


# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 170/8650/2020**

**o obvyklé ceně členského podílu  
ve Stavebním bytovém družstvu Krušnohor  
vztahujícího se k užívání bytu č. 17 v bytovém domě  
č.p. 54, k.ú. Most II, v ulici Kpt. Jaroše v Mostě,  
Ústecký kraj**



## PŘEHLED ÚDAJŮ

<b>ID (Surveyor's Report):</b> 170/8650/2020		<b>LV no.:</b> 6224			
<b>Name of subject / Předmět ocenění:</b> Členský podíl ve Stavebním bytovém družstvu Krušnohor, vztahující se k právu užívání bytu č. 17 v bytovém domě č.p. 54, k.ú. Most II, v ulici Kpt. Jaroše v Mostě, Ústecký kraj					
<b>Address of subject / Adresa majetku:</b> Kpt. Jaroše 54/40, 434 01 Most					
<b>Purpose of Appraisal / Účel ocenění:</b> Stanovení obvyklé ceny výše uvedeného nemovitého majetku ve věci projednání pozůstalosti po XXX XXXX, nar. 16.1.1957, naposledy bytem Kpt. Jaroše 54/40, Most, zemřelém dne 1.9.2019, na základě usnesení Okr.soudu v Mostě, č.j. 44 D 996/2019-53 ze dne 30.4.2020.					
Cost value: Věcná hodnota:	nebyla stanovena Kč		<b>Market value</b> <b>Tržní hodnota</b>		<b>290.000 Kč</b>
Yield value: Výnosová hodnota:	nebyla stanovena Kč		<b>Common price</b> <b>Obvyklá cena</b>		<b>290.000 Kč</b>
Comparative value: Porovnávací hodnota:	290.000 Kč		<b>Quick sale: (validity 6 monts):</b> <b>Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):</b>		<b>nestanoveno Kč</b>
Number of properties: Počet objektů:	1		<b>LAND / POZEMEK</b>		
Main building: Hlavní stavba:	členský podíl vztahující se k bytu č. 17 v bytovém domě č.p. 54		Číslo parcel Parcel of land nr.	4936/42	
Appurtenances: Příslušenství:	komora		Pozemek není předmětem ocenění		
Location in the town: Poloha v obci:	obytná zóna		Size: Velikost		
Infrastructure: Infrastruktura	odpovídající velikosti města		Type: Druh		
			Unit price: Jednotková cena		
<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:	33,35 m <sup>2</sup>		Storage area: Skladové plochy:	m <sup>2</sup>	
Unit price: Jednotková cena:	Kč/m <sup>2</sup>		Other and manufacturing: Ostatní	m <sup>2</sup>	
Building finished in year Rok pořízení:	1985		Income: Příjem:	Kč	
Wear (average): Znehodnocení:	35 %		Cost: Náklady:	Kč	
			Capitalization rate: Kapitalizační míra:	%	

## **A/ NÁLEZ**

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

Okresní soud v Mostě, Moskevská 2, 434 74 Most

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

Předmětem ocenění je členský podíl vztahující se k užívání bytu č. 17, v bytovém domě č.p. 54, k.ú. Most II, v ulici Kpt. Jaroše v Mostě, Ústecký kraj. Bytový dům č.p. 54 je evidován na LV č. 6224 a je ve vlastnictví Stavebního bytového družstva Krušnohor (IČ 00043257), Čsl.armády 1766/84, 434 01 Most.

Podle dostupných údajů je oceňovaný členský podíl předmětem dědického řízení po zemřelém XXX XXXX, naposledy bytem Kpt. Jaroše 54/40, 434 01 Most.

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

Nebyla předložena dohoda o převodu členských práv a povinností k oceňovanému členskému podílu.

### **Real burden / věcná břemena:**

K předmětu ocenění se nemohou vázat věcná břemena, nejedná se o nemovitost ani bytovou jednotku.

### **Mortgages: / zástavní práva:**

K předmětu ocenění se nemohou vázat zástavní práva, nejedná se o nemovitost ani bytovou jednotku.

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

Jedná se o členský podíl v bytovém družstvu.

