

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 19493/2024

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. 3301-0102) vč. příslušenství, spoluvlastnický podíl na budově č. p. 238 a na pozemku parc.č. 351/58v k. ú. Prosetice, obec Teplice, okr. Teplice, podle LV č. 2612.

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: 19/1219/2024

Zadavatel: Okresní soud v Teplicích
U Soudu 1450
41501 Teplice

Číslo jednací: 36 D 1351/2022

Počet stran: 30 a 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Číslo vyhotovení: 1

Podle stavu ke dni: 13.02.2024

Vyhotoveno: V Teplicích 13.02.2024

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. 3301-0102) vč. příslušenství, spoluvlastnický podíl na budově č. p. 238 se způsobem využití bytový dům a na pozemku parc.č. 321/58 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 293 m² v k. ú. Prosetice, obec Teplice, okr. Teplice, podle LV č. 2612.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci k datu 13.2.2024.

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 výsledem 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 13.02.2024 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 1351/2022-90 ze dne 22.12. 2023
- výpis z LV č. 2612 pro katastrální území Prosetice
- kopie katastrální mapy pro k. ú. Prosetice
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě šetření
- fotodokumentace ze dne 13.2.2024
- 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, objektivity 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 Teplice, k.ú. Prosetice
Adresa nemovité věci: Prosetická 238, 415 01 Teplice

Vlastnické a evidenční údaje

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. 3301 - 0102 vč. příslušenství, nacházející se budově č.p. 238 na pozemku parc. č. 321/58 v k.ú. Prosetice, obec Teplice, LV č. 2612.

Místopis

Statutární město Teplice je okresní a lázeňské město v severních Čechách na úpatí Krušných hor. V Teplicích žije 48 766 obyvatel, centrum města tvoří významný urbanistický celek, prohlášený za městskou památkovou zónu. Město je také přirozeným obchodním a kulturním centrem severních Čech. Ve městě je odpovídající zastoupení orgánů státní správy a odpovídající nabídka obchodů a služeb (MÚ, FÚ, Policie, banky, pojišťovny, katastrální úřad, nemocnice, poliklinika, školy, gymnázium, učiliště, vlakové a autobusové nádraží apod.).

Oceňovaný byt se nachází na v ul. Prosetická v městské části Teplice- Prosetice, v zástavbě panelových bytových domů na jihovýchodě města.

Přístup přes pozemky

321/98	Statutární město Teplice
321/116	Statutární město Teplice
321/113	Statutární město Teplice

Celkový popis nemovité věci

Byt č. 3301 - 0102, ul. Prosetická, Teplice - Prosetice

Celkový popis, druh stavby, účel využití:

Jedná se o podsklepený osmipodlažní bytový dům se sedlovou střechou. Konstruktivní systém je panelový montovaný. Objekt lze charakterizovat jako budovu obytnou netypovou kategorie J. V budově je 24 bytů s příslušenstvím. Byt č. 3301 - 0102 je 2+kk o výměře 50,6 m² situován v 1. NP bytového domu.

Objekt je založen na základových pasech s izolacemi proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou montované panelové. Stropní konstrukce je s rovným podhledem. Střešní konstrukce je sedlová. Střešní krytina je plechová. Klempířské konstrukce jsou z titanzinkového plechu. Bleskosvod je instalován. Fasáda je zateplená se zatíranou omítkou. Okna jsou plastová s izolačním sklem. Dveře jsou plné a prosklené. Podlahy jsou betonové s PVC, keramickou dlažbou a koberci. Schodiště je železobetonové. Vnitřní obklady: nevyskytují se. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka a el. sporák. Bytové jádro je umakartové. Vybavení koupelny: vana, umyvadlo, samostatné WC. Vytápění a ohřev TUV je ÚT centrálním horkovodem. Elektroinstalace je světelná i motorová. Stanice výtahu je v každém podlaží.

Dispoziční řešení:

V bytě je chodba, předsíň, obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, koupelna s WC . K bytu patří sklepní kóje v 1. PP bytového domu.

