

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TEPLICE Husitská 692/3, Teplice, 415 01 SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. Martin Svoboda	
Došlo dne: 20. 03. 2017	Pod. Min. 13
Počet příloh: 2	
Podpis: 	

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 10455-70/2017

o ceně družstevního podílu povinné osoby Tibor Kavur, bytem Hamerská 296, 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. 8 na adrese Hamerská 296, 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 3356/16-108)



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 13.3.2017 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 4 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Srbicích 20.3.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně družstevního podílu povinné osoby Tibor Kavur, bytem Hamerská 296, 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. 8 na adrese Hamerská 296, 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 3356/16-108 ze dne 15.12.2016) 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. 8 v domě č.p. 296
Adresa předmětu ocenění:	Hamerská 296 436 01 Litvínov
Kraj:	Ústecký
Okres:	Most
Obec:	Litvínov
Katastrální území:	Janov u Litvínova
Počet obyvatel:	24 485

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena ve dvou termínech, 17.1.2017, kdy nikdo na zvonek nereagoval a prohlídka nemohla být uskutečněna a dne 13.3.2017 za přítomnosti pana Tibora Kavura, zástupce soudního exekutora Mgr. Jana Knapíka a znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice, číslo jednací: 110 Ex 3356/16-108 ze dne 15.12.2016
- informace o pozemku z nahlížení do KN ze dne 17.3.2017
- kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 z nahlížení do KN ze dne 17.3.2017
- sdělení SBD Krušnohor k bytu č. 8 ze dne 22.11.2016 včetně předpisu pravidelných měsíčních plateb
- informace a údaje sdělené panem Tiborem Kavurem při místním šetření
- 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. 8 velikosti 4+1 v 3. NP domu Hamerská č.p. 296, 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. 341/8 309 m² zastavěná plocha a nádvoří
součástí pozemku je stavba Janov č.p. 296, bytový dům

6. Dokumentace a skutečnost

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

7. Celkový popis nemovité věci a lokality

Jedná se o byt velikosti 4+1 s lodžii, umístěný ve 3.NP bytového domu s 1 podzemním a 8 nadzemními podlažními, vnitřního v řadě 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 3356/16-108 ze dne 15.12.2016) 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. 8 v domě Hamerská č.p. 296

Jak bylo uvedeno, jedná se o byt velikosti 4+1 s lodžii, umístěný ve 3.NP bytového domu s 1 podzemním a 8 nadzemními podlažími, vnitřního v řadě 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, vnitřní v řadě. 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 s PVC, 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 4+1 s lodžii, umístěný ve 3.NP).

Jedná se o byt v převážně původním stavu, pouze s nejnutnějšími výměnami dožitého vybavení, případně úpravami, prováděnými v rámci rekonstrukce domu (plastová okna). Vnitřní omítky jsou štukové hladké, dveře hladké, podlahy kryté PVC, proveden rozvod světelné elektroinstalace, teplé a studené vody, plynu a kanalizace, osazeno standardní vybavení bytu (vana, umyvadlo a WC v původním bytovém jádře, kombinovaný sporák a digestoř v kuchyňské lince), vytápění ústřední z dálkovodu, stejně příprava teplé vody. Byt je spíše podprůměrně udržovaný.

Podlahové plochy bytu	koefficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	9,42 *	1,00 =	9,42 m ²
pokoj 1:	18,00 *	1,00 =	18,00 m ²
pokoj 2:	10,00 *	1,00 =	10,00 m ²
pokoj 3:	12,82 *	1,00 =	12,82 m ²
pokoj 4:	7,26 *	1,00 =	7,26 m ²
předsíň:	9,66 *	1,00 =	9,66 m ²
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
WC:	0,96 *	1,00 =	0,96 m ²
komora:	1,92 *	1,00 =	1,92 m ²
lodžie:	6,20 *	0,20 =	1,24 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			73,78 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 užitečnosti.

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 4+1 78 m², Luční, Litvínov – Janov

Byt o dispozici 4+1 a výměře 78 m² se zasklenou lodžii. Byt se nachází v prvním nadzemním podlaží. Jedná se o byt v původním stavu. Na podlahách je položeno PVC, plovoucí podlaha a keramická dlažba. V koupelně je rohová vana, jinak je koupelnové jádro původní. Byt je vhodný ihned k nastěhování. Součástí jsou i dvě komory. Bytová jednotka je v družstevním vlastnictví. Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 567377 (M&M reality, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město), aktualizace 19.2.2017, inzerovaná cena 109 tis. Kč, 1. NP.

Jednotková cena: 1 400,- Kč/m²

Porovnání:

Obdobný družstevní byt v obdobném stavu ve stejné ulici a stejném typu domu, stejné velikosti, rovněž v 1.NP. 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):

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

Redukovaná jednotková cena: 1 300,- Kč/m²

Prodej bytu 4+1, 73 m², Hamerská, Litvínov – Janov

Byt o dispozici 4+1, který se nachází v obci Litvínov - Janov v ulici Hamerská. Byt se nachází ve třetím nadzemním podlaží. Jedná se o čistý byt v původním stavu. Je tedy vhodný k rekonstrukci, dle vlastních představ.

