

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 74/8814/2021

**o obvyklé ceně jednotky - bytu č. 596/38
v bytovém domě č.p. 596 včetně podílu
na společných částech domu a podílu
na pozemku čís. parcely St. 682, k.ú. Krupka,
v ulici Sídliště v Krupce, okres Teplice,
Ústecký kraj**



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 74/8814/2021

**o obvyklé ceně jednotky - bytu č. 596/38
v bytovém domě č.p. 596 včetně podílu
na společných částech domu a podílu
na pozemku čís. parcely St. 682, k.ú. Krupka,
v ulici Sídliště v Krupce, okres Teplice,
Ústecký kraj**

Objednatel posudku: Okresní soud v Teplicích
U soudu 1450/11
415 01 Teplice

Číslo jednací 36 D 274/2020-158

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny pro řízení o pozůstalosti

Oceněno ke dni: 11. dubna 2021

Posudek vypracoval: ENI CONSULT spol. s r.o.

Obor / Odvětví: Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Posudek obsahuje sedm stran textu, pět příloh a byl vydán ve dvou vyhotoveních.

V Mostě, dne 11. dubna 2021

1. NÁLEZ

1.0 Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny jednotky – bytu č. 596/38 v bytovém domě č.p. 596 včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemku čís. parcely St. 682, k.ú. Krupka, v ulici Sídliště v Krupce, okres Teplice, Ústecký kraj, ve věci řízení o pozůstalosti po XXX XXXX, naposledy bytem Sídliště 596, 417 41 Krupka, zemřelém dne 10.2.2020, na základě usnesení Okresního soudu v Teplicích, č.j. 36 D 274/2020-158 ze dne 20.1.2021.

1.1 Bližší údaje o oceňovaných nemovitých věcech

Předmětem ocenění je jednotka – byt č. 596/38 v bytovém domě č.p. 596 včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemku čís. parcely St. 682, k.ú. Krupka, v ulici Sídliště v Krupce, okres Teplice, Ústecký kraj.

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, Uncín, 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 dvousedačková lanová dráha na Komáří vížku. Převýšení činí 482 m.

Město je napojeno na veškeré inženýrské sítě včetně dálkového vytápění.

Poloha nemovitých věcí:

Oceňované nemovité věci se nachází v ulici Sídliště, 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, kanalizace, tepla a teplé vody z dálkového zdroje.

Stručný popis majetku:

Jednotka č. 596/38:

Oceňovaný byt je situován v bytovém domě č.p. 596 v 9. nadzemním podlaží. Bytový dům je postaven na pozemku čís. parcely St. 682, k.ú. Krupka.

Dispoziční řešení:

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

Podlahová plocha bytu činí 25.10 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 plochá, klempířské prvky jsou úplně z pozinkovaného plechu, schodiště jsou železobetonová s povlaky PVC, okna jsou plastová s izolačními dvojskly. Vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy panelů jsou opatřeny tepelnou izolací s barvenou omítkou.

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

Vybavení oceňovaného bytu tvoří vana, umývadlo, záchod, kuchyňská linka, elektrický 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:

Stáří domu ke dni ocenění odhadujeme na cca 40 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 a zanedbané údržby, zejména poškození podlahových krytin, předpokládá se provedení stavebních úprav.

Pozemky:

K oceňovanému bytu č. 596/38 náleží podíl o velikosti 251/16448 na pozemku čís. parcely St. 682 (346 m²), k.ú. Krupka. Jedná se o pozemek převážně zastavěný bytovým domem č.p. 596.

Pozemek je rovinné konfigurace, napojený na inženýrské sítě el. proudu, vody a kanalizace.

Pozemek je přístupný z okolních veřejně přístupných pozemků (ul. Sídliště) ve vlastnictví Města Krupka.

Tvar pozemku je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 3494 pro k.ú. Krupka a obec Krupka, prokazující stav evidovaný k datu 2.12.2020,

b/ katastrální mapa pro část k.ú. Krupka

c/ informace zjištěné při místním šetření

d/ informace dostupné z veřejně přístupných internetových portálů, např. cuzk.cz, geoportal.cz, risy.cz apod.