Popis technického stavu:

Stáří stavby je z r. 1990 (KN), tedy 34 let. Technický stav bytu je spíše podprůměrný s původním vybavením bez pravidelné údržby. Celkovou životnost objektu za předpokladu pravidelné údržby odhaduji na 80 let.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Komentář: Jedná o byt představující členský podíl ve Stavebním bytovém družstvu.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Byt je užíváný vlastníkem členského podílu.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Byt č. 3301-0102, ul. Prosetická, Teplice - Prosetice

2. Porovnávací hodnota

2.1. Byt č. 3301-0102, ul. Prosetická, Teplice - Prosetice

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Byt č. 3301-0102, ul. Prosetická, Teplice - Prosetice

Věcná hodnota dle THU

Objekt je založen na základových pasech s izolacemi proti zemi vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou montované panelové. Stropní konstrukce je s rovným podhledem. Střešní konstrukce je sedlová. Střešní krytina je plechová. Klempířské konstrukce jsou z titanzinkového plechu. Bleskosvod je instalován. Fasáda je zateplená se zatíranou omítkou. Okna jsou plastová s izolačním sklem. Dveře jsou plné a prosklené. Podlahy jsou betonové s PVC, keramickou dlažbou a koberci. Schodiště je železobetonové. Vnitřní obklady: nevyskytují se. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka a el. sporák. Bytové jádro je umakartové. Vybavení koupelny: vana, umyvadlo, samostatné WC. Vytápění a ohřev TUV je ÚT centrálním horkovodem. Elektroinstalace je světelná i motorová. Stanice výtahu je v každém podlaží.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
chodba	Obytné prostory	4,65 m ²	1,00	4,65 m ²
pokoj + kk	Obytné prostory	23,80 m ²	1,00	23,80 m ²
pokoj	Obytné prostory	11,70 m ²	1,00	11,70 m ²
koupelna s WC	Obytné prostory	3,95 m ²	1,00	3,95 m ²
předsíň	Obytné prostory	4,50 m ²	1,00	4,50 m ²
sklep	Obytné prostory	2,00 m ²	0,50	1,00 m ²
Celková podlahová plocha		50,60 m²		49,60 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy
2. Svislé konstrukce	montované panelové
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	sedlová
5. Krytiny střech	plechová
6. Klempířské konstrukce	titanzinek
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukované omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplené se zatíranou omítkou
9. Vnitřní obklady keramické	nevyskytují se
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	plné a prosklené
12. Vrata	
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Povrchy podlah	betonové s keramickou dlažbou, PVC a koberci
15. Vytápění	ÚT dálkové - horkovod
16. Elektroinstalace	světelná i motorová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé
19. Vnitřní kanalizace	nápojení na veřejnou kanalizaci
20. Vnitřní plynovod	rozveden
21. Ohřev teplé vody	centrální horkovod
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, el. sporák se skloker. deskou
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo, vana, WC
24. Výtahy	osobní výtah

25. Ostatní	rozvody IT
26. Instalační pref. jádra	umakartové

Jednotková cena	38 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	49,60 m ²
Reprodukční cena	1 884 800 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	101 779	101 779	5,47
2. Svislé konstrukce	18,20	343 034	343 034	18,44
3. Stropy	8,40	158 323	158 323	8,51
4. Krov, střecha	4,90	92 355	92 355	4,96
5. Krytiny střech	2,30	43 350	43 350	2,33
6. Klempířské konstrukce	0,70	13 194	13 194	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	107 434	107 434	5,78
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	54 659	54 659	2,94
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	24 502	0	0,00
10. Schody	2,90	54 659	54 659	2,94
11. Dveře	3,30	62 198	62 198	3,34
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	99 894	99 894	5,37
14. Povrchy podlah	3,00	56 544	56 544	3,04
15. Vytápění	4,80	90 470	90 470	4,86
16. Elektroinstalace	5,10	96 125	96 125	5,17
17. Bleskosvod	0,40	7 539	7 539	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	60 314	60 314	3,24
19. Vnitřní kanalizace	3,10	58 429	58 429	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,40	7 539	7 539	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	41 466	41 466	2,23
22. Vybavení kuchyní	1,90	35 811	35 811	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	73 507	73 507	3,95
24. Výtahy	1,30	24 502	24 502	1,32
25. Ostatní	5,70	107 434	107 434	5,78
26. Instalační pref. jádra	3,70	69 738	69 738	3,75

Upravená reprodukční cena		1 860 298 Kč
Podlahová plocha		49,60 m ²
Základní upravená jedn. cena	(JC)	37 506 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	49,60
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	37 506
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 860 298
Stáří	roků	34
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 116 179

