


EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TEPLICE Husitská 692/3, Teplice, 415 01 SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. Martin Svoboda	
Duše dne: 25. 06. 2018	Pod. Min. 10 ^c
Počet stejnopisů: 1	Podpis: 

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 10887-167/2017

o ceně družstevního podílu povinné osoby Vladimír Mikšovský v bytovém družstvu Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice, Gagarinova 1558, 41501 Teplice, spojeného s právem užívání bytu č. 0407/0062 v 6. NP velikosti 2+1 na adrese Krupka, Kollárova 580, k.ú. Bohosudov, obec Krupka, okres Teplice, 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 8338/12-233)



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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., podle stavu ke dni 19.6.2018 znalecký posudek vypracoval:

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

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Srbicích 25.6.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně družstevního podílu povinné osoby Vladimír Mikšovský v bytovém družstvu Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice, Gagarinova 1558, 41501 Teplice, spojeného s právem užívání bytu č. 0407/0062 v 6. NP velikosti 2+1 na adrese Krupka, Kollárova 580, k.ú. Bohosudov, obec Krupka, okres Teplice, 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 8338/12-233 ze dne 27.3.2018) 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. 0407/0062 v domě č.p. 580
Adresa předmětu ocenění:	Kollárova 580 417 41 Krupka
LV:	7147
Kraj:	Ústecký
Okres:	Teplice
Obec:	Krupka
Katastrální území:	Krupka
Počet obyvatel:	12 788

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.6.2018 za přítomnosti pana Vladimíra Mikšovského a znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice, číslo jednací: 110 Ex 8338/12-233 ze dne 27.3.2018
- informace o pozemku z nahlížení do KN ze dne 19.6.2018
- kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 z nahlížení do KN ze dne 18.6.2018
- sdělení SBD „Mír“ Teplice ze dne 9.3.2018
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- mapa oblasti

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jedná se o ocenění družstevního podílu, spojeného s právem užíváním bytu č. 0407/0062 v 6. NP domu Kollárova č.p. 580, 41742 Krupka.

Na listu vlastnictví č. 3037 pro k.ú. Bohosudov je v souvislosti s domem a pozemkem uvedeno:

V - Vlastnické právo:

Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice, Gagarinova 1558, Trnovany, 401501
Teplice

B - Nemovitosti:

Pozemky:

parc.č. St. 682 334 m² zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Bohosudov č.p. 580, objekt k bydlení

6. Dokumentace a skutečnost

Vstup do bytu mi byl umožněn, k dispozici jsem měl údaje SBD „Mír“ Teplice k bytu ze dne 9.3.2018.

7. Celkový popis nemovité věci a lokality

Jedná se o byt velikosti 2+1, umístěný v 6. NP bytového domu s 1 podzemním podlažím a 6 nadzemními podlažními, samostatně stojícího v ulici Kollárově v Krupce.

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

Krupka je větším městem okresu Teplice, které je s okresním městem prakticky srostlé přes obchodní a průmyslovou zónu. Ve městě je kompletní občanská vybavenost, situování je na okraji sídlištní zástavby, navazující na původní zástavbu města, ve vzdálenosti cca 800 m od centra.

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 8338/12-233 ze dne 27.3.2018) 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

1. Byt č. 0407/0062 v domě Bohosudov č.p. 580

Jak bylo uvedeno, jedná se o byt velikosti 2+1, umístěný v 6. NP bytového domu s 1 podzemním podlažím a 6 nadzemními podlažními, v ulici Kollárově v Krupce.

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

Podrobnější popis domu:

Jedná se o dům s 1 podzemním a 6 nadzemními podlažními, samostatně stojící. Dům je panelový, zateplený. Obvodové stěny jsou betonové sendvičové, stropy železobetonové montované, schody betonové s teracem, výtah.

Dům má 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží, jedná se o budovu - dům vícebytový typový.

Stáří domu je dle znalosti výstavby ve městě cca 35 roků. Dům je po částečné nedávné rekonstrukci (zateplení, plastová okna a vstup, výtah).

Popis jednotky:

Jedná se o byt velikosti 2+1, umístěný v 6. NP.

Provedení a vybavení je převážně původní, novější pouze podlahové krytiny (vinil a plovoucí cca 2 roky) a kuchyňská linka a plastová okna měněná v rámci domu. Jinak původní umakartové bytové jádro, sporák s digestoří v kuchyňské lince, hladké dveře, proveden rozvod světelné elektroinstalace, teplé a studené vody a kanalizace, vytápění lokální elektrickými akumulacími kamny, teplá voda z dálkovodu. Byt je v převážně původním stavu kromě uvedených úprav, v současné době je částečně rekonstruován (prováděny opravy omítek v kuchyni a pokoji).

