


# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 139/8619/2020**

**o obvyklé ceně jednotky - bytu č. 952/5  
v bytovém domě č.p. 952, 953, 954, 955 a 957  
včetně podílu na společných částech domu a podílu  
na pozemcích čís. parcel 4975/72, 4975/73, 4975/74,  
4975/75 a 4975/76, k.ú. Most II, v ulici Josefa Ševčíka  
v Mostě, Ústecký kraj**



## PŘEHLED ÚDAJŮ

<b>ID (Surveyor's Report):</b> <b>139/8619/2020</b>		<b>LV no.:</b> <b>22805</b>			
<b>Name of subject / Předmět ocenění:</b> Jednotka (podle zákona č. 72/1994 Sb.) - byt č. 952/5 v bytovém domě č.p. 952, 953, 954, 955 a 957, včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemcích čísel parcel 4975/72, 4975/73, 4975/74, 4975/75 a 4975/76,, k.ú. Most II, v ulici Josefa Ševčíka v Mostě, Ústecký kraj					
<b>Address of subject / Adresa majetku:</b> Josefa Ševčíka 795/9, 43401 Most					
<b>Purpose of Appraisal / Účel ocenění:</b> Stanovení obvyklé ceny výše uvedeného nemovitého majetku ve v ěci projednání pozůstalosti po Tomášovi Matysovi, nar. 24.2.1967, naposledy bytem XXX XXXX 952/15, Most, zemřelém dne 9.3.2019, na základě usnesení Okr.soudu v Mostě, č.j. 44 D 397/2019-71 ze dne 3.3.2020					
Cost value: Věcná hodnota:	678.129	Kč	<b>Market value</b> <b>Tržní hodnota</b>	<b>400.000</b>	<b>Kč</b>
Yield value: Výnosová hodnota:	nebyla stanovena	Kč	<b>Common price</b> <b>Obvyklá cena</b>	<b>400.000</b>	<b>Kč</b>
Comparative value: Porovnávací hodnota:	403.000	Kč	<b>Quick sale: (validity 6 monts):</b> <b>Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):</b>	<b>nestanoveno</b>	<b>Kč</b>
Number of properties: Počet objektů:	1		<b>LAND / POZEMEK</b>		
Main building: Hlavní stavba:	byt č. 952/5		Čísla parcel Parcel of land nr.	4975/72, 4975/73, 4975/74, 4975/75 a 4975/76	
Appurtenances: Příslušenství:	komora		Size: Velikost:	podíl 3963/700534 z 1350 m <sup>2</sup> tj. cca 7,63 m <sup>2</sup>	
Location in the town: Poloha v obci:	obytná zóna		Type: Druh:	zastavěná plocha a nádvoří	
Infrastructure: Infrastruktura:	úplná, odpovídající velikosti města		Unit price: Jednotková cena:	600	Kč/m <sup>2</sup>
<b>MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT</b>			<b>LEASE / PRONÁJEM</b>		
Construction system: Konstrukční systém:	montovaný z panelů		Whole property: Celá nemovitost:		m <sup>2</sup>
Built-up area: Zastavěná plocha:		m <sup>2</sup>	Office area: Kancelářské plochy:		m <sup>2</sup>
Floor area: Podlahová plocha:	39,63	m <sup>2</sup>	Storage area: Skladové plochy:		m <sup>2</sup>
			Other and manufacturing: Ostatní		m <sup>2</sup>
Unit price: Jednotková cena:	24.280	Kč/m <sup>2</sup>	Income: Příjem:		Kč
Building finished in year: Rok pořízení:	1988		Cost: Náklady:		Kč
Wear (average): Znehodnocení:	30	%	Capitalization rate: Kapitalizační míra:		%

## **A/ NÁLEZ**

### **Client of Appraisal / Objednatel ocenění:**

Okresní soud v Mostě, Moskevská 2, 434 74 Most

### **Property right / Vlastnické právo:**

Podle části A listu vlastnictví č. 22805, výpisu prokazujícímu stav evidovaný k datu 8.4.2020, je byt ve vlastnictví XXX XXXX, bytem Josefa Ševčíka 952/15, 43401 Most.

