

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 224/8194/2018**

**o obvyklé ceně členského podílu  
ve Stavebním bytovém družstvu "Mír" vztahujícího se  
k užívání bytu č. 411/0553 v bytovém domě č.p. 598,  
k.ú. Bohosudov, v ulici Kollárova v Krupce, okres Teplice,  
Ústecký kraj**



## PŘEHLED ÚDAJŮ

<b>ID (Surveyor's Report):</b> 224/8194/2018		<b>LV no.:</b> 3037				
<b>Name of subject / Předmět ocenění:</b> Členský podíl ve Stavebním bytovém družstvu "Mír" vztahující se k právu užívání bytu č. 411/0553 v bytovém domě č.p. 598, k.ú. Bohosudov v ulici Kollárova v Krupce, okres Teplice, Ústecký kraj <b>Address of subject / Adresa majetku:</b> Kollárova 598, 417 42 Krupka <b>Purpose of Appraisal / Účel ocenění:</b> Stanovení obvyklé ceny členského podílu v bytovém družstvu ve věci řízení o pozůstalosti po Janě Tomášové, nar. 4.2.1958, naposledy bytem Kollárova 598, Krupka, zemřelé dne 31.8.2014, na základě usnesení Okr.soudu v Teplicích, č.j. 36 D 1153/2014-183 ze dne 22.11.2018						
Cost value: Věcná hodnota:		nebyla stanovena Kč				Market value Tržní hodnota
Yield value: Výnosová hodnota:		nebyla stanovena Kč		Common price Obvyklá cena		340.000 Kč
Comparative value: Porovnávací hodnota:		338.000 Kč		Quick sale (validity 6 monts): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):		nestanoveno Kč
Number of properties: Počet objektů:		1		<b>LAND / POZEMEK</b>		
Main building: Hlavní stavba:		členský podíl vztahující se k bytu č. 411/0553 v bytovém domě č.p. 598		Číslo parcel Parcel of land nr.		
Appurtenances: Příslušenství:		loggie		St.726 - pozemek není předmětem ocenění		
Location in the town: Poloha v obci:		obytná zóna		Size: Velikost:		
Infrastructure: Infrastruktura:		úplná, odpovídající velikosti města		Type: Druh:		
				Unit price: Jednotková cena:		
<b>MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT</b>				<b>LEASE / PRONÁJEM</b>		
Construction system: Konstrukční systém:		montovaný		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:		63,14 m <sup>2</sup>		Storage area: Skladové plochy:		m <sup>2</sup>
Unit price: Jednotková cena:				Other and manufacturing: Ostatní		m <sup>2</sup>
Building finished in year Rok pořízení:		1980		Income: Příjem:		Kč
Wear (average): Znehodnocení:		40 %		Cost: Náklady:		Kč
				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. 411/0553 v bytovém domě č.p. 598, k.ú. Bohosudov v ulici Kollárova v Krupce, okres Teplice, Ústecký kraj, oceňovaný členský podíl je předmětem dědického řízení po zemřelé Janě Tomášové.

Bytový dům je ve vlastnictví Stavebního bytového družstva "Mír" (IČ 00035351), Gagarinova 1558, 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.

Podle informace Stavebního bytového družstva "Mír" je ke dni 26.1.2015 evidována zůstatková hodnota členského podílu ve výši 20.700,- Kč a základní členský vklad ve výši 3.000,- Kč, zhodnocení 114.445,- Kč.

### **Weak points / slabé stránky:**

- jedná se o podíl v bytovém družstvu s právem užívání bytu, nikoliv o vlastnictví bytu

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

- bytový dům prošel rekonstrukcí
- dostatek parkovacích míst v okolí domu
- veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti

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

a/ informace o stavbě

b/ katastrální mapa vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí

c/ zjištění při prohlídce na místě

d/ informace Stavebního bytového družstva "Mír"

### **Tour / prohlídka**

Prohlídka bytu byla provedena dne 11.12.2018.

## B. POSUDEK A OCENĚNÍ

### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území :	675300
Název katastrálního území :	Bohosudov
Kód obce :	567639
Název obce :	Krupka
Počet obyvatel obce :	12788
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 Teplíc 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 dvousedáčková lanová dráha na Komáří vížku. Převýšení činí 482 m.

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

Bytový dům se nachází v městské části Maršov v ulici Kollárova, jde o lokalitu zastavěnou převážně bytovými domy a stavbami občanské vybavenosti. Lokalita je dobře dostupná, veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti.

