

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 22218/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, ceny a odhady - oceňování nemovitostí a podniků.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O obvyklé ceně nemovité věci - členského podílu ve Stavebním bytovém družstvu OSBD Teplice (dále jen byt č. 4201-0414) vč. příslušenství, spoluvlastnický podíl na budově č. p. 262 a na pozemku st. parc.č. 408 v k. ú. Maršov u Krupky, obec Krupka, okr. Teplice, podle LV č. 1070.

Znalec: ESTIMATES Consulting s.r.o.
Mírové nám. 3057
415 01 Teplice
telefon: 606 901 377
e-mail: laibl@estimates.cz

Číslo posudku v evidenci znalce: 23/1223/2024

Zadavatel: Okresní soud v Teplicích
U Soudu 1450
41501 Teplice

Číslo jednací: 36 D 1070/2021-178

Počet stran: 25 a 6 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.2.2024

Vyhotoveno: V Teplicích 4.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O obvyklé ceně nemovité věci - členského podílu ve Stavebním bytovém družstvu OSBD Teplice (dále jen byt č. 4201-0414) vč. příslušenství, spoluvlastnický podíl na budově č. p. 262 a na pozemku st. parc.č. 408 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m² v k. ú. Maršov u Krupky, obec Krupka, okr. Teplice, podle LV č. 1070.

Vzhledem ke skutečnosti, že bylo použito nabídkových cen, a nikoliv pouze sjednaných kupních cen je odhadována tržní hodnota.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění tržní hodnoty výše uvedené nemovité věci k datu 21.2.2024.

1.3. Obecná omezení platnosti

Zhotovitel tohoto ocenění vychází z objednávky, jejímž předmětem byl znalecký posudek na zjištění obvyklé ceny a určení obvyklého nájemného. Tento znalecký posudek byl zhotoven v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- I. Znalec svou službu poskytnul a tento znalecký posudek zpracoval v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami.
- II. Znalec poskytuje službu v souladu s platnými tuzemskými právními předpisy a etickými předpoklady pro výkon znalecké a odhadcovské činnosti. Znalec je nezávislým dodavatelem a odměna za jeho službu není žádným způsobem závislá na výsledcích a závěrech zpracovaného znaleckého posudku.
- III. Konkrétní ocenění je provedeno na základě teoretických východisek platných v době zpracování tohoto znaleckého posudku s oceňovacím pramenem Mezinárodní oceňovací standardy 2017. Vyjímaje tohoto zdroje, při zpracování posudku, Znalec vycházel z odborné literatury, profesních databází a vlastních dat získaných v souvislosti s historickým výkonem své znalecké činnosti a dosavadní praxe.
- IV. Podklady a informace, jejichž výčet je uveden v kapitole , Znalec považuje pro účely vypracování tohoto znaleckého posudku za spolehlivé, pravdivé a věrohodné. Ačkoliv tento předpoklad Znalec přímo neověřoval, v průběhu vypracování znaleckého posudku nezjistil skutečnosti, které by použití tohoto předpokladu vyloučily.
- V. Znalec si vyhrazuje právo zahrnout obchodní firmu Objednatele do seznamu svých klientů a referencí. Tím není dotčena povinnost Znalce zachovat mlčenlivost o veškerých skutečnostech, o kterých se v souvislosti se zpracováním tohoto posudku dozvěděl.
- VI. Závěry a hodnoty, k nimž se dospělo v tomto posudku, jsou platné pouze pro účel vydání tohoto posudku. Jakékoli jiné použití nebo převzetí údajů pro jiný účel Objednatelem nebo třetí stranou je neoprávněné a neplatné. Jejich využití pro jiný účel nebo třetí stranou je podmíněno souhlasem Znalce, který musí mít písemnou formu. Tím není dotčeno právo Objednatele poskytnout tento znalecký posudek třetí straně.
- VII. Výpočet průběžných čísel či hodnot uvedených v tomto znaleckém posudku byly