2. Porovnávací hodnota

2.1. Byt č. 3301-0102, ul. Prosetická, Teplice - Prosetice

Oceňovaná nemovitá věc

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

Užitná plocha:	49,60 m ²
Plocha pozemku:	293,00 m ²

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:	Byt - družstevní			
Lokalita:	ul. Na Konečné, Teplice - Prosetice			
Popis:	Jedná se o byt 2+kk o výměře 47 m ² situovaný v 5. NP podsklepeného osmipodlažního panelového bytového domu s valbovou střechou. Technický stav bytu je po částečné modernizaci průměrný. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobná.			
Podlaží:	5.NP			
Dispozice:	2+kk			
Typ stavby:	panelová			
Užitná plocha:	47,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK MM Reality (02/2024)	0,95			
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00			
K3 Poloha - obdobná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - horší	0,90			
K5 Celkový stav - horší	0,90			
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00			
K8 Typ vlastnictví - družstevní	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemo v 1.NP	0,95			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
1 160 000	47,00	24 681	0,73	18 017



Zdroj: Sreality

Název:	Byt - družstevní
Lokalita:	ul. Pod Školou, Teplice - Prosetice
Popis:	Jedná se o byt 2+1 o výměře 47 m ² situovaný v 1. NP podsklepeného osmipodlažního panelového bytového domu s valbovou střechou. Technický stav bytu je po částečné modernizaci průměrný. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobná.
Podlaží:	1.NP
Dispozice:	2+1
Typ stavby:	panelová
Užitná plocha:	47,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK Fincentrum(02/2024)	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	0,90
K5 Celkový stav - horší	0,90
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K8 Typ vlastnictví - družstevní	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemo	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]
990 000	47,00	21 064	0,77	16 219

Název: Byt - družstevní**Lokalita:** ul. Pod Školou, Teplice - Prosetice**Popis:** Jedná se o byt 2+kk o výměře 42 m² situovaný v 4. NP podsklepeného osmipodlažního panelového bytového domu s valbovou 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:** 42,00 m²**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: Sreality

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
930 000	42,00	22 143	0,81	17 936

Název: Byt - družstevní**Lokalita:** ul. Pražská, Teplice - Prosetice**Popis:** Jedná se o byt 2+kk o výměře 49 m² situovaný v 1. NP podsklepeného osmipodlažního panelového bytového domu s valbovou střechou. Technický stav bytu je průměrný s původním vybavením. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobná.**Podlaží:** 1.NP**Dispozice:** 2+kk**Typ stavby:** panelová**Užitná plocha:** 49,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK Černá a partneři (02/2024)	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně horší	0,98
K5 Celkový stav - mírně horší	0,98



Zdroj: Sreality

K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K8 Typ vlastnictví - družstevní			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemo			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
990 000	49,00	20 204	0,91	18 386

Název:	Byt - družstevní			
Lokalita:	ul. Rovná, Teplice - Prosetice			
Popis:	Jedná se o byt 2+kk o výměře 40 m ² situovaný v 7. NP podsklepeného osmipodlažního panelového bytového domu s valbovou střechou. Technický stav bytu je po modernizaci dobrý. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobná.			
Podlaží:	1.NP			
Dispozice:	2+kk			
Typ stavby:	panelová			
Užitná plocha:	40,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK Molík reality (02/2024)			0,95	
K2 Velikosti objektu - větší			0,95	
K3 Poloha - obdobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - horší			0,90	
K5 Celkový stav - horší			0,90	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K8 Typ vlastnictví - družstevní			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemo			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
1 150 000	40,00	28 750	0,69	19 838



Zdroj: Sreality

Název:	Jednotka - byt			
Lokalita:	ul. Sídliště, Krupka			
Popis:	Jedná se o jednotku - byt 2+kk o výměře 44 m ² situovanou ve 2. NP podsklepeného devítipodlažního panelového bytového domu s plochou střechou. Technický stav bytu je průměrný. Lokalita porovnávané nemovitosti je méně atraktivní.			
Užitná plocha:	44,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - vlastní databáze (12/2023) V-4547/2023			1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná			1,00	
K3 Poloha - mírně atraktivnější			1,05	
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 nemo v 1.NP			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
900 000	44,00	20 455	0,81	16 569



Zdroj: CM Octopus

Název:	Jednotka - byt			
Lokalita:	ul. J. Koziny, Teplice - Trnovany			

Popis:	Jedná se o jednotku - byt 2+kk o výměře 43 m ² situovanou ve 2. NP nepodsklepeného osmipodlažního panelového bytového domu s plochou střechou. Technický stav bytu je po modernizaci dobrý. Lokalita porovnávané nemovitosti je atraktivnější.			
Podlaží:	2.NP			
Dispozice:	2+kk			
Typ stavby:	panelová			
Užitná plocha:	43,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - vlastní databáze (05/2023) V-2328/2023			1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná			1,00	
K3 Poloha - méně atraktivní			0,92	
K4 Provedení a vybavení - horší			0,90	
K5 Celkový stav - horší			0,90	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K8 Typ vlastnictví - družstevní			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemo v 1.NP			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 400 000	43,00	32 558	0,64	20 837