Podle usnesení soudu je oceňovaný byt předmětem projednání pozůstalosti po zemřelém XXX XXXX.

### **Restricting conditions / omezující podmínky:**

Podle části C listu vlastnictví č. 22805 není vlastnické právo k jednotce omezeno.

Předkupní právo na dobu 5-ti let ve prospěch MOSTECKÉ BYTOVÉ, a.s. zapsané na listu vlastnictví dne 16.6.2011 již není účinné.

### **Real burden / věcná břemena:**

V části C listu vlastnictví č. 22805 není evidováno žádné věcné břemeno.

### **Mortgages: / zástavní práva:**

V části C listu vlastnictví č. 22805 není evidováno žádné zástavní právo.

### **Legal and structural state / stavebně právní stav:**

Byt je v katastru nemovitostí evidován jako jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb., se způsobem využití byt. Z dostupných informací a podle zjištění na místě je byt užíván pro účely bydlení, tzn. v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

### **Weak points / slabé stránky:**

- omezené možnosti parkování v okolí domu, především ve večerních hodinách

### **Strong points / silné stránky:**

- dobrý stavebně-technický stav bytového domu po revitalizaci
- veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti

### **Background Papers / podklady:**

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 22805 pro k.ú. Most II a obec Most, prokazující stav ke dni 8.4.2020

b/ kopie katastrální mapa, vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí

c/ zjištění při prohlídce na místě

### **Tour / prohlídka**

Prohlídka oceňovaného bytu byla provedena dne 28.4.2020.

## B/ POSUDEK A OCENĚNÍ

### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

#### Infrastructure / infrastruktura:

Kód katastrálního území :	699594
Název katastrálního území :	Most II
Kód obce :	567027
Název obce :	Most
Počet obyvatel obce :	66644
Datum stanovení počtu obyvatel :	01.08.2019
Kód okresu :	CZ0425
Název okresu :	Most
Název kraje :	Ústecký
Poloha v obci :	Obytná zóna

#### Infrastructure / infrastruktura:

Město Most je významným městem Ústeckého kraje, od roku 2000 je městem statutárním s téměř 67 tisíci obyvateli a rozsáhlou infrastrukturou včetně vyšší městské vybavenosti a vysokého školství.

Dopravní spojení města Most je velmi dobré, státními silnicemi I/13 ve směrech Chomutov a Ústí nad Labem, I/27 ve směru Žatec – Plzeň, I/15 ve směru Litoměřice – Praha, dále tratěmi ČD Ústí nad Labem – Most – Cheb a Most – Praha. Dálková silniční doprava je vedena obchvaty mimo zastavěné území města.

Město je napojeno na veškeré inženýrské sítě včetně dálkového vytápění.

#### Property Location / poloha nemovitosti:

Oceňovaný byt je situován v bytovém domě č.p. 952, 953, 954, 955 a 957 umístěném na pozemcích čís. parcel 4975/72, 4975/73, 4975/74, 4975/75 a 4975/76, k.ú. Most, v ulici Josefa Ševčíka v Mostě.

Bytový dům č.p. 952, 953, 954, 955 a 957 (místně označený blok 716) je samostatně stojící budova, je situován v jihovýchodní části zastavěného území Statutárního města Most, městské čtvrti Liščí Vrch. Jde o lokalitu zastavěnou koncem 80. let min. století převážně panelovými bytovými domy a stavbami občanské vybavenosti. Lokalita je dobře dostupná, veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti.

#### Short description property / stručný popis majetku:

Oceňovaný byt je situován ve 2. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 952, 953, 954, 955 a 957. Bytový dům má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží.

K bytu náleží podíl o velikosti 3963/700534 na společných částech domu č.p. 952, 953, 954, 955 a 957 a na pozemcích čís. parcely 4975/72, 4975/73, 4975/74, 4975/75 a 4975/76, k.ú. Most II.

#### Dispoziční řešení:

Oceňovaný byt o velikosti 2+kk sestává z před síně, 2 pokojů, kuchyňského koutu, koupelny, záchodu a komory na společné chodbě.

Podlahová plocha bytu činí 39,63 m<sup>2</sup>.

#### Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu):

Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou montované ze železobetonových obvodových a stěnových panelů, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá dvouplášťová, krytina je z asfaltové lepenky, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště jsou betonová s povrchem z PVC, okna jsou plastová s izolačními dvojskly, dveře jsou dřevěné plně i prosklené do kovových zárubní, vnější úpravy povrchů jsou opatřeny tepelnou izolací s omítkou a nátěrem, vnitřní omítky jsou štukové. V každé sekci bytového domu jsou výtahy.

Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, plynu, vody včetně teplé, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově, zdravotně-technické vybavení bytů je převážně v typových bytových jádrech.

Vybavení oceňovaného bytu tvoří vana, záchod, kuchyňská linka s pracovní deskou a dřezem, elektrický sporák, topná tělesa, vodoměry, vodovodní míchací baterie, vnitřní dveře, zvonek, poštovní schránka, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Povrchy podlah tvoří krytina z PVC.

Stáří a stavební stav:

Bytový dům byl kolaudován v roce 1988, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 32 let. Na domě nejsou patrné žádné statické nebo jiné vážnější stavební závady, je dobře udržován. Na domě byla provedena celková rekonstrukce - revitalizace domu. Současný stavební stav domu je dobrý.

Oceňovaný byt je v původním stavu, dobře udržovaný, ale vyžaduje již obnovu původního prefabrikovaného bytového jádra, které neodpovídá soudobým standardům..

#### **Pozemky:**

K oceňovanému bytu č. 952/5 náleží podíl 3963/700534 na pozemku čís. parcely 4975/72, 4975/73, 4975/74, 4975/75 a 4975/76,, k.ú. Most II.

Pozemky, zastavěné stavbou bytového domu, jsou rovinné konfigurace, jsou napojené na inženýrské sítě el. proudu, plynu, vody, kanalizace a tepelné rozvody. Pozemky jsou přístupné z veřejných komunikací ve vlastnictví Statutárního města Most.

Tvary pozemků jsou patrné z kopie katastrální mapy v příloze.

## **ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA**

Platný oceňovací předpis, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, definuje způsoby oceňování majetku a služeb, a to obvyklou cenou (pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování). Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací způsob, oceňování podle jmenovité hodnoty, oceňování podle účetní hodnoty, oceňování podle kurzové hodnoty a oceňování sjednanou cenou (§ 2 odst. 5 cit. zákona).

*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona (§ 2 odst. 1) 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 nezahrnují 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 věci a určí se porovnáním.***

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu ocenění vycházíme zpravidla z věcné hodnoty, výnosové hodnoty a porovnávací hodnoty.

**Podle přiložené analýzy byly výše uvedené hodnoty stanoveny takto:**

<b>Věcná hodnota:</b>	<b>678.129 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota:</b>	<b>nebyla stanovena</b>
<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>403.000 Kč</b>

Věcná hodnota majetku byla stanovena nákladovým způsobem na základě reprodukční ceny stavby a odpočtu přiměřeného opotřebení a ceny pozemků. Výnosová hodnota stanovena nebyla, byt není určen k dosahování výnosů, např. pronajímáním, ale k rodinnému bydlení. Porovnávací hodnota majetku byla stanovena na základě porovnání s realizovanými prodeji srovnatelných nemovitých věcí ve srovnatelných lokalitách města.

**Při stanovení obvyklé ceny oceňovaného majetku byla dána přednost porovnávací hodnotě stanovené porovnávací metodou na základě údajů o realizovaných prodejích srovnatelných nemovitých věcí.**

Věcná hodnota při stanovení obvyklé ceny není relevantní, poskytuje však nezbytné údaje pro rozhodování při koupi resp. prodeji, např. dispoziční řešení, zjištění užitných ploch, popis konstrukcí, vybavení a stavebně technického stavu apod.