1.3 Vlastnictví

Podle části A listu vlastnictví č. 3494 (prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2021) je jednotka ve vlastnictví Zdeňka Vlčka, bytem Sídliště 596, 417 41 Krupka.

1.4 Prohlídka

Prohlídka na místě byla provedena dne 11. dubna 2021.

1.5 Předmět ocenění

Byt č. 596/38 v bytovém domě č.p. 596 včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemku čís. parcely St. 682, k.ú. Krupka.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

ANALÝZA OCENĚNÍ

Platný oceňovací předpis, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, definuje způsoby oceňování majetku a služeb, a to obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování (§ 2 odst. 1). Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací způsob, oceňování podle jmenovité hodnoty, oceňování podle účetní hodnoty, oceňování podle kurzové hodnoty a oceňování sjednanou cenou (§ 2 odst. 9).

*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona (§ 2 odst. 2) rozumí cena, 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. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.***

*Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je **cena zjištěná** (§ 2 odst. 7).*

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu ocenění byla v řešeném případě určena zjištěná cena (věcnou hodnotou) a porovnávací hodnota.

Podle analýzy (příloha č. 1) byly výše uvedené hodnoty stanoveny takto:

Zjištěná cena (věcná hodnota):	253.000 Kč
Porovnávací hodnota:	228.000 Kč

Věcná hodnota majetku byla stanovena podle platného cenového předpisu, oceňovací vyhlášky. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě porovnání realizovaných prodejů pozemků, v rámci blízkých srovnatelných lokalit, jednotlivé jednotkové ceny z realizovaných prodejů byly upraveny, s přihlédnutím k poloze, charakteru, využitelnosti a rozloze pozemku.

Při stanovení obvyklé ceny oceňovaného majetku byla dána přednost porovnávací hodnotě stanovené porovnávací metodou na základě údajů o realizovaných cenách srovnatelných nemovitých věcí

Rozdíl v ocenění obvyklou cenou a zjištěnou cenou je výsledkem použití odlišných ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

3. HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena jednotky – bytu č. 596/38 v bytovém domě č.p. 596 včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemku čís. parcely St. 682, k.ú. Krupka, v ulici Sídliště v Krupce, okres Teplice, Ústecký kraj, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny, uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 11. dubna 2021 celkem

230.000,- Kč

Slovy: Dvěstětřicettisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitými věcmi
- rozhodnutí o úpadku

Podrobnější údaje o výše uvedených omezeních, viz část C a D listu vlastnictví č. 3494 v příloze.

Stanovená obvyklá cena nemovité věci nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 3494.

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje případné dluhy související se správou domu a pozemku.

Jiná rizika v souvislosti s oceňovanými nemovitými věcmi nebyla zjištěna.

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 74/8814/2021.

V Mostě, dne 11. dubna 2021

Ing. Vladimír Hůda, MBA
jednatel

PŘÍLOHY

1 Analýza hodnot

2 Mapa širších vztahů

3 Výpis z katastru nemovitostí

4 Kopie katastrální mapy

5 Fotodokumentace

ID (Surveyor's Report): ke dni 6.12.2020

74/8814/2020

LV no.:

3494

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 ³	Kč/m ³	m ²	Kč/m ²	Kč	%	Kč	
1	byt č. 596/38			25,10	24 800	622 480	60,0	248 992	
Buildings subtotal - Stavby mezisoučet								248 992	

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	St. 682	zastavěná plocha a nádvoří	5,28	789	4 166	podíl o velikosti 251/16448
Lands subtotal - Pozemky mezisoučet					4 166	