Jako informaci uvádím měsíční předpis úhrad spojených s užíváním bytu, který činí:
3 288,- Kč.

Podlahové plochy bytu	koefficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	11,23 *	1,00 =	11,23 m ²
pokoj:	17,85 *	1,00 =	17,85 m ²
pokoj:	8,28 *	1,00 =	8,28 m ²
koupelna a WC:	4,13 *	1,00 =	4,13 m ²
předsíň:	6,90 *	1,00 =	6,90 m ²
šatna:	2,04 *	1,00 =	2,04 m ²
lodžie:	3,62 *	0,20 =	0,72 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>51,15 m²</u>

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 užitekosti.

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 a údaje o uskutečněných prodejích bytů, vše v Krupce:

Prodej bytu 2+1, 60 m², Komenského, Krupka

K prodeji družstevní byt po částečné rekonstrukci o dispozici 2+1 s lodžii, který se nachází ve 2. patře (3. NP) panelového domu v Krupce - Bohosudově, ulice Komenského. Dům ve vlastnictví a správě družstva SBD Mír po celkové revitalizaci - plastová okna, zateplení, fasáda, nový výtah.

Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 3665/1171 (Deckart reality, s.r.o., Krupská 15/23, 41501 Teplice), aktualizace 18.6.2018, inzerovaná cena 596 900,- Kč, 3. NP s výtahem. Jednotková cena: 9 900,- Kč/m²

Porovnání:

Obdobný družstevní byt v lepším stavu ve stejném sídlišti, v 3.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): $0,85 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 = 0,75$.



Redukovaná jednotková cena: 7 400,- Kč/m²

Prodej bytu Komenského 585/10, Krupka

Uskutečněný prodej bytu obdobné velikosti ve stejném panelovém sídlišti, ve větším bytovém domě, byt ve 3.NP, v původním stavu, užitná plocha 58,50 m².

Kupní smlouva V-497/2018-509 ze dne 24.1.2018. Cena 300 tis. Kč.

Jednotková cena: 5 100,- Kč/m²

Porovnání:

Obdobně velký byt v osobním vlastnictví v obdobném až horším stavu ve stejném sídlišti, ve 3.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): $0,90 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,95 = 0,99$.

Redukovaná jednotková cena: 5 100,- Kč/m²



Prodej bytu Komenského 585/10, Krupka

Uskutečněný prodej bytu obdobné velikosti ve stejném panelovém sídlišti, ve větším bytovém domě, byt v 5.NP, po částečné rekonstrukci, užitná plocha 58,50 m².

Kupní smlouva V-3221/2017-509 ze dne 1.6.2017. Cena 420 tis. Kč.

Jednotková cena: 7 200,- Kč/m²

Porovnání:

Obdobně velký byt v osobním vlastnictví v lepším stavu ve stejném sídlišti, v 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): $0,90 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,95 = 0,75$

Redukovaná jednotková cena: 5 400,- Kč/m²



Vyhodnocení srovnávací metody:

Rozpětí redukovaných cen: 5 100,- až 7 400,- Kč/m²

Stanovená cena za 1 m² u oceňované nemovitosti: **5 500,- Kč/m²**

Komentář:

K porovnání byl použit údaj z inzerce družstevního bytu po částečné rekonstrukci ve stejném sídlišti a 2 údaje o uskutečněných prodejkách bytů v osobním vlastnictví původního a po částečné rekonstrukci rovněž ve stejném sídlišti, ve všech případech byty obdobné velikosti. Prodejnost bytů v tomto sídlišti je na Krupku poměrně dobrá, jak je vidět z porovnání, není prakticky rozdíl mezi cenami bytů v osobním vlastnictví a družstevními.

Za přiměřenou považuji částku spíše při spodním okraji redukovaných cen ze srovnání, cca **5 500,- Kč/m²**, pro započitatelnou plochu oceňovaného bytu 51,15 m² tedy cca **280 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, poměrně malý počet bytů v domě, blízkost občanské vybavenosti a dobré spojení do centra i okresního města.

Záporné vlivy – trvalí stagnace cen bytů v panelových domech v regionu.

