

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2799-64/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

převoditelný podíl s právem nájemní smlouvy vztahující se k družstevnímu bytu č.4601-0411, v bytovém domě čp.266, na pozemku p.č.st.409, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp.263, čp.264, čp.265, čp.266 a pozemku p.č.st.409, ul.Karla Čapka, k.ú.Maršov u Krupky, obec Krupka, okres Teplice

Znalec: Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567/11
149 00 Praha 4

Zadavatel: Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Číslo jednací: sp.zn. KSUL 63 INS 4536/2022

TRŽNÍ HODNOTA	440 000 Kč
----------------------	-------------------

Počet stran: 12 a 5 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 10.10.2022

Vyhotoveno: V Praze 24.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu - převoditelného podílu s právem nájemní smlouvy vztahující se k družstevnímu bytu č.4601-0411, v bytovém domě čp.266, na pozemku p.č.st.409, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp.263, čp.264, čp.265, čp.266 a pozemku p.č.st.409, ul.Karla Čapka, k.ú.Maršov u Krupky, obec Krupka, okres Teplice

Dle sdělení vlastníka Okresního stavebního bytového družstva Teplice je anuita splacená a družstevník nemá k 12.9.2022 žádné dluhy vůči družstvu.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny členských práv a povinností pro účel insolvenčního řízení

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

Zadavatel poskytl znalci podklady získané od vlastníka nemovité věci Okresního stavebního bytového družstva Teplice.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.10.2022 za přítomnosti znalce. Povinný se nedostavil nebo neotevřel.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci. Byla sebrána a zpracována data odpovídající požadavkům zadavatele a předmětné nemovité věci, data co nejvíce srovnatelná (co o lokality, konstrukce, velikosti, technického stavu, stáří).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Poskytnuté zadavatelem posudku :

- podklady poskytnuté Okresním stavebním bytovým družstvem Teplice :
- nájemní smlouva uzavřená dne 22.12.2022
- smlouva o převodu družstevního podílu uzavřená dne 22.12.2021
- informace o bytové jednotce a stavebnětechnickém stavu bytového domu

Zajištěné znalcem :

- dálkový přístup do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního pro registrované uživatele
- elektronická databáze nemovitostí INEM
- realitní servery (sreality, realingo)
- regionální informační servis RIS
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k druhu zdrojů, patřících do kategorie objektivních podkladů, se jedná o obecně věrohodné informace.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Byla použita data z veřejně přístupných zdrojů, realitních serverů, oceňovacích předpisů a dále informace zadavatele posudku a informace získané při místním šetření.

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

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.

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 jednají vzájemně nezávisle.

Volba jiných oceňovacích přístupů :

Odhad využívá obvykle tři hlavních přístupů vycházejících :

- z nutných pořizovacích nákladů na nákup pozemků a realizaci výstavby tzv.nákladový přístup, jehož výsledkem je věcná (nákladová) hodnota.
- z předpokládaných výnosů tj.z budoucího prospěchu, který je možno od nemovitosti očekávat tzv.výnosová hodnota. Tato metoda je založena na výnosech z pronájmu nemovitosti.
- z porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitostí, které odráží situaci na trhu, tzv. srovnávací hodnota. Vzhledem k existujícímu rozsáhlému trhu s obdobnými nemovitostmi je tato metoda dobře aplikovatelná.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace. Při místním šetření byla nemovitost prohlédnuta, vnějším náhledem zkontrolovány a zhodnoceny všechny prostory a konstrukce, možný účel užití nemovitosti.

Byla vyhodnocena rizika spojená s nemovitostí, vyhodnocen přístup k nemovitosti z veřejných komunikací, soulad faktického a právního stavu.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci a dále z požadavku zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (vč. novely zákona o oceňování majetku č. 237/2020 Sb. v § 2, odstavci 5) ve znění: „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.“

Znalec preferoval realizované ceny stejných nebo obdobných porovnávaných nemovitostí. Realizované ceny byly převzaty z dálkového přístupu do KN, nemovitosti byly identifikované, připojeno číslo řízení.

V případě nedostatku relevantního množství realizovaných cen, znalec použil nabízené prodeje v realitních inzercích upravené pomocí korekčních koeficientů.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Teplice, obec Krupka, k.ú. Maršov u Krupky
Adresa nemovité věci: Karla Čapka 266, 417 41 Krupka

Vlastnické a evidenční údaje

Okresní stavební bytové družstvo Teplice, Střední 1057/11, 415 01 Teplice, LV: 3237, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění se vychází ze skutečnosti zjištěné na místě samém a z podkladové dokumentace. Bytový dům je rozdělený na bytové jednotky. Jednotka je vymezená dle zákona o vlastnictví bytů.

