

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: 27381/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně členských práv a povinností člena Stavebního bytového družstva Chomutov, Husova 2079/10, 430 03 Chomutov, IČO: 00041955, s právem užívání družstevního bytu č. 113 v budově č.p. 1673, příslušející k části obce Jirkov, na pozemku p.č. 4945, zapsané na listu vlastnictví č. 2856, vše v k.ú. Jirkov, obec Jirkov, okres Chomutov.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 39024/23-32

Číslo položky v evidenci posudků:

070922/2025

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 15. 9. 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 23. 9. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 1. 9. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 39024/23-32**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění členských práv a povinností člena Stavebního bytového družstva Chomutov, Husova 2079/10, 430 03 Chomutov, IČO: 00041955, s právem užívání družstevního bytu č. 113 v budově č.p. 1673, příslušející k části obce Jirkov, na pozemku p.č. 4945, zapsané na listu vlastnictví č. 2856, vše v k.ú. Jirkov, obec Jirkov, okres Chomutov.

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 39024/23-32**. 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:

Kopie informace o pozemku p.č. 4945, pro k.ú. Jirkov, obec Jirkov, okres Chomutov, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 23.9.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Jirkov, obec Jirkov, okres Chomutov, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 15. 9. 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 zápisu o dohodě o odevzdání a převzetí družstevního bytu ze dne 12.9.1990 včetně dodatku č. 1 ze dne 22.1.2024 a kopie měsíčního předpisu úhrad za užívání bytu ze dne 13.8.2025, dodané objednavatelem znaleckého posudku.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Údaje sdělené Stavebním bytovým družstvem Chomutov.

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 15. 9. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinné paní Evy Kovalevové se synem.

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, povinnou, 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	Chomutov
Obec	Jirkov
Katastrální území	Jirkov (660761)
Část obce	Jirkov
Ulice	Krušnohorská č. p. 1673
PSČ	431 11
Počet obyvatel	19 323
List vlastnictví číslo	2856
Vlastník	Stavební bytové družstvo Chomutov, Husova 2079/10, 43003 Chomutov

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění členských práv a povinností člena Stavebního bytového družstva Chomutov, Husova 2079/10, 430 03 Chomutov, IČO: 00041955, s právem užívání družstevního bytu č. 113 v budově č.p. 1673, příslušející k části obce Jirkov, na pozemku p.č. 4945, zapsané na listu vlastnictví č. 2856, vše v k.ú. Jirkov, obec Jirkov, okres Chomutov, který se nachází v VI. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, nepodsklepeného, typového, bytového domu celkem s devíti nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na Krušnohorská. 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. 4999, p.č. 4988, p.č. 4991, p.č. 4990 a p.č. 4989, které jsou ve vlastnictví města Jirko. Pozemek pod objektem p.č. 4945 (LV č. 2856) je ve vlastnictví Stavebního bytového družstva Chomutov. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1989. V letech 2003 a 2008 bylo provedeno vždy dílčí zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem. V roce 2006 byla provedena výměna původních oken za nová. V roce 2010 byly osazeny nové vchodové dveře do objektu. V roce 2013 byla provedena výměna zábradlí u lodžii. V roce 2015 byla výměna střešní krytiny včetně zateplení. V roce 2018 byla provedena rekonstrukce stoupacího vedení vody, kanalizace a plynu. V roce 2020 byla provedena modernizace výtahu.

Družstevní byt je dispozičně řešen jako 2+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno v původním prefabrikovaném umakartovém bytovém jádru. Vytápění bytu je ústřední s dálkovým zdrojem. V roce 2022 byly osazeny nové bezpečnostní vstupní dveře do bytu. Celkový stavebnětechnický stav a údržba bytu je ke dni ocenění na horší úrovni.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	panelové
Stropy:	panelové
Krov, střecha:	plochá
Krytiny střech:	standardní
Klempířské konstrukce:	parapety - pozinkované <i>svody vnitřní</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém

Vnitřní obklady:	keramické	<i>kuchyně</i>
Schody:	betonové	<i>povrch Teraco</i>
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně plechové</i>
Okna:	plastová zdvojená	
Povrchy podlah:	PVC, 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 - digestoř	kombinovaný sporák
Vnitřní hygienické vybavení:	vana + splachovací WC	
Výtahy:	osobní výtah	
Ostatní:	domácí telefon	
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro umakartové	