zaokrouhlovány, zatímco v tabulkovém editoru vstupovaly bez zaokrouhlení do dalších fází výpočtu. Tyto skutečnosti mohou být v některých případech příčinou rozdílu mezi výsledkem získaným při ručním přepočtu a výsledkem, který je uveden v textu tohoto znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.2.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací získaných od vlastníka při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Usnesení Okresního soudu v Teplicích č.j. 36 D 1070/2021-178 ze dne 20.12. 2023
- výpis z LV č. 1070 pro katastrální území Maršov u Krupky
- kopie katastrální mapy pro k. ú. Maršov u Krupky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě šetření
- fotodokumentace ze dne 21.2.2024
- údaje z Cenové mapy, Octopus
- údaje z databáze www.sreality.cz
- Malý lexikon obcí ČR, vydaný ČSÚ r. 2024
- Mezinárodní oceňovací standardy (IVS)
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele posudku, od vlastníka nemovité věci a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je 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 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. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb, ve znění pozdějších 237/2020 Sb.).

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění, mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv tísní. Principem tržního odstupu se pro účely zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednání vzájemně nezávisle. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb, ve znění pozdějších 237/2020 Sb.).

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku (dle IVS).

Reprodukční cena je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a

přiměřené intenzity používání.

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje shromáždění potřebných informací o převodech porovnatelných nemovitostí a znalosti a analýze realitního trhu.

Výnosová metoda je založena z dosažitelného ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Mezinárodní oceňovací standardy (IVS)

Mezinárodní oceňovací standardy vytváří a vydává Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (dále jen „IVSC“), který je nezávislá, nezisková, organizace ze soukromého sektoru, jejímž posláním je sloužit veřejnému zájmu. IVS jsou navrženy k použití oceňování odborníkům z oblasti oceňování a mají být přínosem zejména uživatelům oceňovacích služeb a mají podporovat fungování a regulaci trhů obecně. Stěžejním cílem IVS je zvyšovat důvěryhodnost uživatelů v oceňovací služby, na které spoléhají.

IVS nepředstavují závazné legislativní normy, ale reprezentují všeobecně přijímané takzvané nejlepší postupy v profesi odhadce, které vycházejí z oceňovací teorie a z oceňovací praxe a opírají se o klíčové zásady jako zásada nezávislosti, objektivitu a transparentnosti.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při sběru a tvorbě dat postupoval dle informací předaných od objednatele (např. ústní sdělení, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, nájemní smlouvy apod.), informací zjištěných z veřejně dostupných dat (list vlastnictví, územní plán apod.) a informací zjištěných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Shromážděná data byla zpracována v souladu se zákonem o oceňování (č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC).

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Teplice, obec Krupka, k.ú. Maršov u Krupky
Adresa nemovité věci: Karla Čapka, 417 41 Krupka

Vlastnické a evidenční údaje

stavební bytové družstvo Teplice Okresní, Střední 1057/11, 415 01 Teplice, LV: 1070, podíl 1 / 1

Vlastnické údaje k nemovitostem nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku.

Dokumentace a skutečnost

Na základě předložených podkladů se jedná o družstevní podíl člena ve Stavebním bytovém družstvu OSBD Teplice, který představuje byt č. 4201-0414 vč. příslušenství, nacházející se budově č.p. 262 na pozemku st. parc. č. 408 v k.ú. Maršov u Krupky, obec Krupka, okr. Teplice, LV č. 1070.

Místopis

Město Krupka se nachází severovýchodně od Statutárního města Teplice na úpatí Krušných hor. Ve městě žije 12 700 obyvatel a je zde odpovídající zastoupení orgánů státní správy a odpovídající nabídka obchodů a služeb (MÚ, kulturní zařízení, Policie, pošta, banka, zdravotní středisko, školy, MŠ, vlakové a autobusové nádraží atd.).

Oceňovaný byt se nachází severovýchodně od centra města v části Maršov v ul. Karla Čapka, v zástavbě panelových bytových domů.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - sídlištní zástavba				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Celkový popis nemovité věci

Byt č. 4201-0414, ul. Karla Čapka, Krupka - Maršov

Základní popis, druh stavby, účel využití:

Jedná se o samostatně stojící, podsklepený, šestipodlažní bytový dům s plochou střechou. Konstrukční systém je montovaný panelový. Objekt lze charakterizovat jako budovu obytnou typovou kategorie J. V budově je 54 bytů vč. příslušenství. Byt č. 4201-0414 s dispozicí 1+1 vč. příslušenství o výměře 39,60 m², situovaná ve 4. NP bytového domu.