Místopis

Město Krupka se nachází v okrese Teplice, Ústeckém kraji. Leží cca 5 km severně od Teplic a cca 10 km západně od Ústí nad Labem na úpatí Krušných hor. Nedaleko Krupky se nacházejí i silniční hraniční přechody Cínovec a Petrovice do sousedního Německa. Ve městě je komplexní občanská vybavenost (síť úřadů, pošta, MŠ, ZŠ, SŠ, služby, lékaři, lékárny a nemocnice, sportoviště, obchodní centra, banky a pojišťovny, kulturní centra). V sousedství prochází mezinárodní silnice E442. Město je dostupné linkovými autobusy z Teplic, Chabařovic, Dubí, Duchcova. Město protínají dvě železniční tratě Ústí nad Labem – Chomutov a regionální železniční trať Děčín – Oldřichov u Duchcova.

Maršov je část města Krupka v okrese Teplice. Nachází se asi 2 km na východ od Krupky. Nemovitost je situována v části Maršov, v ulici Karla Čapka, přístupné z průjezdní komunikace Revoluční, v sídlištní zástavbě panelových bytových domů. Zastávka autobusu je vzdálená cca 250m. Základní občanská vybavenost je v sousedství.

Jedná se o východní koncovou sekci (vchod) čp.266 panelového bytového domu se čtyřmi sekcemi čp.263, čp.264, čp.265, čp.266, postaveného na pozemku p.č.st.409. Dům je přístupný hlavním vchodem do přízemí z ulice Karla Čapka a dále ze zeleně do podzemního podlaží na jižní straně domu. Nemovitost je napojená na všechny základní veřejné inženýrské sítě. Parkování je omezené na příčných stáních v ulici. V sousedství není větší parkovací plocha.

Bytový dům je panelové technologie, s plochou střechou s vystupujícími strojovny výtahů. Má jedno podzemní a šest nadzemních podlaží. V suterénu jsou společné a sklepní prostory. Od prvního nadzemního podlaží, nacházejícího se v mezipatře, jsou umístěné bytové jednotky, dvouramenné, lodžii přímo osvětlené schodiště uprostřed s výtahem. Vytápění a dodávka TUV je blokovou plynovou kotelnou ve vlastnictví ČEZ Teplárenská a.s..

Bytový dům byl zkolaudován v roce 1986. V roce 1993 bylo provedeno zateplení štítů, v roce 2001 dokončeno zateplení celého pláště budovy a nové zábradlí lodžie včetně zasklení. V roce 2010 byla osazena nová platová okna, hliníkové prosklené vstupní portály. Výtah je nový.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

689/9 Město Krupka
689/10 Město Krupka

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o ocenění členských práv a povinností člena Okresního stavebního bytového družstva Teplice, Střední ulice 1057 Střední 1057/11, 415 01 Teplice, s právem užívání družstevního bytu č. 4601-0411 v bytovém domě čp.266, v části Maršov, na pozemku p.č.st.409, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp.263, čp.264, čp.265, čp.266 a pozemku p.č.st.409 ve výši 3653/434384, zapsaném na listu vlastnictví č.3237 k.ú.Maršov u Krupky jako bytová jednotka 266/11, vše k.ú.Maršov u Krupky, obec Krupka, okres Teplice. Dle sdělení Okresního stavebního bytového družstva Teplice je anuita splacena.

Předmětná bytová jednotka č.266/11 se nachází ve 4.NP naproti výtahu. Jedná se o jednostranně J orientovaný byt 1+1 s výměrou 35,46 m². Byt se dle nájemní smlouvy skládá z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny s WC.

Bytová jednotka je z hlediska družstva v původním stavu k roku 1986. Vytápění je ústřední, ohřev vody centrální. Přesná dispozice a stav jednotky nezjištěn jednotka nebyla zpřístupněná.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Bytový dům je rozdělený na jednotky.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

Nemovitá věc není situována v záplavovém území

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č.4601-0411, č.266/11 dle LV č.3237 k.ú. Maršov u Krupky

Oceňovaná jednotka

Porovnávací metoda

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen níže uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej je nabízen na realitním trhu. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na vlastnictví, velikost, standard, technický stav domu a rozsah pozemkového zázemí.

V tomto případě lze provést pro stanovení porovnávací ceny nemovitosti orientační propočet prostřednictvím cen za 1 m² užité plochy.