- vybavení družstevního bytu

Při místním šetření byly naměřeny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

kuchyně		12,23 m ²
pokoj	+	20,90 m ²
pokoj	+	18,38 m ²
předsíň	+	6,23 m ²
koupelna	+	2,54 m ²
WC	+	0,90 m ²
komora v bytě	+	2,02 m ²
<i>sklep (nezapočítává se*) - ve výsledné ceně zohledněno</i>		<i>2,10 m²</i>
<i>lodžie (nezapočítává se*) - ve výsledné ceně zohledněno</i>		<i>2,91 m²</i>
Podlahové plochy - celkem:	=	63,20 m²

* nezapočítává se do podlahové plochy při výpočtu obvyklé ceny, tak jako u porovnatelných vzorků

Dle sdělení Stavebního bytového družstva Chomutov výše nesplacené anuity (částka spojená s výstavbou či pořízením bytového domu) na družstevním bytě č. 113 ke dni 19.8.2025 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:

- družstevní byt s lodžii
- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- údržba a stavebně technický stav bytu na špatné úrovni
- sociální zázemí 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. pořadné, 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. Krušnohorská, Jirkov

Jednotka: Jirkov, 1666/15, LV 6014

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní 894788 ze dne 31.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2025 10:27:05. Zápis proveden dne 10.06.2025.

V-2946/2025-503

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Jirkov, 1666/15, LV 6014

2. Byt, ul. Krušnohorská, Jirkov

Jednotka: Jirkov, 1667/14, LV 5767

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.850.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2025 11:11:01. Zápis proveden dne 01.04.2025.

V-1461/2025-503

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Jirkov, 1667/14, LV 5767

3. Byt, ul. Krušnohorská, Jirkov

Jednotka: Jirkov, 1668/16, LV 6925

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.360.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 19:17:23. Zápis proveden dne 18.09.2024.

V-5003/2024-503

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Jirkov, 1668/16, LV 6925

Stanovení obvyklé ceny:

1. Byt, ul. Krušnohorská, Jirkov		
Cena nemovité věci (CN)	1 500 000,- Kč	
Plocha (P)	58,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	25 862,07 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{typ vlastnictví}	1,05	byt v osobním vlastnictví
K _{datum realizace}	1,00	19.5.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	21 417,86 Kč	

2. Byt, ul. Krušnohorská, Jirkov		
Cena nemovité věci (CN)	1 850 000,- Kč	
Plocha (P)	78,30 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	23 627,08 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{typ vlastnictví}	1,05	byt v osobním vlastnictví
K _{datum realizace}	1,00	9.3.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	20 456,34 Kč	

3. Byt, ul. Krušnohorská, Jirkov		
Cena nemovité věci (CN)	1 360 000,- Kč	
Plocha (P)	62,48 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	21 766,97 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{typ vlastnictví}	1,05	byt v osobním vlastnictví
K _{datum realizace}	0,93	30.7.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	20 264,36 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		20 264,36 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	Σ JC / 3	20 712,85 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		21 417,86 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	20 710,- Kč
Plocha	P	63,20 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	1 308 872,- Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		1 310 000,- 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	1 310 000,- Kč
Výše nesplacené anuity ke dni 19.8.2025	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 1. 9. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 39024/23-32**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění členských práv a povinností člena Stavebního bytového družstva Chomutov, Husova 2079/10, 430 03 Chomutov, IČO: 00041955, s právem užívání družstevního bytu č. 113 v budově č.p. 1673, příslušející k části obce Jirkov, na pozemku p.č. 4945, zapsané na listu vlastnictví č. 2856, vše v k.ú. Jirkov, obec Jirkov, okres Chomutov.

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**

1 310 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliontřístadesettisíc 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 7 stran:

Fotodokumentace

Kopie zápisu o dohodě o odevzdání a převzetí družstevního bytu

Kopie měsíčního předpisu úhrad za užívání bytu

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace



4

Zápis

o dohodě o odevzdání a převzetí družstevního bytu

sepsaný podle § 155 odst. 2 občanského zákoníku a článku 32 odst. 2 stanov stavebního
bytového družstva

Článek 1

Dne 14. 9. 90 odevzdalo stavební bytové družstvo SBD SHR Chomutov (dále jen "družstvo") členu - člence družstva Kovalcová Eva dále jen ("člen") družstevní byt č. 13 o velikosti 1+2 v podlaží 4. v domě čp. 1673 ulice Krušnohorská v Jirkově - Vinařice II/2 včetně příslušenství (dále jen "byt") do osobního užívání a člen uvedený byt převzal. Byt byl odevzdán a převzat po splacení členského podílu k bytu dne 28. 8. 90 ve výši 22 527,- Kčs a po rozhodnutí představenstva družstva o přidělení bytu členu ze dne 7. 9. 90. O odevzdání a převzetí bytu byla mezi družstvem a členem uzavřena dohoda, jejíž obsah je uveden v tomto zápise.

