

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 061808/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Teplicích Mgr. pozůstalost po Marianně Boučkové, rozené Adamczukové, zemřelé 2.9.2024 U soudu 1450, 415 01 Teplice
Číslo jednací:	36 D 1076/2024-189
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Marianně Boučkové
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Karla Čapka č.p. 251, Krupka, okres Teplice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	31.07.2025
Zpracováno ke dni:	31.07.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.08.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Teplicích ze dne 2. července 2025, č.j. 36 D 1076/2024-189 byl prostřednictvím pověřené soudní komisařky Mgr. Ing. Daniely Paparegové, notářky se sídlem v Teplicích, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k podání znaleckého posudku, kterým bude oceněn družstevní podíl včetně základního členského vkladu u Okresního stavebního družstva Teplice, se sídlem Teplice, Střední ulice 1057/11 s jehož vlastnictvím je spojeno právo nájmu družstevní bytové jednotky č. 251/16 (ozn. družstevního bytu č. 4301-0216), k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 628/43027 na společných částech budovy č.p. 250, 251, 252 a pozemku parc. č. st. 396, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 3015, pro katastrální území Maršov u Krupky, obec Krupka, okres Teplice.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Marianně Boučkové, sp. zn. 36 D 1076/2024.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, usnesení OS Teplice č.j. 36 D 1076/2024-189, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 251/16 (ozn. družstevního bytu č. 4301-0216) (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Karla Čapka č.p. 251, Krupka, okres Teplice
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Teplice
Obec: Krupka
Ulice: Karla Čapka
Katastrální území: Maršov u Krupky
Počet obyvatel: 12 779
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,698,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 2\,244,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 31.07.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti, Martin Svoboda. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Okresní stavební bytové družstvo Teplice, Střední 1057/11, Trnovany, 41501 Teplice.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 251/16 (ozn. družstevního bytu č. 4301-0216), k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 628/43027 na společných částech budovy č.p. 250, 251, 252 a pozemku

parc. č. st. 396, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 3015, pro katastrální území Maršov u Krupky, obec Krupka, okres Teplice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří PVC fólie a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou fasádní škrábané a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou výtah, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven cca v 70. letech 20. stol. Na domě proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, zateplení pláště - celková, lodžie - celková, vstupní prostor - celková, výtah - modernizace, vertikální rozvody - modernizace.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: zastaralý prvek

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná jednotka je v družstevním vlastnictví. Nesplacená anuita nebyla zjištěna. Jednotka se nachází v 6. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

Výměra bytu		
Kuchyně	Kuchyně	12,28 m ²
Pokoj	Pokoj	20,61 m ²
Pokoj	Pokoj	18,53 m ²
Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,58 m ²
Ostatní prostory	Šatna	2,05 m ²
Příslušenství	Lodžie	2,90 m ²
Ostatní prostory	Předsín	5,75 m ²

Podlahová plocha	62,80 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	65,70 m ²

Bytové jádro je umakartové a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové prosklené, náplňové plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: lino

koupelna, wc: lino

kuchyně: lino

místnosti: lino

Dodávky energií, vytápění a ohřev TUV:

Jednotka je odpojena od distribuce. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden (odpojeno). Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě. Stavebně technický stav bytové jednotky lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku:

Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

Část obce se zvýšeným indexem kriminality – sociálně vyloučené lokality v obci.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Bez zápisu

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	8	
	Počet podzemních podlaží	1	
	Dům byl postaven v roce	cca 70. léta 20. stol.	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		okna	celková
		zateplení pláště	celková
		lodžie	celková
		vstupní prostor	celková
		výtah	modernizace
		vertikální rozvody	modernizace
	Základy	betonové izolované	
	Konstrukce	panelová	
	Stropy	železobetonové montované	
	Střecha	rovná	
	Krytina střechy	předpoklad PVC fólie nebo svařovaná lepenka	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	škrábané	
	Vnitřní omítky	vápenocementové	
	Společně užívané prostory	výtah, vstupní prostor, schodiště	
	Popis stavu bytového domu	dobrý	
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek okna: bez vad	

		střecha: bez vad zdivo: bez vad
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1
	Podlaží bytové jednotky	6
	Bytové jádro	umakartové
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	náplňové prosklené, náplňové plné
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m ²	Výměra bytu
		Kuchyně
		Pokoj
		Pokoj
		Koupelna, WC
		Koupelna, WC
		Ostatní prostory
		Příslušenství
		Ostatní prostory
		Podlahová plocha
		Podlahová plocha vč. příslušenství
	Elektřina	odpojeno od distribuce
	Vodovod	vodovod
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano (odpojeno od distribuce)
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění dálkové
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově
	Podlahy v bytě	chodba: lino koupelna, wc: lino kuchyně: lino místnosti: lino
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí
	Rekonstrukce	-

	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	část obce se zvýšeným indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	nebyla zjištěna
	Další informace	bez zápisu

7. Metoda ocenění

Pro účely ocenění k datu 31.07.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) v platném znění se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Ve smyslu ust. § 1b oceňovací vyhlášky se určuje tržní hodnota nemovitých věcí. Převody družstevních jednotek se na katastru nemovitostí nenevidují.