## **C/ HODNOCENÍ A ZÁVĚR**

Obvyklá cena (tržní hodnota) jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. - bytu č. 952/5 v bytovém domě č.p. 952, 953, 954, 955 a 957 včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemcích čís. parcel 4975/72, 4975/73, 4975/74, 4975/75 a 4975/76, k.ú. Most II, v ulici Josefa Ševčíka v Mostě, Ústecký kraj, zapsané na listu vlastnictví č. 22805 pro k.ú. Most II a obec Most u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Most, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění **28. dubna 2020** celkem

**400.000,- Kč**

Slovy: Čtyřistatisíc Kč

### **Znalecká doložka:**

ENI CONSULT spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 139/8619/2020.

Ing. Vladimír Hůda, MBA  
jednatel

V Mostě, dne 30. dubna 2020

# **PŘÍLOHY**

**1 Analýza ocenění**

**2 Situace**

**3 Výpis z katastru nemovitostí**

**4 Kopie katastrální mapy a ortofotomapa**

**5 Fotodokumentace**

ID (Surveyor's Report):

139/8619/2020

LV no.:

22805

**Cost Value (Buildings) - Věcná hodnota (Stavby)**

Item no.	Name of "the tangible investment asset" - TIA	Build-up space	Unit price	Built-up area	Unit price	Starting price	Wear	Time price "TIA"	Comments
Pol.č.	Název HIM	Obestavěný prostor stavby	Jednotková cena	Užitná plocha	Jednotková cena	Výchozí cena	Znehodnocení	Časová cena HIM	Komentář
		m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	%	Kč	
1	byť č. 952/5			39,63	24 280	962 216	30,0	673 551	
2									
3									
<b>Buildings subtotal - Stavby mezisoučet</b>								<b>673 551</b>	

**Cost Value (Lands) - Věcná hodnota (Pozemky)**

Item no.	Site no.	Type land	Acreage	Price	Total	Comments
Pol.č.	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra	Cena	Cekem	Komentář
			m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	
1	4975/72 až 4975/76	zastavěná plocha a nádvoří	7,63	600	4 578	podíl o velikosti 3963/700534
2						
3						
<b>Lands subtotal - Pozemky mezisoučet</b>					<b>4 578</b>	

**Cost Value (Buildings and Lands total)  
Věcná hodnota (Stavby a pozemky celkem)**

**678 129 Kč**

**Yield value - Výnosová hodnota**

Item no.	Name	Area for lease	Lease price per sq. m.	Gross yield	Risk of loss of rent	Net rent	Costs total	Net yield	Capitalization rate	Yield value	Comments
Pol.č.	Název	Pronajimatelná plocha	Cena za pronájem m2	Hrubý výnos	Riziko výpadku nájemného	Čisté nájemné	Náklady celkem	Čistý výnos	Kapitalizační míra	Výnosová hodnota	Komentář
		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> /year/rok	Kč/year/rok	%	Kč	Kč	Kč	%	Kč	
1											
2											
3											

**Yield value  
Výnosová hodnota**

**není stanovena**

**Comparative value - Porovnávací hodnota**

Item no.	Name	Realized / offer price	Date of sale / offers	Residential / utility area	Type of unit	Unadjusted price	Rate of price adjustment	Total price of residential / utility area	Price per object	Comments
Pol.č.	Název	Realizovaná / nabídková cena	Datum prodeje / nabídky	Obytná / užitná plocha	Typ jednotky	Neupravená cena	Koeficient cenové úpravy	Celková cena obytné / užitné plochy	Cena za objekt	Komentář
		Kč		m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	
1	BJ Most, ul. Jana Kříže 928	390 000,00	1-20	39,00	2+kk	10 000	1,00	390 000,00	10 000	1) osob. vlastnictví, panelový dům po rekonstrukci, byt v původním stavu, dobře udržovaný, č. bytu 928/12
2	BJ Most, ul. Františka Malíka 1006	402 000,00	1-20	39,00	2+kk	10 308	1,00	402 000,00	10 308	2) osob. vlastnictví, panelový dům po rekonstrukci, byt v původním stavu, dobře udržovaný, č. bytu 1006/143
3	BJ Most, ul. Františka Malíka 992	430 000,00	11-19	40,00	2+kk	10 750	0,95	408 500,00	10 213	3) osob. vlastnictví, panelový dům po rekonstrukci, byt po menších úpravách, dobře udržovaný, č. bytu 992/6