#### **Short description property / stručný popis majetku:**

Jedná se o členský podíl v bytovém družstvu s právem vztahujícím se na užívání bytu č. 411/0553 v 5. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 598.

Dispoziční řešení:

Oceňovaný byt o velikosti 3+1 sestává z před síně (5,84 m<sup>2</sup>), pokoje (12,45 m<sup>2</sup>), pokoje (18,95 m<sup>2</sup>), pokoje (8,18 m<sup>2</sup>), kuchyně (12,87 m<sup>2</sup>), spíže (2,15 m<sup>2</sup>), koupelny a WC (2,70 m<sup>2</sup>), loggie (3,5 m<sup>2</sup>) a sklep ní kóje.

Podlahová plocha bytu činí 63,14 m<sup>2</sup>.

Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu):

Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou montované ze železobetonových obvodových a stěnových panelů, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá s mírným spádem ke střešním vpustím, krytina je z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště jsou železobetonová prefabrikovaná s teracovou úpravou povrchu stupňů, okna jsou plastová s izolačními dvojskly, dveře jsou plně i prosklené do kovových zárubní, vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy panelů jsou opatřeny tepelnou izolací s barvenou omítkou.

Bytový dům má výtah, vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, kanalizace, vytápění je lokální akumulacími topidly, příprava teplé vody je tepelným čerpadlem v umístěném domě.

Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, elektrický sporák, vana, umývadlo a záchod, akumulacími topidla, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu jsou opatřeny povlaky z PVC.

Stáří a stavební stav:

Bytový dům pochází z roku 1980, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 28 let. Některé konstrukce domu byly již obnoveny, např. bylo provedeno zateplení fasády domu, původní okna byla vyměněna za plastová s izolačními dvojskly, vyměněny vchodové dveře apod.

Na domě nejsou patrné statické nebo jiné vážnější stavební závady. Stavební stav domu odpovídá stáří, provedeným stavebním úpravám a běžné údržbě.

Byt je v původním stavu, vyžaduje větší stavební úpravy (především vyždění bytového jádra), ve vybavení kuchyně chybí kuchyňská linka.

#### **Pozemky:**

Bytový dům č.p. 598 je situován na pozemku čís.parcely St. 726, k.ú. Bohosudov. Pozemek je rovinné konfigurace, napojený na inženýrské sítě el. proudu, vody a kanalizace, a je přístupný z veřejné komunikace ulice Kollárova ve vlastnictví Města Krupka.

Tvar pozemku je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

Výše uvedený pozemek, na kterém je bytový dům postaven, je ve vlastnictví Stavebního bytového družstva "Mír" (IČ 00035351), a není proto 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 přiložené tabulky v příloze.

## C. HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena členského podílu ve Stavebním bytovém družstvu "Mír" vztahujícího se k právu užívání bytu č. 411/0553 v bytovém domě č.p. 598, k.ú. Bohosudov v ulici Kollárova v Krupce, okres Teplice, Ústecký kraj, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 11.12.2018 celkem

**340.000,- Kč**

Slovy: Třistačtyřicetisíc 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.**

### **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 224/8194/2018.

Ing. Vladimír Hůda, MBA  
jednatel

V Mostě, dne 12. prosince 2018

## **PŘÍLOHY**

**1 Analýza ocenění**

**2 Situace**

**3 Informace o stavbě**

**4 Kopie katastrální mapy a ortofotomapa**

**5 Fotodokumentace**

ID (Surveyor's Report): **224/8194/2018**

**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. 411/0553			63,14					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	Čistě 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	Byť v OV, Krupka, Havlíčkova 563	400 000,00	1-17	62,00	3+1	6 452	0,70	280 000,00	<b>4 516</b>	realizovaný prodej 1)
2	Byť v OV, Krupka, Kollárova 585	420 000,00	6-17	63,00	3+1	6 667	0,70	294 000,00	<b>4 667</b>	realizovaný prodej 2)
3	Druž.byť, Krupka, Kollárova 579	590 000,00	12-18	60,00	2+1	9 833	0,70	413 000,00	<b>6 883</b>	nabídka 3)

1) realizovaný prodej, V-349/2017-209, byť č. 563/9 v původní udržovaném stavu, dům po rekonstrukci



