

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 011167/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Chomutově pozůstalost po Jaroslavu Štíbrovi, zemřelém dne 4.6.2017 Na Příkopech 663 430 01 Chomutov
Číslo jednací:	35 D 697/2017
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	17. listopadu č.p. 4563, Chomutov, okres Chomutov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	13.02.2025
Zpracováno ke dni:	13.02.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.02.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Teplicích ze dne 21.1.2025, č.j. 35 D 697/2017-796, byl prostřednictvím ustanovené soudní komisařky Mgr. Marty Bláhové, notářky se sídlem v Chomutově ustanoven znalec XP Invest, s.r.o., znalecká kancelář k určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 nemovitých věcí, a to bytové jednotky číslo 4563/12, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 292/79044 na společných částech budovy č.p. 4562, 4563, 4564, 4565, 4566, 4567 a pozemcích parc. č. 4801/2, 4851/3, 5404/3, 5404/4, 5404/5, 5404/6 (LV 5756), spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti id. 292/79044 na pozemcích parc. č. 4801/162, 4801/163, 4801/164, 4801/165, 4801/166 (LV 10082); bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 7532, to vše pro katastrální území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Jaroslavu Štíbrovi, sp.zn. 35 D 697/2017.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při obhlídce, usnesení Okresního soudu v Chomutově ze dne 21.1.2025, č.j. 35 D 697/2017-796, informace realitních kanceláří, prohlášení vlastníka ze dne 1.11.2001.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 4563/12 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: 17. listopadu č.p. 4563, Chomutov, okres Chomutov
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Chomutov
Obec: Chomutov
Ulice: 17. listopadu
Katastrální území: Chomutov I
Počet obyvatel: 47 023

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 654,00 Kč**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 13.02.2025. Místnímu šetření nebyl nikdo přítomen, obhlídka byla provedena z vně objektu, stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, výměra jednotky se určuje dle prohlášení vlastníka. Na základě pokynu objednatele se znalecký posudek vyhotovuje bez přístupu do jednotky. Další informace byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů dat.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

- Nemovitý majetek zapsaný na listu vlastnictví č. 7532 pro katastrální území Chomutov I., okres Chomutov, obec Chomutov: Štíbr Jaroslav, 17. listopadu 4563, 43004 Chomutov - podíl ve výši id. 1/2 a Štíbrová Libuše, 17. listopadu 4563, 43004 Chomutov - podíl ve výši id. 1/2 .
- Nemovitý majetek zapsaný na listu vlastnictví číslo 10082 pro katastrální území Chomutov I., okres Chomutov, obec Chomutov: SJM Štíbr Jaroslav a Štíbrová Libuše, 17. listopadu 4563, 430 04 Chomutov.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 4563/12, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 584/79044 na společných částech budovy č.p. 4562, 4563, 4564, 4565, 4566, 4567 a pozemcích parc. č. 4801/2, 4851/3, 5404/3, 5404/4, 5404/5, 5404/6 zapsaná na listu vlastnictví č. 7532, pro katastrální území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov a dále spoluvlastnický podíl o výši id. 584/79044 na pozemcích parc. č. 4801/162, 4801/163, 4801/164, 4801/165, 4801/166 zapsaných na listu vlastnictví číslo 10082 pro katastrální území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov.

4. Dokumentace a skutečnost

Předpokládá se, že dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkrovní.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka, klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou fasádní škrábané, plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou sklepní prostory, společné lodžie, zádveří, chodby, schodiště a vstupní prostor.

Objekt byl postaven odhadem ve druhé polovině 70. let 20. století. Na objektu proběhla celková rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna, zateplení pláště, vchodové dveře.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky:

Informace o bytové jednotce jsou pro účely znaleckého posudku čerpány z prohlášení vlastníka ze dne 1.11.2001.

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 5. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

5.NP		
Kuchyně	Kuchyně	12,30 m ²
Pokoj	Pokoj	18,30 m ²
Pokoj	Pokoj	16,50 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	5,80 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,50 m ²
Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
Ostatní prostory	Šatna	2,00 m ²
Příslušenství	Lodžie	3,60 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	1,20 m ²
Podlahová plocha		58,40 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		63,20 m ²

Prohlídka bytové jednotky nebyla umožněna, předpokládá se standardní vybavení s umakartovým jádrem v původním provedení a s původními součástmi. Dle prohlášení vlastníka tvoří součásti a vybavení jednotky: kuchyňská linka, sporák, vestavěné skříně (2ks), vana, umyvadlo, WC mísa, vodoměr SV a vodoměr TUV.

Dodávky energií, vytápění a ohřev TUV:

Nepodařilo se zjistit, zda je bytová jednotka připojena nebo odpojena od distribuce el. energie. Bytový dům je napojen na vodovod, kanalizaci a plyn. Vytápění objektu je zajištěno centrálně dálkově (kotel mimo stavbu).

Stavebnětechnický stav a vady bytové jednotky:

Stavebně technický stav je s ohledem na absenci prohlídky hodnocen jako před rekonstrukcí, uvažují se původní dožité součásti, uvažuje se původní dožité umakartové jádro.

