


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 228/8198/2018

**o obvyklé ceně členského podílu v Okresním stavebním
bytovém družstvu Teplice vztahujícího se k užívání
jednotky - bytu č. 262/217 v bytovém domě č.p. 261, 262, 263, 264,
včetně podílu na společných částech domu a pozemku čís. parcely
321/62, k.ú. Prosetice, v ulici Prosetická,
v Teplicích, Ústecký kraj**



PŘEHLED ÚDAJŮ

ID (Surveyor's Report): 228/8198/2018		LV no.: 6281			
Name of subject / Předmět ocenění: Členský podíl v Okresním stavebním bytovém družstvu Teplice vztahující se k užívání jednotky - bytu č. 262/217 v bytovém domě č.p. 261, 262, 263, 264, včetně podílu na společných částech domu a pozemku čís. parcely 321/62, k.ú. Prosetice, ulici Prosetická v Teplících, Ústecký kraj					
Address of subject / Adresa majetku: Prosetická 262/18, 41501 Teplice					
Purpose of Appraisal / Účel ocenění: Stanovení obvyklé ceny členského podílu v bytovém družstvu ve věci řízení o pozůstalosti po Luboši Doležalovi, nar. 20.7.1961, naposledy bytem Prosetická 262/18, Teplice, zemřelého dne 25.8.2016, na základě usnesení Okr.soudu v Teplících, č.j. 36 D 1041/2016-101 ze dne 30.11.2018					
Cost value: Věcná hodnota:	543.757	Kč	Market value: Tržní hodnota:	230.000	Kč
Yield value: Výnosová hodnota:	nebyla stanovena	Kč	Common price Obvyklá cena:	230.000	Kč
Comparative value: Porovnávací hodnota:	226.000	Kč	Quick sale: (validity 6 months): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):	nestanoveno	Kč
Number of properties: Počet objektů:	1		LAND / POZEMEK		
Main building: Hlavní stavba:	byt č. 262/217		Číslo parcel Parcel of land nr.	321/62	
Appurtenances: Příslušenství:			Size: Velikost:	podíl 3623/611834 z 1123 m ² (tj.6,6 m ²)	
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:	700	Kč/m ²
MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT			LEASE / PRONÁJEM		
Construction system: Konstrukční systém:	montovaný z panelů		Whole property: Celá nemovitost:		m ²
Built-up area: Zastavěná plocha:		m ²	Office area: Kancelářské plochy:		m ²
Floor area: Podlahová plocha:	36,23	m ²	Storage area: Skladové plochy:		m ²
			Other and manufacturing: Ostatní		m ²
Unit price: Jednotková cena:	24.800	Kč/ m ²	Income: Příjem:		Kč
Building finished in year Rok pořízení:	cca 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 jednotky - bytu č. 262/217 v bytovém domě č.p. 2261, 262, 263, 264 včetně podílu na společných částech domu a pozemku čís. parcely 321/62, k.ú. Prosetice, v ulici Prosetická v Teplicích, Ústecký kraj, oceňovaný členský podíl je předmětem dědického řízení po zemřelém Luboši Doležalovi.

Jednotka - byt č. 262/217 je ve vlastnictví Okresního stavebního bytového družstva Teplice (IČ 00227692), Střední 1057/11, 41501 Teplice a je zapsaná na listu vlastnictví č. 6281 pro k.ú. Prosetice a obec Teplice.

Restricting conditions / omezující podmínky:

Podle části C listu vlastnictví č. 6281 není vlastnické právo k bytu omezeno žádnými omezujícími podmínkami.

Real burden / věcná břemena:

V části C listu vlastnictví č. 6281 není evidováno žádné věcné břemeno.

Mortgages: / zástavní práva:

V části C listu vlastnictví č. 6281 není evidováno žádné zástavní právo.

Legal and structural state / stavebně právní stav:

Jednotka č. 262/217 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. 262/217 se váže členský podíl v Okresním stavebním bytovém družstvu Teplice.

Weak points / slabé stránky:

- struktura osídlení sídliště
- nedostatek parkovacích míst v okolí domu

Strong points / silné stránky:

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

Background Papers / podklady:

- a/ informace o stavbě, 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. prosince 2018.

B/ POSUDEK A OCENĚNÍ

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území :	766208
Název katastrálního území :	Prosetice
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 :	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, supermarkety, 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:

Oceňovaný byt se nalézá v jihovýchodní části města Teplice, v městské části Prosetice, se smíšenou zástavbou bytových a domů a budov občanské vybavenosti, v ulici Prosetická (v blízkosti 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 jednotky - bytu č. 262/217.

