

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 10888-168/2017

EXEKUTIVNÍ ÚŘED TEPLICE Husitská 692/3, Teplice 415 01 SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. Martin Svoboda	
Datum dost:	25. 06. 2018
Podpis:	10
Podpis:	

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. 0415/0022 ve 2. NP velikosti 3+1 na adrese Krupka, Jasmínová 238, k.ú. Maršov u Krupky, 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. 0415/0022 ve 2. NP velikosti 3+1 na adrese Krupka, Jasmínová 238, k.ú. Maršov u Krupky, 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. 0415/0022 v domě č.p. 238
Adresa předmětu ocenění:	Jasmínová 238 417 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. 0415/0022 ve 2. NP domu Jasmínová č.p. 238, 41742 Krupka.

Na listu vlastnictví č. 3016 pro k.ú. Maršov u Krupky 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. 282 371 m² zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Maršov č.p. 238, 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 3+1, umístěný ve 2.NP bytového domu s 1 podzemním podlažím a 8 nadzemními podlažními, samostatně stojícího v ulici Jasmínové 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, doplňující původní zástavbu města, ve vzdálenosti cca 1,5 km 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. 0415/0022 v domě Maršov č.p. 238

Jak bylo uvedeno, jedná se o byt velikosti 3+1, umístěný ve 2. NP bytového domu s 1 podzemním podlažím a 8 nadzemními podlažními, v ulici Jasmínové 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 8 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 8 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 3+1, umístěný ve 2. NP.

Byt je po částečné rekonstrukci před cca 1 až 2 roky (nové podlahové krytiny - vinil a plovoucí, nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, obklady imitací pískovce v obývacím pokoji, vestavěná skříň v předsíni). Jinak původní umakartové bytové jádro, pouze v koupelně opatřené keramickým obkladem a novější vanou a umyvadlem, hladké dveře, proveden rozvod světelné elektroinstalace, teplé a studené vody a kanalizace, vytápění lokální elektrickými akumulacími kamny, teplá voda z dálkovodu. Byt je po částečné rekonstrukci.

Jako informaci uvádím měsíční předpis úhrad spojených s užíváním bytu, který činí:

4 074,- Kč.

Podlahové plochy bytu	koefficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	15,21 *	1,00 =	15,21 m ²
pokoj:	18,46 *	1,00 =	18,46 m ²
pokoj:	14,06 *	1,00 =	14,06 m ²
pokoj:	12,08 *	1,00 =	12,08 m ²
koupelna a WC:	4,13 *	1,00 =	4,13 m ²
předsín:	13,05 *	1,00 =	13,05 m ²
lodžie:	3,62 *	0,20 =	0,72 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			77,71 m²

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 a údaje o uskutečněných prodejkách bytů, vše v Krupce:

Prodej bytu 3+1, 66 m², Jasminová, Krupka

Byt v osobním vlastnictví 3+1+L, výborný stav, novější kuchyňská linka, plast. okna, nové PVC podlahy, vytápění aku kamny na noční proud, koupelna původní v dobrém stavu. Dům průběžně rekonstruován společenstvím vlastníků, nyní nová střecha a výtah. V okolí je veškerá občanská vybavenost (škola, školka, obchody, MHD, atd.), parkování u domu.

Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 307585372

(VykupujemeByty.cz., Jana Koziny 1491/26, 41501

Teplíce - Trnovany), aktualizace 15.6.2018, inzerovaná cena 675 000,- Kč, 8. NP s výtahem.

Jednotková cena: 8 600,- Kč/m²

Porovnání:

Menší byt v osobním vlastnictví v obdobném stavu ve stejné ulici, v 8.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):

$0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 0,73$.

Redukovaná jednotková cena: 6 300,- Kč/m2

Prodej bytu Komenského 584/4, Krupka

Uskutečněný prodej bytu obdobné velikosti ve stejném panelovém sídlišti, ve větším bytovém domě, byt v 1.NP, byt po rekonstrukci, užitná plocha 80,70 m2.

Kupní smlouva V-2868/2017-509 ze dne 30.3.2017. Cena 360 tis. Kč (prodej v exekuci).

Jednotková cena: 4 500,- Kč/m2

Porovnání:

Obdobně velký byt v osobním vlastnictví v obdobném až lepším stavu ve stejném sídlišti, v 1.NP. Koef. porovnání (odráží, kolikrát je oceňovaná nemovitost podle názoru znalce lepší nebo horší než srovnávaná nemovitost a zohledňuje: inzerce, resp. stáří prodeje a vliv exekuce, lokalita, stav, velikost, podlaží, velikost domu, vlastnictví):

$1,25 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,10 \times 0,95 = 1,30$.