1) realizovaný prodej, vlastní databáze ENI CONSULT spol. s r.o.- V-7436/2019-508

2) realizovaný prodej, vlastní databáze ENI CONSULT spol. s r.o.- V-6744/2019-508

3) realizovaný prodej, vlastní databáze ENI CONSULT spol. s r.o.- V-5508/2019-508



**Cost Value - Věcná hodnota**

**0,678 mil.Kč**

**Yield value - Výnosová hodnota**

**není stanovena**

**Comparative value - Porovnávací hodnota**

**0,403 mil.Kč**

**Market value - Tržní hodnota (Common price - Obvyklá cena)**

**0,400 mil.Kč**



**Byt č. 952/5 v bytovém domě č.p. 952 až 957  
v ulici Josefa Ševčíka v Mostě**

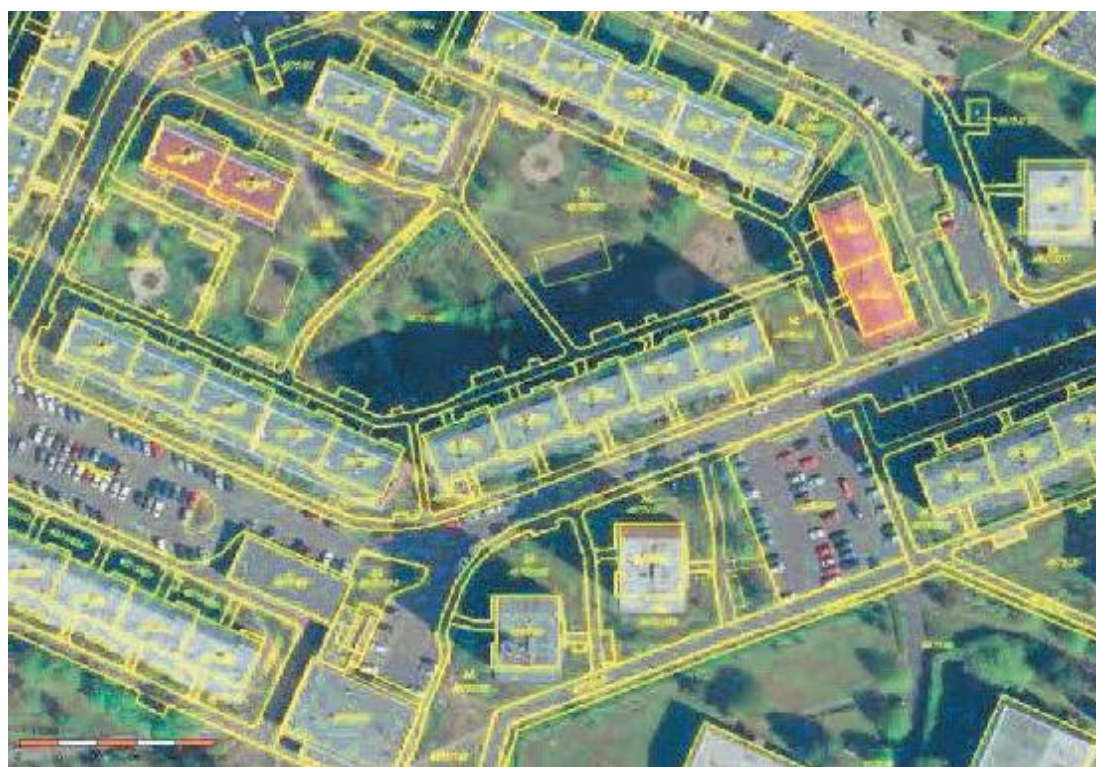


Situace lokality



Fotomapa

## Kopie katastrální mapy a ortofotomapa





**Byt č. 952/5 v bytovém domě č.p. 952 až 957  
v ulici Josefa Ševčíka v Mostě**



Bytový dům



Přístupová komunikace



Přístupová komunikace



Vstup do domu sekce č.p. 952



Vstupní chodba v domě



Schodiště v domě



Vstup do bytu



Chodba



Pokoj



Pokoj



Kuchyňský kout



Koupelna a záchod