Popis pozemku:

Sklon pozemků je rovinatý. Pozemky nejsou oplocené, pozemek parcelní č. 4801/162 je s trvalými porosty. Na pozemcích jsou traviny bez vlivu na ocenění.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti, zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti. Parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Obec s vysokým indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou evidována omezení vlastnického práva (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo zákonné a dále jiné zápisy: exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Štíbr Jaroslav, nařízení exekuce - Štíbrová Libuše, podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva, spojení exekucí ke společnému řízení, zahájení exekuce - Štíbr Jaroslav, zahájení exekuce - Štíbrová Libuše, zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti, závazek neumožnit zápis nového zástavního práva

namísto starého, závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh), která neovlivňují cenu nemovitosti.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	8	
	Počet podzemních podlaží	1	
	Dům byl postaven v roce	druhá polovina 70. let 20. století	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce okna	Rozsah celková Rok nezjištěno
		zateplení pláště	celková nezjištěno
		vchodové dveře	celková nezjištěno
	Základy	železobetonové izolované	
	Konstrukce	panelová	
	Stropy	železobetonové montované	
	Střecha	rovná	
	Krytina střechy	živičná lepenka	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	škrábané	
	Vnitřní omítky	---	
	Společně užívané prostory	sklepní prostory, společné lodžie, zádveří, chodby, schodiště, vstupní prostor	
	Popis stavu bytového domu	dobrý	
	Vady bytového domu	---	
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1	
	Podlaží bytové jednotky	5	
	Bytové jádro	uvažuje se původní dožitá umakartové	
	Typ oken v jednotce	nejištěno	
	Koupelna(y)	nejištěno	
	Toaleta(y)	nejištěno	
	Vstupní dveře	nejištěno	
	Typ zárubní	nejištěno	
	Vnitřní dveře	nejištěno	
	Osvětlovací technika	nejištěno	

Popis místností a rozměry v m ²	5.NP		
	Kuchyně	Kuchyně	12,30 m ²
	Pokoj	Pokoj	18,30 m ²
	Pokoj	Pokoj	16,50 m ²
	Ostatní prostory	Předsíň	5,80 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	2,50 m ²
	Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
	Ostatní prostory	Šatna	2,00 m ²
	Příslušenství	Lodžie	3,60 m ²
	Příslušenství	Sklepní kóje	1,20 m ²
	Podlahová plocha		58,40 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		63,20 m ²
Elektřina	---		
Vodovod	vodovod		
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
Plynovod	ano		
Řešení vytápění v bytě	centrální dálkové (kotel mimo stavbu)		
Topná tělesa	nejištěno		
Řešení ohřevu vody v bytě	nejištěno		
Podlahy v bytě	nejištěno		
Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí		
Rekonstrukce	nejištěno		
Vady bytové jednotky	nejištěno		
Popis pozemku	Trvalé porosty	traviny bez vlivu na ocenění, pozemek parcelní č. 4801/162 s trvalými porosty	
	Sklon pozemku	rovinatý	
	Oplocení	neoploceno	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy	
	Poloha v obci	severní část obce	
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty	

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	obec s vysokým indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	na listu vlastnictví jsou evidována omezení vlastnického práva (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo zákonné a dále jiné zápisy: exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Štíbr Jaroslav, nařízení exekuce - Štíbrová Libuše, podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva, spojení exekucí ke společnému řízení, zahájení exekuce - Štíbr Jaroslav, zahájení exekuce - Štíbrová Libuše, zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti, závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh), která neovlivňují cenu nemovitosti

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.02.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,120}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,098}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,951}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Chomutov
Stáří stavby:	48 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	31 030,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Byt:	58,4 *	1,00 =	58,40 m ²
Lodžie:	3,6 *	0,20 =	0,72 m ²
Sklepní kóje:	1,2 *	0,10 =	0,12 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	59,24 m ²		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 48 let:

$$s = 1 - 0,005 * 48 = \mathbf{0,760}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,760 = \mathbf{0,581}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 31\,030,- \text{ Kč/m}^2 * 0,581 = 18\,028,43 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 59,24 \text{ m}^2 * 18\,028,43 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 0,980 = 1\,015\,244,79 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 015 244,79 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

1.2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,980 = \mathbf{0,951}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		2 654,-	0,951		2 523,95
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4801/2	218	2 523,95	550 221,10
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4851/3	215	2 523,95	542 649,25
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5404/3	242	2 523,95	610 795,90
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5404/4	238	2 523,95	600 700,10
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5404/5	218	2 523,95	550 221,10
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5404/6	218	2 523,95	550 221,10
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4801/162	360	2 523,95	908 622,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4801/163	442	2 523,95	1 115 585,90
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4801/164	82	2 523,95	206 963,90
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4801/165	71	2 523,95	179 200,45
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4801/166	460	2 523,95	1 161 017,-
Stavební pozemky - celkem			2 764		6 976 197,80

1.2.2. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
smrk na pozemku p.č.: 4801/162			20 roků	3,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-	22 860,-
Součet:				22 860,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	1,100
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	18 859,50
Trvalé porosty - celkem: [Kč]				18 859,50
Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	18 859,50 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	584 / 79 044
			=	139,34 Kč