Byt č. 262/217 je situován v 6. nadzemním podlaží sekce č.p. 262 bytového domu č.p. 261, 262, 263, 264. Bytový dům má 1 podzemní a 8 nadzemních podlaží.

Dispoziční řešení:

Oceňovaný byt o velikosti 1+kk sestává z chodby, pokoje rozděleného příčkou na dvě části (užívané jako kuchyň a obývací pokoj), koupelny a WC.

Podlahová plocha bytu činí 36,23 m².

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 sedlová, klempířské prvky jsou úplné z pozinkovaného plechu, schodiště jsou železobetonová, okna jsou plastová s izolačními dvojskly. Vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy panelů jsou opatřeny tepelnou izolací s nátěrem. V každé sekci bytového domu 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 sprchová vana, umývadlo, záchod, kuchyňská linka, elektrický sporák se sklokeramickou deskou, vodoměry, vodovodní míchací baterie, vnitřní dveře, dále vnitřní instalace elektrického proudu, tepla, teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu jsou opatřeny povlaky z PVC, okolo kuchyňské linky keramickou dlažbou.

Stáří a stavební stav:

Bytový dům pochází z roku 1980, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 38 let. 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, předpokládá se provedení stavebních úprav.

Pozemky:

K oceňovanému bytu č. 262/217 náleží podíl 3623/611834 na pozemku čís. parcel 321/62, k.ú. Prosetice.

Pozemek, zastavěný stavbou bytového domu, je rovinné konfigurace, je napojen na inženýrské sítě el. proudu, plynu, vody, kanalizace a tepelné rozvody. Pozemek je přístupný z veřejných komunikací ve vlastnictví Statutárního města Teplice.

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 kalami. 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 tabulky v příloze.

C/ HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena členského podílu v Okresním stavebním bytovém družstvu Teplice vztahujícího se k jednotce - bytu č. 262/217 v bytovém domě č.p. 261, 262, 263, 264 včetně podílu na společných částech domu a pozemku čís. parcely 321/62, k.ú. Prosetice, v ulici Prosetická v Teplicích, Ústecký kraj, zapsané na listu vlastnictví č. 6281 pro k.ú. Prosetice, obec Teplice 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. prosince 2018 celkem

230.000,- Kč

Slovy: Dvěstětřicettisíc 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 228/8198/2018.

Ing. Vladimír Hůda
jednatel

V Mostě, dne 31. prosince 2018

ID (Surveyor's Report):

228/8198/2018

LV no.:

6281

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	Obestavený prostor stavby	Jednotková cena	Užitná plocha	Jednotková cena	Výchozí cena	Znehodnocení	Časová cena HIM	Komentář
		m ³	Kč/m ³	m ²	Kč/m ²	Kč	%	Kč	
1	byť č. 262/217			36,23	24 800	898 504	40,0	539 102	
Buildings subtotal - Stavby mezisoučet								539 102	

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 ²	Kč/m ²	Kč	
1	321/62	zastavěná plocha a nádvoří (podíl o velikosti 3623/611834)	6,65	700	4 655	cena podle cenového předpisu
Lands subtotal - Pozemky mezisoučet					4 655	

**Cost Value (Buildings and Lands total)
Věcná hodnota (Stavby a pozemky celkem)****543 757 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 ²	Kč/m ² /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 ²		Kč/m ²		Kč	Kč/m ²	
1	BJ Teplice ul. Prosetická	295 000,00	XII-18	40,00	1+1	7 375	0,90	265 500,00	6 638	1) družstevní vlastnictví, panelový dům, 1.NP, byt v původním udržovaném stavu
2	BJ Teplice Krajní ul.	350 000,00	12-18	43,00	2+kk	8 140	0,90	315 000,00	7 326	2) družstevní vlastnictví, panelový dům, 7.NP, byt v původním udržovaném stavu
3	BJ Teplice Pražská ul.	210 000,00	12-18	40,00	2+kk	5 250	0,90	189 000,00	4 725	3) družstevní vlastnictví, panelový dům, 7.NP, byt v původním stavu, chybí kuch. Linka

1) aktuální nabídka realitní kanceláře Realty bez-starostí, Teplice



2) aktuální nabídka realitní kanceláře ZOO REALITY, Praha



3) aktuální nabídka realitní kanceláře VOX REALITY, s.r.o., Praha

**Cost Value - Věcná hodnota****0,544 mil.Kč****Yield value - Výnosová hodnota****Není stanovena****Comparative value - Porovnávací hodnota****0,226 mil.Kč****Market value - Tržní hodnota (Common price - Obvyklá cena)****0,230 mil.Kč**