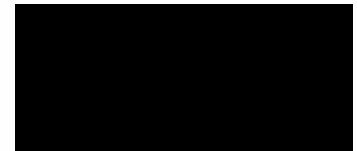
Obvyklou cenu uvažuji ve výši srovnávací hodnoty.

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

Výsledná rozhodná cena družstevního podílu 280 000,- Kč

slovy: dvěštosmdesáttisíc Kč

V Srbicích 25.6.2018



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. 10887-167/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 133 18.

V Srbicích 25.6.2018



Ing. Zdeněk Garlík

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Informace o pozemku z nahlížení do KN ze dne 19.6.2018	1
Kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 ze dne 18.6.2018	1
Mapa oblasti	1

Fotografie ze dne 19.6.2018



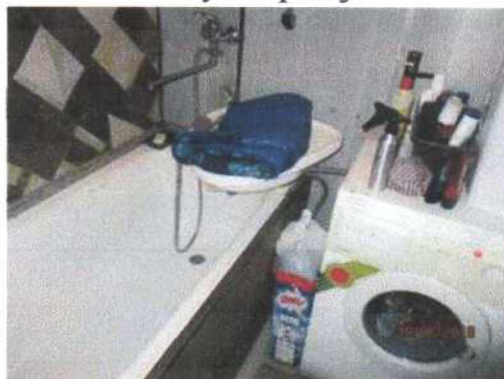
Zadní pohled na dům



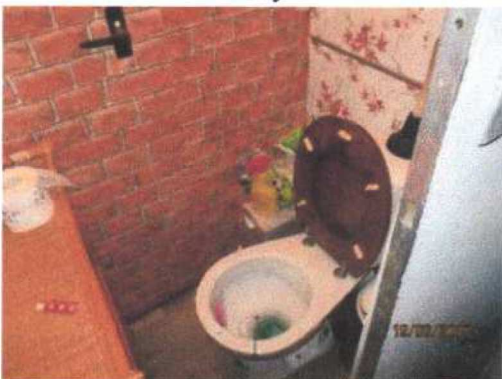
Obývací pokoj



Kuchyň



Koupelna



WC



Pokoj



Šatna



Předsíň

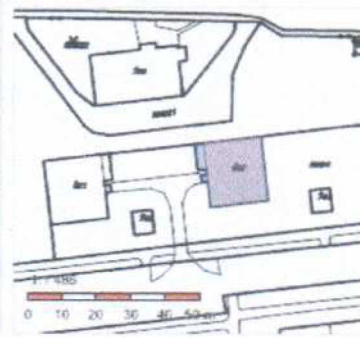
Informace o pozemku z nahlížení do KN ze dne 19.6.2018

19. 6. 2018

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 682
Obec:	Kruník [567639]
Katastrální území:	Bohosudov [675288]
Číslo LV:	3037
Výměra [m ²]:	334
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:	Bohosudov [75281] ; č. p. 580; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 682
Stavební objekt:	č. p. 580
Ulice:	Kollárova
Adresní místa:	Kollárova č. p. 580

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo:	Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice, Gagarinova 1558, Třemšín, 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

Typ:	
Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti	

Právní v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán závazný 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 k 19.06.2018 09:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřičký a katastrální](#), Pod sídlištěm 180009, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.2 build 0

Kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 ze dne 18.6.2018

18. 6. 2018

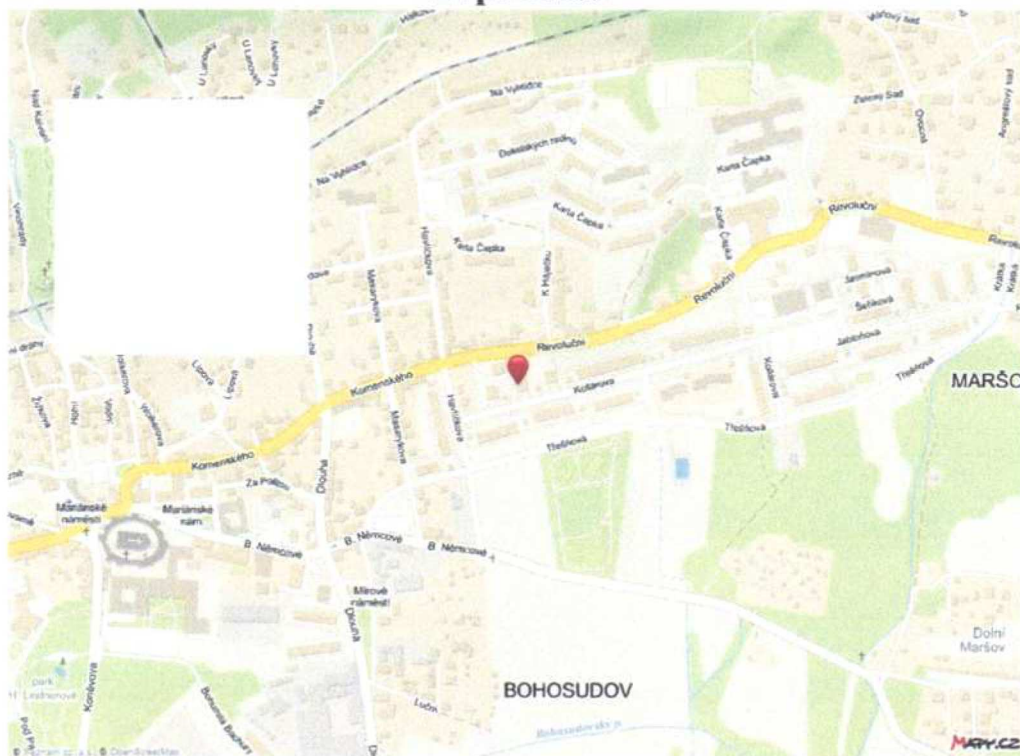
Publikace dat ISKN Tisk - 0s :171ms, 806 prvků.



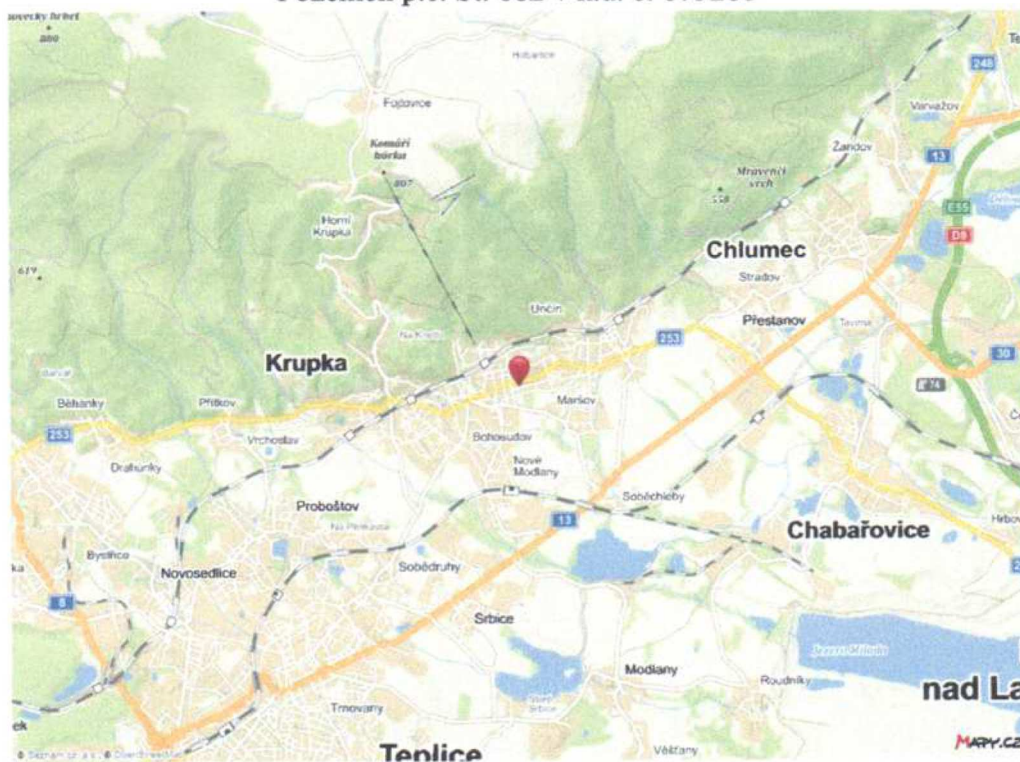
<http://sgj.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

1/1

Mapa oblasti



Pozemek p.č. St. 682 v k.ú. č. 675288



Pozemek p.č. St. 682 v k.ú. č. 675288

11

Ověřovací doložka konverze z moci úřední do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji podle adového čísla **108968951-70174-180626100959**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **13** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zajišťovací prvek: **Suchá pečeť**

Ověřující osoba: **Pavλίna Marešová**

Vystavil: **Svoboda Martin, Mgr. - soudní exekutor**

v **Teplicích** dne **26.06.2018**



108968951-70174-180626100959