Pozemky - rekapitulace

1.2.1. Pozemky:

Pozemky - cena zjištěná celkem

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 6 976 337,14 Kč

Spoluvlastnický podíl: 584 / 79 044

Hodnota spoluvlastnického podílu:

6 976 337,14 Kč * 584 / 79 044 = 51 543,20 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná

Rekapitulace cen dle oceňovacího předpisu

1. Oceňované nemovitosti

1.1. Oceňovaný byt

1.2. Pozemky

1 066 787,99 Kč
1 015 244,79 Kč
51 543,20 Kč
= 1 066 787,99 Kč

Zjištěná cena - celkem:

1 066 787,99 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 066 790,00 Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Bytová jednotka č. 4563/12,17. listopadu č.p. 4563, Chomutov, okres Chomutov					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - podlaží bytu
Oceňovaný objekt	17. listopadu č.p. 4563, Chomutov, okres Chomutov	58 m ²	panelová	před rekonstrukcí	5.NP
1	Písečná č.p. 5051, Chomutov, okres Chomutov	61 m ²	panelová	před rekonstrukcí	7.NP
2	Písečná č.p. 5063, Chomutov, okres Chomutov	62 m ²	panelová	před rekonstrukcí	1.NP
3	Jirkovská č.p. 5020, Chomutov, okres Chomutov	63 m ²	panelová	před rekonstrukcí	4.NP

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 podlaží bytu	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání	
1	18 032,79 Kč	1	18 032,79 Kč	0.99	0.97	1	1	1	0.9603	18 778,29 Kč	
2	18 548,39 Kč	1	18 548,39 Kč	0.99	0.96	1	1	0.95	0.90288	20 543,58 Kč	
3	18 571,43 Kč	1	18 571,43 Kč	0.99	0.95	1	1	1	0.9405	19 746,34 Kč	
Celkem průměr											19 689,40 Kč
Minimum											18 778,29 Kč
Maximum											20 543,58 Kč
Směrodatná odchylka - s											884,02 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											18 805,37 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											20 573,42 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u realizovaných prodejů = 1 (u nabídkových cen přiměřeně redukováno). K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci) . K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek. K5 diferencuje rozdíly v umístění bytu v objektu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

19 689,40 Kč/m²

* 58,40 m²

= 1 149 860,96 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 150 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	1.066.790,- Kč
Výsledek dle porovnávací metody:	1.150.000,- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukuje o 20 %.

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 spolu s aplikací srážky ve výši 20 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(1\,150\,000\text{ Kč} * 1/2) - 20\% = \underline{460\,000,00\text{ Kč}}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Teplicích ze dne 21.1.2025, č.j. 35 D 697/2017-796, byl prostřednictvím ustanovené soudní komisařky Mgr. Marty Bláhové, notářky se sídlem v Chomutově ustanoven znalec XP Invest, s.r.o., znalecká kancelář k určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 nemovitých věcí, a to bytové jednotky číslo 4563/12, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 292/79044 na společných částech budovy č.p. 4562, 4563, 4564, 4565, 4566, 4567 a pozemcích parc. č. 4801/2, 4851/3, 5404/3, 5404/4, 5404/5, 5404/6 (LV 5756), spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti id. 292/79044 na pozemcích parc. č. 4801/162, 4801/163, 4801/164, 4801/165, 4801/166 (LV 10082); bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 7532, to vše pro katastrální území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

460.000,- Kč

Slovy: Čtyřistašedesáttisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Mgr. Zdeňka Křenková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.02.2025



.....

Mgr. Zdeňka Křenková

Martin Málek

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Znalečné je účtováno podle vyhlášky č. 504/2020 Sb., vyhláška o znalečném.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 011167/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Výřez prohlášení vlastníka,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	4563/12
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 4562, 4563, 4564, 4565, 4566, 4567
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	7532
Podíl na společných částech:	584/79044

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Štíbr Jaroslav, 17. listopadu 4563, 43004 Chomutov	1/2
Štíbrová Libuše, 17. listopadu 4563, 43004 Chomutov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo zákonné

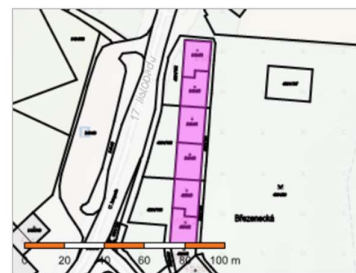
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Štíbr Jaroslav
Nářízení exekuce - Štíbrová Libuše
Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízení soudc.zástav.práva
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Štíbr Jaroslav
Zahájení exekuce - Štíbrová Libuše
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 4562, 4563, 4564, 4565, 4566, 4567
Obec:	Chomutov [562971]
Část obce:	Chomutov [407887]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	5756
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 4801/2, 4851/3, 5404/3, 5404/4, 5404/5, 5404/6
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

