

# ZNALECKÝ POSUDEK

**č. 41/8241/2019**

**o obvyklé ceně členského podílu  
v Okresním stavebním bytovém družstvu Teplice  
vztahujícího se k užívání  
jednotky - bytu č. 263/5 v bytovém domě č.p. 263, 264, 265, 266, včetně  
podílu na společných částech domu a pozemku čís. parcely St. 409,  
k.ú. Maršov u Krupky, v ulici Karla Čapka v Krupce,  
okres Teplice, Ústecký kraj**



## PŘEHLED ÚDAJŮ

<b>ID (Surveyor's Report):</b> 41/8241/2019		<b>LV no.:</b> 3237			
<b>Name of subject / Předmět ocenění:</b> Členský podíl v Okresním stavebním bytovém družstvu Teplice vztahující se k užívání jednotky - bytu č. 263/5 v bytovém domě č.p. 263, 264, 265, 266, včetně podílu na společných částech domu a pozemku čísl. parcely St. 409, k.ú. Maršov u Krupky, v ulici Karla Čapka v Krupce, okres Teplice, Ústecký kraj					
<b>Address of subject / Adresa majetku:</b> Karla Čapka 263, Maršov, 417 42 Krupka					
<b>Purpose of Appraisal / Účel ocenění:</b> Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.					
Cost value: Věcná hodnota:	547.510	Kč	<b>Market value:</b> <b>Tržní hodnota:</b>	70.000	Kč
Yield value: Výnosová hodnota:	nebyla stanovena	Kč	<b>Common price</b> <b>Obvyklá cena:</b>	70.000	Kč
Comparative value: Porovnávací hodnota:	72.000	Kč	<b>Quick sale:</b> (validity 6 monts): <b>Rychlý prodej</b> (platnost 6 měsíců):	nestanoveno	Kč
Number of properties: Počet objektů:	1		<b>LAND / POZEMEK</b>		
Main building: Hlavní stavba:	byt č. 263/5		Čísla parcel Parcel of land nr.	St. 409	
Appurtenances: Příslušenství:			Size: Velikost	podíl 3643/434384 z 907 m <sup>2</sup> (tj. 7,6 m <sup>2</sup> )	
Location in the town: Poloha v obci:	obytná zóna		Type: Druh:	zastavěná plocha a nádvoří	
Infrastructure: Infrastruktura	úplná, odpovídající velikosti města		Unit price: Jednotková cena:	900	Kč/m <sup>2</sup>
<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:	36,43	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:	1985		Cost: Náklady:		Kč
Wear (average): Znehodnocení:	40	%	Capitalization rate: Kapitalizační míra:		%

## **A/ NÁLEZ**

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

Dražbyprost s.r.o., Mírové náměstí 2/5, 400 01 Ústí nad Labem

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

Předmětem ocenění je členský podíl vztahující se k užívání jednotky - bytu č. 263/5 v bytovém domě č.p. 263, 264, 265, 266, včetně podílu na společných částech domu a pozemku čísl. parcely St. 409, k.ú. Maršov u Krupky, v ulici Karla Čapka v Krupce, okres Teplice, Ústecký kraj, oceňovaný členský podíl je předmětem dědického řízení po zemřelém Ivanu Hlinákově.

Jednotka - byt č. 263/5 je ve vlastnictví Okresního stavebního bytového družstva Teplice (IČ 00227692), Střední ulice 1057/11, 415 01 Teplice a je zapsaná na listu vlastnictví č.3237 pro k.ú. Maršov u Krupky a obec Krupka.

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

Podle části C listu vlastnictví č. 1247 není vlastnické právo k bytu omezeno žádnými omezujícími podmínkami.

### **Real burden / věcná břemena:**

V části C listu vlastnictví č. 3237 není evidováno žádné věcné břemeno.

### **Mortgages: / zástavní práva:**

V části C listu vlastnictví č. 3237 není evidováno žádné zástavní právo.

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

Jednotka č. 263/5 je v katastru nemovitostí evidována jako jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb.) se způsobem využití byt.

Podle dostupných informací a podle zjištění na místě je jednotka užívána pro účely bydlení, tzn. v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

K užívání jednotky – bytu č. 263/5 se váže členský podíl v Okresním stavebním bytovém družstvu Teplice.