Objekt je založen na základových pasech. Svislé konstrukce nadzemních podlaží jsou montované panelové. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střešní konstrukce je plochá. Střešní krytina je z měkč. PVC. Klempířské konstrukce jsou z titanzinkovaného plechu. Bleskosvod je instalován. Fasáda je zateplená se zatíranou omítkou. Vnější obklad: nevyskytuje se. Okna jsou plastová s izolačním sklem. Dveře jsou plné a prosklené. Schodiště je železobetonové. Podlahy jsou betonové s PVC. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované. Vnitřní obklady jsou v kuchyni, koupelně. Vybavení koupelny: vana, umyvadlo a WC. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka, plyn. sporák. Vytápění: ÚT centrální. Ohřev TUV: centrální. Elektroinstalace je světelná i motorová. Stanice výtahu je v každém podlaží.

Dispoziční řešení:

V jednotce je chodba, kuchyně, pokoj, koupelna s WC. K bytu náleží sklepní kóje umístěná v 1.PP bytového domu (nebyla prohlédnuta).

Popis technického stavu:

Stáří stavby nebylo doloženo, je odhadováno cca z r. 1990 tedy 34 let. Současný technický stav domu je po částečné modernizaci (zateplení fasády, střešní krytina, okna) průměrný. Současný technický stav bytu je v původním stavu spíše podprůměrný bez řádné údržby. Celkovou životnost objektu za předpokladu pravidelné údržby odhaduji na 90 let.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt č. 4201-0414, ul. Karla Čapka. Krupka - Maršov

2. Věcná hodnota staveb

2.1. Byt č. 4201-0414 ul. Karla Čapka, Krupka - Maršov

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt č. 4201-0414, ul. Karla Čapka. Krupka - Maršov

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota byla stanovena na základě porovnání sjednaných a nabídkových cen bytů v panelových domech města Krupka.

Užitná plocha: 39,60 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Výběr použitých koeficientů (K1-K7) zohledňuje nejběžněji používané parametry (lokalita, technický stav, standard vybavení, velikost apod.) při porovnávání nemovitých věcí.

Pro porovnání byly použity koeficienty s označením K1-K7. Uvedené rozsahy jednotlivých koeficientů jsou uvedeny jak podle erudice znalce, tak i podle skutečných měřitelných parametrů (např. m² či m³).

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Družstevní byt			
Lokalita:	ul. Karla Čapka, Krupka			
Popis:	Jedná se o byt 1+1 o výměře 36 m ² situovaný ve 3. NP podsklepeného šestipodlažního panelového bytového domu s plochou střechou. Technický stav bytu je po modernizaci dobrý. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobná.			
Podlaží:	3.NP			
Dispozice:	1+1			
Typ stavby:	panelová			
Užitná plocha:	36,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Nabídka RK Sever s.r.o. (02/2024)	0,95			
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00			
K3 Poloha - obdobná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - horší	0,85			
K5 Celkový stav - horší	0,90			
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00			
K8 Typ vlastnictví - družstevní	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
499 000	36,00	13 861	0,73	10 119



Zdroj: Sreality

Název:	Družstevní byt
Lokalita:	ul. Karla Čapka, Krupka
Popis:	Jedná se o byt 1+1 o výměře 36 m ² situovaný ve 3. NP podsklepeného osmipodlažního panelového bytového domu s plochou střechou. Technický stav bytu je průměrný. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobná.
Podlaží:	5.NP
Dispozice:	1+1
Typ stavby:	panelová

Užitná plocha:	36,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Nabídka RK Williams & Cruise trading s.r.o. (02/2024)	0,95			
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00			
K3 Poloha - obdobná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - horší	0,95			
K5 Celkový stav - horší	0,95			
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00			
K8 Typ vlastnictví - družstevní	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
410 000	36,00	11 389	0,86	9 795



Zdroj: Sreality

Název:	Družstevní byt			
Lokalita:	ul. Karla Čapka, Krupka			
Popis:	Jedná se o byt 1+1 o výměře 34 m ² situovaný ve 4. NP podsklepeného šestipodlažního panelového bytového domu s plochou střechou. Technický stav bytu je po částečné modernizaci průměrný. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobná.			
Podlaží:	4.NP			
Dispozice:	1+1			
Typ stavby:	panelová			
Užitná plocha:	34,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Nabídka RK Sever s.r.o. (02/2024)	0,95			
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00			
K3 Poloha - obdobná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - horší	0,95			
K5 Celkový stav - horší	0,95			
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00			
K8 Typ vlastnictví - družstevní	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
430 000	34,00	12 647	0,86	10 876