4562/1, 4562/2, 4562/3, 4562/4, 4562/5, 4562/6, 4562/7, 4562/8, 4562/9, 4562/10, 4562/11, 4562/12, 4562/13, 4562/14, 4562/15, 4562/16, 4562/17, 4562/18, 4562/19, 4562/20, 4562/21, 4562/22, 4562/23, 4563/1, 4563/2, 4563/3, 4563/4, 4563/5, 4563/6, 4563/7, 4563/8, 4563/9, 4563/10, 4563/11, 4563/12, 4563/13, 4563/14, 4563/15, 4563/16, 4563/17, 4563/18, 4563/19, 4563/20, 4563/21, 4563/22, 4563/23, 4564/1, 4564/2, 4564/3, 4564/4, 4564/5, 4564/6, 4564/7, 4564/8, 4564/9, 4564/10, 4564/11, 4564/12, 4564/13, 4564/14, 4564/15, 4564/16, 4564/17, 4564/18, 4564/19, 4564/20, 4564/21, 4564/22, 4564/23, 4565/1, 4565/2, 4565/3, 4565/4, 4565/5, 4565/6, 4565/7, 4565/8, 4565/9, 4565/10, 4565/11, 4565/12, 4565/13, 4565/14, 4565/15, 4565/16, 4565/17, 4565/18, 4565/19, 4565/20, 4565/21, 4565/22, 4565/23, 4566/1, 4566/2, 4566/3, 4566/4, 4566/5, 4566/6, 4566/7, 4566/8, 4566/9, 4566/10, 4566/11, 4566/12, 4566/13, 4566/14, 4566/15, 4566/16, 4566/17, 4566/18, 4566/19, 4566/20, 4566/21, 4566/22, 4566/23, 4566/301, 4567/1, 4567/2, 4567/3, 4567/4, 4567/5, 4567/6, 4567/7, 4567/8, 4567/9, 4567/10, 4567/11, 4567/12, 4567/13, 4567/14, 4567/15, 4567/16, 4567/17, 4567/18, 4567/19, 4567/20, 4567/21, 4567/22, 4567/23

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4801/2
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	5756
Výměra [m ²]:	218
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 4562, 4563, 4564, 4565, 4566, 4567



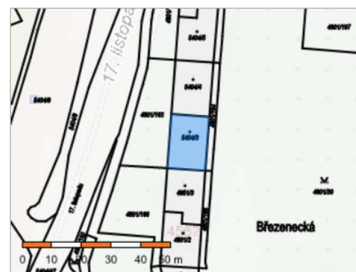
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4851/3
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	5756
Výměra [m ²]:	215
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 4562, 4563, 4564, 4565, 4566, 4567



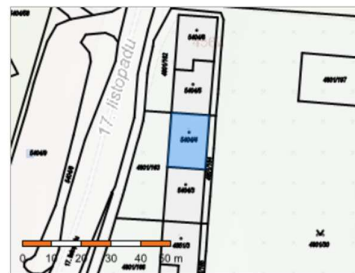
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5404/3
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	5756
Výměra [m ²]:	242
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 4562, 4563, 4564, 4565, 4566, 4567



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5404/4
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	5756
Výměra [m ²]:	238
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 4562, 4563, 4564, 4565, 4566, 4567



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5404/5
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	5756
Výměra [m ²]:	218
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 4562, 4563, 4564, 4565, 4566, 4567



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5404/6
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	5756
Výměra [m ²]:	218
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 4562, 4563, 4564, 4565, 4566, 4567



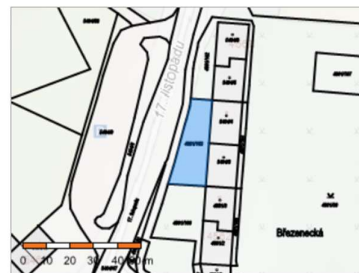
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4801/162
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	10082
Výměra [m ²]:	360
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



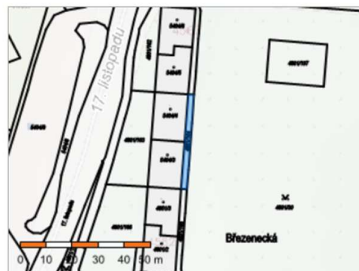
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4801/163
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I. [652458]
Číslo LV:	10082
Výměra [m ²]:	442
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4801/164
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I. [652458]
Číslo LV:	10082
Výměra [m ²]:	82
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4801/165
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I. [652458]
Číslo LV:	10082
Výměra [m ²]:	71
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