Zdroj: CM Octopus

Název:	Jednotka - byt			
Lokalita:	ul. Trnovanská, Teplice - Trnovany			
Popis:	Jedná se o jednotku - byt 2+kk o výměře 41 m ² situovanou ve 3. NP nepodsklepeného osmipodlažního panelového bytového domu s plochou střechou. Technický stav bytu je po modernizaci dobrý. Lokalita porovnávané nemovitosti je atraktivnější.			
Podlaží:	3.NP			
Dispozice:	2+kk			
Typ stavby:	panelová			
Užitná plocha:	41,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - vlastní databáze (01/2023) V-508/2023			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	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K8 Typ vlastnictví - družstevní			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemo v 1.NP			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 400 000	41,00	34 146	0,62	21 171



Zdroj: CM Octopus

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 Teplicích a okolí doplněná o nabídkové ceny „družstevních“ bytů v Teplicích.

Zjištěné kupní ceny za obdobné byty v osobním vlastnictví a nabídkové ceny v družstevním vlastnictví se v Teplicích a okolí pohybují v rozmezí 0,93 - 1,4 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 16,2 do 22,0 tis Kč/m².

Jedná se o byt v mírně podprůměrném technickém stavu v méně atraktivní lokalitě (sídlištní zástavba s výskytem problémových skupin obyvatelstva), proto se bude jednotková cena pohybovat v dolní polovině uvedeného rozmezí, tedy cca 18,62 tis. Kč/m². Porovnávací hodnota pak odpovídá po zaokrouhlení částce cca 0,92 mil. Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	16 219 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 622 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	21 171 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	18 622 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	49,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	923 651 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Byt č. 3301-0102, ul. Prosetická, Teplice - Prosetice 1 116 178,80 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Byt č. 3301-0102, ul. Prosetická, Teplice - Prosetice 923 651,20 Kč

Porovnávací hodnota	923 651 Kč
Věcná hodnota	1 116 179 Kč

Silné stránky

- dobrá dostupnost obchodů a služeb

Slabé stránky

- umístění v 1.NP
- současný technický stav

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jedná se o členský podíl na družstevním majetku Stavebního bytového družstva OSBD Teplice (dále jen byt č. 3001-0204) vč. příslušenství, spoluvlastnický podíl na budově č. p. 226 a na pozemku parc.č. 321/141 v k. ú. Prosetice, obec Teplice, okr. Teplice, podle LV č. 2612.

Oceňovaná nemovitost je byt v bytovém panelovém domě, který je podsklepený osmipodlažní se sedlovou střechou. Konstrukční systém je panelový montovaný. Objekt lze charakterizovat jako budovu obytnou netypovou kategorie J. V budově je 24 bytů s příslušenstvím. Byt č. 3001 - 0102 je 2+kk o výměře 49,6 m² situován ve 1. NP bytového domu. Lokalita oceňované nemovitosti, sídliště Prosetice, v rámci města Teplice nepatří mezi vyhledávané (okrajová část města s částečným 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 cenou 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 (2+1 nebo 2+kk) v Teplicích a okolí doplněná o nabídkové ceny „družstevních“ bytů v Teplicích.

Zjištěné kupní ceny za obdobné byty v osobním vlastnictví a nabídkové ceny v družstevním vlastnictví se v Teplicích a okolí pohybují v rozmezí 0,93 - 1,4 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 16,2 do 22,5 tis Kč/m².

Jedná se o byt v mírně podprůměrném technickém stavu v méně atraktivní lokalitě (sídlíšní zástavba s výskytem problémových skupin obyvatelstva), proto se bude jednotková cena pohybovat v dolní polovině uvedeného rozmezí, tedy cca 18,62 tis. Kč/m². Porovnávací hodnota pak odpovídá po zaokrouhlení částce cca 0,92 mil. Kč.

Tržní hodnota oceňovaného bytu je po zaokrouhlení odhadována ve výši **0,92** mil. 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.