Zdroj: Sreality

Název:	Družstevní byt			
Lokalita:	ul. Dukelských hrdinů, Krupka			
Popis:	Jedná se o byt 2+kk o výměře 40 m ² situovaný ve 4. NP podsklepeného osmipodlažního panelového bytového domu s plochou střechou. Technický stav bytu je po částečné modernizaci průměrný. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobná.			
Podlaží:	4.NP			
Dispozice:	2+kk			
Typ stavby:	panelová			
Užitná plocha:	40,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Nabídka RK Bydlení Ája (02/2024)	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	0,95
K5 Celkový stav - horší	0,95
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K8 Typ vlastnictví - družstevní	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost	1,00



Zdroj: Sreality

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
420 000	40,00	10 500	0,86	9 030

Název: Jednotka - byt**Lokalita:** ul. Karla Čapka, Krupka**Popis:** Jedná se o byt 3+1 o výměře 63 m² situovaný v 8. NP podsklepeného osmipodlažního panelového bytového domu s plochou střechou. Technický stav bytu je průměrný. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobná.**Podlaží:** 8.NP**Dispozice:** 3+1**Typ stavby:** panelová**Užitná plocha:** 63,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - CM Octopus (11/2023) V-5873/2023

K1 Redukce pramene ceny - CM Octopus (11/2023) V-5873/2023	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	1,05
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	0,95
K5 Celkový stav - horší	0,95
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K8 Typ vlastnictví - družstevní	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost	1,00



Zdroj: CM Octopus

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
700 000	63,00	11 111	0,85	9 444

Název: Jednotka - byt**Lokalita:** ul. Dlouhá, Krupka**Popis:** Jedná se o byt 2+kk o výměře 39 m² situovaný v 5. NP podsklepeného šestipodlažního panelového bytového domu s valbovou střechou. Technický stav bytu je po částečné modernizaci průměrný. Lokalita porovnávané nemovitosti je atraktivnější.**Podlaží:** 5.NP**Dispozice:** 2+kk**Typ stavby:** panelová**Užitná plocha:** 39,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - CM Octopus (11/2023) V-5873/2023

K1 Redukce pramene ceny - CM Octopus (11/2023) V-5873/2023	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - méně atraktivní	0,90
K4 Provedení a vybavení - horší	0,90



K5 Celkový stav - horší		0,90		Zdroj: CM Octopus
K6 Vliv pozemku - bez vlivu		1,00		
K8 Typ vlastnictví - družstevní		0,90		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
600 000	39,00	15 385	0,66	10 154

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o byt v „družstevním“ vlastnictví (členský podíl), který nelze považovat za bytovou jednotku ve smyslu § 1159, zákona č. 89/2012 Sb., je tedy stanovená tržní hodnota družstevního podílu. Prodej „družstevních podílů“ je běžně realizován na trhu s nemovitostmi a ceny takových bytů v této lokalitě jsou nižší než ceny realizované při prodeji bytových jednotek v osobním vlastnictví.

Porovnávací hodnota byly zjištěna na základě porovnání kupních cen obchodovaných obdobných bytů v Krupce doplněná o nabídkové ceny „družstevních“ bytů v Krupce.

Zjištěné kupní ceny za obdobné byty v osobním vlastnictví a nabídkové ceny v družstevním vlastnictví se v Krupce pohybují v rozmezí 0,41 - 0,70 mil. Kč v závislosti na lokalitě, technickém stavu, standardu vnitřního vybavení, velikosti, výše podlaží, počtu bytových jednotek v domě, skladbě nájemníku apod a druhu vlastnictví. Jednotkové ceny za užitnou plochu za obdobné byty se pohybovaly po korekci v rozmezí od 9,0 do 10,8 tis Kč/m².

