

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 26967/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně členských práv a povinností člena Okresního stavebního bytového družstva Teplice, Střední 1057/11, 415 01 Teplice - Trnovany, IČO: 00227692, s právem užívání družstevního bytu č. 4201-0202 v budově č.p. 260, příslušející k části obce Maršov, na pozemku p.č. St. 406, zapsané na listu vlastnictví č. 1070, vše v k.ú. Maršov u Krupky, obec Krupka, okres Teplice.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 32008/17-61

Číslo položky v evidenci posudků:

024673/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena bytového družstva v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 1. 4. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 10. 4. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 17. 3. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 32008/17-61**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění členských práv a povinností člena Okresního stavebního bytového družstva Teplice, Střední 1057/11, 415 01 Teplice - Trnovany, IČO: 00227692, s právem užívání družstevního bytu č. 4201-0202 v budově č.p. 260, příslušející k části obce Maršov, na pozemku p.č. St. 406, zapsané na listu vlastnictví č. 1070, vše v k.ú. Maršov u Krupky, obec Krupka, okres Teplice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu spojeného s užíváním bytu včetně jeho příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s užíváním bytu. V případě, že s bytem nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0 Kč. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena bytového družstva v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 32008/17-61**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Maršov u Krupky, obec Krupka, okres Teplice, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 1. 4. 2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Kopie Nájemní smlouvy ze dne 6.8.2024 a kopie předpisu úhrad za užívání družstevního bytu ze dne 3.3.2025, dodané objednavatelem znaleckého posudku.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Údaje sdělené Okresním stavebním bytovým družstvem Teplice.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 1. 4. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného, pana Júliuse Adi.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Ke dni ocenění nebyly v budově vyčleněny jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, nebo občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj Ústecký
 Okres Teplice
 Obec Krupka
 Katastrální území Maršov u Krupky (675300)
 Část obce Maršov
 Ulice Karla Čapka č. p. 260
 PSČ 417 42
 Počet obyvatel 12 779
 List vlastnictví číslo 1070
 Vlastník Okresní stavební bytové družstvo Teplice
 Střední 1057/11, Trnovany, 41501 Teplice

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění členských práv a povinností člena Okresního stavebního bytového družstva Teplice, Střední 1057/11, 415 01 Teplice - Trnovany, IČO: 00227692, s právem užívání družstevního bytu č. 4201-0202 v budově č.p. 260, příslušející k části obce Maršov, na pozemku p.č. St. 406, zapsané na listu vlastnictví č. 1070, vše v k.ú. Maršov u Krupky, obec Krupka, okres Teplice, který se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem s šesti nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Karla Čapka. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 689/9 a p.č. 689/10, které jsou ve vlastnictví města Krupka. Pozemek pod objektem p.č. St. 406 (LV č. 1070) je ve vlastnictví Okresního stavebního bytového družstva Teplice. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1986. V roce 2014 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem a byla provedena výměna původních oken za nová. V roce 2017 byla provedena modernizace výtahu. V roce 2023 byla provedena rekonstrukce stoupacího vedení.

Družstevní byt je dispozičně řešen jako 1+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno v původním prefabrikovaném umakartovém bytovém jádru. Vytápění bytu je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění průměrná.

Základy včetně zemních prací:	betonové	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	panelové	
Stropy:	panelové	
Krov, střecha:	plochá	
Krytiny střech:	IPA	
Klempířské konstrukce:	parapety - pozinkované	<i>svody vnitřní</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky, tapety	
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém	
Vnitřní obklady:	keramické plastové	<i>kuchyně - koupelna WC</i>
Schody:	betonové	
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>

Okna:	plastová zdvojená
Povrchy podlah:	PVC, plovoucí podlahy, textilní krytiny
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ dálkový zdroj
Elektroinstalace:	220V
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	teplá - studená
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vnitřní plynovod:	zemní plyn
Ohřev vody:	dálkový zdroj
Vybavení kuchyní:	kuchyňská linka - dřez kombinovaný sporák
Vnitřní hygienické vybavení:	sprchový kout + umyvadlo(a) + splachovací WC
Výtahy:	osobní výtah
Ostatní:	domácí telefon
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro umakartové

- vybavení družstevního bytu

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

kuchyně		13,70 m ²
pokoj	+	16,04 m ²
předsíň	+	3,02 m ²
koupelna	+	2,04 m ²
WC	+	0,94 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	35,74 m²

Dle sdělení Okresního stavebního bytového družstva Teplice výše nesplacené anuity (částka spojená s výstavbou či pořízením bytového domu) na družstevním bytě č. 4201-0202 ke dni 31.12.2024 činí 0,- Kč.