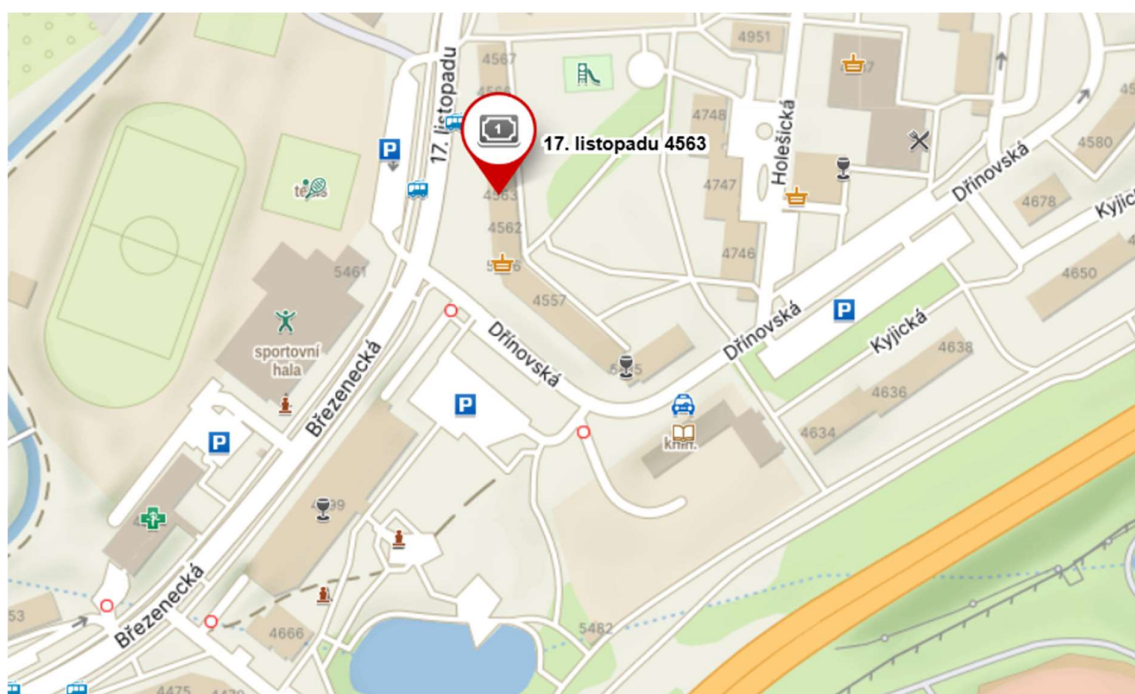
Parcelní číslo:	4801/166
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I. [652458]
Číslo LV:	10082
Výměra [m ²]:	460
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Katastrální mapa



Situační mapa



Výřez prohlášení vlastníka

35. Jednotka č. 4563/12 je byt v 5.NP podlaží, v sekci čp. 4563.

Celková podlahová plocha jednotky je 58.4 m².

Jednotka č. 4563/12 se skládá z těchto místností :

kuchyň	12.3 m ²
předsíň	5.8 m ²
koupelna	2.5 m ²
WC	1.0 m ²
pokoj 1	18.3 m ²
pokoj 2	16.5 m ²
šatna	2.0 m ²

K jednotce náleží příslušenství, nezapočtené do podlahové plochy jednotky, které tvoří :

sklepní kóje	1.2 m ²
lodžie	3.6 m ²

Vybavení náležející k jednotce:

a) kuchyňská linka 1 ks

b) sporák	1 ks
c) vestavěné skříně	2 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa	1 ks
g) vodoměr SV	1 ks
h) vodoměr TUV	1 ks

K vlastnictví jednotky dále patří:

- a) nenosné vodorovné konstrukce (podlaha, včetně podlahové krytiny)
- b) nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- c) nenosné konstrukce lodžie
- d) vstupní dveře a vnitřní dveře včetně zárubní a okna včetně okenních ráků příslužející k jednotce
- e) veškeré vnitřní potrubní instalace v jednotce, tj. potrubní instalace vody za odbočnými ventily stoupacích vedení včetně všech zařizovacích předmětů, potrubní vedení odpadní vody od zaústění do stoupacího vedení, potrubní vedení plynu od hl. uzávěru pro jednotku
- f) vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) včetně hlavního el.jističe pro jednotku a bytového rozvaděče el. proudu
- g) právo výhradně užívat sklepní kóji ve společných částech 1.PP budovy (nezapočteno do plochy bytu)

K vlastnictví jednotky č. 4563/12 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 584/79044 na společných částech budovy.

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

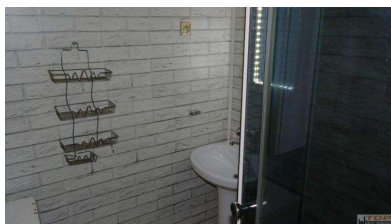
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

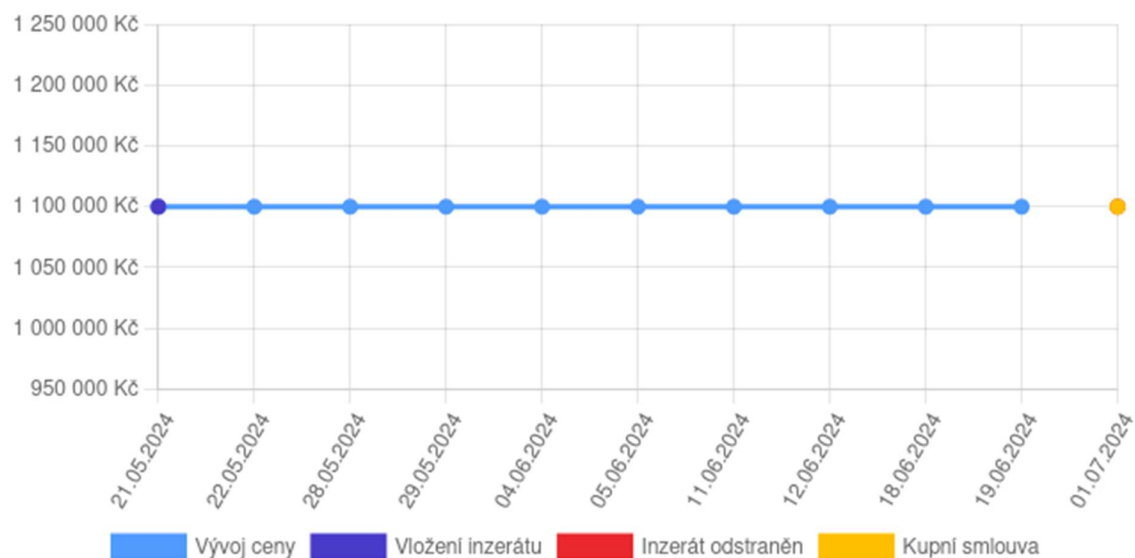
Lokalita	Písečná č.p. 5051, Chomutov, okres Chomutov	Cena dle KS	1 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.07.2024	Číslo řízení	V-4397/2024-503
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Před rekonstrukcí	Podlaží bytu	7
Podlahová plocha	61 m ²	Užitná plocha	61 m ²
Dispozice	2+1	Počet nadzemních podlaží domu	7