Jedná se o byt v podprůměrném technickém stavu v méně atraktivní lokalitě (sídlíštní zástavba s výskytem problémových skupin obyvatelstva), proto se bude jednotková cena pohybovat v dolní polovině uvedeného rozmezí, tedy cca 9,6 tis. Kč/m². Porovnávací hodnota pak odpovídá po zaokrouhlení částce cca 0,38 mil. Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	9 030 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 903 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	10 876 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	380 000 Kč
Jednotková cena	9 596 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	380 000 Kč

2. Věcná hodnota staveb

2.1. Byt č. 4201-0414 ul. Karla Čapka, Krupka - Maršov

Věcná hodnota dle THU

Objekt je založen na základových pasech. Svislé konstrukce nadzemních podlaží jsou montované panelové. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střešní konstrukce je plochá. Střešní krytina je z měkč. PVC. Klempířské konstrukce jsou z titanizinkovaného plechu. Bleskosvod je instalován. Fasáda je zateplená se zatíranou omítkou. Vnější obklad: nevyskytuje se. Okna jsou plastová s izolačním sklem. Dveře jsou plné a prosklené. Schodiště je železobetonové. Podlahy jsou betonové s PVC. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované. Vnitřní obklady jsou v kuchyni, koupelně. Vybavení koupelny: vana, umyvadlo a WC. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka, plyn. sporák. Vytápění: ÚT centrální. Ohřev TUV: centrální. Elektroinstalace je světelná i motorová. Stanice výtahu je v každém podlaží.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
pokoj	Obytné prostory	16,60 m ²	1,00	16,60 m ²
kuchyně	Obytné prostory	15,10 m ²	1,00	15,10 m ²
chodba	Obytné prostory	3,30 m ²	1,00	3,30 m ²
koupelna	Obytné prostory	3,60 m ²	1,00	3,60 m ²
sklep	Obytné prostory	2,00 m ²	0,50	1,00 m ²
Celková podlahová plocha		40,60 m²		39,60 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy
2. Svislé konstrukce	montované panelové
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	měkč. PVC
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukované omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplené se zatíranou omítkou
9. Vnitřní obklady keramické	v kuchyni
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	plné a prosklené
12. Vrata	
13. Okna	plastová s izolačním sklem
14. Povrchy podlah	betonové s PVC
15. Vytápění	ÚT centrální
16. Elektroinstalace	světelná i motorová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá
19. Vnitřní kanalizace	napojení na veřejnou kanalizaci
20. Vnitřní plynovod	rozveden
21. Ohřev teplé vody	centrální
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, plynový sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo, vana, WC
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	rozvod antén
26. Instalační pref. jádra	umakartové

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	39,60
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	38 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 504 800
Stáří	roků	34
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	902 880

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt č. 4201-0414, ul. Karla Čapka. Krupka - Maršov 380 000,- Kč

2. Věcná hodnota staveb

2.1. Byt č. 4201-0414 ul. Karla Čapka, Krupka - Maršov 902 880,- Kč

Porovnávací hodnota	380 000 Kč
Věcná hodnota	902 880 Kč

Tržní hodnota	380 000 Kč
slovy: Třistaosmdesáttisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jedná se o členský podíl na družstevním majetku Stavebního bytového družstva OSBD Teplice (dále jen byt č. 4201-0414) vč. příslušenství, spoluvlastnický podíl na budově č. p. 262 a na pozemku st. parc.č. 408 v k. ú. Maršov u Krupky, obec Krupka, okr. Teplice, podle LV č. 1070.

Oceňovaná nemovitost je byt v bytovém panelovém domě, který je podsklepený šestipodlažní s plochou střechou. Konstrukční systém je panelový montovaný. Objekt lze charakterizovat jako budovu obytnou netyповou kategorie J. V budově je 24 bytů s příslušenstvím. Byt č. 4201-0414 je 1+1 o výměře 39,6 m² situován ve 4. NP bytového domu. Lokalita oceňované nemovitosti v rámci města Krupka nepatří mezi vyhledávané (část města s výskytem problémových skupin obyvatelstva).

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o byt v „družstevním“ vlastnictví (členský podíl), který nelze považovat za bytovou jednotku ve smyslu § 1159, zákona č. 89/2012 Sb., je tedy stanovená tržní hodnota družstevního podílu. Prodej „družstevních podílů“ je běžně realizován na trhu s nemovitostmi a ceny takových bytů v této lokalitě jsou nižší než ceny realizované při prodeji bytových jednotek v osobním vlastnictví.

Porovnávací hodnota byly zjištěna na základě porovnání kupních cen obchodovaných obdobných bytů v Krupce doplněná o nabídkové ceny „družstevních“ bytů v Krupce.

