

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 10318-353/2016

o ceně družstevního podílu povinné osoby Danuše Bílá za účasti manžela povinné osoby Karel Bílý, oba bytem Hamerská 332, 435 42 Litvínov - Janov v bytovém družstvu Stavební bytové družstvo Krušnohor, Československé armády 1766, 434 01 Most, IČ 00043257, spojeného s právem užívání bytu č. 5 na adrese Hamerská 332, 435 42 Litvínov - Janov, obec Litvínov, okres Most, kraj Ústecký

Objednavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor Mgr. Martin Svoboda
Husitská 692/3
415 01 Teplice

Účel znaleckého posudku:

zjištění rozhodné ceny pro ocenění družstevního podílu pro potřeby exekučního řízení (číslo jednací: 110 Ex 3372/15-125)



Dle 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. a 228/2014 Sb., podle stavu ke dni 9.8.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Garlík
Srbice 48
415 01 Teplice
telefon: 603872207
e-mail: garlik.zdenek@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Srbicích 15.8.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně družstevního podílu povinné osoby Danuše Bílá za účasti manžela povinné osoby Karel Bílý, oba bytem Hamerská 332, 435 42 Litvínov - Janov v bytovém družstvu Stavební bytové družstvo Krušnohor, Československé armády 1766, 434 01 Most, IČ 00043257, spojeného s právem užívání bytu č. 5 na adrese Hamerská 332, 435 42 Litvínov - Janov, obec Litvínov, okres Most, kraj Ústecký.

Na základě usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice (číslo jednací: 110 Ex 3372/15-125 ze dne 16.6.2016) se jedná o zjištění rozhodné ceny družstevního podílu pro potřeby exekučního řízení.

Vzhledem k účelu je za rozhodnou cenu družstevního podílu považována obvyklá cena, za kterou se obdobné družstevní podíly, spojené s právem užívání bytu obchodují resp. nabízejí, tedy obdoba obvyklé ceny bytu v osobním vlastnictví. Odhad ceny obvyklé je proveden ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Pro odhad obvyklé ceny jsou běžně užívány metody věcná, výnosová a porovnávací, s následujícím zdůvodněním obvyklé ceny. Vzhledem k oceňované kategorii nemovitosti – byt, má rozhodující význam pro ocenění cenou obvyklou metoda srovnávací (tržní), proto je obvyklá cena stanovena na základě porovnání s realizovanými prodeji nebo inzercí srovnatelných nemovitostí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Byt č. 5 v domě č.p. 332
Adresa předmětu ocenění:	Hamerská 332 436 01 Litvínov
Kraj:	Ústecký
Okres:	Most
Obec:	Litvínov
Katastrální území:	Dolní Litvínov
Počet obyvatel:	24 783

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.8.2016 za přítomnosti pana Karla Bílého a znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice, číslo jednací: 110 Ex 3372/15-125 ze dne 16.6.2016
- informace o pozemku z nahlížení do KN ze dne 9.8.2016
- informace o stavbě z nahlížení do KN ze dne 9.8.2016
- kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 z nahlížení do KN ze dne 9.8.2016
- sdělení SBD Krušnohor k bytu č. 5 ze dne 30.5.2016
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- mapa oblasti

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jedná se ocenění družstevního podílu, spojeného s právem užíváním bytu č. 5 velikosti 2+0 ve 2. NP domu Hamerská č.p. 332, 43542 Litvínov-Janov.

Na listu vlastnictví č. 1173 pro k.ú. Janov u Litvínova je v souvislosti s domem a pozemkem uvedeno:

V - Vlastnické právo:

Stavební bytové družstvo Krušnohor, Československé armády 1766/84, 34301
Most

B - Nemovitosti:

Pozemky:

parc.č. St. 354/1 271 m² zastavěná plocha a nádvoří
na pozemku stojí stavba Janov č.p. 332

Stavby:

Janov č.p. 332, způsob využití bytový dům, stavba stojí na pozemku parc.č. St. 354/1

6. Dokumentace a skutečnost

Vstup do bytu mi byl umožněn, k dispozici jsem měl podklady poskytnuté SBD Krušnohor, ocenění vychází z těchto skutečností, ze sdělení pana Karla Bílého a ze skutečností zjištěných na místě.