Bytová jednotka je v družstevním vlastnictví.

Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 565457 (M&M reality, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město), aktualizace 15.3.2017, inzerovaná cena 110 tis. Kč, 3. NP s výtahem.

Jednotková cena: 1 500,- Kč/m²



Porovnání:

Obdobný byt v osobním vlastnictví v obdobném stavu ve stejné ulici a stejném typu domu, obdobné velikosti, 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):

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

Redukovaná jednotková cena: 1 400,- Kč/m²

Prodej bytu 4+1, 78 m², Luční, Litvínov - Janov

Družstevní byt o dispozici 4+1 s lodžii, který se nachází v prvním podlaží kompletně zrevitalizovaného domu. Byt je v původním, udržovaném stavu. Bytovou jednotku lze koupit k investici, v bytě momentálně bydlí nájemníci, tak i k bydlení.

Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 80030 (Realitní kancelář Reality IQ a.s., Josefa Skupy 2433/37, 43401 Most), aktualizace 7.2.2017, inzerovaná cena 169 tis. Kč, 2. NP s výtahem.

Jednotková cena: 2 200,- Kč/m²



Porovnání:

Obdobný byt v družstevním vlastnictví v obdobném stavu ve stejné ulici, ve 2.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):

$0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 0,86$.

Redukovaná jednotková cena: 1 900,- Kč/m²

Vyhodnocení srovnávací metody:

Rozpětí redukováných cen: 1 300,- až 1 900,- Kč/m²

Stanovená cena za 1 m² u oceňované nemovitosti: **1 300,- Kč/m²**

Komentář:

K porovnání byly použity údaje z inzerce družstevních bytů ve stejné a sousední ulici, v obdobných panelových domech, byty v převážně původním stavu. Prodejnost bytů v panelových domech v

Litvínov – sídliště Janov je poznamenána výrazným podílem nepřizpůsobivých obyvatel a je v rámci regionu i města podprůměrná, v některých částech sídliště jsou byty prakticky neprodejné. Za přiměřenou považuji pro ještě poněkud lepší část sídliště částku na spodním okraji rozpětí redukovaných cen ze srovnání, cca **1 300,- Kč/m²**, pro započitatelnou plochu oceňovaného bytu 82,54 m² tedy cca **90 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

Záporné vlivy – situování v sídlišti s převažujícím zastoupením nepřizpůsobivých obyvatel

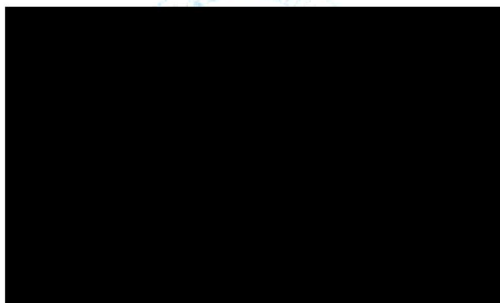
Obvyklou cenu uvažuji ve výši srovnávací hodnoty.

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

Výsledná rozhodná cena družstevního podílu 90 000,- Kč

slovy: devadesáttisíc Kč

V Srbicích 20.3.2017



Ing. Zdeněk Garlík
Srbice 48
415 01 Teplice

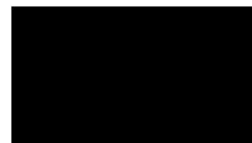
D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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. 10455-70/2017 znaleckého deníku.

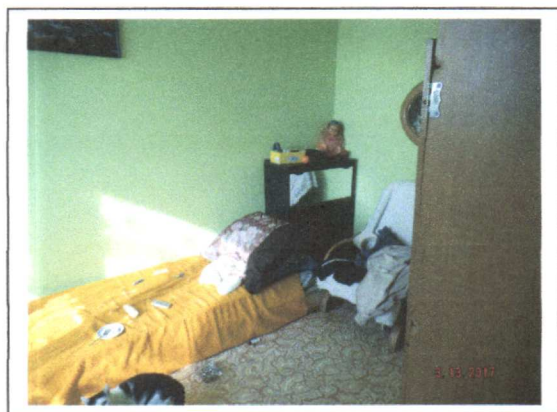
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 059 17.