Dle místního šetření a dle dostupných podkladových materiálů na dražených členských právech a povinnostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- družstevní byt bez balkónu či lodžie
- sociální zázemí situováno v původním prefabrikovaném umakartovém jádru

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí 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 nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění družstevních bytů volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořádkové, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient typ vlastnictví** vyjadřuje vliv rozdílných vlastnických poměrů porovnatelných vzorků (osobní, družstevní, podíl na domě),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Byt, ul. Karla Čapka, Krupka - Maršov

Jednotka: **Maršov, 241/28, LV 3477**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.100.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 22.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2024 16:34:10. Zápis proveden dne 11.06.2024. Číslo řízení **V-2725/2024-509**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Maršov, 241/28, LV 3477**

2. Byt, ul. Karla Čapka, Krupka - Maršov

Jednotka: **Maršov, 241/29, LV 3477**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **980.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 15.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 15:41:10. Zápis proveden dne 28.01.2025. Číslo řízení **V-55/2025-509**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Maršov, 241/29, LV 3477**

3. Byt, ul. Karla Čapka, Krupka - Maršov

Jednotka: **Maršov, 250/19, LV 3020**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **820.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 26.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 08:30:48. Zápis proveden dne 20.08.2024. Číslo řízení **V-4154/2024-509**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Maršov, 250/19, LV 3020**

Stanovení obvyklé ceny:

1. Byt, ul. Karla Čapka, Krupka - Maršov		
Cena nemovité věci (CN)	1 100 000,- Kč	
Plocha (P)	66,10 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	16 641,45 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{typ vlastnictví}	1,05	byt v osobním vlastnictví
K _{datum realizace}	0,94	20.5.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	16 057,75 Kč	

2. Byt, ul. Karla Čapka, Krupka - Maršov		
Cena nemovité věci (CN)	980 000,- Kč	
Plocha (P)	66,10 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	14 826,02 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{typ vlastnictví}	1,05	byt v osobním vlastnictví
K _{datum realizace}	1,00	6.1.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	14 120,02 Kč	

3. Byt, ul. Karla Čapka, Krupka - Maršov		
Cena nemovité věci (CN)	820 000,- Kč	
Plocha (P)	62,80 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	13 057,32 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,95	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{typ vlastnictví}	1,05	byt v osobním vlastnictví
K _{datum realizace}	0,97	30.7.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	13 494,90 Kč	

kde JC = (CN / P) / (K_{polohy} × K_{konstrukce} × K_{stavu} × K_{vybavení bytu} × K_{typ vlastnictví} × K_{datum realizace})

Minimální jednotková cena za m ²		13 494,90 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	Σ JC / 3	14 557,56 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		16 057,75 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	14 560,- Kč
Plocha	P	35,74 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	520 374,40 Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		520 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	520 000,- Kč
Výše nesplacené anuity ke dni 31.12.2024	0,- Kč
Práva a závady spojené s užíváním bytu	0,- Kč

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 17. 3. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 32008/17-61**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění členských práv a povinností člena Okresního stavebního bytového družstva Teplice, Střední 1057/11, 415 01 Teplice - Trnovany, IČO: 00227692, s právem užívání družstevního bytu č. 4201-0202 v budově č.p. 260, příslušející k části obce Maršov, na pozemku p.č. St. 406, zapsané na listu vlastnictví č. 1070, vše v k.ú. Maršov u Krupky, obec Krupka, okres Teplice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu spojeného s užíváním bytu včetně jeho příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s užíváním bytu. V případě, že s bytem nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0 Kč. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

520 000,- Kč

Cena slovy: pětsetdvacet tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 5 stran:

Fotodokumentace

Kopie nájemní smlouvy

Kopie předpisu úhrad za užívání družstevního bytu

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace



Okresní stavební bytové družstvo Teplice

Střední ulice 1057/11, 415 01 Teplice

Nájemní smlouva

sepsaná podle § 2240 NOZ (zák. 89/2012 Sb.) a části V. (Nájmu družstevního bytu) stanov družstva

Čl. 1

Dnem **06.08.2024** přenechalo Okresní stavební bytové družstvo Teplice (dále jen družstvo)

Členu družstva (dále jen člen) **Adi Július, nar. 03.08.1959**

Družstevní byt číslo **4201-0202** o velikosti **1+1** v **1.** nadzemním podlaží

V domě č.p. **260** v ulici **Karla Čapka**

V obci **Krupka** včetně příslušenství (dále jen byt) do užívání.

Byt byl převzat do užívání shora uvedeným dnem v souvislosti s:

- Přidělením bytu rozhodnutím představenstva družstva ze dne: _____
- Uzavřenou dohodou o převodu družstevního podílu ze dne: _____
- Uzavřenou dohodou o výměně bytu ze dne: _____
- Zdeděním členského podílu ze dne: _____ potvrzeným u: _____ ř.j. _____
- Přechodem družstevního podílu na pozůstalého manžela dle č.46 odst.3) stanov družstva

O odevzdání a převzetí bytu byla mezi družstvem a členem uzavřena dohoda, jejíž obsah je uveden v tomto zápise.