7. Celkový popis nemovité věci a lokality

Jedná se o byt velikosti 2+0, umístěný ve 2.NP bytového domu s 1 podzemním a 8 nadzemními podlažními, samostatně stojícího v ulici Hamerské v Litvínově.

Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, plynovod, rozvod el. energie a dálkovod ÚT a TUV.

Litvínov je velkým městem okresu Most, zejména průmyslovým, které je s Mostem propojeno MHD (tramvaj), vzdálenost k zastávce MHD cca 100 m. V místě je nadstandardní občanská vybavenost a kompletní vybavenost inženýrskými sítěmi. Situování domu je v zástavbě panelového sídliště Janov s převažujícím podílem nepřizpůsobivých obyvatel, v sídlišti je přiměřená občanská vybavenost.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Na základě usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice (číslo jednací: 110 Ex 3372/15-125 ze dne 16.6.2016) se jedná o zjištění rozhodné ceny družstevního podílu pro potřeby exekučního řízení.

Vzhledem k účelu je za rozhodnou cenu družstevního podílu považována obvyklá cena, za kterou se obdobné družstevní podíly, spojené s právem užívání bytu obchodují resp. nabízejí, tedy obdoba obvyklé ceny bytu v osobním vlastnictví. Odhad ceny obvyklé je proveden ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Pro odhad obvyklé ceny jsou běžně užívány metody věcná, výnosová a porovnávací, s následujícím zdůvodněním obvyklé ceny. Vzhledem k oceňované kategorii nemovitosti – byt, má rozhodující význam pro ocenění cenou obvyklou metoda srovnávací (tržní), proto je obvyklá cena stanovena na základě porovnání s realizovanými prodeji nebo inzercí srovnatelných nemovitostí.

1. Popis objektů a pozemků

Byt č. 5 v domě Hamerská č.p. 332

Jak bylo uvedeno, jedná se o byt velikosti 2+0, umístěný ve 2.NP bytového domu s 1 podzemním a 8 nadzemními podlažími, samostatně stojícího v ulici Hamerské v Litvínově, městské části Janov. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, plynovod, rozvod el. energie a dálkovod ÚT a TUV.

Podrobnější popis domu:

Jedná se o dům s 1 podzemním a 8 nadzemními podlažími, samostatně stojící. Dům je panelový, zateplený, s plochou střechou, opatřenou živičnou krytinou, včetně kompletních klemp. konstrukcí a hromosvodu. Obvodové stěny jsou betonové sendvičové, stropy železobetonové montované, schody betonové, výtah.

Dům má 1 podzemní a 8 nadzemních podlaží, jedná se o budovu - dům vícebytový typový.

Stáří domu je dle znalosti výstavby ve městě cca 40 roků. Dům je po částečné nedávné rekonstrukci (zateplení, plastová okna a vstupy).

Popis jednotky:

Jedná se o byt velikosti 2+0, umístěný ve 2.NP.

Ve sdělení SBD Krušnohor není uvedena rekonstrukce, rovněž podle vlastního zjištění se jedná o byt v převážně původním stavu, pouze s novější kuchyňskou linkou a spotřebiči a s plastovými okny. Vnitřní omítky štukové hladké, dveře hladké, podlahy kryté kobercem a PVC, proveden rozvod světelné elektroinstalace, teplé a studené vody, plynu a kanalizace, osazeno standardní vybavení bytu (vana, umyvadlo a WC v původním bytovém jádře, sklokeramická varná deska, trouba a digestoř v kuchyňské lince), vytápění ústřední z dálkovodu, stejně příprava teplé vody. Byt průměrně udržovaný.

Jako informaci uvádím měsíční předpis úhrad z výpočtového listu, který činí:
3 480,- Kč.