2) realizovaný prodej, V-3221/2017-209, byť č. 585/18 v původní udržovaném stavu, dům po rekonstrukci



3) nabídka fyzické osoby Hana Kubáčová, Krupka , byť ve 2.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**

**0,338 mil.Kč**

**Market value - Tržní hodnota (Common price - Obvyklá cena)**

**0,340 mil.Kč**



**Družstevní byt č. 411/0553 v bytovém domě č.p. 598  
v ulici Kollárova v Krupce**



Situace oblasti



Situace lokality



Fotomapa

## Informace o stavbě

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Stránka č. 1 z 1

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 726</a>	
Obec:	<a href="#">Krupka [567639]</a>	
Katastrální území:	<a href="#">Bohosudov [675288]</a>	
Číslo LV:	<a href="#">3037</a>	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	221	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zestavěná plocha a nádvoří	

### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Bohosudov [75281]</a> ; č. p. 598; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. <a href="#">726</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 598</a>
Ulice:	<a href="#">Koblarova</a>
Adresní místa:	<a href="#">Koblarova č. p. 598</a>

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice, Gagarinova 1558, Tmavany, 41501 Teplice	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

Typ
Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti

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 06.12.2018 08:00:00.

© 2004 - 2018 [Český ústřední zeměměřičský a katastrální úřad](#) - Proti sídlištěm 1806/9, Křižkovec, 15211 Praha 6  
Podání učiněná katastrálním úřadem a pracovníkem zasleďte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.3 build 0

<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=hkpkSamH6LDWvqhZL...> 6.12.2018

## Kopie katastrální mapy

Publikace dat ISKN Tisk - 0s :62ms, 229 prvků.

Stránka č. 1 z 1



## Ortofotomapa

Publikace dat ISKN Tisk - 0s :890ms, 232 prvků.

Stránka č. 1 z 1



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

6.12.2018

## Fotodokumentace



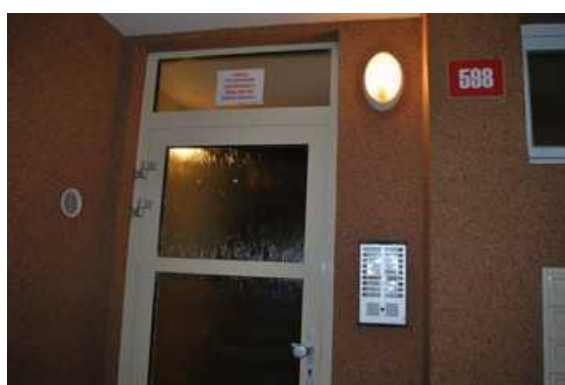
Bytový dům



Bytový dům



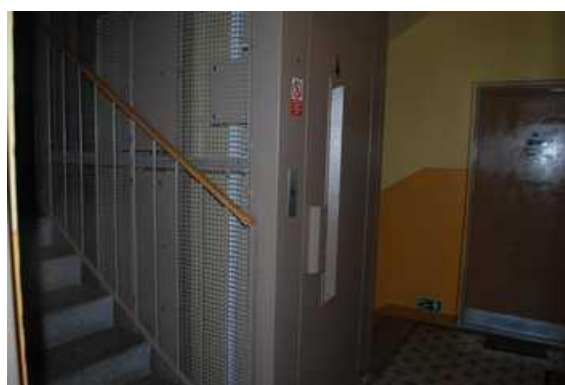
Přístupová komunikace



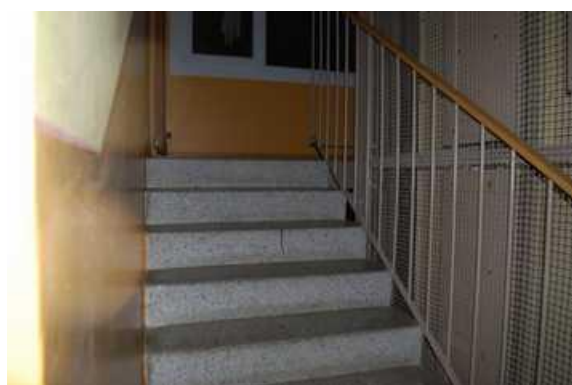
Vchod do domu č.p. 598



Vstupní vestibul



Chodba s výtahem



Schodiště



Vstup do bytu č. 411/0553



Chodba



Kuchyně



Pokoj



Pokoj



Pokoj



Koupelna