Redukovaná jednotková cena: 5 900,- Kč/m2



Prodej bytu 3+1, 82 m2, Šeříková, Krupka

Exkluzivně nabízíme krásný slunný byt v družstevním vlastnictví v žádané lokalitě obce Krupce, části Maršov, ulice Šeříková. Byt se nachází v 5. podlaží s výtahem. Dům je po celkové revitalizaci. Byt je v původním, ale zachovalém stavu určený k rekonstrukci dle vašich představ, krásný výhled do okolního prostoru.

Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 645153 (M&M reality, ulice Krakovská 583/9, 11000 Praha - část obce Nové Město), aktualizace 19.6.2018, inzerovaná cena 599 000,- Kč, 5. NP s výtahem.

Jednotková cena: 7 000,- Kč/m2

Porovnání:

Obdobně velký družstevní byt v obdobném stavu ve stejné lokalitě, 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):

$0,85 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,89$.

Redukovaná jednotková cena: 6 000,- Kč/m2



Vyhodnocení srovnávací metody:

Rozpětí redukováných cen: 5 900,- až 6 300,- Kč/m2

Stanovená cena za 1 m2 u oceňované nemovitosti: **6 000,- Kč/m2**

Komentář:

K porovnání byly použity dva údaje z inzerce bytu v osobním vlastnictví po částečné rekonstrukci a družstevního bytu v původním stavu ve stejném sídlišti a jeden údaj o uskutečněném prodeji bytu v

osobním vlastnictví po rekonstrukci rovněž ve stejném sídlišti, ve všech případech byty obdobné velikosti 3+1. 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 družstevních. Za přiměřenou považuji částku spíše při spodním okraji redukovaných cen ze srovnání, cca 6 000,- Kč/m², pro započitatelnou plochu oceňovaného bytu 77,71 m² tedy cca 470 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 a dobré spojení do centra i okresního města.

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

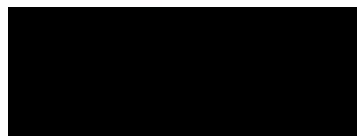
Obvyklou cenu uvažuji ve výši srovnávací hodnoty.

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

Výsledná rozhodná cena družstevního podílu 470 000,- Kč

slovy: čtyřistasedmdesát tisíc Kč

V Srbicích 25.6.2018



Ing. Zdeněk Garlík
Srbsice 48
415 01 Teplice

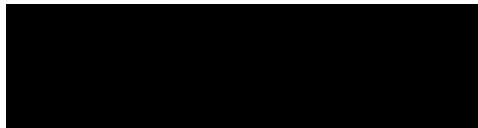
D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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. 10888-168/2017 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



Kuchyň



Pokoj



Pokoj



Koupelna



WC

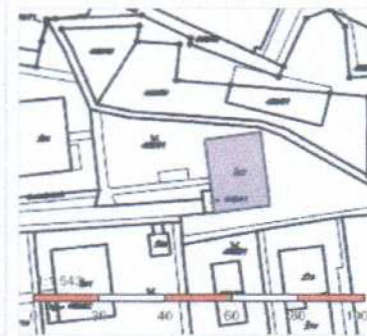
Informace o pozemku z nahlížení do KN ze dne 19.6.2018

19. 6. 2018

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 282](#)
Obec: [Krupka \[567639\]](#)
Katastrální území: [Maršov u Krupky \[675300\]](#)
Číslo LV: [3016](#)
Výměra [m²]: 371
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 \[753021\]](#); č. p. 238; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 282](#)
Stavební objekt: [č. p. 238](#)
Ulice: [Jasminová](#)
Adresní místa: [Jasminová č. p. 238](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnická osoba

Pozice

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice, Gagarinova 1558, Třemošná, 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

Poznámka: v zápisu k nemovitosti nejsou uvedeny žádné zápisy

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 zeměměřický a katastrální](#) - Pod sídlištěm 1800/29, Kobylisy 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [našich e-mail adresách](#).

Verze aplikace: 5.5.2 build 0

http://nahlizeniido.kn.cuzk.cz/ZobrazObjek.aspx?encrypted=Hx8mtzgDoK5_k7LZU9Y3kymJgDK8dY5r_CMbRX8pCHI_kweik-LU8fyD0xZpVigwG... 1/1

Kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 ze dne 18.6.2018

18. 6. 2018

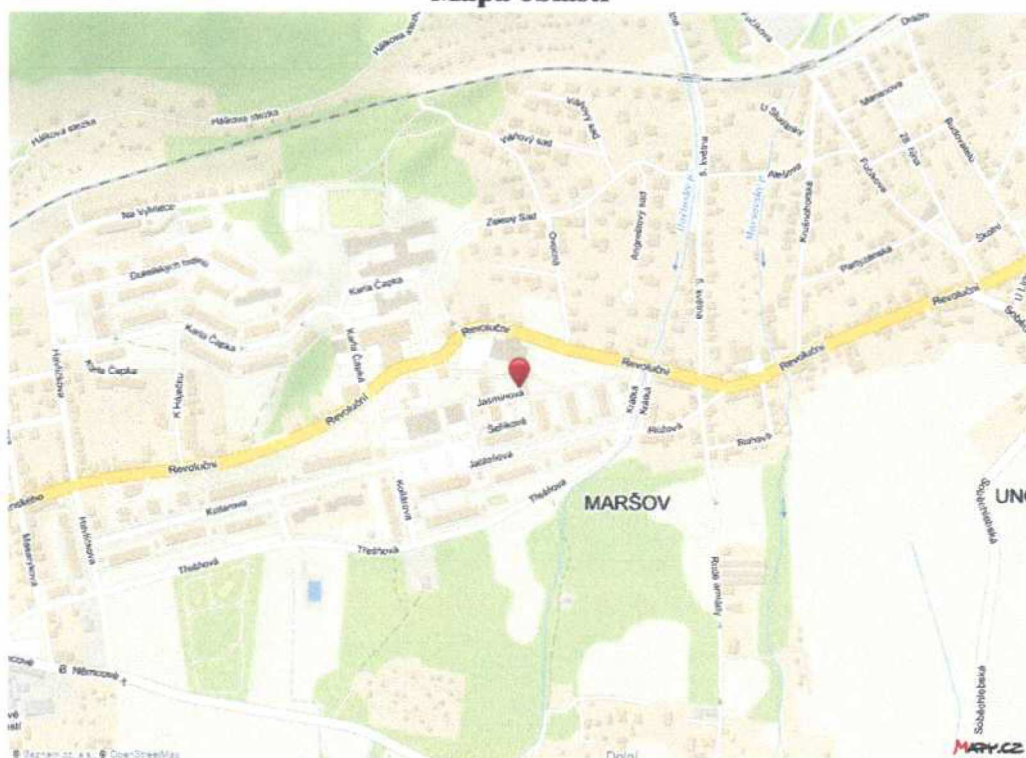
Publikace dat ISKN Tisk - 0s :218ms, 891 prvků.



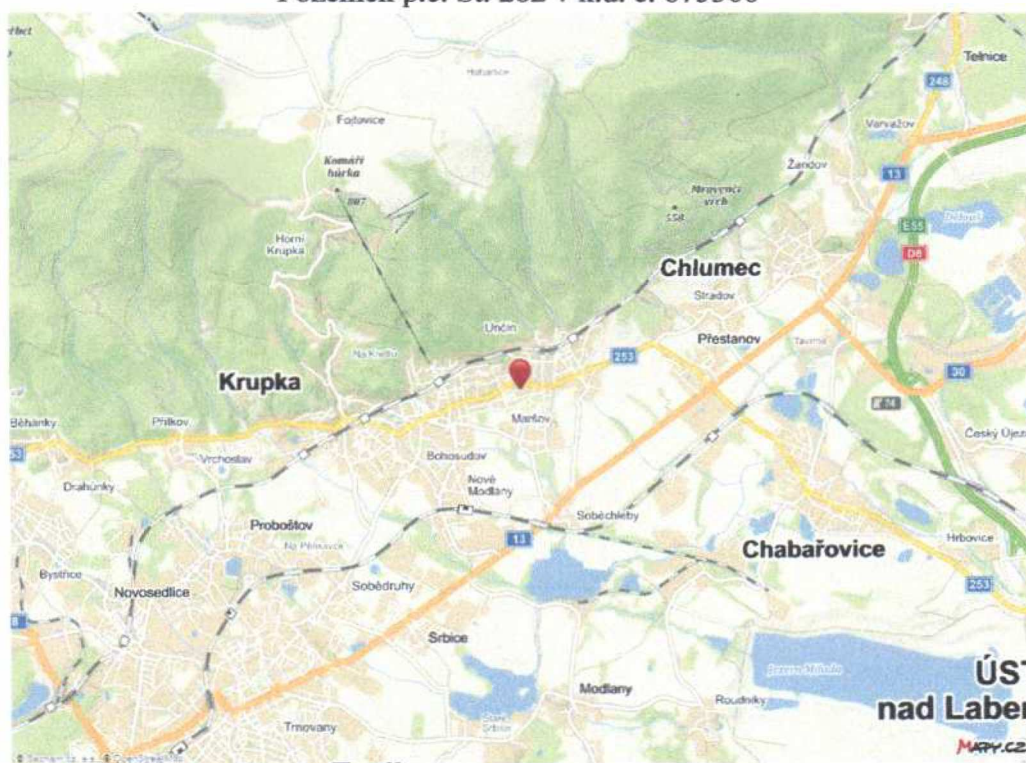
<http://sgj.nahlizenidokn.cuzk.cz/manushka/print.aspx>

1/1

Mapa oblasti



Pozemek p.č. St. 282 v k.ú. č. 675300



Pozemek p.č. St. 282 v k.ú. č. 675300

14

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

Ověřuji pod pořadovým číslem **108969127-70174-180626101236**, že tento dokument, který vznikl prevedením 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



108969127-70174-180626101236