Zjištěné kupní ceny za obdobné byty v osobním vlastnictví a nabídkové ceny v družstevním vlastnictví se v Krupce pohybují v rozmezí 0,41 - 0,70 mil. Kč v závislosti na lokalitě, technickém stavu, standardu vnitřního vybavení, velikosti, výše podlaží, počtu bytových jednotek v domě, skladbě nájemníku apod a druhu vlastnictví. Jednotkové ceny za užitnou plochu za obdobné byty se pohybovaly po korekci v rozmezí od 9,0 do 10,8 tis Kč/m².

Jedná se o byt v podprůměrném technickém stavu v méně atraktivní lokalitě (sídlíštní zástavba s výskytem problémových skupin obyvatelstva), proto se bude jednotková cena pohybovat v dolní polovině uvedeného rozmezí, tedy cca 9,6 tis. Kč/m². Porovnávací hodnota pak odpovídá po zaokrouhlení částce cca 380 tis. Kč.

Tržní hodnota oceňovaného členského podílu v OSBD Teplice představující byt č. 262/414 je po zaokrouhlení odhadována ve výši **380** tis. Kč.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

V odůvodněných případech, dle § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek či služba tržní hodnotou.

Vzhledem ke skutečnosti, že bylo použito nabídkových cen, a nikoliv pouze sjednaných kupních cen je odhadována tržní hodnota.

O tržní hodnotě nemovité věci - členského podílu ve Stavebním bytovém družstvu OSBD Teplice (dále jen byt č. 4201-0414) vč. příslušenství, spoluvlastnický podíl na budově č. p. 262 a na pozemku st. parc.č. 408 v k. ú. Maršov u Krupky, obec Krupka, okr. Teplice, podle LV č. 1070 319 ke dni 5.1.2024 je k datu 21.2. 2024 určena ve výši kolem

Tržní hodnota	380 000 Kč
slovy: Třistaosmdesáttisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Usnesení č.j. 36 D 1070/2021-178	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1070	1
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 21.2.2024	1

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 26 - 24.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

ESTIMATES Consulting s.r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 4.2.2013 pod zn. 149/2012-OSD-SZN/12 do I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady - oceňování nemovitostí a podniků.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 22218/2024.

V Teplicích 4.3.2024

Vyhotovil: Ing. Jiří Laibl
ESTIMATES Consulting s.r.o.
Mírové nám. 3057
415 01 Teplice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 22218/2024

	počet stran A4 v příloze:
Usnesení č.j. 36 D 1070/2021-178	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1070	1
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 21.2.2024	1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 408
Obec:	Krupka [567639]
Katastrální území:	Maršov u Krupky [675300]
Číslo LV:	1070
Výměra [m ²]:	206
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Maršov [75302] ; č. p. 262; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 408
Stavební objekt:	č. p. 262
Ulice:	Karla Čapka
Adresní místa:	Karla Čapka č. p. 262