Čl. 2

Byt se skládá z **1** pokoje – ~~pokoje~~ o podlahové ploše (jednotlivě)

16,04 m², kuchyně o podlahové ploše **13,7** m²

předsíně, WC, koupelny, ~~balkonu, lodžie, terasy, komory (mimo byt)~~ **3,02 - 0,94 - 2,04**

V souladu s čl. 34. odst. 1) stanov družstva je nájemce oprávněn užívat a udržovat společné prostory a zařízení domu, pokud je to s místními podmínkami příslušné samosprávy umožněno (např. sušárnu, kočárkárnu či sklepní kóji apod.).

Čl. 3

- 1) Ve smyslu ustanovení §745 ZOK (zákona 90/2012 Sb.) ~~vznikl – nevznikl~~ společný nájem bytu manžely.

Společný nájemce je ~~manžel – manželka~~ člena

///

Společné členství manželů podle §739 ZOK (zákona 90/2012 Sb.) ~~vzniklo – nevzniklo~~.

- 2) Spolu s členem a jeho ~~manželem – manželkou~~ v bytě bydlí

///

Čl. 4

- 1) Nájemce se zavazuje hradit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu ve výši stanovené představenstvem družstva, a to na základě článku 40 stanov družstva, jejichž výše je uvedena v samostatné příloze.

(K datu převzetí bytu do užívání činí předepsané nájemné 5.492,- KČ)

- 2) Výše roční úhrady za užívání bytu se stanoví zálohově tak, aby úhrada kryla předpokládané náklady a výdaje spojené se správou a provozem bytového domu. Rozdíl mezi touto roční úhradou a skutečnými náklady a výdaji na správu a provoz bytového domu se vyrovná po skončení zúčtovacího období formou vyúčtování s nájemcem.
- 3) Výše úhrady za plnění, jejíž poskytování je spojeno s užíváním bytu se stanoví tak, aby úhrada kryla zejména:
- a) náklady na dodávku tepla a teplé užitkové vody
 - b) náklady na dodávku pitné vody a odvod odpadních vod
 - c) ostatní náklady za případná jiná plnění
- 4) Úhrada za plnění, jejíž poskytování je spojeno s užíváním bytu, je zálohovou platbou, která podléhá každoročnímu vyúčtování s nájemcem.

Čl. 5

Úhrada za užívání bytu a plnění spojená s užíváním bytu se platí měsíčně, nejpozději do dvacátého pátého dne běžného měsíce. Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši jedné promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý, i započatý kalendářní měsíc prodlení.

Čl. 6

Byt je užíván od 1986 a je ve stavu způsobilém k užívání. Způsob užívání bytu, dispoziční práva členů družstva – nájemců, jakož i způsob zániku nájemního poměru, upravují příslušné, obecně závazné právní předpisy a stanovy družstva.

Čl. 7

Na základě čl. 13 odst. i) stanov družstva, se sjednává oprávnění družstva, a to po předchozím oznámení, prohlédnout ve vhodné denní době, jednou ročně technický stav bytu a nájemce se zavazuje tyto prohlídky pověřeným zástupcům družstva umožnit.

Čl. 8

Nájemce se zavazuje dodržovat Stanovy Okresního bytového družstva Teplice a řídit se rozhodnutími orgánů družstva, byť byly přijaty před vznikem členství nájemce u Okresního stavebního bytového družstva Teplice, se sídlem v Teplicích, Střední ulici č.p. 1057/11.

**OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
T E P L I C E**

V Teplicích, dne: 06.08.2024



Podpis nájemce-nájemců



Irena Sýkorová, členská a bytová evidence

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Střední ulice 1057/11, 41501 Teplice

4201 - 0202, 34,46 m2, 1+1
Adi Július
Karla Čapka 260
417 42 Krupka

Adi Július
Karla Čapka 260
417 42 Krupka

Představenstvo Okresního stavebního bytového družstva Teplice stanovuje níže uvedený předpis za užívání družstevního bytu dle Zásad přijatých Shromážděním delegátů OSBD Teplice dne 20. listopadu 2014 s platností předpisu od 01.01.2025

Rezervní fond domu.....	1551,00	, - Kč
Rizikový fond OSBD.....	40,00	, - Kč
Příspěvek na správce objektu.....	330,00	, - Kč
Daň z nemovitosti.....	18,00	, - Kč
Energie společných prostor.....	31,00	, - Kč
Likvidace komunálního odpadu.....	33,00	, - Kč
Pojistné.....	15,00	, - Kč
Provozní náklady domu.....	128,00	, - Kč
Servis, odečty, vyúčtování teplo, TUV a SV.....	53,00	, - Kč
Záloha na vodné a stočné.....	1000,00	, - Kč
Záloha na dodávku tepla.....	868,00	, - Kč
Záloha na dodávku TUV.....	1396,00	, - Kč
Provozní náklady výtahu.....	29,00	, - Kč

CELKEM	5492,00	, - Kč



OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
TEPLICE



03.03.2025



Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **024673/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 10. 4. 2025

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com