Pro určení hodnoty nemovitých věcí je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, byla určena cena zjištěná.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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: Negativní	I	-0,01
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - družstevní vlastnictví	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - sociálně vyloučená lokalita sídliště Maršov	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,844}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,650}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - sociálně vyloučená lokalita	I	-0,30
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,760}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,641}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,494}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	55 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	31 189,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Bytová jednotka:	62,8 * 1,00 =	62,80 m ²
Lodžie zasklená:	2,90 * 0,70 =	2,03 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		64,83 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	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 částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stavby 15 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (15 + 15) = \mathbf{0,850}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,643}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,844}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,760}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 31\,189,- \text{ Kč/m}^2 * 0,643 = 20\,054,53 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 64,83 \text{ m}^2 * 20\,054,53 \text{ Kč/m}^2 * 0,844 * 0,760 = 833\,958,71 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{833\,958,71 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,844}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,760}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,844 * 1,000 * 0,760 = 0,641$$

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	2 244,-	0,641		1 438,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 396	719	1 438,40	1 034 209,60
Stavební pozemek - celkem			719		1 034 209,60

Pozemek - cena zjištěná celkem = **1 034 209,60 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 1 034 209,60 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 034 209,60 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **833 958,71 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 1 034 209,60 Kč

Spoluvlastnický podíl: 628 / 43 027

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 034 209,60 Kč * 628 / 43 027 = 15 094,79 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 15 094,79 Kč

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná = **849 053,50 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **849 050,- Kč**

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Bytová jednotka č. 251/16						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - vnitřní jádro	K6 - lodžie
Oceňovaný objekt	Karla Čapka č.p. 251, Krupka, okres Teplice	63 m ²	panelová	před rekonstrukcí	umakart	ano zasklená
1	Karla Čapka, Krupka, okres Teplice	61 m ²	panelová	před rekonstrukcí	umakart	ne
2	Karla Čapka, Krupka, okres Teplice	63 m ²	panelová	dobrý	umakart	ano zasklená
3	Karla Čapka, Krupka, okres Teplice	63 m ²	panelová	dobrý	umakart (starší revitalizace)	ano zasklená
4	Karla Čapka, Krupka, okres Teplice	61 m ²	panelová	před rekonstrukcí	umakart	ano

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 vnitřní jádro	K6 lodžie	K1 x ... x K6	Cena oceňovaná o objektu odvozená ze srovnání
1	8 180,33 Kč	0.95	7 771,31 Kč	1	1.01	1	1	1	0.95	0.9595	8 099,33 Kč
2	8 888,89 Kč	0.95	8 444,44 Kč	1	1	1	1.1	1	1	1.1	7 676,76 Kč
3	11 111,11 Kč	0.95	10 555,56 Kč	1	1	1	1.1	1.03	1	1.133	9 316,47 Kč
4	9 016,39 Kč	0.95	8 565,57 Kč	1	1.01	1	1	1	0.99	0.9999	8 566,43 Kč
Celkem průměr									8 414,75 Kč		
Minimum									7 676,76 Kč		
Maximum									9 316,47 Kč		
Směrodatná odchylka - s									702,43 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									7 712,32 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									9 117,17 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u nabídkových cen přiměřeně redukováno. K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci). K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek. K5 diferencuje rozdíly v provedení bytového jádra. K6 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotky (lodžie).

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$8\,414,75 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 62,80 \text{ m}^2$$

$$= 528\,446 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

528 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:

849.050,- Kč

Výsledek dle porovnávací metody:

528.000,- Kč

O d ů v o d ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se zpravidla určuje na základě výběru z více způsobů oceňování. Při určení tržní hodnoty se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět ocenění obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejlepšího využití, které je ke dni ocenění množné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Veškeré atributy a širší souvislosti byly znalcem na základě místní znalosti a odbornosti řádně zkoumány a výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o tržní hodnotě a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění. Tržní hodnota je výrokem znaleckého posudku určena na základě výsledku dle porovnávací metody.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Ocenění družstevního podílu včetně základního členského vkladu u Okresního stavebního družstva Teplice, se sídlem Teplice, Střední ulice 1057/11 s jehož vlastnictvím je spojeno právo nájmu družstevní bytové jednotky č. 251/16 (ozn. družstevního bytu č. 4301-0216), k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 628/43027 na společných částech budovy č.p. 250, 251, 252 a pozemku parc. č. st. 396, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 3015, pro katastrální území Maršov u Krupky, obec Krupka, okres Teplice.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se tržní hodnota oceňovaného družstevního podílu v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

530.000,- Kč

Slovy: Pětsetřicetisíc Kč

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.08.2025



.....

Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 061808/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	251/16
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 250, 251, 252
Katastrální území:	Maršov u Krupky [675300]
Číslo LV:	3015
Podíl na společných částech:	628/43027

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

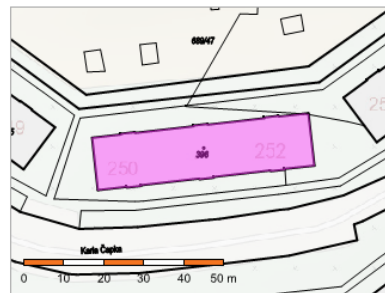
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 250, 251, 252
Obec:	Krupka [567639]
Část obce:	Maršov [75302]
Katastrální území:	Maršov u Krupky [675300]
Číslo LV:	3000
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 396
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení



Vymezené jednotky

[250/1](#), [250/2](#), [250/3](#), [250/4](#), [250/5](#), [250/6](#), [250/7](#), [250/8](#), [250/9](#), [250/10](#), [250/11](#), [250/12](#), [250/13](#), [250/14](#), [250/15](#), [250/16](#), [250/17](#), [250/18](#), [250/19](#), [250/20](#), [250/21](#), [250/22](#), [250/23](#), [250/24](#), [251/1](#), [251/2](#), [251/3](#), [251/4](#), [251/5](#), [251/6](#), [251/7](#), [251/8](#), [251/9](#), [251/10](#), [251/11](#), [251/12](#), [251/13](#), [251/14](#), [251/15](#), [251/16](#), [251/17](#), [251/18](#), [251/19](#), [251/20](#), [251/21](#), [251/22](#), [251/23](#), [251/24](#), [252/1](#), [252/2](#), [252/3](#), [252/4](#), [252/5](#), [252/6](#), [252/7](#), [252/8](#), [252/9](#), [252/10](#), [252/11](#), [252/12](#), [252/13](#), [252/14](#), [252/15](#), [252/16](#), [252/17](#), [252/18](#), [252/19](#), [252/20](#), [252/21](#), [252/22](#), [252/23](#), [252/24](#)

Informace z RÚIAN

Stavební objekt:	č. p. 250 , č. p. 251 , č. p. 252
Ulice:	Karla Čapka
Adresní místa:	Karla Čapka č. p. 250 , Karla Čapka č. p. 251 , Karla Čapka č. p. 252

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 396
Obec:	Krupka [567639]
Katastrální území:	Maršov u Krupky [675300]
Číslo LV:	3000
Výměra [m ²]:	719
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 250 , 251 , 252



Sousední parcely

Způsob ochrany nemovitosti

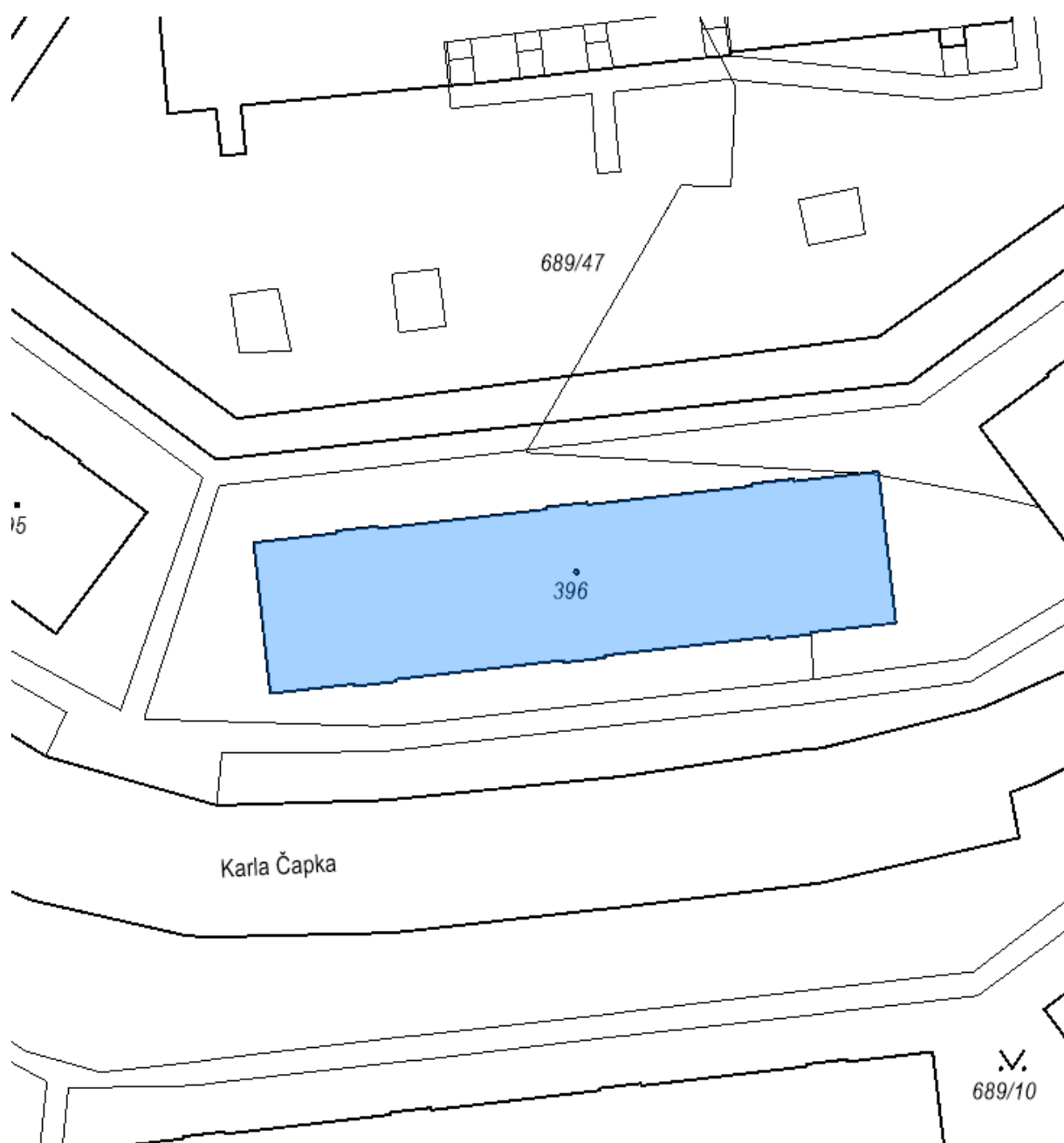
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