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

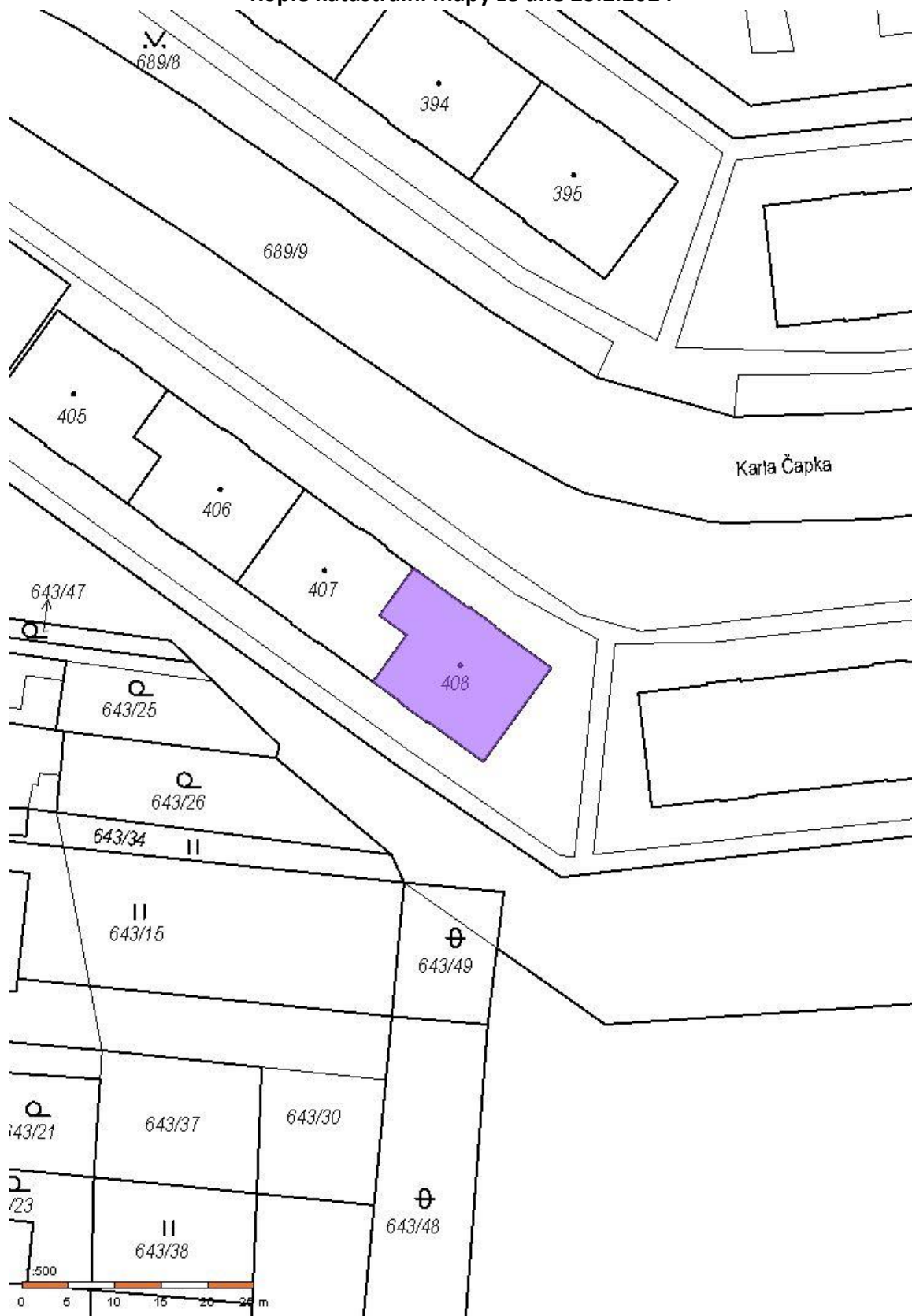
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

- 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](#)