Lokalita:	panelové sídliště
Dispozice:	1+1
Typ stavby:	panelový bytový dům
Podlaží:	4
Užitná plocha:	35,46 m ² (poskytnutá vlastníkem jednotky)

Srovnatelné jednotky:

Název:	Byt ul.Karla Čapka
Lokalita:	panelový dům
Popis:	byt 1+1 družstevní byt dům po revitalizaci : zateplení, plastová okna, vstup na čipy byt s částečnou rekonstrukcí jádra, udržovaný družstvo OSBD Teplice byt je rezervován
Podlaží:	5.NP/8NP
Dispozice:	byt 1+1
Typ stavby:	panelový bytový dům
Užitná plocha:	36,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Příslušenství	1,00



Zdroj: databáze nemovitostí

Cena [Kč] k 8.9.2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
-------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	--

390 000	36,00	10 833	1,00	10 833
---------	-------	--------	------	--------

Název: Byt ul.Karla Čapka Lokalita: panelový dům Popis: byt 1+1, možnost užití lodžie na chodbě družstevní byt dům po revitalizaci : zateplení, plastová okna byt v původním technickém stavu Podlaží: 5.NP/8NP Dispozice: byt 1+1 Typ stavby: panelový bytový dům Užitná plocha: 36,00 m ² Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,02	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
K8 Příslušenství			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.7.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
449 000	36,00	12 472	0,92	11 474



Zdroj: databáze nemovitostí

Název: Byt ul.Karla Čapka Lokalita: panelový dům Popis: byt 1+1 družstevní byt dům po revitalizaci : zateplení, plastová okna byt v původním technickém stavu, před rekonstrukcí Podlaží: 6.NP/8NP Dispozice: byt 1+1 Typ stavby: panelový bytový dům Užitná plocha: 35,00 m ² Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,02	
K5 Celkový stav			1,05	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,05	
K8 Příslušenství			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.7.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]



Zdroj: databáze nemovitostí

390 000	35,00	11 143	1,07	11 923
---------	-------	--------	------	--------

Název: Byt ul.Karla Čapka Lokalita: panelový dům Popis: byt 1+1 družstevní byt dům po revitalizaci : zateplení, plastová okna byt v původním technickém stavu, před rekonstrukcí Podlaží: 6.NP/8NP Dispozice: byt 1+1 Typ stavby: panelový bytový dům Užitná plocha: 35,00 m ² Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
K8 Příslušenství			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.8.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
530 000	35,00	15 143	0,90	13 629



Zdroj: databáze nemovitostí

Název: Byt ul.Karla Čapka Lokalita: panelový dům Popis: byt 1+1, sklep družstevní byt dům po revitalizaci : zateplení, plastová okna byt po částečné rekonstrukci Podlaží: 4.NP/8NP Dispozice: byt 2+kk Typ stavby: panelový bytový dům Užitná plocha: 42,00 m ² Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,05	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
K8 Příslušenství			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.10.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]



Zdroj: databáze nemovitostí

590 000	42,00	14 048	0,95	13 346
---------	-------	--------	------	--------

Název: Byt ul.Dukelských hrdinů Lokalita: panelový dům Popis: byt 2+kk, komora před bytem družstevní byt dům po revitalizaci byt před rekonstrukcí, jádro původní umakartové Podlaží: 2.NP Dispozice: byt 2+kk Typ stavby: panelový bytový dům Užitná plocha: 40,00 m ² Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,05	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,02	
K5 Celkový stav			1,02	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,02	
K8 Příslušenství			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.10.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
490 000	40,00	12 250	1,00	12 250



Zdroj: databáze nemovitostí

Název: Byt ul.Dukelských hrdinů Lokalita: panelový dům Popis: byt 2+kk družstevní byt dům udržovaný byt před celkovou rekonstrukcí, včetně oken Podlaží: 4.NP/8NP Dispozice: byt 2+kk Typ stavby: panelový bytový dům Užitná plocha: 42,00 m ² Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,05	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,02	
K5 Celkový stav			1,05	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,02	
K8 Příslušenství			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.5.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]



Zdroj: databáze nemovitostí

540 000	42,00	12 857	1,09	14 014
---------	-------	--------	------	---------------

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	10 833 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 496 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	14 014 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	12 496 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	35,46 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	443 108
zaokrouhlit	= 440 000,00
Výsledná porovnávací hodnota	440 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	440 000 Kč
---------------------	------------

Silné stránky

žádaná velikost bytové jednotky
kompletní občanská vybavenost v dosahu

Slabé stránky

lokalita panelového sídliště
omezené parkovací možnosti

Výše převoditelného podílu s právem nájemní smlouvy vztahující se k družstevnímu bytu č.4601-0411, v bytovém domě čp.266, na pozemku p.č.st.409, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp.263, čp.264, čp.265, čp.266 a pozemku p.č.st.409, ul.Karla Čapka, k.ú.Maršov u Krupky, obec Krupka, okres Teplice činí

Tržní hodnota
440 000 Kč
slovy: Čtyřistačtyřicettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků.