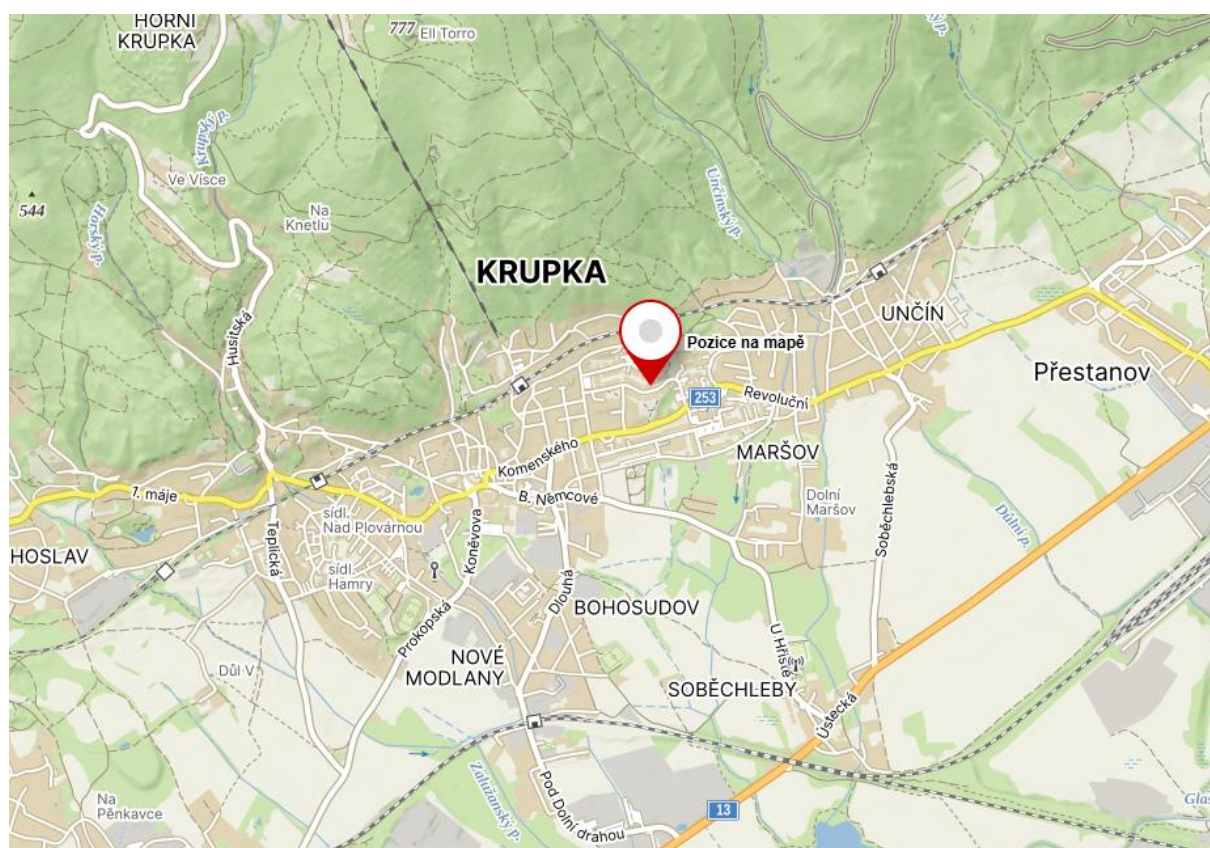
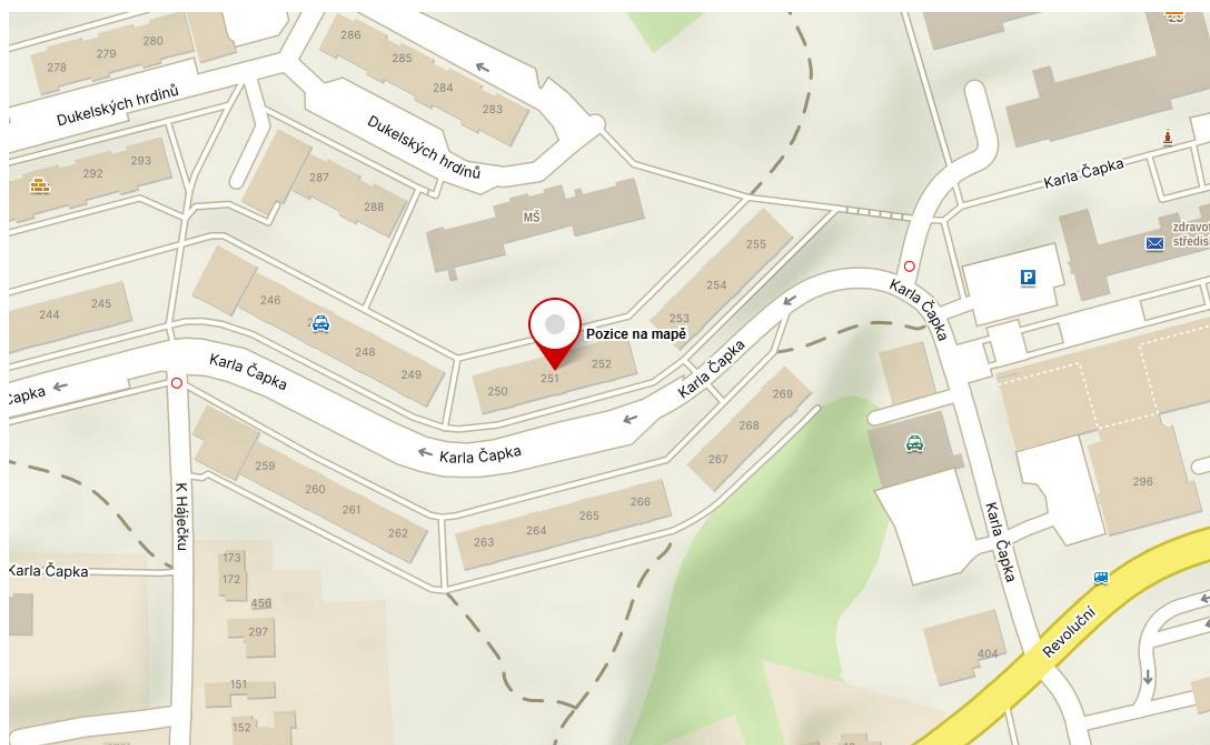
Parcela nemá evidované BPEJ.