V Srbicích 20.3.2017



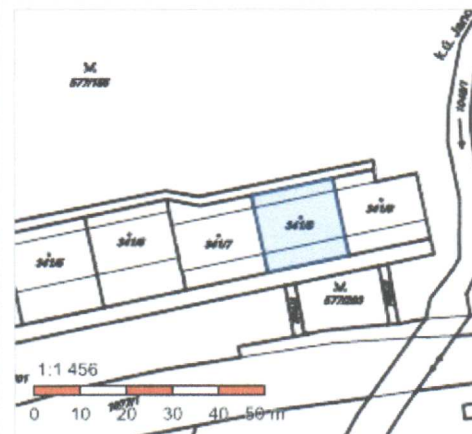
Ing. Zdeněk Garlík

Fotodokumentace ze dne 13.3.2017 – pohledy na dům zadní a z ulice, obývací pokoj, kuchyň, další pokoje a koupelna a WC oceňovaného bytu



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 341/8
Obec:	Litvínov [567256]
Katastrální území:	Janov u Litvínova [637068]
Číslo LV:	1173
Výměra [m ²]:	309
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:	Janov [37061] ; č. p. 296; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 341/8
Stavební objekt:	č. p. 296
Ulice:	Hamerská
Adresní místa:	Hamerská č. p. 296

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

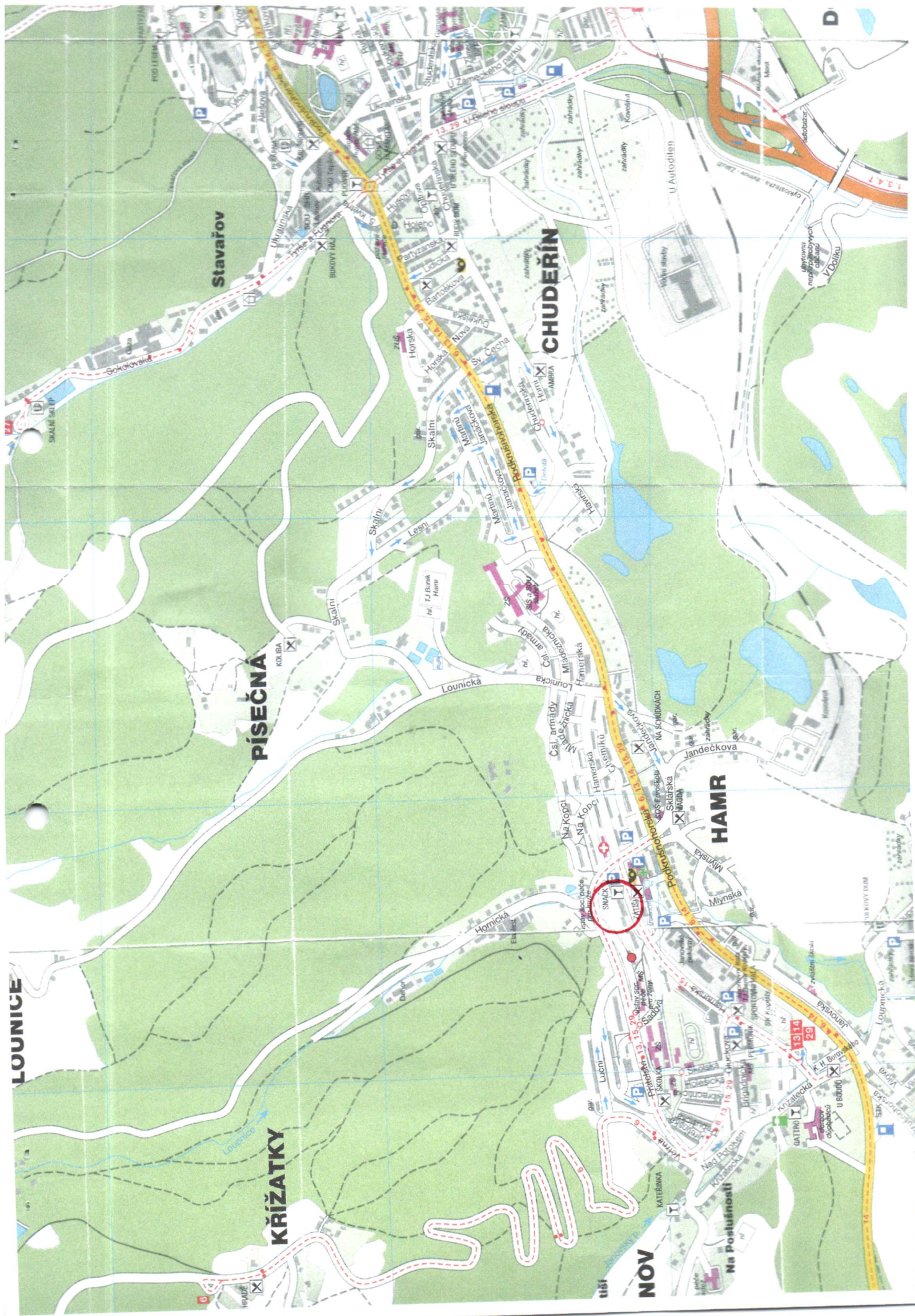
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.03.2017 06:00:01.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0





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

Ověřuji pod pořadovým číslem **95038686-22201-170321064635**, že tento dokument, který vznikl prevedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **11** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zajišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Ověřující osoba: **Martin Svoboda**

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

v Teplicích dne **21.03.2017**



95038686-22201-170321064635