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
celkem:	$39,93 * 1,00 = 39,93 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha bytu:	$39,93 \text{ m}^2$

2. Obvyklá cena

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Jednotlivé metody pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti

- a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)
- b) metoda výnosová (příjmová)
- c) metoda srovnávací (tržní)
- d) zdůvodnění obvyklé ceny

Stručná charakteristika a použití těchto metod:

a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

b) metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

c) metoda srovnávací (tržní)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo inzerovaných porovnatelných nemovitostí.

Vzhledem k oceňované kategorii nemovitosti – byt, má rozhodující význam pro ocenění cenou obvyklou metoda srovnávací (tržní). Stanovena je tedy pouze hodnota srovnávací.

c) metoda srovnávací (tržní)

K dispozici údaje z inzerce nabízených bytů, vše v Litvínově, městské části Janov:

Prodej bytu 2+kk 40 m², Hamerská, Litvínov – Janov

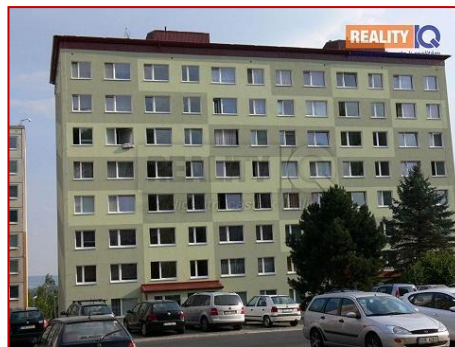
Družstevní byt o dispozici 2+kk, v revitalizovaném panelovém domě. K bytu náleží komora na chodbě domu a sklep. Byt je nově vyštukovaný mnichovskou omítkou, má novou kuchyňskou linku, jinak je v původním, udržovaném stavu.

Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 69071 (Realitní kancelář Reality IQ, a.s., Josefa Skupy 2433/37, 43401 Most), aktualizace 7.7.2016, inzerovaná cena 130 tis. Kč, 4. NP s výtahem.

Jednotková cena: 3 300,- Kč/m²

Porovnání:

Obdobný družstevní byt v obdobném stavu ve stejné ulici a stejném typu domu, stejné velikosti, ve 5.NP s výtahem. Koef. porovnání (odráží, kolikrát je oceňovaná nemovitost podle názoru znalce lepší nebo horší než srovnávaná nemovitost a zohledňuje: inzerce, lokalita, stav, velikost, podlaží, velikost domu, vlastnictví):



$0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,90$.

Redukovaná jednotková cena: 3 000,- Kč/m²

Prodej bytu 3+1, 74 m², Hamerská, Litvínov – Janov

Družstevní byt o dispozici 3+1 s lodžii. Bytová jednotka se nachází ve zrevitalizovaném panelovém domě: fasáda, zateplení, střecha, eurovýtahy, výmalba chodeb. Byt je po částečné rekonstrukci: nová kuchyňská linka, sprchový box a WC, jinak je v původním, velmi udržovaném stavu.

Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 69086 (Realitní kancelář Reality IQ, a.s., Josefa Skupy 2433/37, 43401 Most), aktualizace 20.6.2016, inzerovaná cena 148 tis. Kč, 4. NP s výtahem.

Jednotková cena: 2 000,- Kč/m²

Porovnání:

Větší družstevní byt v lepším stavu ve stejné lokalitě a obdobném typu domu, ve 4.NP s výtahem. Koef. porovnání (odráží, kolikrát je oceňovaná nemovitost podle názoru znalce lepší nebo horší než srovnávaná nemovitost a zohledňuje: inzerce, lokalita, stav, velikost, podlaží, velikost domu, vlastnictví):

$0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,20 \times 1,00 \times 1,00 = 0,97$.

Redukovaná jednotková cena: 1 900,- Kč/m²



Prodej bytu 2+kk, 41 m², Albrechtická, Litvínov - Janov

Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk v panelovém domě s výtahem. Byt se nachází v sedmém patře domu a je v původním stavu. Byt je určený k rekonstrukci. Je volný ihned k nastěhování.

Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 535185 (M & M reality holding, Krakovská 1675/2, 11000 Praha - Nové Město), aktualizace 12.8.2016, inzerovaná cena 80 tis. Kč, 7. NP s výtahem.