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

Katastrální mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

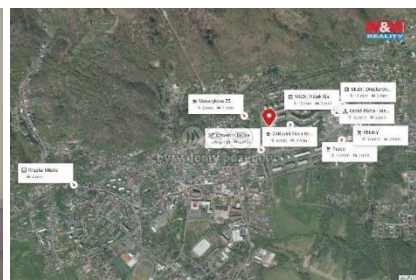
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

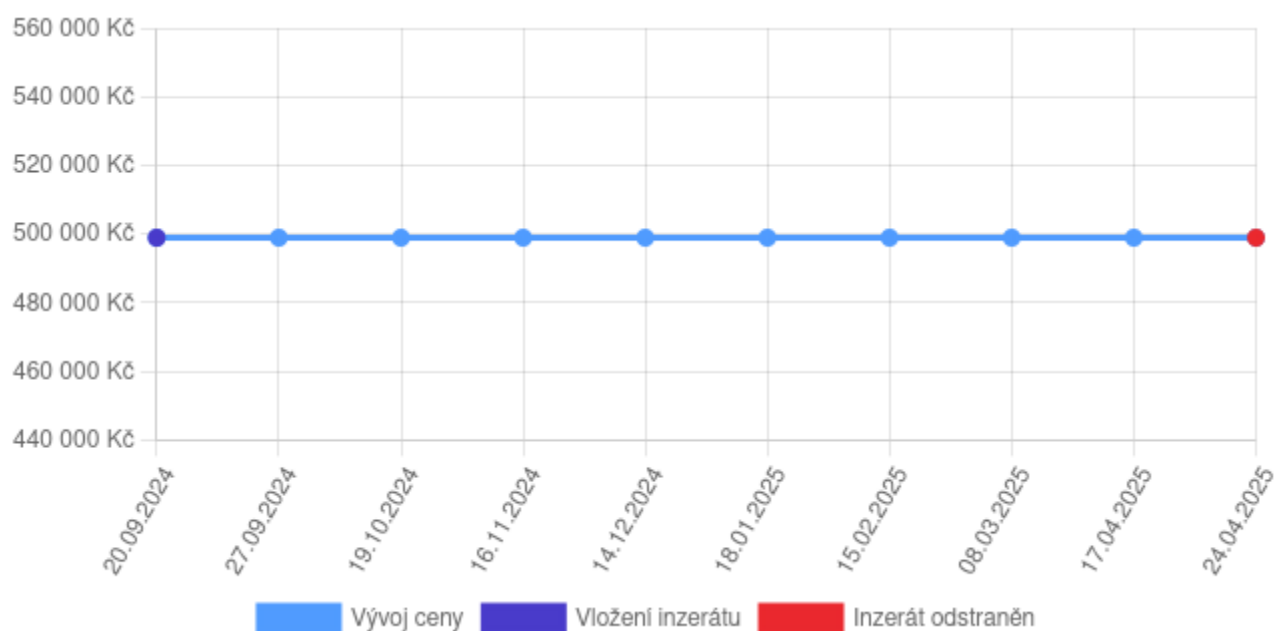
Lokalita	Karla Čapka, Krupka, okres Teplice	Cena	499 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Družstevní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	5	Výtah	Ano
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	61 m ²
Podlahová plocha	61 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	7
Poloha nemovitosti	Sídlště	Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus

Podívejte se na naši nabídku bytu 2+1 v družstevním vlastnictví o ploše 61 m² v Krupce, ulice Karla Čapka. Byt se nachází ve 4. patře panelového domu. Byt má plastová okna, je v původním stavu před