Nemovitost nebyla zpřístupněna, proto bylo provedeno pouze vnější ohledání nemovitosti. Byly posuzovány pouze vnější viditelné konstrukce. Znalec upozorňuje, že se předpokládaná dispozice, vybavení a technický stav interiéru může od skutečnosti i výrazněji odlišovat. Stav nemovité věci byl uvažován jako průměrný.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola jednotlivých dílčích výpočtů a postupů, která ověřila obecnou správnost postupu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Výše převoditelného podílu s právem nájemní smlouvy vztahující se k družstevnímu bytu č.4601-0411, v bytovém domě čp.266, na pozemku p.č.st.409, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp.263, čp.264, čp.265, čp.266 a pozemku p.č.st.409, ul.Karla Čapka, k.ú.Maršov u Krupky, obec Krupka, okres Teplice činí

TRŽNÍ HODNOTA	440 000 Kč
slovy: Čtyřistačtyřicet tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Skutečností snižující přesnost závěru posudku může být skutečnost, že znalec nemá možnost, v rámci přípravy ani při zpracování posudku, ověřit všechna data týkající se porovnávacích nemovitých věcí, a to jak v případě nemovitých věcí aktuálně nabízených k prodeji, ani v případě nemovitých věcí z databáze zrealizovaných prodejních cen nemovitostí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Informace o jednotce	1
Kopie katastrální mapy	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec nepřibral konzultanta.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 2.9.1997, č.j. Spr. 388/97 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2799 evidence posudků.

V Praze 24.10.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567/11
149 00 Praha 4

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

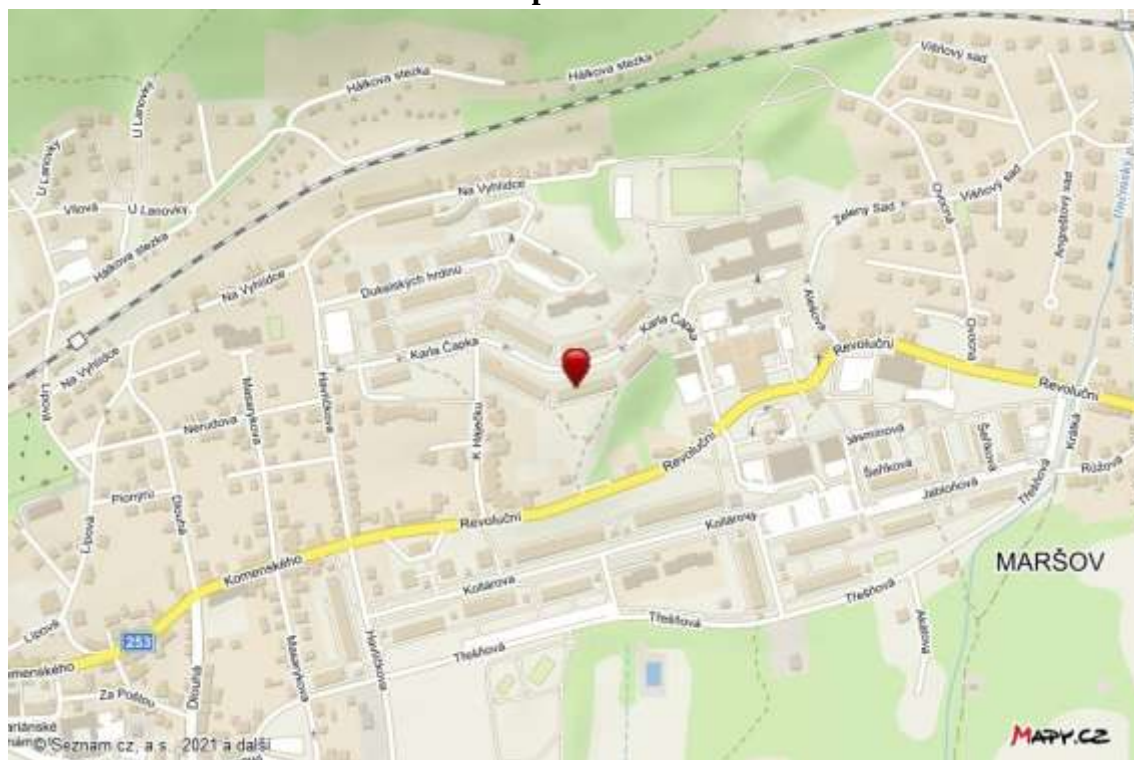
č: 2799-64/2022

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Informace o jednotce	1
Kopie katastrální mapy	1





Mapa oblasti



Informace o jednotce

Informace o jednotce

Číslo jednotky	266/11
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 263, 264, 265, 266
Katastrální území:	Maršov u Krupky [675300]
Číslo LV:	3237
Podíl na společných částech:	3653/434384

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Okresní stavební bytové družstvo Teplice, Střední 1057/11, Trnovany, 41501 Teplice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

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 Teplice](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Kopie katastrální mapy