Jednotková cena: 2 000,- Kč/m²

Porovnání:

Obdobný byt v osobním vlastnictví ve spíše poněkud horším stavu v horší části sídliště Janov, v 7.NP s výtahem. Koef. porovnání (odráží, kolikrát je oceňovaná nemovitost podle názoru znalce lepší nebo horší než srovnávaná nemovitost a zohledňuje: inzerce, lokalita, stav, velikost, podlaží, velikost domu, vlastnictví):

$0,90 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 = 0,87$.

Redukovaná jednotková cena: 1 700,- Kč/m²



Vyhodnocení srovnávací metody:

Rozpětí redukovaných cen: 1 700,- až 3 000,- Kč/m²

Stanovená cena za 1 m² u oceňované nemovitosti: **2 000,- Kč/m²**

Komentář:

K porovnání byly použity údaje z inzerce družstevních bytů ve stejné ulici a bytu v osobním vlastnictví v horší části sídliště Janov, v panelových domech, byty v převážně původním stavu. Prodejnost bytů v panelových domech v Litvínově – sídlišti Janov je poznamenána výrazným podílem nepřizpůsobivých obyvatel a je v rámci region i města podprůměrná, v některých částech

sídliště jsou byty prakticky neprodejné (ulice Albrechtická, Třebušická, Glückova) a byty i v osobním vlastnictví se zde nabízejí od 30 tis. Kč.

Za přiměřenou považuji pro ještě poněkud lepší část sídliště částku mírně nad spodním okrajem rozpětí redukovaných cen ze srovnání, cca **2 000,- Kč/m²**, pro započitatelnou plochu oceňovaného bytu 39,93 m² tedy cca **80 tis. Kč**.

d) zdůvodnění obvyklé ceny

Výše obvyklé ceny bytu je odhadnuta na základě výsledku srovnávací metody.

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti:

Kladné vlivy – zateplený dům, blízkost občanské vybavenosti, udržovaný byt

Záporné vlivy – situování v sídlišti s převažujícím zastoupením nepřízpůsobivých obyvatel

Obvyklou cenu uvažuji ve výši srovnávací hodnoty.

Na základě uvedených skutečností odhaduji rozhodnou cenu družstevního podílu částku ve výši:

Výsledná rozhodná cena družstevního podílu 80 000,- Kč

slovy: osmdesát tisíc Kč

V Srbicích 15.8.2016

Ing. Zdeněk Garlík
Srbice 48
415 01 Teplice

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6.5.1991, č.j. Spr. 2146/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 10318-353/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 184 16.

V Srbicích 15.8.2016

Ing. Zdeněk Garlík

Fotodokumentace ze dne 9.8.2016 – pohledy na dům z ulice a zadní, vstup do domu s oceňovaným bytem, pokoj, koupelna s WC, předsíň, obývací pokoj a kuchyňský kout oceňovaného bytu



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 354/1](#)
Obec: [Litvínov \[567256\]](#)
Katastrální území: [Janov u Litvínova \[637068\]](#)
Číslo LV: [1173](#)
Výměra [m²]: 271
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. 332](#)



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Stavební bytové družstvo Krušnohor, Čsl. armády 1766/84, 43401 Most

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 Most](#).

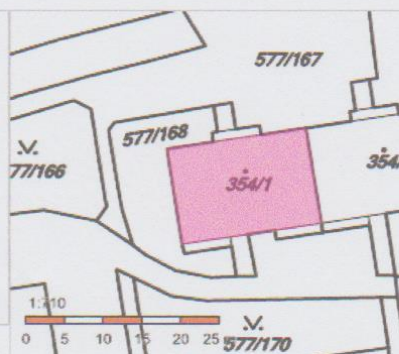
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.08.2016 05:00:00.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 332
Obec:	Litvínov [567256]
Část obce:	Janov [37061]
Katastrální území:	Janov u Litvínova [637068]
Číslo LV:	1173
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 354/1
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stavební bytové družstvo Krušnohor, Čsl. armády 1766/84, 43401 Most	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo zákonné

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 Most](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.08.2016 05:00:00.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

