	Jednotková cena	Užitná plocha	Jednotková cena	Výchozí cena	Znehodnocení	Časová cena HIM	Komentář
		m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	%	Kč	
1	byť č. 23			84,31					jde o členský podíl
2									
3									
<b>Buildings subtotal - Stavby mezisoučet</b>								<b>0</b>	

**Cost Value (Lands) - Věcná hodnota (Pozemky)**

Item no.	Site no.	Type land	Acreage	Price	Total	Comments
Pol.č.	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra	Cena	Cekem	Komentář
			m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	
1						
2						
3						
<b>Lands subtotal - Pozemky mezisoučet</b>						

**Cost Value (Buildings and Lands total)  
Věcná hodnota (Stavby a pozemky celkem)****0 Kč****Yield value - Výnosová hodnota**

Item no.	Name	Area for lease	Lease price per sq. m.	Gross yield	Risk of loss of rent	Net rent	Costs total	Net yield	Capitalization rate	Yield value	Comments
Pol.č.	Název	Pronajimatelná plocha	Cena za pronájem m <sup>2</sup>	Hrubý výnos	Riziko výpadku nájemného	Čisté nájemné	Náklady celkem	Čistý výnos	Kapitalizační míra	Výnosová hodnota	Komentář
		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> /year/rok	Kč/year/rok	%	Kč	Kč	Kč	%	Kč	
1											
2											
3											

**Yield value  
Výnosová hodnota****nebyla stanovena****Comparative value - Porovnávací hodnota**

Item no.	Name	Realized / offer price	Date of sale / offers	Residential / utility area	Type of unit	Unadjusted price	Rate of price adjustment	Total price of residential / utility area	Price per object	Comments
Pol.č.	Název	Realizovaná / nabídková cena	Datum prodeje / nabídky	Obytná / užitná plocha	Typ jednotky	Neupravená cena	Koeficient cenové úpravy	Celková cena obytné / užitné plochy	Cena za objekt	Komentář
		Kč		m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	
1	DB Teplice, ul. Přítkovská	630 000,00	1-19	83,00	4+1	7 590	0,90	567 000,00	<b>6 831</b>	nabídka 1)
2	DB Teplice, ul. Přítkovská	599 900,00	1-19	83,00	4+1	7 228	0,90	539 910,00	<b>6 505</b>	nabídka 2)
3	DB Teplice, ul. Bohuslava Martinů	490 000,00	1-19	64,00	3+1	7 656	0,90	441 000,00	<b>6 891</b>	nabídka 3)

1) nabídka RK Real Status 24, s.r.o. Teplice, byt v 7.NP, v původním udržovaném stavu, dům po rekonstrukci



2) nabídka RK Deckart reality, s.r.o. Teplice, byt v 6.NP, v původním udržovaném stavu, dům po rekonstrukci



3) nabídka RK Bidli, Praha, byt v 1.NP, v původním udržovaném stavu, dům po rekonstrukci

**Cost Value - Věcná hodnota****0,000 mil.Kč****Yield value - Výnosová hodnota****nebyla stanovena****Comparative value - Porovnávací hodnota****0,568 mil.Kč****Market value - Tržní hodnota (Common price - Obvyklá cena)****0,570 mil.Kč**

**Družstevní byt č. 23 v bytovém domě č.p. 1591, v ulici Janáčkova v Teplicích**



Situace oblasti



Situace lokality





Fotomapa

## Informace o stavbě

Informace o stavbě | Nahlížení do katastru nemovitostí

Stránka č. 1 z 1

### Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1591
Obec:	<a href="#">Teplice (5674421)</a>
Část obce:	<a href="#">Trnovany (166260)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Teplice-Trnovany (766259)</a>
Číslo LV:	<a href="#">6827</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">2499/8</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Informace z RÚIAN

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bytové družstvo Trnovany, Masarykova třída 285/170, Trnovany, 41501 Teplice	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 15.01.2019 10:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#) | Pod sídlem 1806/9, Kobyliv, 18211 Praha 6 |  
Podání učení katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#)

Verze aplikace: 5.5.3 build 0

## Kopie katastrální mapy

Publikace dat ISKN Tisk - 0s :46ms, 92 prvků.

Stránka č. 1 z 1



## Ortofotomapa

Publikace dat ISKN Tisk - 0s :281ms, 90 prvků.

Stránka č. 1 z 1



<http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

15.1.2019

**Družstevní byt č. 23 v bytovém domě č.p. 1591, v ulici Janáčkova v Teplicích**



Bytový dům



Přístupová komunikace



Vchod do domu č.p. 1591



Vstupní chodba



Schodiště v domě



Výtah v domě



Vstup do bytu



Předsíň



Kuchyně



Pokoj



Pokoj



Pokoj



Pokoj



Záchod