### **Weak points / slabé stránky:**

- jedná se o podíl v bytovém družstvu s právem užívání bytu, nikoli o vlastnictví bytu
- v okolí bytového domu se nachází konfliktní skupiny obyvatel

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

- dům je revitalizovaný včetně zateplení
- v docházkové vzdálenosti je občanská vybavenost (školy, obchody, restaurace)

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

a/ informace o jednotce

b/ katastrální mapa

c/ zjištění při prohlídce na místě

d/ informace Okresního stavebního bytového družstva Teplice

### **Tour / prohlídka**

Prohlídka bytu byla provedena dne 20. února 2019.

## B/ POSUDEK A OCENĚNÍ

### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území :	675300
Název katastrálního území :	Maršov u Krupky
Kód obce :	567639
Název obce :	Krupka
Počet obyvatel obce :	12.788
Datum stanovení počtu obyvatel :	01.01.2018
Kód okresu :	CZ0426
Název okresu :	Teplice
Název kraje :	Ústecký
Poloha v obci :	Obytná zóna

#### **Infrastructure / infrastruktura:**

Město Krupka se nachází přibližně 5 km severně od Teplic na úpatí Krušných hor. Leží v okrese Teplice, v Ústeckém kraji., cca 100 km od centra hlavního města Prahy a 15 km od města Ústí nad Labem. Město Krupka se dělí na devět částí, konkrétně to jsou: Krupka, Vrchoslav, Bohosudov, Maršov, Nové Modlany, Unčín, Soběchleby, Horní Krupka a Fojtovice. Infrastruktura města je velmi dobrá, odpovídající velikosti a významu města, s vyšší vybaveností jsou obyvatelé orientováni na blízké město Teplice.

Po dopravní stránce je město Krupka dostupné po silnici II/253(Dubí-Ústí nad Labem), která v dalším průběhu navazuje na silnici I/13 (Karlovy Vary – Habartice) a železniční tratí č.130 (Ústí nad Labem-Chomutov) a č.132 (Děčín – Oldřichov u Duchcova). Z městské části Bohosudov, pouze několik desítek metrů od zastávky ČD Bohosudov – zastávka, vede dvousedádková lanová dráha na Komáří vížku. Převýšení činí 482 m.

Město je napojeno na veškeré inženýrské sítě včetně dálkového vytápění.

#### **Property Location / poloha nemovitostí:**

Oceňované nemovité věci se nachází v městské části Maršov v ulici Karla Čapka, jde o lokalitu zastavěnou převážně bytovými domy a stavbami občanské vybavenosti. Lokalita je dobře dostupná, veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti .

V lokalitě je rozvod elektrického proudu, vody, plynu, kanalizace, 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 jednotky - bytu č. 263/5.

Byt č. 263/5 je situován v 2. nadzemním podlaží sekce č.p. 263 bytového domu č.p. 263, 264, 265, 266. Bytový dům má 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží.

Dispoziční řešení:

Oceňovaný byt o velikosti 1+1 sestává z předsíně, kuchyně, pokoje, koupelny a WC.

Podlahová plocha bytu činí 36,43 m<sup>2</sup>.

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, klempířské prvky jsou úplně z pozinkovaného plechu, schodiště jsou železobetonová s teracovou úpravou stupňů, okna jsou plastová s izolačními dvojskly. Vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy panelů jsou opatřeny tepelnou izolací se strukturovanou omítkou a nátěrem.

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

Vybavení oceňovaného bytu tvoří sprchová vana, umývadlo, záchod, kuchyňská linka, plynový sporák, vodoměry, vodovodní míchací baterie, vnitřní dveře, dále vnitřní instalace elektrického proudu, tepla, teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu jsou opatřeny povlaky z PVC.

Stáří a stavební stav:

Bytový dům pochází z roku 1985, jeho stáří ke dni ocenění jsou tedy 34 roky. Bytový dům prošel revitalizací. Stavební stav domu odpovídá jeho stáří a běžné údržbě. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné vážnější stavební závady.

Oceňovaný byt je v původním stavu, jeví známky opotřebení užíváním, zejména původního bytového jádra, původní kuchyňské linky, sporáku a podlahových krytin, předpokládá se provedení stavebních úprav.

### **Pozemky:**

K oceňovanému bytu č. 263/5 náleží podíl 3643/434384 na pozemku čís. parcely St. 409, k.ú. Maršov u Krupky.

Pozemek, zastavěný stavbou bytového domu, je svažitě konfigurace, je napojen na inženýrské sítě el. proudu, plynu, vody, kanalizace a tepelné rozvody. Pozemek je přístupný z veřejných komunikací ve vlastnictví Města Krupka.