Prodej bytu 2+1 s lodžii v osobním vlastnictví. Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví, který se nachází v 6. patře panelového domu. Byt je v původním stavu, což nabízí skvělou příležitost pro rekonstrukci dle vašich představ. Popis bytu Dispozice: 2+1 + lodžie Koupelna: Sprchový kout Okna: Na 2 světové strany Patro: 6 Typ domu: Panelový Výhody bytu Skvělá lokalita: V okolí domu se nachází park se zelení, což poskytuje příjemné prostředí pro relaxaci a volnočasové aktivity. Výborná občanská vybavenost: V blízkosti najdete zdravotní středisko, obchody, školy a další služby. Výborná dostupnost: MHD zajišťuje snadné spojení s centrem města. Možnost rekonstrukce: Byt je v původním stavu, což umožňuje přizpůsobit si ho dle vlastních představ. Nízký nájem: Nízké náklady na bydlení jsou jednou z hlavních výhod tohoto bytu. Hospodaření bytu Byt nabízí nízké provozní náklady, což je ideální pro rodiny i jednotlivce, kteří hledají ekonomicky výhodné bydlení. Díky nízkému nájmu a možnosti úprav dle vlastních potřeb je tento byt skvělou investicí do budoucna. Pro více informací a prohlídku bytu nás neváhejte kontaktovat. Těšíme se na vaši návštěvu.

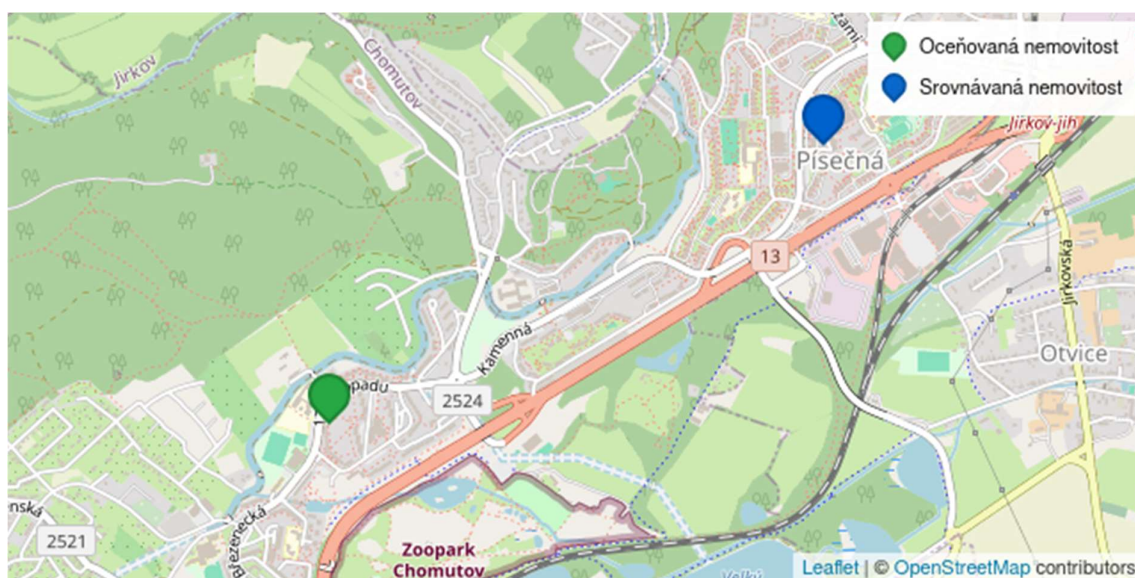
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