**Cost Value (Buildings and Lands total)
Věcná hodnota (Stavby a pozemky celkem)**

253 158 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 Krupka ul. Sídliště	220 000,00	10-20	44,00	2+1	5 000	0,80	176 000,00	4 000	1) osobní vlastnictví, panelový dům, byt č. 595/37
2	BJ Krupka ul. Sídliště	780 000,00	3-20	44,00	2+1	17 727	0,60	468 000,00	10 636	2) osobní vlastnictví, panelový dům, byt č. 596/9
3	BJ Krupka ul. Sídliště	450 000,00	7-20	25,00	1+1	18 000	0,70	315 000,00	12 600	3) osobní vlastnictví, panelový dům, byt č. 596/8

1) realizovaný prodej, vlastní databáze ENI CONSULT spol. s r.o.- V-5582/2020-509

2) realizovaný prodej, vlastní databáze ENI CONSULT spol. s r.o.- V-1377/2020-509

3) realizovaný prodej, vlastní databáze ENI CONSULT spol. s r.o.- V-3787/2020-509



Cost Value - Věcná hodnota

0,253 mil.Kč

Yield value - Výnosová hodnota

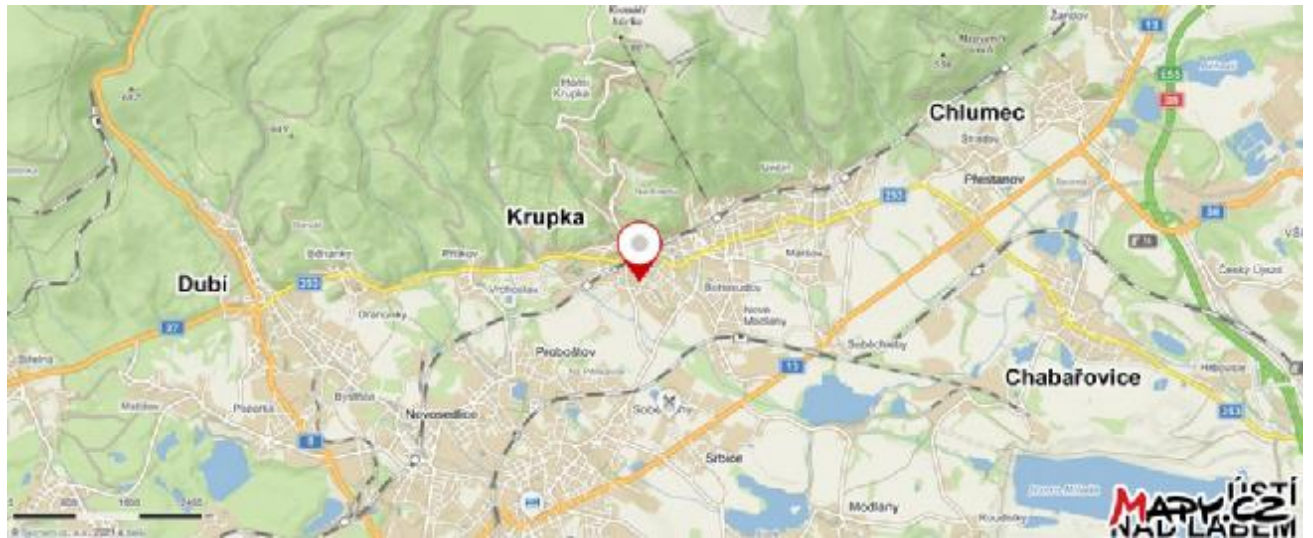
Není stanovena

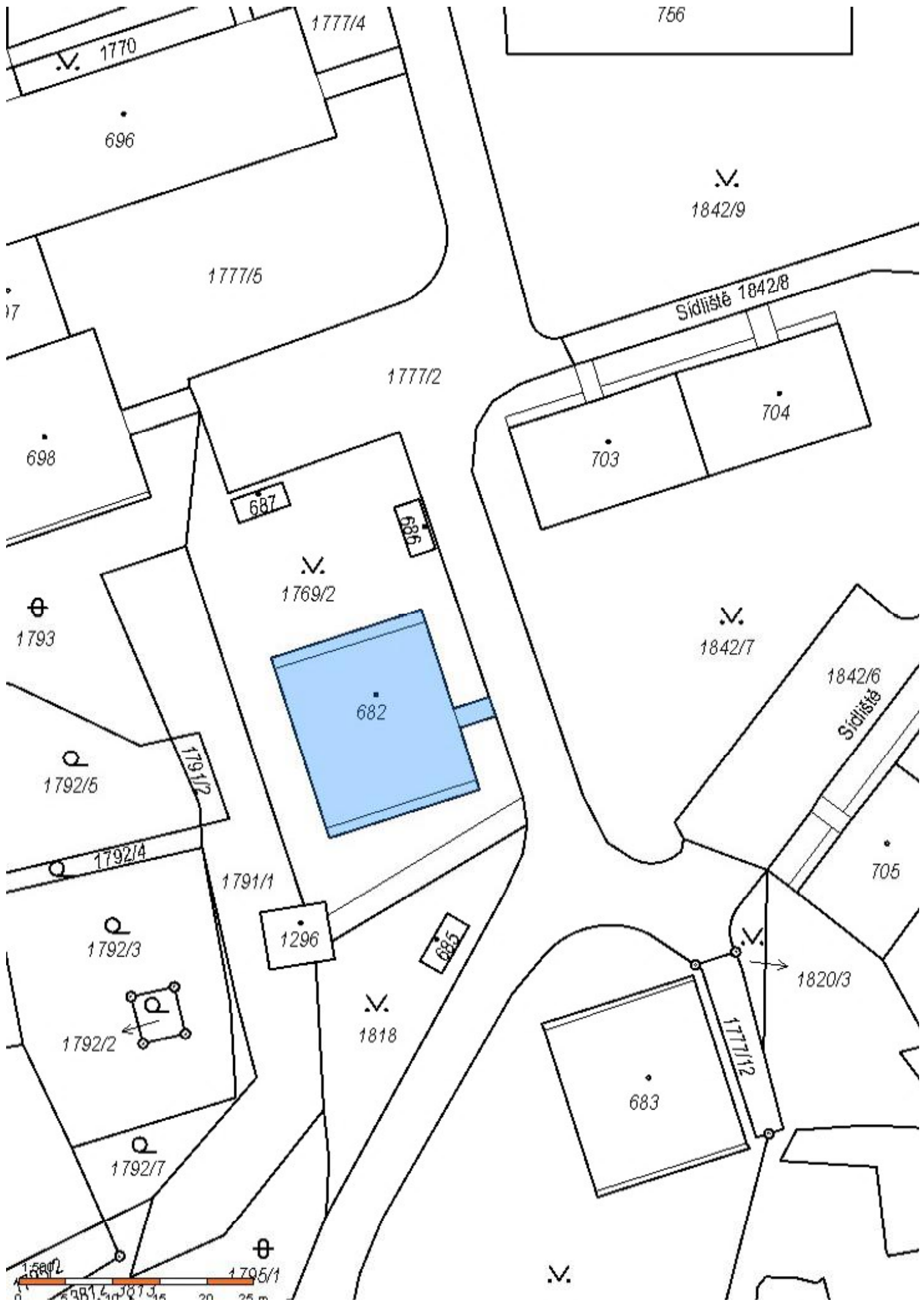
Comparative value - Porovnávací hodnota

0,228 mil.Kč