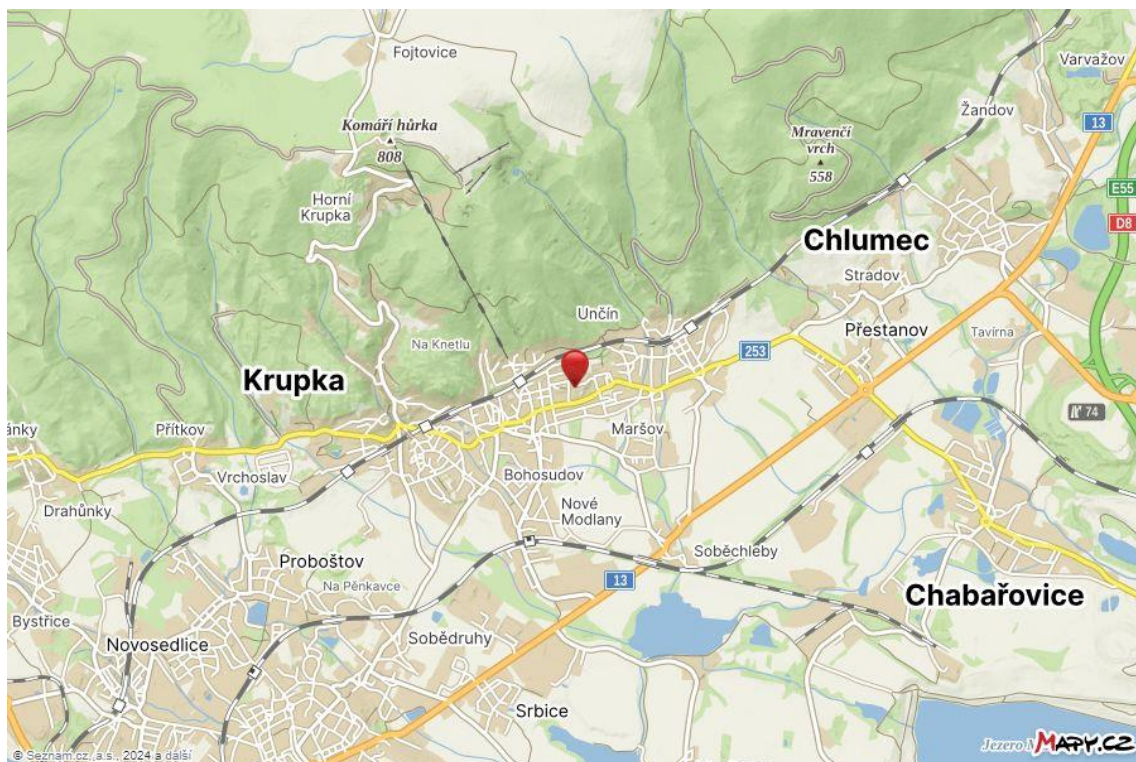
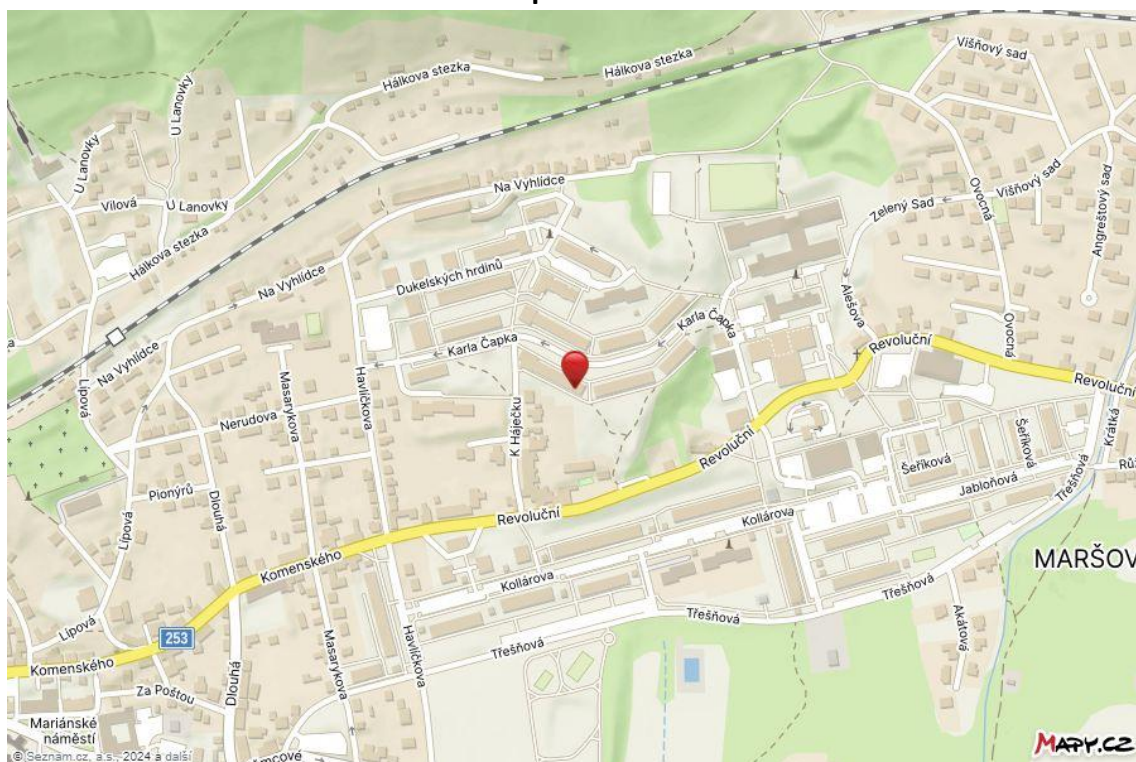
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.02.2024 10:00.

Kopie katastrální mapy ze dne 23.2.2024



Pozemek p.č. 408 v k.ú. č. 675300

Mapa oblasti



Byt č. 4201-0414, ul. Karla Čapka, Krupka