Článek 2

Byt se skládá z 2 pokoje - pokojů o podlahové ploše (jednotlivě) 20,597 18,527 m² kuchyně o podlahové ploše 11,934 m², předsíně, WC, koupelny, balkónu, loggie, terasy, komory. K bytu patří ještě toto příslušenství, umístěné mimo byt: sklep

Článek 3

- V souladu s ustanovením § 172 odst. 2, § 175 odst. 1 a 3, § 176 občanského zákoníku a čl. 45 stanov družstva vzniklo právo společného užívání bytu manžely. Společným uživatelem je manželka — manžel člena Kovalcov Ivan. Společné členství manželů podle § 175 odst. 2 a 3 občanského zákoníku a článku 29 stanov družstva vzniklo — nevzniklo. Právo společného užívání bytu manžely — nevzniklo.
- Spolu s členem a jeho manželkou — manželem v bytě bydlí

Článek 4

1. Výše roční úhrady za užívání bytu byla stanovena podle článku 41 odst. 3 stanov družstva tak, aby úhrada kryla:

- | | | |
|---|---------|-----|
| a) příslušnou část příspěvku do fondu
na financování údržby a investic bytového domu
ve výši | 1 596,- | Kčs |
| b) příslušnou část nákladů na pojištění bytového
domu ve výši | 108,- | Kčs |
| c) příslušnou část anuity účelové investiční půjčky
(úvěru) ve výši | 1 524,- | Kčs |
| d) ostatní provozní výdaje (osvětlení společných
prostor, čištění kominů, úklid společných prostor
a chodníků, mzdy provozních pracovníků apod.)
ve výši | 252,- | Kčs |
| e) správní a jiné výdaje ve výši | 204,- | Kčs |

Celková roční úhrada za užívání bytu činí

3 684,-

Kčs

2. Výše roční úhrady za užívání bytu uvedená v odstavci 1 je stanovena zálohově tak, aby v souladu s ustanovením článku 85 stanov družstva 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 po skončení kalendářního roku vyrovná způsobem uvedeným v článku 86 odst. 1 a článku 87 odst. 1 stanov družstva.

Článek 5

1. Výše roční úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, byla stanovena podle článku 41 odst. 3 stanov družstva tak, aby úhrada kryla

- | | | |
|---|---------|-----|
| a) náklady na dodávku tepla a teplé vody ve výši | 1 920,- | Kčs |
| b) náklady na dodávku vody a odvod odpadních vod
ve výši | 180,- | Kčs |
| c) náklady na provoz výtahu ve výši | 120,- | Kčs |
| d) ostatní náklady ve výši | 72,- | Kčs |

Celková roční úhrada za služby činí

2 292,-

Kčs

2. Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, je **zálohovou platbou**, která s výjimkou nákladů na provoz výtahu podléhá každoročnímu vyúčtování se členem.

Článek 6

Úhrada za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu se platí měsíčně pozadu, nejpozději do pátého dne následujícího měsíce. Měsíční výše úhrady za užívání bytu činí

	 Kčs
	307,-
měsíční výše úhrady za služby spojené s užíváním bytu činí	 Kčs
	191,-
<u>Měsíční úhrada celkem činí</u>	498,- Kčs

Nezaplatí-li člen úhradu do pěti dnů po její splatnosti, tj. do desátého dne následujícího měsíce, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení.

Článek 7

Byt je v užívání od Jeho opotřebení odpovídá době, po kterou je užíván. Byt je ve stavu způsobilém k užívání. Opotřebení přesahující rámec běžného opotřebení a jiné závady jsou uvedeny v příloze tohoto zápisu.

Článek 8

Způsob užívání bytu, dispoziční práva člena, jakož i způsob zániku užívacího práva, upravují statuty družstva a domovní řád.

Článek 9

Družstvo si v dohodě vyhradilo právo po předchozím oznámení prohlédnout ve vhodné denní době alespoň jednou ročně stav bytu a člen se zavázal tyto prohlídky pověřeným zástupcům družstva umožnit.