### **Weak points / slabé stránky:**

- jde o členský podíl v bytovém družstvu s právem užívání bytu, nikoliv o vlastnictví bytu
- nedostatek parkovacích míst v okolí domu

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

- dům prošel rekonstrukcí včetně zateplení
- veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti

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

a/ informace o stavbě

b/ kopie katastrální mapy

c/ zjištění při prohlídce na místě

### **Tour / prohlídka**

Oceňovaný byt byl prohlédnut 10. června 2020.

## B/ POSUDEK A OCENĚNÍ

### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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 nemovitostí:

Bytový dům č.p. 54 se nachází v Mostě, v městské čtvrti Výsluní, v ulici Kpt. Jaroše. Jde o lokalitu zastavěnou v 80. letech 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:

Jedná se o členský podíl v bytovém družstvu s právem vztahujícím se na užívání bytu č. 17.

Byt č. 17 je situován v 6.nadzemním podlaží bytového domu č.p. 54.

Dispoziční řešení bytu:

Oceňovaný byt o velikosti 1+kk sestává z předsíně, 1 pokoje, kuchyňského koutu, koupelny, WC, komory na společné chodbě.

Podlahová plocha bytu činí 33,35 m<sup>2</sup>.

Konstrukční řešení a vybavení domu:

Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou montované ze železobetonových panelů, vodorovné nosné konstrukce jsou železobetonové, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá, krytina je z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky jsou úplné z pozinkovaného plechu, schodiště jsou železobetonová s povrchem z PVC, okna jsou plastová, vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy panelů jsou opatřeny tepelnou izolací s omítkou a nátěrem. V bytovém domě je výtah.

Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, kanalizace a plynu. Vytápění včetně přípravy teplé vody je ústřední dálkové.

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

Stáří a stavební stav domu a bytu:

Bytový dům pochází z roku 1985, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 35 let. Dům byl revitalizován, byla vyměněna dřevěná okna za plastová, bylo provedeno zateplení fasády domu, obnoveny vstupní vchodové dveře apod. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné vážnější stavební závady. Stavební stav domu odpovídá jeho stáří a běžné údržbě.

Oceňovaný byt je v původním stavu, jeví známky značného opotřebení, předpokládá se provedení větších stavebních úprav.

**Pozemky:**

Bytový dům č.p. 54 je situován na pozemku čís.parcely 4936/42, k.ú. Most II. Pozemek je rovinné konfigurace, je napojený na inženýrské sítě el. proudu, vody, kanalizace, plynu a tepelné rozvody, a je přístupný z veřejné přístupných pozemků ve vlastnictví Statutárního města Most.

Tvar pozemku je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

Pozemek čís. parcely 4936/42, k.ú. Most II, na němž je bytový dům č.p. 54 postaven, je ve vlastnictví Stavebního bytového družstva Krušnohor (IČ 00043257), a není proto předmětem ocenění

## ZPŮSOB OCENĚNÍ

Hodnota členského podílu v bytovém družstvu, představující majetkovou hodnotu, se oceňuje cenou obvyklou, tj. cenou, kterou by bylo možno za převod členského podílu v rozhodné době a místě dosáhnout (z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 14.11.2002, sp.zn. 31 Cdo 2428/2000, Bulletin advokacie č. 5/2003).

Při ocenění členského podílu v bytovém družstvu, představujícího majetkovou hodnotu, je aplikováno ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, jenž definuje způsoby oceňování majetku a služeb, a to obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena (podle § 2, odst. 1), 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 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 kalami. 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.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je, (podle § 2, odst. 3), m.j.

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění“.
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

## ANALÝZA OCENĚNÍ

Vzhledem ke skutečnosti, že k převodům členských podílů v bytových družstvech vztahujících se ke konkrétním bytům (jde o tzv. družstevní byty) již řadu let běžně dochází a cena je vytvářena principy poptávky a nabídky, je odhad obvyklé ceny stanoven především na základě porovnávací metody.

Analýza je patrná z příložené tabulky (příloha č. 1).