rekonstrukcí. Parkování je přímo u domu, blízká dostupnost MHD, do centra města cca 5 min. Před domem je autobusová zastávka směr Teplice centrum. V blízkosti je škola, školka, dětské hřiště, obchody, pošta, lékař a veškerá občanská vybavenost. Díky tomu je byt vhodný i jako investice k pronajímání. Pro více informací volejte makléře.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

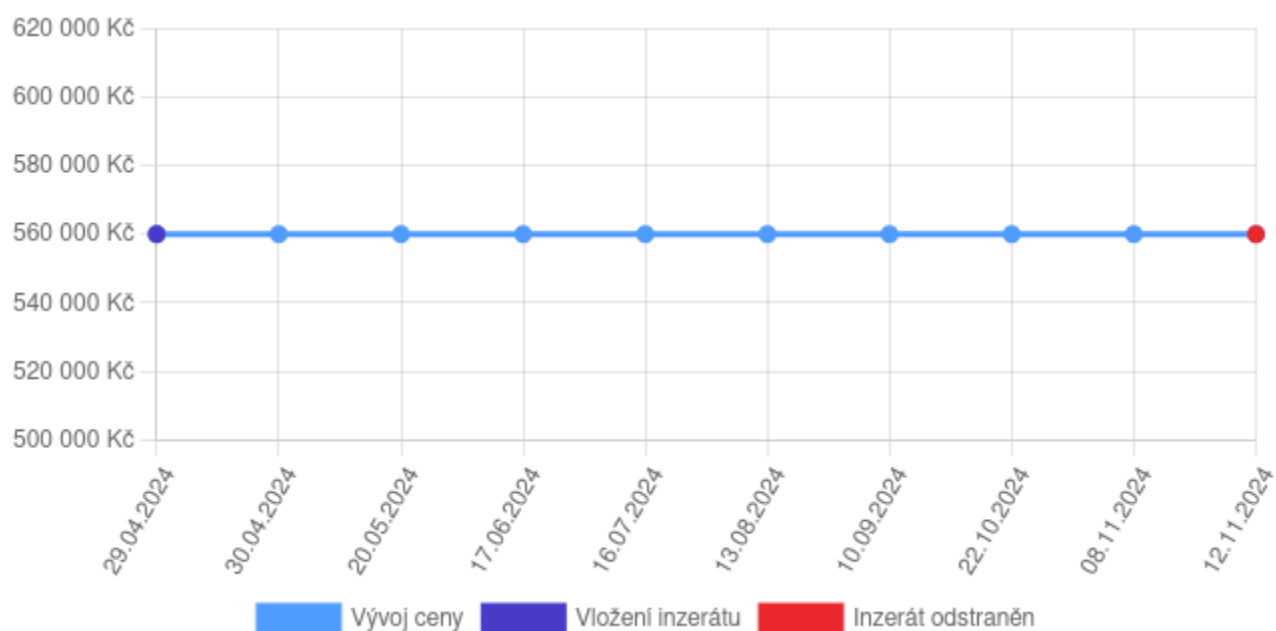
Lokalita	Karla Čapka, Krupka, okres Teplice	Cena	560 000 Kč
Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Vlastnictví	Družstevní
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	9	Výtah	Ano
Elektřina	120V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	63 m ²
Podlahová plocha	63 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	3
Poloha nemovitosti	Sídlště	Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak

Sníte o vlastním bydlení za přijatelnou cenu? Pak přijměte pozvání na prohlídku bytu 2+1 o celkové ploše 63 m² s lodžii, který se nachází ve třetím podlaží panelového domu. Vzhledem k velikosti, lokalitě a dopravní dostupnosti se jedná o výbornou investiční příležitost. Byt je po částečné rekonstrukci, nové plovoucí podlahy, vyměněná kuchyňská linka. Z ložnice je vstup na lodžii s výhledem do okolní krajiny. Bezproblémové parkování je přímo před domem. Veškerá občanská vybavenost v těsné blízkosti. Nevíte si rady s financováním? Nevadí, pošlete nám poptávku a my Vám rádi pomůžeme. Pro více informací neváhejte kontaktovat makléře. Byt nelze převést do osobního vlastnictví.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

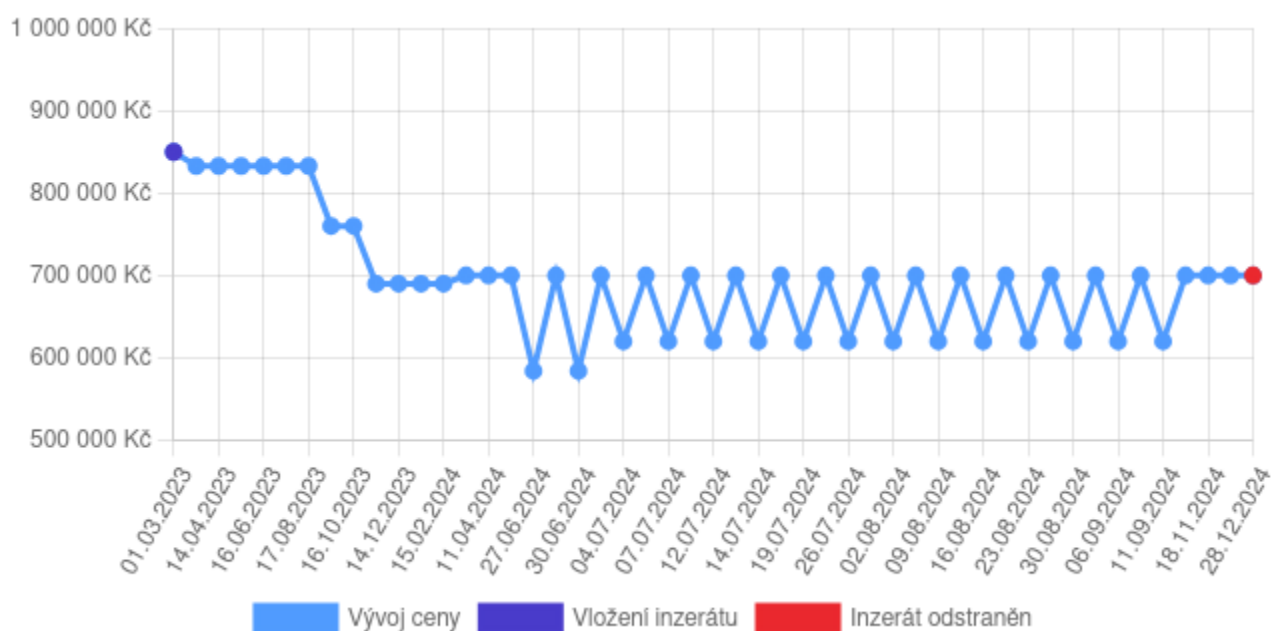
Lokalita	Karla Čapka, Krupka, okres Teplice	Cena	700 000 Kč
Vlastnictví	Družstevní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	8	Výtah	Ano
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	63 m ²
Podlahová plocha	63 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	6
Poloha nemovitosti	Sídlště	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Vlák		

Váš nový domov v Krupce-Maršově vám nabízí byt 2+1 s ložicí v panelové budově na 6. patře. Družstevní vlastnictví a ústřední dálkové topení zaručí komfortní bydlení. S užitnou plochou 63 m² máte dostatek prostoru pro pohodlí a soukromí. Stav objektu je velmi dobrý, což znamená, že nemusíte řešit žádné složité renovace. Lokalita v klidné části města s dobrou dostupností do centra a veškerou občanskou vybaveností je ideální pro rodinný život. Tento byt nabízí pohodlné bydlení s možností vlastního úprav a dotvoření podle vašich představ. Nechte se okouzlit tímto útulným a vkusným domovem.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