Tržní hodnota nemovité věci - členského podílu ve Stavebním bytovém družstvu OSBD Teplice (dále jen byt č. 3301-0102) vč. příslušenství, spoluvlastnický podíl na budově č. p. 238 a na pozemku parc.č. 321/58 v k. ú. Prosetice, obec Teplice, okr. Teplice, podle LV č. 2612 je ke dni 13.2. 2024 určena kolem

Tržní hodnota	920 000 Kč
slovy: Devětsetdvacet tisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Usnesení soudu	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2612	1
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Průkaz energetické náročnosti budovy	2
Fotodokumentace ze dne 13.2.2024	2

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 22 - 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 19493/2024.

V Teplicích 13.02.2024

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

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 19493/2024

počet stran A4 v příloze:

Usnesení soudu	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2612	1
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Průkaz energetické náročnosti budovy	2
Fotodokumentace ze dne 13.2.2024	2

LV č. 2612

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	321/58
Obec:	Teplice [567442]
Katastrální území:	Prosetice [766208]
Číslo LV:	2612
Výměra [m ²]:	293
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:	Prosetice [166201] ; č. p. 238; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 321/58
Stavební objekt:	č. p. 238
Ulice:	Prosetická
Adresní místa:	Prosetická 238/24

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

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

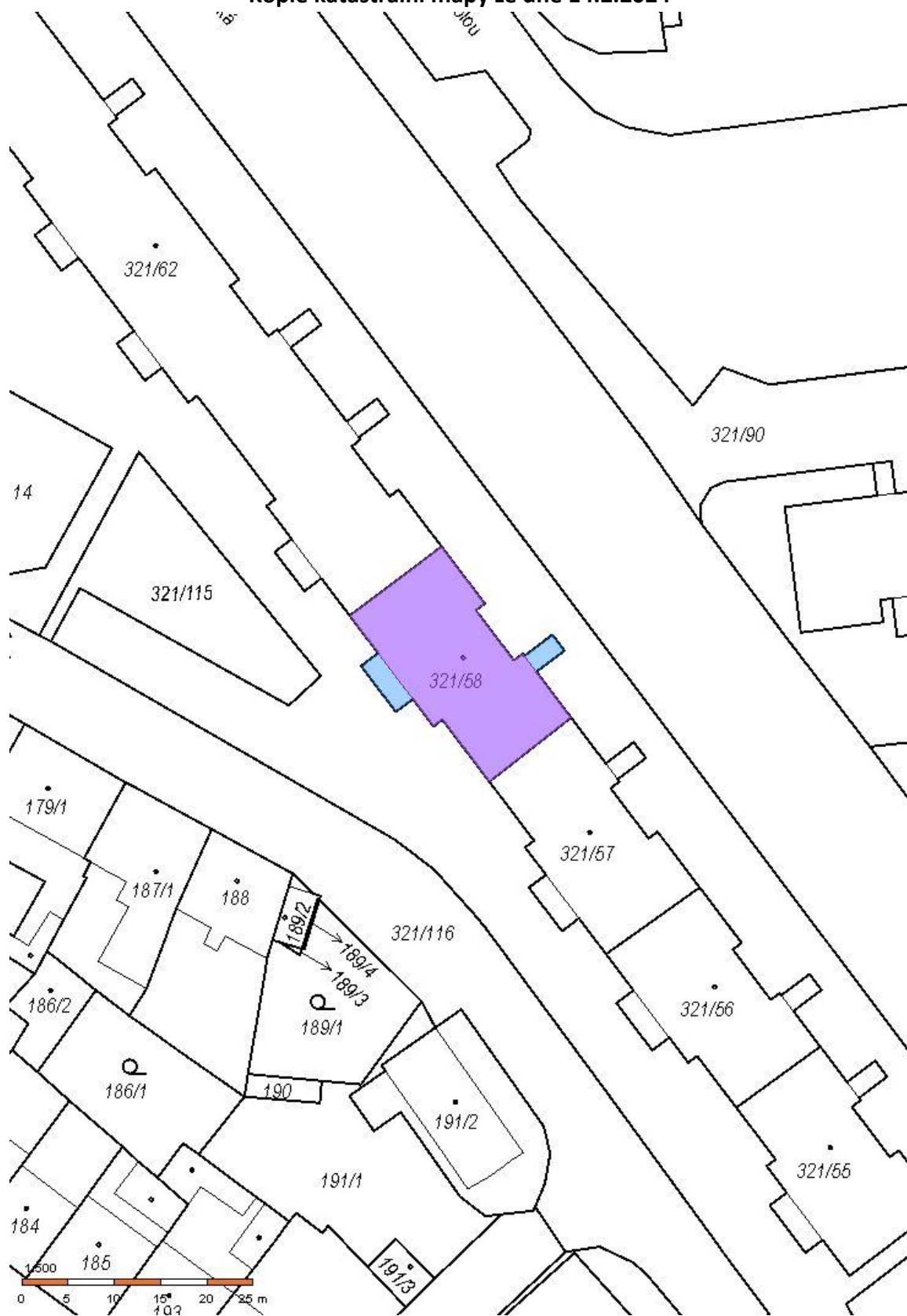
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