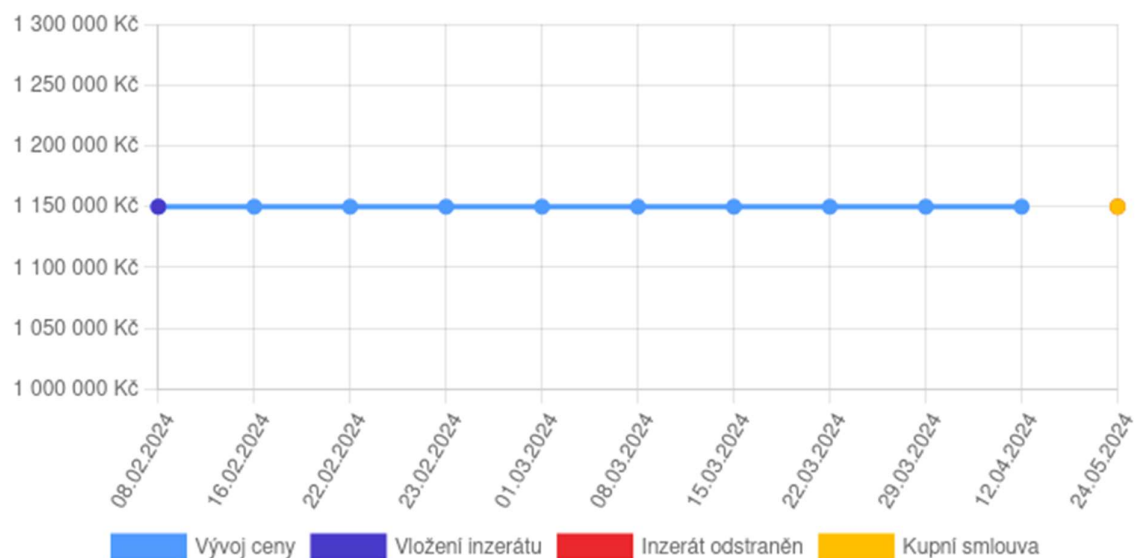
Lokalita	Písečná č.p. 5063, Chomutov, okres Chomutov	Cena dle KS	1 150 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.05.2024	Číslo řízení	V-3414/2024-503
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Před rekonstrukcí	Podlaží bytu	1
Podlahová plocha	62 m ²	Užitná plocha	62 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Sídliště
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	8
Plyn	Plynovod		

Bytová jednotka s lodžii, v osobním vlastnictví, se nachází v 1. nadzemním podlaží zatepleného panelového domu s plastovými okny. Najdeme zde vstupní předsíň s komorou, dveřmi do obou pokojů, na toaletu a vstupem do kuchyně. Bytové jádro je původní, umakartové. Za bytovým jádrem je kuchyně s prostorem pro jídelní stůl. Nutná kompletní rekonstrukce dle představ nového majitele. Ihned volný. Veškerá občanská vybavenost v blízkosti i zastávka MHD. Optimální variantu financování zajistíme. více

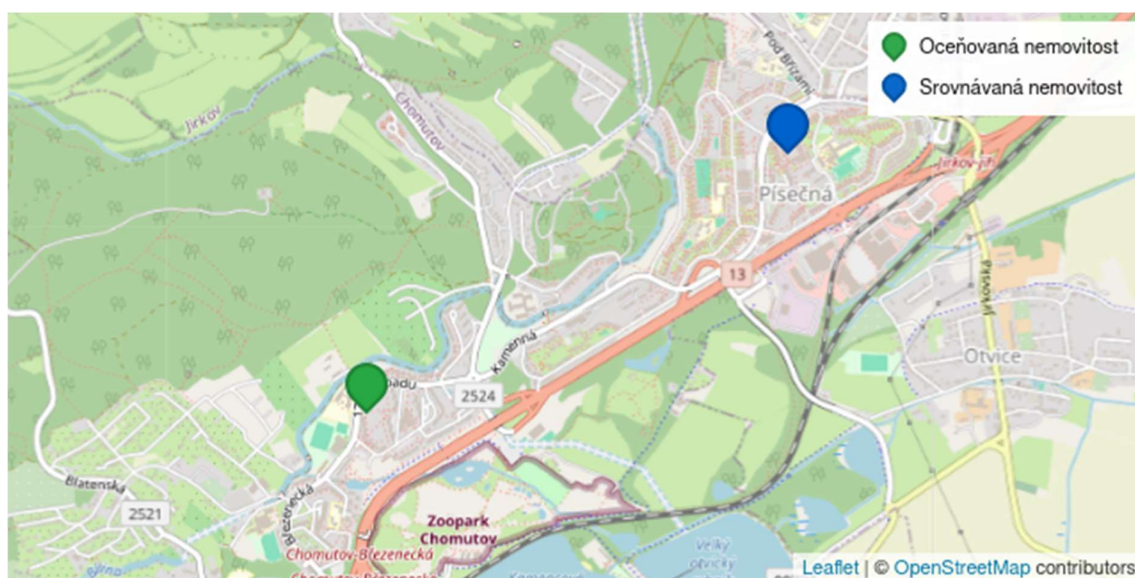
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