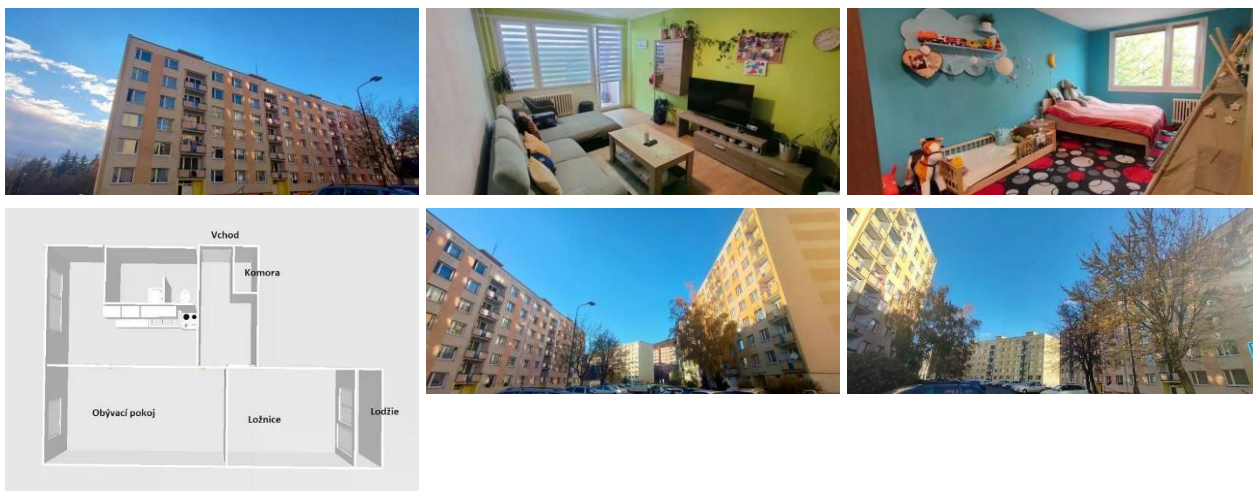
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

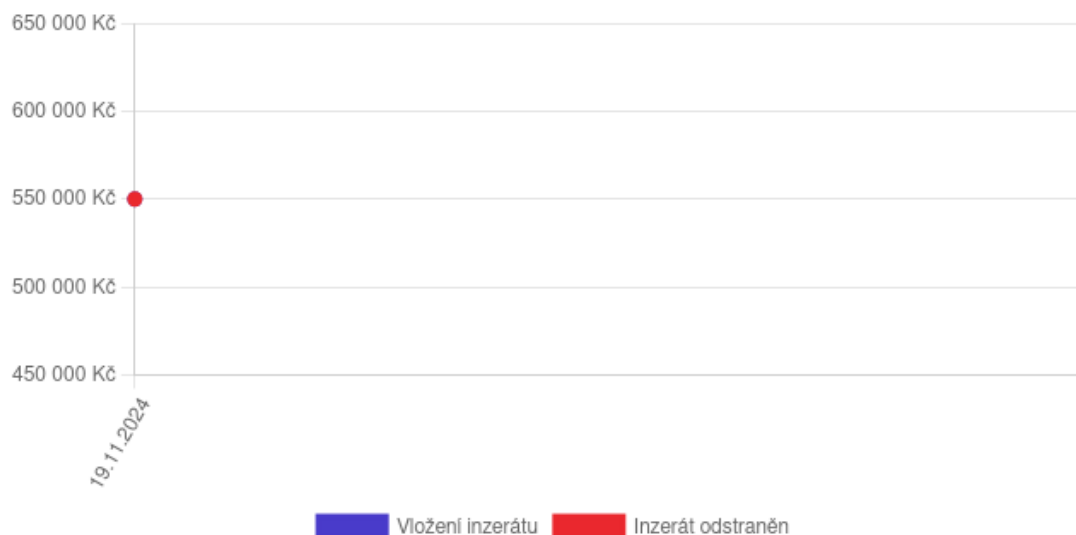
Lokalita	Karla Čapka, Krupka, okres Teplice	Cena	550 000 Kč
Vlastnictví	Družstevní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	61 m ²	Dispozice	2+1
Podlaží bytu	3		

Nabízíme vám byt o velikosti 2+1 s lodžii v družstevním vlastnictví o celkové výměře 61 m² v ulici Karla Čapka v Krupce. Byt se nachází v 3NP panelového domu. Byt má plastová okna, je v původním stavu před rekonstrukcí. Dobrá dostupnost jak do Teplic tak do Ústí nad Labem. Parkování je přímo u domu, MHD, do centra města cca 5 min. Veškerá občanská vybavenost je v dosahu. Slušný vchod. Díky tomu je byt vhodný i jako investice k pronajímání. Pro více informací volejte makléře.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