- ☑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

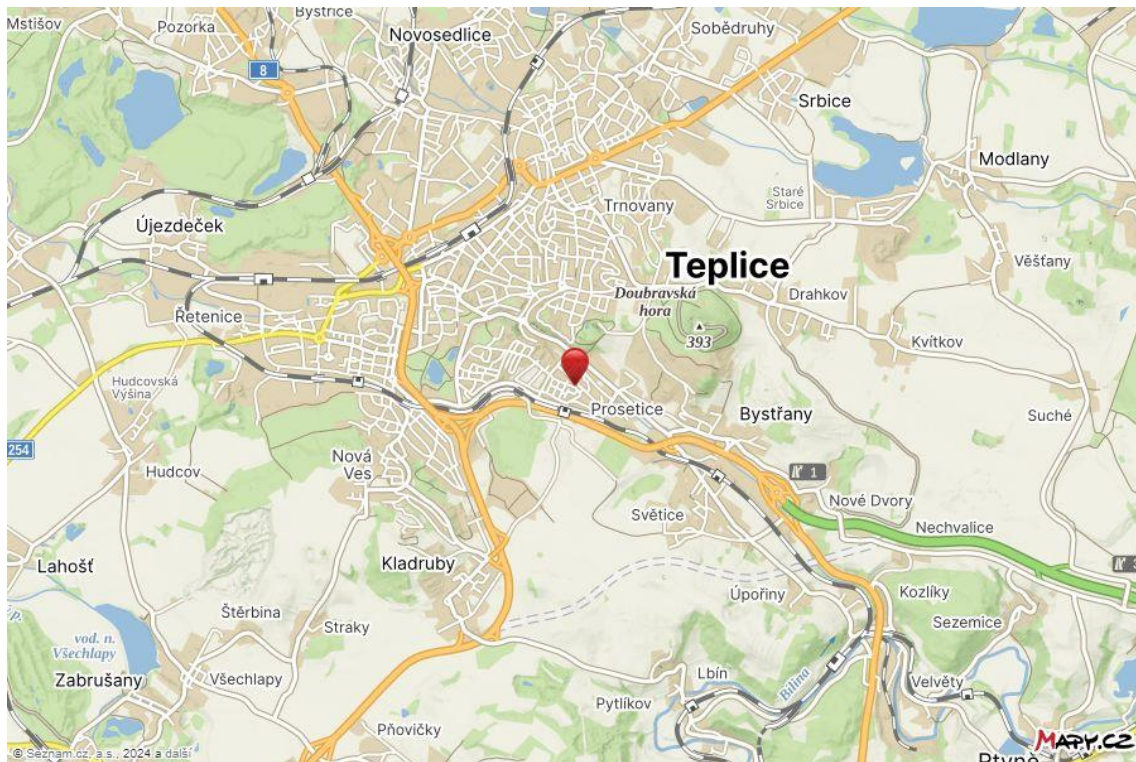
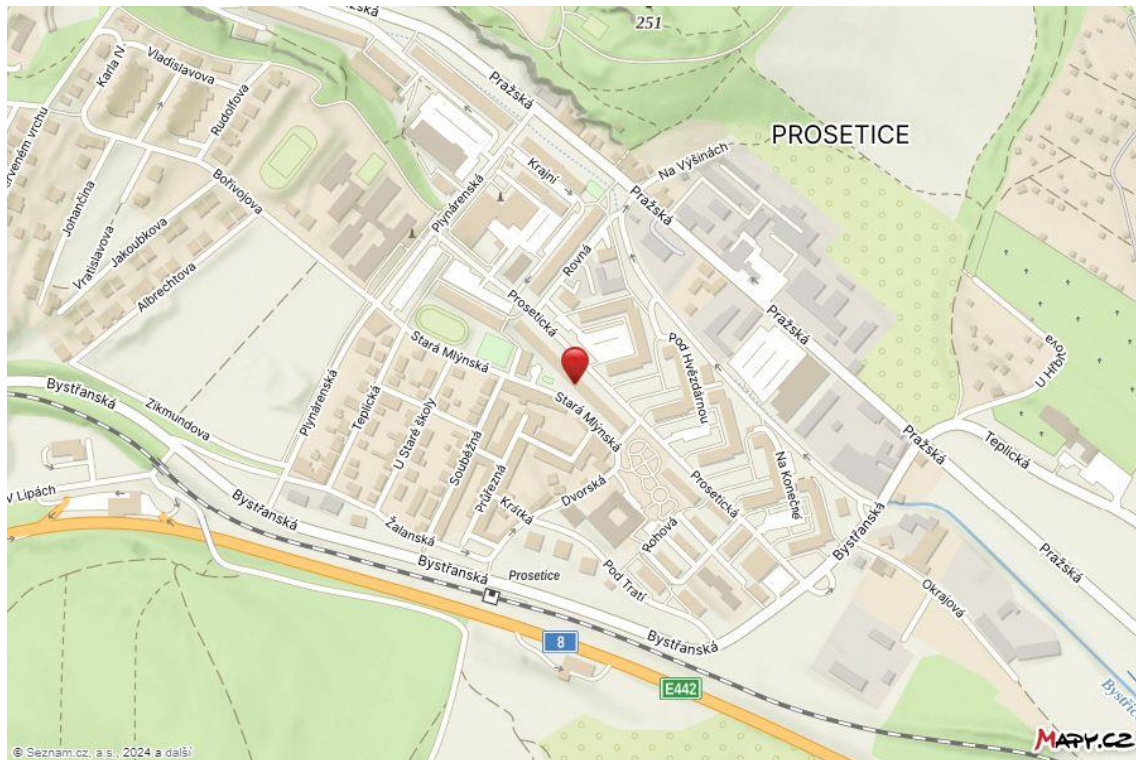
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.02.2024 14:00.