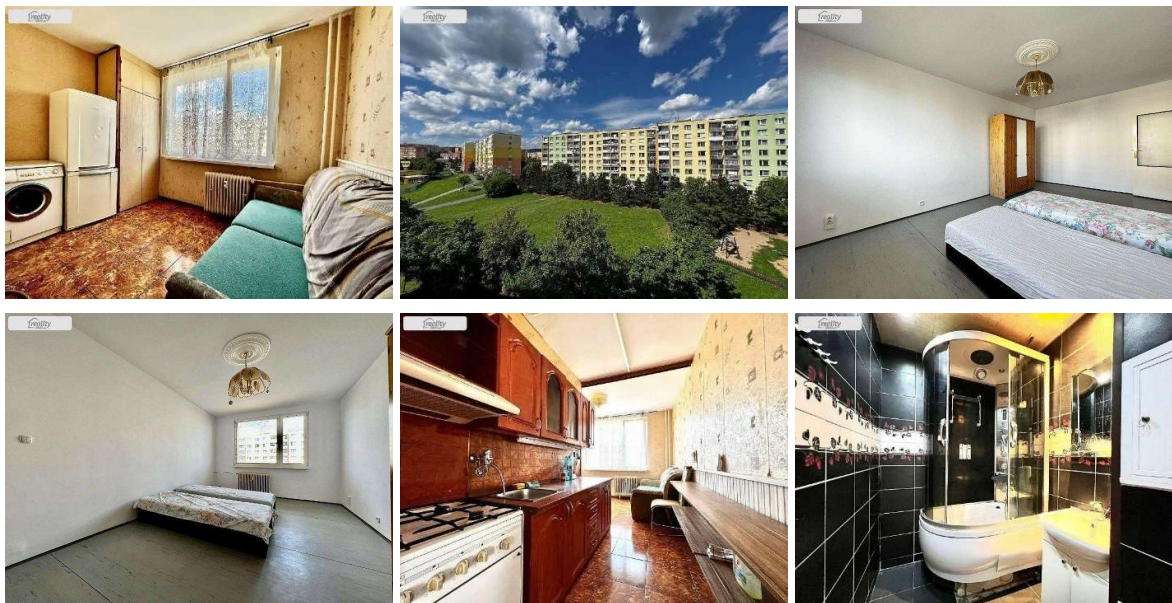
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

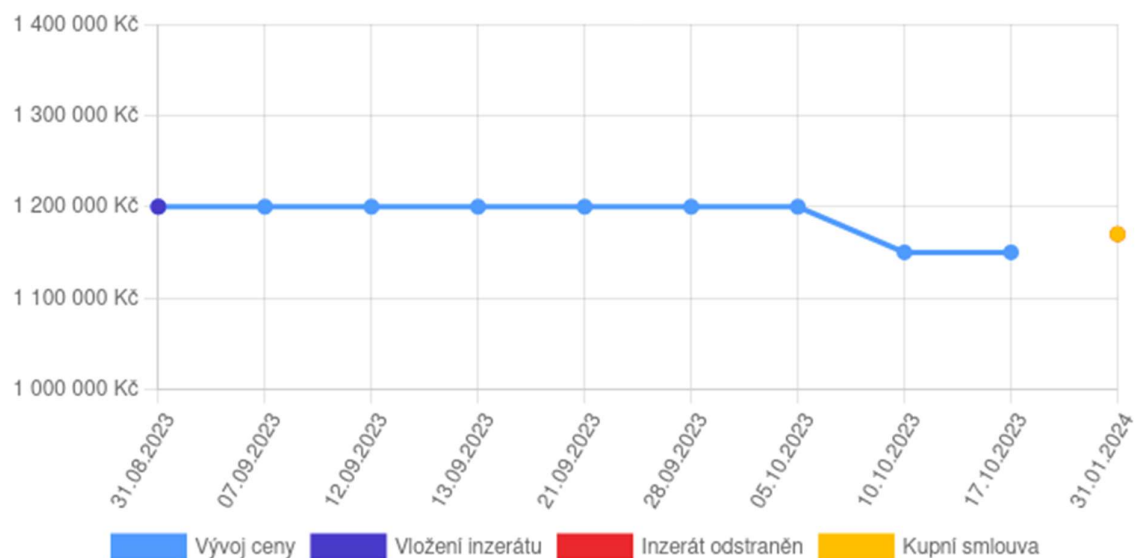
Lokalita	Jirkovská č.p. 5020, Chomutov, okres Chomutov	Cena dle KS	1 170 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.01.2024	Číslo řízení	V-631/2024-503
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	za nemovitost + 3785 Kč popl.,
Konstrukce	Panelová	Stav	Před rekonstrukcí
Podlaží bytu	4	Užitná plocha	63 m ²
Dispozice	2+1	Počet nadzemních podlaží domu	6

Společnost "Mreality" Vám nabízí k prodeji byt 2+1 s balkónem, 63m², v osobním vlastnictví, 5. p. panelového domu nacházející se v ul. Jirkovská 5020. Její stav je zcela původní a udržovaný, vhodná je tedy spíše k rekonstrukci dle vlastních představ, ale i k okamžitému bydlení. Parkování u domu, v okolí veškerá obč. vybavenost. Číselně zajímavé jako investice za účel pronajmutí. Dům po kompletní revitalizaci. Nemovitost je možné financovat hypotékou, s jejímž vyřízením Vám rád pomůže náš hypoteční specialista. Veškerá občanská vybavenost je v pěším dosahu do 10 minut, takže jak se říká, na dosah ruky. Přijďte se osobně přesvědčit o potenciálu této nemovitosti. Pokud Vás má nabídka zaujala nebo potřebujete doplnit jakékoli informace, neváhejte mě kontaktovat a včas si rezervovat termín v prohlídkovém dni. Těším se na viděnou.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