Informace o jednotce

Číslo jednotky	262/217
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 261, 262, 263, 264
Katastrální území:	Prosetice [766208]
Číslo LV:	6281
Podíl na společných částech:	3623/611834

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

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

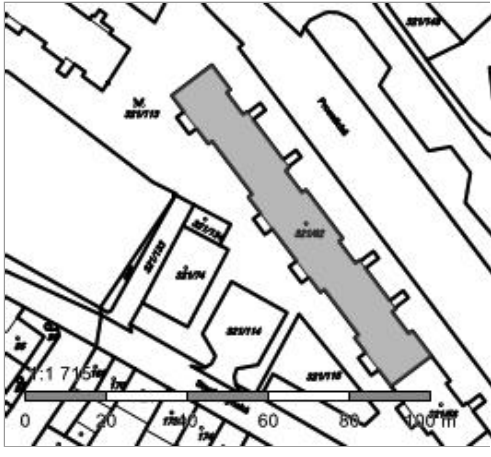
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 31.12.2018 16:00:02.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 261, 262, 263, 264	
Obec:	Teplice [567442]	
Část obce:	Prosetice [166201]	
Katastrální území:	Prosetice [766208]	
Číslo LV:	6233	
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 321/62	
Typ stavby:	budova s číslem popisným	
Způsob využití:	bytový dům	

Vymezené jednotky

[261/101](#), [261/102](#), [261/103](#), [261/104](#), [261/105](#), [261/106](#), [261/107](#), [261/108](#), [261/109](#), [261/110](#), [261/111](#), [261/112](#), [261/113](#), [261/114](#), [261/115](#), [261/116](#), [261/117](#), [261/118](#), [261/119](#), [261/120](#), [261/121](#), [261/122](#), [261/123](#), [261/124](#), [262/201](#), [262/202](#), [262/203](#), [262/204](#), [262/205](#), [262/206](#), [262/207](#), [262/208](#), [262/209](#), [262/210](#), [262/211](#), [262/212](#), [262/213](#), [262/214](#), [262/215](#), [262/216](#), [262/217](#), [262/218](#), [262/219](#), [262/220](#), [262/221](#), [262/222](#), [262/223](#), [262/224](#), [263/301](#), [263/302](#), [263/303](#), [263/304](#), [263/305](#), [263/306](#), [263/307](#), [263/308](#), [263/309](#), [263/310](#), [263/311](#), [263/312](#), [263/313](#), [263/314](#), [263/315](#), [263/316](#), [263/317](#), [263/318](#), [263/319](#), [263/320](#), [263/321](#), [263/322](#), [263/323](#), [263/324](#), [264/401](#), [264/402](#), [264/403](#), [264/404](#), [264/405](#), [264/406](#), [264/407](#), [264/408](#), [264/409](#), [264/410](#), [264/411](#), [264/412](#), [264/413](#), [264/414](#), [264/415](#), [264/416](#), [264/417](#), [264/418](#), [264/419](#), [264/420](#), [264/421](#), [264/422](#), [264/423](#), [264/424](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ažur VG s.r.o., Jankovcova 2610, Trnovany, 41501 Teplice	5388/611834
SJM Dragoun Karel a Dragounová Božena, Prosetická 261/16, Prosetice, 41501 Teplice	7369/611834
Ferová Eliška, Prosetická 263/20, Prosetice, 41501 Teplice	7369/611834
Okresní stavební bytové družstvo Teplice, Střední 1057/11, Trnovany, 41501 Teplice	591708/611834