## **C/ HODNOCENÍ A ZÁVĚR**

Obvyklá cena členského podílu ve Stavebním bytovém družstvu Krušnohor, vztahujícího se k bytu č. 17 v bytovém domě č.p. 54, k.ú. Most II, v ulici Kpt. Jaroše v Mostě, Ústecký kraj, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 10. června 2020 celkem

**290.000,- Kč**

Slovy: Dvěstědevadesát tisíc Kč

**V daném případě se jedná o ocenění členského podílu v bytovém družstvu, tedy ocenění práv spojených s členstvím, nejde o nemovitost ani bytovou jednotku.**

**Dohoda o převodu členských práv a povinností nebyla předložena.**

### **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 170/8650/2020.

Ing. Vladimír Hůda, MBA  
jednatel

V Mostě, dne 11. června 2020

# **PŘÍLOHY**

**1 Analýza ocenění**

**2 Situace**

**3 Výpis z katastru nemovitostí**

**4 Kopie katastrální mapy a ortofotomapa**

**5 Fotodokumentace**



ID (Surveyor's Report): **170/8650/2020**

**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. 17			33,35					jde o členský podíl
2									
3									
<b>Buildings subtotal - Stavby mezisoučet</b>								<b>0</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	Celkem	Komentář
			m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	
1						
2						
3						
<b>Lands subtotal - Pozemky mezisoučet</b>						

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

**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 m <sup>2</sup>	Hrubý výnos	Riziko výpadku nájemného	Čistě 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**

**nebyla 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	Druž.byť, Most J.Ševčíka	495 000,00	6-20	40,00	2+kk	12 375	0,80	396 000,00	<b>9 900</b>	nabídka 1)
2	Byť v OV, Most, Lidická 61	360 000,00	2-20	40,00	2+kk	9 000	0,90	324 000,00	<b>8 100</b>	realizovaný prodej 2)
3	Byť v OV, Most, Lipová 1124	305 000,00	2-20	34,00	1+kk	8 971	0,90	274 500,00	<b>8 074</b>	realizovaný prodej 3)

1) nabídka realitní kancelář CERET Reality Žatec, byť v 1.NP, v původním stavu, udržovaný, dům po revitalizaci



2) realizovaný prodej, údaj z vlastní databáze V-464/2020-508, byť v původním stavu, udržovaný, dům po revitalizaci, BJ č. 61/32



3) realizovaný prodej, údaj z vlastní databáze V-20/2020-508, byť v původním stavu, udržovaný, dům po revitalizaci, BJ č. 1124/6



**Cost Value - Věcná hodnota**

**0,000 mil.Kč**

**Yield value - Výnosová hodnota**

**nebyla stanovena**

**Comparative value - Porovnávací hodnota**

**0,290 mil.Kč**

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

**0,290 mil.Kč**

**Byt č. 17 v bytovém domě č.p. 54, v ulici Kpt. Jaroše v Mostě**



Situace lokality



Fotomapa

## Informace o pozemku

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Stránka č. 1 z 1

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">4936/42</a>	
Obec:	<a href="#">Most (567027)</a>	
Katastrální území:	<a href="#">Most II (699594)</a>	
Číslo LV:	<a href="#">6224</a>	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	259	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:		
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Most (409162)</a> , č. p. 54; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">4936/42</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 54</a>
Ulice:	<a href="#">Kpt. Jaroše</a>
Adresní místo:	<a href="#">Kpt. Jaroše 54/40</a>

### 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.

Rízení, 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 10.06.2020 13:00:00.

© 2004 - 2020 [Česko-slovenská zeměměřičská a katastrální](#)

Verze aplikace 5.6.3 build 0

[https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=4R2i\\_of1Ltmpf8FMOXX...](https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=4R2i_of1Ltmpf8FMOXX...) 10.6.2020

### Kopie katastrální mapy a ortofotomapa



**Byt č. 17 v bytovém domě č.p. 54, v ulici Kpt. Jaroše v Mostě**



Bytový dům



Přístupová komunikace



Vstup do domu č.p. 54



Vstupní chodba



Schodiště v domě



Vstup do bytu č. 17



Chodba



Pokoj



Kuchyňský kout



Koupelna



Záchod



Výhled do okolí