Tvar pozemku je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

### **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 přiložené tabulky v příloze.

## **C/ HODNOCENÍ A ZÁVĚR**

Obvyklá cena členského podílu v Okresním stavebním bytovém družstvu Teplice vztahujícího se k jednotce - bytu č. 263/5 v bytovém domě č.p. 263, 264, 265, 266, včetně podílu na společných částech domu a pozemku čísl. parcely St. 409, k.ú. Maršov u Krupky, v ulici Karla Čapka v Krupce, okres Teplice, Ústecký kraj, zapsané na listu vlastnictví č. 3237 pro k.ú. Maršov u Krupky, obec Krupka u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Teplice, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 20. února 2019 celkem

**70.000,- Kč**

Slovy: Sedmdesáttisíc Kč

### **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 41/8241/2019.

Ing. Vladimír Hůda  
jednatel

V Mostě, dne 24. února 2019

# **PŘÍLOHY**

**1 Analýza ocenění**

**2 Situace**

**3 Informace o jednotce**

**4 Kopie katastrální mapy a ortofotomapa**

**5 Fotodokumentace**

ID (Surveyor's Report):

41/8241/2019

LV no.:

3237

**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. 263/5			36,43	24 800	903 464	40,0	542 078	
<b>Buildings subtotal - Stavby mezisoučet</b>								<b>542 078</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	Celkem	Komentář
			m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	
1	St. 409	zastavěná plocha a nádvoří (podíl o velikosti 3643/434384)	7,61	714	5 431	cena podle cenového předpisu
<b>Lands subtotal - Pozemky mezisoučet</b>					<b>5 431</b>	

**Cost Value (Buildings and Lands total)  
Věcná hodnota (Stavby a pozemky celkem)****547 510 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 m2	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	
0											
0											

**Yield value  
Výnosová hodnota****Není 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	BJ Krupka Karla Čapka ul.	99 000,00	II-19	36,00	1+1	2 750	0,90	89 100,00	2 475	1) družstevní vlastnictví, panelový dům, 1.NP, plastová okna, byt po částečné rekonstrukci
2	BJ Krupka Karla Čapka ul.	129 000,00	II-19	51,00	2+1	2 529	0,80	103 200,00	2 024	2) družstevní vlastnictví, panelový dům, 8.NP, byt v původním udržovaném stavu
3	BJ Krupka Karla Čapka ul.	110 000,00	II-19	63,00	2+1	1 746	0,80	88 000,00	1 397	3) družstevní vlastnictví, panelový dům, 4.NP, byt v původním stavu, logie

1) aktuální nabídka realitní kanceláře Freedům reality, Teplice



2) aktuální nabídka realitní kanceláře Nemovitosti SEVER, s.r.o., Most



3) aktuální nabídka realitní kanceláře Deckart reality, s.r.o., Teplice

**Cost Value - Věcná hodnota****0,548 mil.Kč****Yield value - Výnosová hodnota****Není stanovena****Comparative value - Porovnávací hodnota****0,072 mil.Kč****Market value - Tržní hodnota (Common price - Obvyklá cena)****0,070 mil.Kč**





## Informace o jednotce

Číslo jednotky	263/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 263, 264, 265, 266</a>
Katastrální území:	<a href="#">Maršov u Krupky [675300]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3237</a>
Podíl na společných částech:	3643/434384

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Okresní stavební bytové družstvo Teplice, Střední 1057/11, Trnovany, 41501 Teplice	

## 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

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 24.02.2019 18:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.5 build 0



1 000



## Fotodokumentace



Bytový dům



Příjezdová komunikace



Vstup do domu



Vstup do bytu



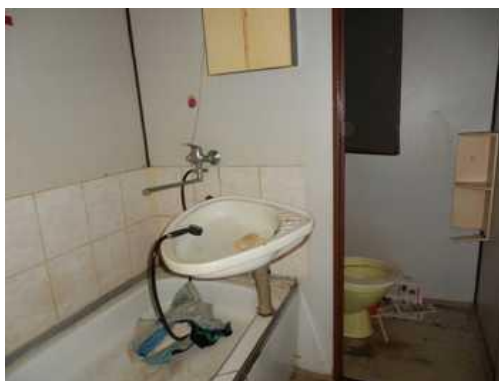
Předsíň



Kuchyně



Pokoj



Koupelna a záchod