Kopie katastrální mapy ze dne 14.2.2024



Pozemek p.č. 321/58 v k.ú. č. 766208

Mapa oblasti



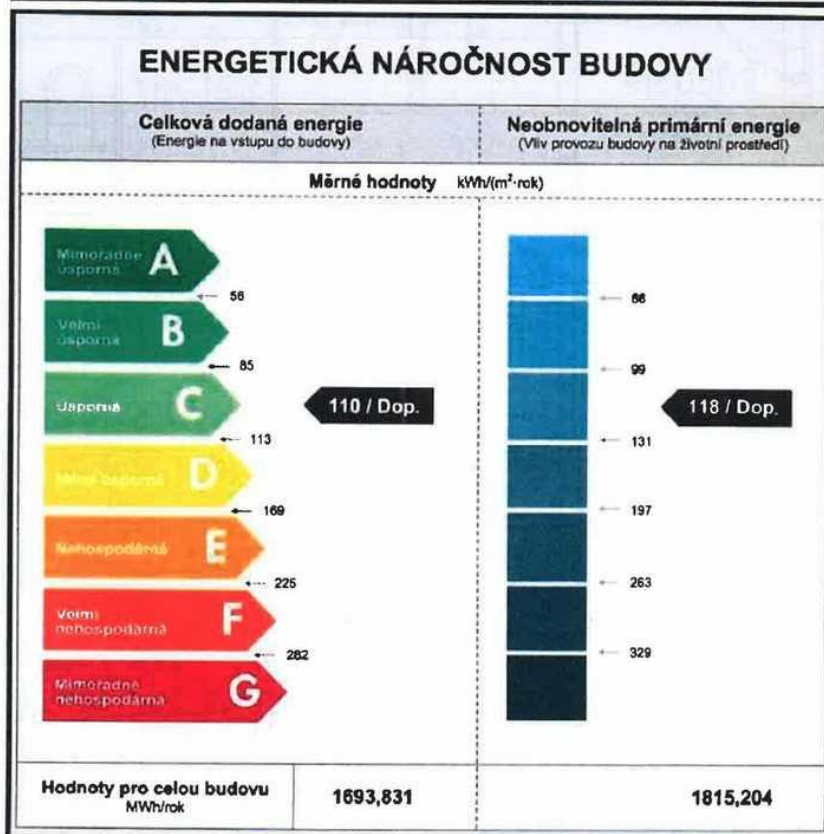
Dům je panelový v konstrukční soustavě B70 a byl zkolaudován v roce 1983, vytápění a TUV je zajištěno centrálně, blokovou kotelnou v majetku ČEZ Teplárenská a.s. Byt nemá lodžii, ani sklepní kóji.

Střeška je sedlová se zateplením, zateplen je i celý obvodový plášť a výměna otvorových výplní. Vše pochází z roku 2012.