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

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

Jiné zápisy

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

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

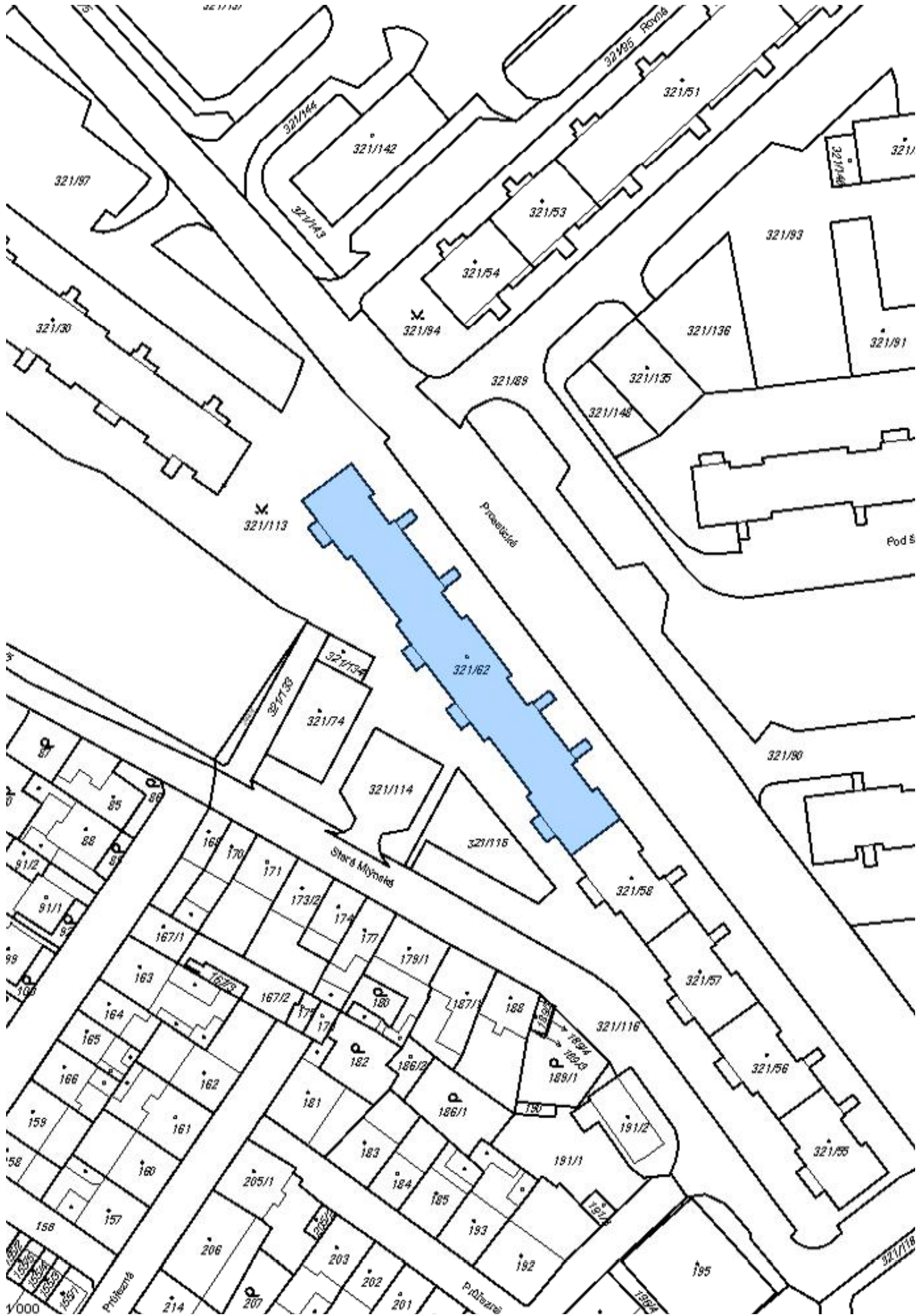
Více informací k cenovým údajům naleznete v aplikaci.

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 31.12.2018 16:00:02.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.3 build 0







Přístupová komunikace



Budova č.p. 261, 262, 263, 264



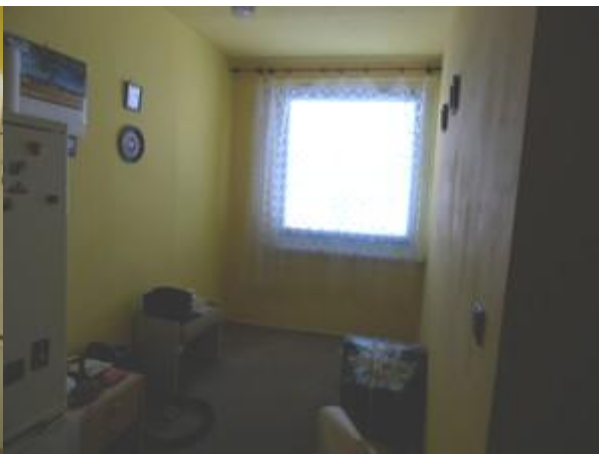
Vstup do č.p. 262



Předsíň



Rozdělený pokoj (část 1)



Rozdělený pokoj (část 1)



Rozdělený pokoj (část 2)



Koupelna