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

0,230 mil.Kč





1777/4

756

V. 1770

696

V.
1842/9

1777/5

Sídliště 1842/8

1777/2

704

698

703

687

686

V.
1769/2

V.
1842/7

⊕
1793

1842/6
Sídliště

Ⓟ
1792/5

682

705

Ⓟ
1792/4

1791/1

1296

685

V.
1820/3

Ⓟ
1792/3

V.
1818

Ⓟ
1792/2

683

Ⓟ
1792/7

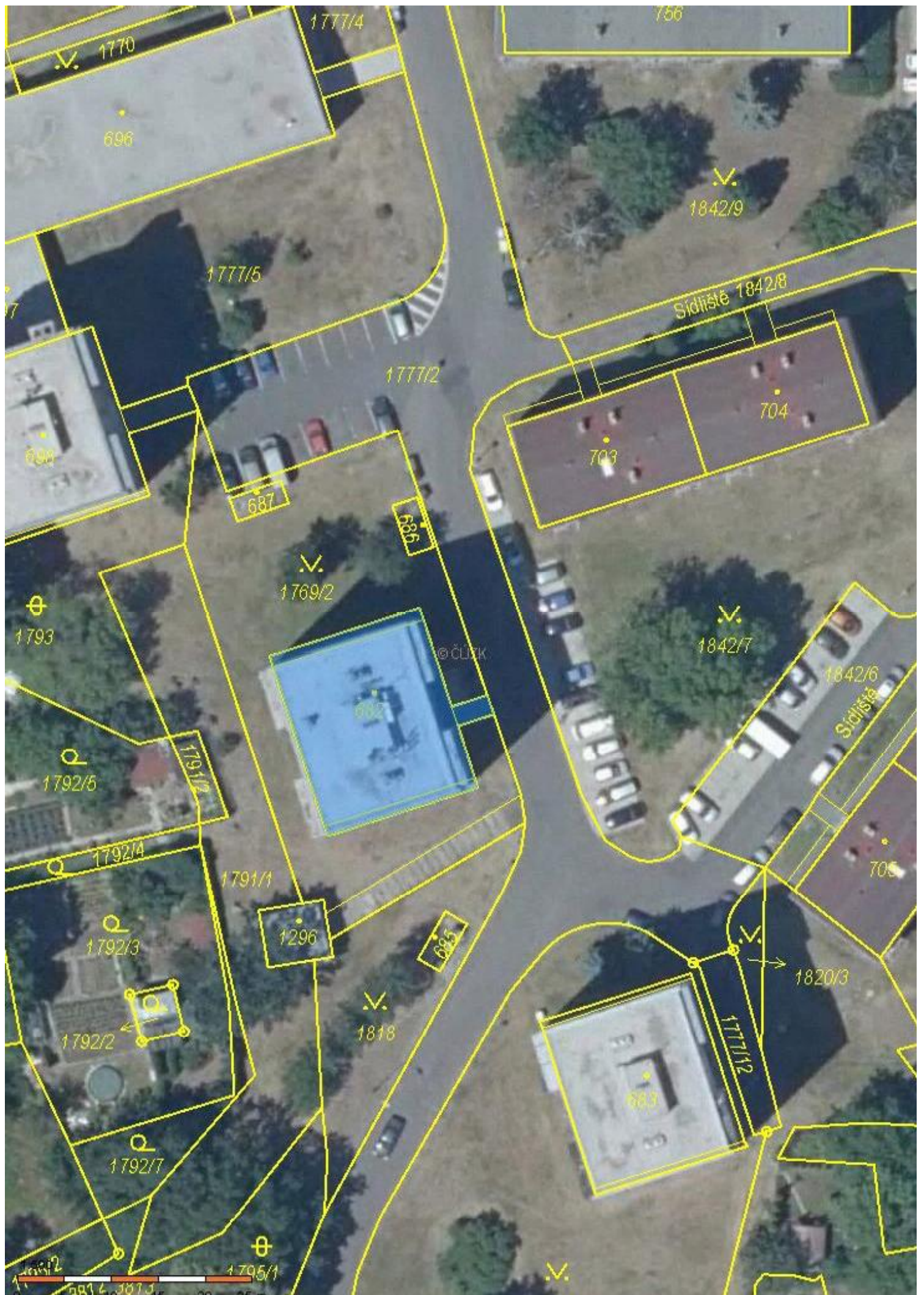
V.
1771/2

1500/2

⊕
1795/1

V.

0 5 10 20 25 m





Přístupová komunikace



Budova č.p. 596



Vstup do č.p. 596



Společné prostory



Předsíň



Koupelna



Kuchyně



Pokoj