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 488/2000 Sb., o hospodáření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov
evid. č.: 230263.0

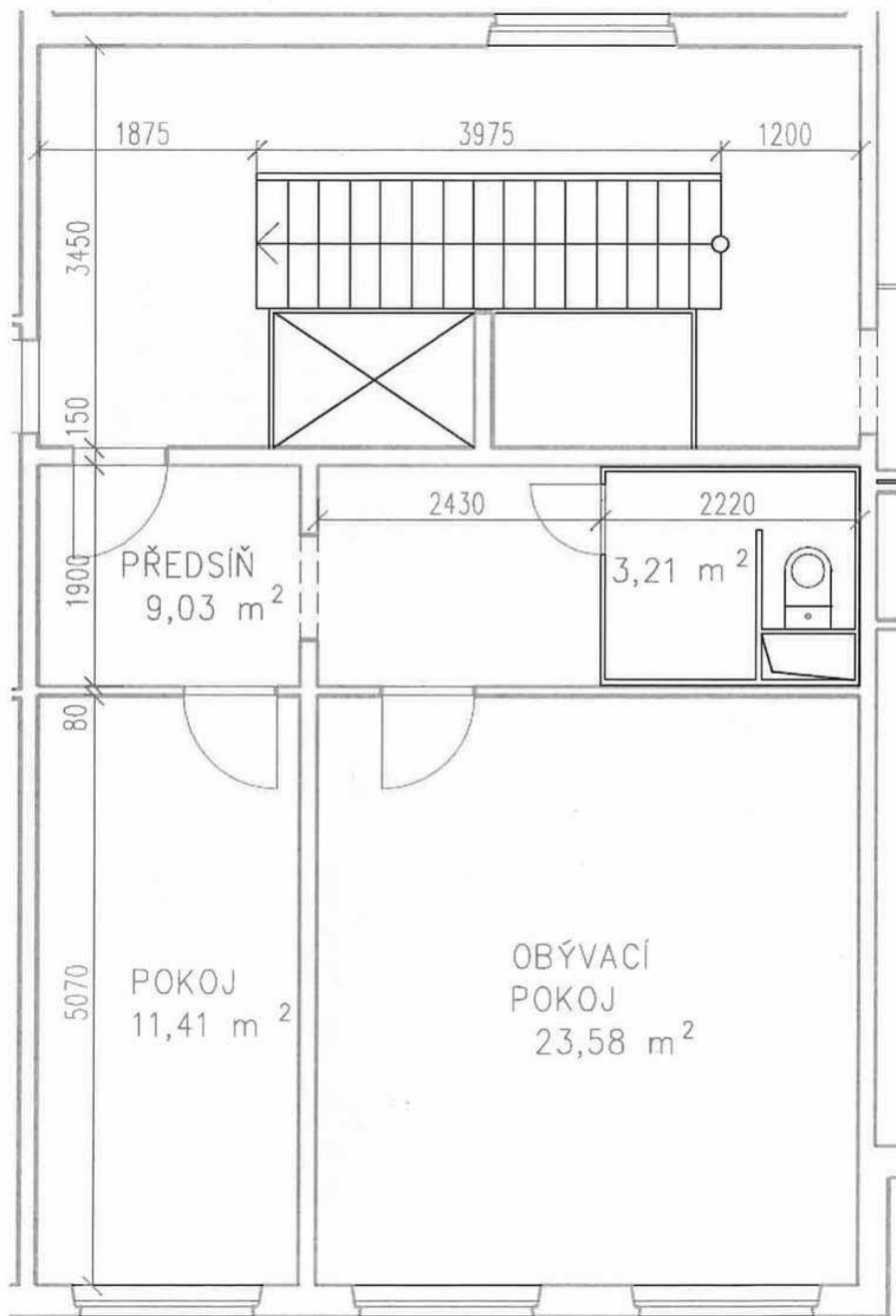
Ulice, číslo: Prosetická 238/24-241/34 a 261/16-264/22	
PŠČ, místo: 415 01 Teplice - Prosetice	
Typ budovy: Bytový dům	
Plocha obálky budovy: 13680,3 m ²	
Objemový faktor tvaru AVV: 0,31 m ³ /m ²	
Energeticky vztázná plocha: 15340,0 m ²	



3301 - 0102

2+0

47,16m²



Družstevní podíl v bytovém družstvu OSBD Teplice (byt č. 3301-0102), ul. Prosetická, Teplice - Prosetice



Družstevní podíl v bytovém družstvu OSBD Teplice (byt č. 3301-0102), ul. Prosetická, Teplice - Prosetice