V Chomutově dne 12.9.90

Mara Horová
podpis člena — společných členů družstva
830 353 AK

.....
razítko a podpis zástupce družstva
STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO HORNÍ
STRA V CHOMUTOVĚ
ul. K. Světlá, č. p. 1936

DODATEK č. 1

Ke smlouvě o nájmu bytu ze dne 12.09.1990
(dle ust. ZOK, NOZ a Stanov SBD Chomutov)

uzavřený mezi

pronajímatelem: **Stavební bytové družstvo, se sídlem Husova 2079/10, 430 03 Chomutov**
IČ: 00041955
zastoupené: Josefem Tvrdým – předsedou představenstva,
Františkem Česalem – členem představenstva
zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem,
oddíl DrXXVI, vložka 72

a

nájemcem: **Kovalevová Eva**
nar.: 05.04.1958
byt: Jirkov, Krušnohorská 1673

Na základě předloženého dokladu: ☒ úmrtní list (Kovalev Ivan)
☐ usnesení o dědictví
ze dne 04.01.2024

tímto dodatkem **zaniká společný nájem a společné členství** manželů ve Stavebním bytovém družstvu Chomutov.

Výlučným členem a nájemcem bytu č. 13 na adrese: Jirkov, Krušnohorská 1673
zůstává Kovalevová Eva.

Ostatní ujednání o nájmu bytu se nemění a zůstávají v platnosti.

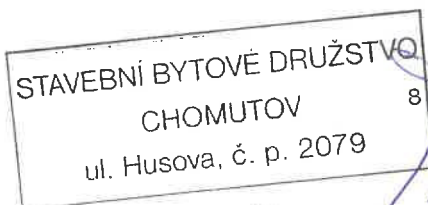
Tento dodatek byl sepsán na základě pravdivých údajů a svobodné vůle obou účastníků, nebyl sjednán v tísní, ani za nijak jednostranně nevýhodných podmínek, účastníci si dodatek ke smlouvě přečetli, prohlašují, že s jeho obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V Chomutově, dne 22.01.2024

Kovalevová Eva

.....
podpis nájemce

Č. OP: 205947466



Tvrdý Josef
.....
předseda představenstva SBD

František Česal
.....
člen představenstva SBD

Stavební bytové družstvo Chomutov, Husova 2079/10, 430 03 Chomutov

Dům 640
 ČP 1673
 Číslo bytu 113
 Podlaží 5
 Plocha dle vyhl.č. 269/15 Sb. [m2] 63,07 m2
 Plocha dle zákona č. 72/94 [m2] 63,10 m2

Variabilní symbol 1673640113

Číslo bankovního účtu: 963421/0300

Pan(i)
 Kovalevová Eva

Krušnohorská 1673
 431 11 Jirkov

Dodatek
 k nájemní smlouvě

Měsíční předpis úhrad za užívání bytu a za služby s tímto užíváním spojené

Úhrady za užívání nezúčtovatelné s uživateli

Dlouhodobá záloha na opravy.....	1010,00 Kč
Příspěvek na správu.....	190,00 Kč
Příspěvek SČMBD.....	4,00 Kč

Úhrady za užívání nezúčtovatelné s uživateli celkem	1204,00 Kč
---	------------

Zálohy za užívání a služby spojené s užíváním prostoru zúčtovatelné s uživateli

Příspěvek na odm.funkcionářů.....	144,00 Kč
Pojištění bytového majetku.....	19,00 Kč
Daň z nemovitých věcí.....	26,00 Kč
Úklid společných prostor.....	247,00 Kč
Energie spol.prostor.....	95,00 Kč
Vodné a stočné (SV).....	650,00 Kč
Teplo.....	1183,00 Kč
Teplá voda (TUV).....	1526,00 Kč

Zálohy za užívání a služby spojené s užíváním prostoru zúčtovatelné s uživateli	3890,00 Kč
---	------------

Celkem	5094,00 Kč
--------	------------

Celkem k úhradě**5094,00 Kč**

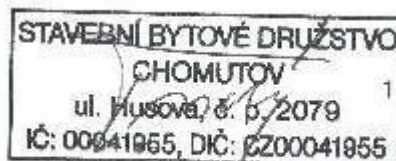
Splatnost měsíčního předpisu je do posledního dne běžného měsíce.

Tento předpis platí od 01.08.2025

Zálohy za užívání a služby se zúčtovávají za zúčtovací období (kalendářní rok) s uživateli bytu dle platných vnitřních předpisů družstva.

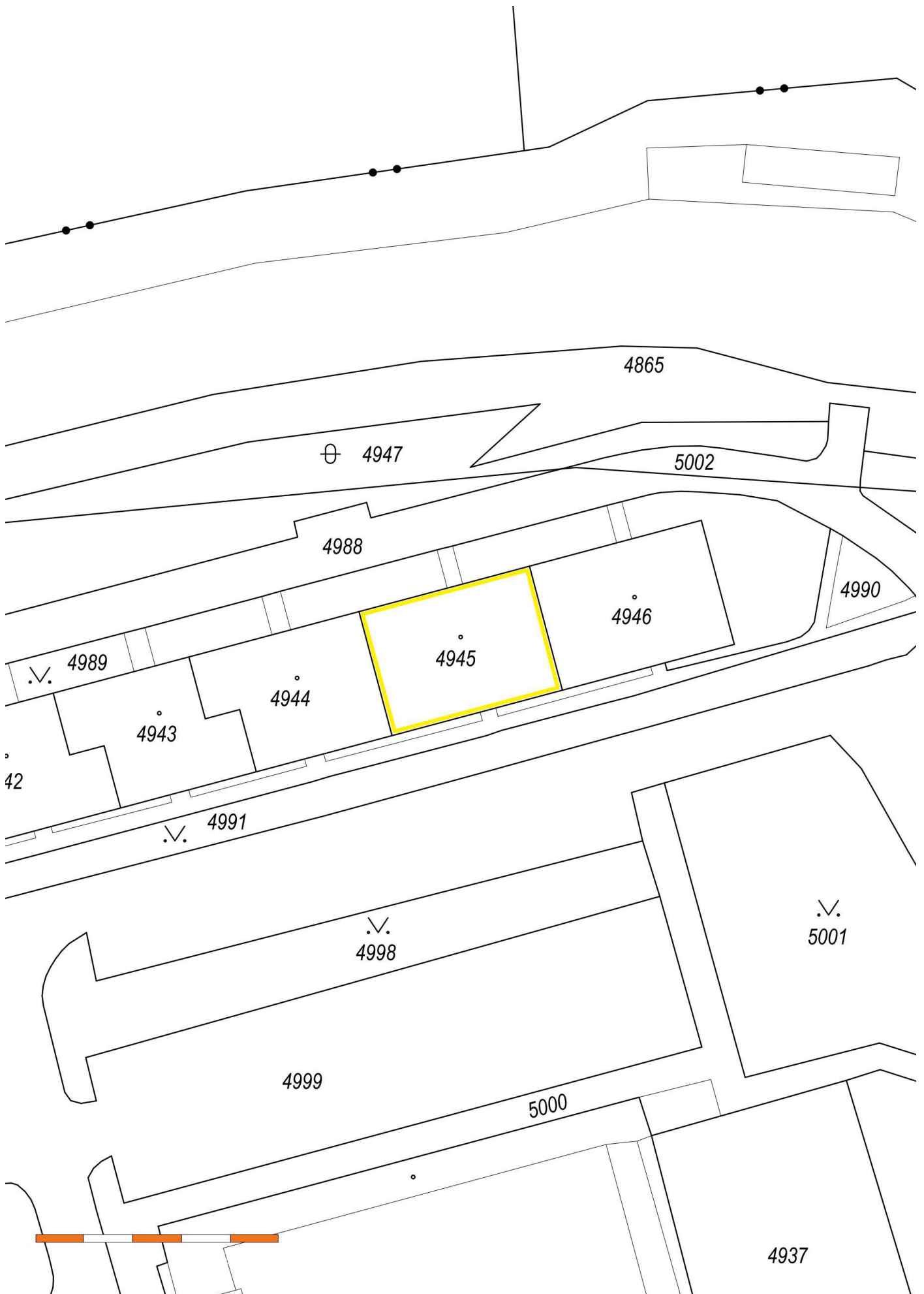
Případné výhrady k dodatku uplatněte na středisku bytového hospodářství v úřední dny PO a ST 7.00-11.30 a 12.00-16.30 hodin, tel. 773 822 316, 773 822 303, 773 822 312

V Chomutově dne 13.8.2025



Převzal: _____

Tvrď Josef
Předseda SBD Chomutov



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 **070922/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 23. 9. 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