

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 053060/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Kamil Stupka, dražebník Velká Hradební 484/2 400 01 Ústí nad Labem
Sp. značka řízení:	35 D 146/2018
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Janu Hošicovi
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Dřínovská č.p. 4742, Chomutov, okres Chomutov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	08.02.2024
Zpracováno ke dni:	04.07.2025
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 16 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 04.07.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Úkolem znalecké kanceláře je provést aktualizaci ceny nemovitých věcí k současnému datu, a to bytové jednotky č. 4742/42, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 4270/345672 na společných částech budovy č.p. 4742 a pozemku parc. č. 4801/42, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 13545, pro katastrální území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov, které byly oceněné znaleckým posudkem č. 006515/2024 ze dne 04.03.2024. Provedením původního znaleckého posudku byla znalecká kancelář XP invest, s.r.o. pověřena Usnesením Okresního soudu v Chomutově ze dne 16.01.2024, č.j. 35 D 146/2018-406, prostřednictvím soudní komisařky Mgr. Zdeňky Batrinové, notářky se sídlem v Chomutově. Zpracování aktualizace znaleckého posudku je žádáno z důvodu provedení dražby při likvidaci pozůstalosti.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely provedení dražby v rámci likvidace pozůstalosti po Janu Hošicovi, sp. zn. 35 D 146/2018.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatele sdělil, že mu není známa žádná skutečnost ohledně změny stavebně technického stavu nemovitých věcí a že klíče nejsou k dispozici. Sdělené informace, však nemají zásadní vliv na přesnost závěru znaleckého 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 prohlídce, prohlášení vlastníka, informace realitních kanceláří.

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. 4742/42 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Dřínovská č.p. 4742, Chomutov, okres Chomutov
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Chomutov
Obec: Chomutov
Ulice: Dřínovská
Katastrální území: Chomutov I
Počet obyvatel: 47 023
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 654,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 08.02.2024. Místnímu šetření byla přítomna p. Šefrnová, bývalá přítelkyně zůstavitele, která měla disponovat klíči od předmětného bytu – bohužel na místě bylo zjištěno, že klíče od bytu nepasují.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno z vně objektu, stavebně technický stav se dovozuje na základě poskytnutých informací od p. Šefrnové a podle vizuálního posouzení stavby, výměra bytové jednotky se určuje podle prohlášení vlastníka budovy o vymezení bytových jednotek v domě.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hošic Jan, Dřínovská 4742, 43004 Chomutov.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 4742/42, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 4270/345672 na společných částech budovy č.p. 4742 a pozemku parc. č. 4801/42, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 13545, pro katastrální území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 12 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

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

Objekt byl postaven odhadem v 70. letech 20. století. Na domě proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, zateplení pláště - celková, střecha - celková, lodžie - celková.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

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 nepřímou. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky:

Popis bytové jednotky a výměry vychází z prohlášení vlastníka o vymezení bytových jednotek v domě. Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází ve 4. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 1+1.

Výměry		
Kuchyně	Kuchyně	11,42 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	5,30 m ²
Pokoj	Pokoj	21,48 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,00 m ²
Koupelna, WC	WC	1,50 m ²
Podlahová plocha		42,70 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		42,70 m ²

Prohlídka nemovitosti nebyla umožněna, dle poskytnutých informací má být zděné jádro a standardní vybavení bytu. V obytných místnostech se předpokládají standardní podlahové krytiny (lino, koberce, PVC apod.).

Dle prohlášení vlastníka náleží k jednotce toto vybavení:

- kuchyňská linka 1 ks
- sporák 1 ks
- vestavěná skříň 2 ks
- vana 1 ks
- umyvadlo 1 ks
- WC mísa 1 ks
- závěsné radiátory 2 ks

- domácí telefon 1 ks
- míchací baterie 2 ks

Nebylo zjištěno, zda je byt připojen nebo odpojen od distribuční sítě elektrické energie. Předpokládá se napojení na vodovod, kanalizaci, dálkové dodávky tepla a TUV, napojení na plyn nebylo možné zjistit.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav bytové jednotky se pro účely ocenění uvažuje jako standardní - dobrý.

Popis pozemku:

Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

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 je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. 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 zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

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

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (předkupní právo, zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Hošic Jan), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis	
Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
Počet nadzemních podlaží	12
Počet podzemních podlaží	1
Dům byl postaven v roce	cca v 70. letech 20. století

Popis bytového domu	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	celková	nej.
		zateplení pláště	celková	nej
		střecha	celková	nej
		lodžie	celková	nej
	Základy	betonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové montované		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	fasádní škrábané		
	Vnitřní omítky	nezjištěno předpoklad vápenocementové		
	Společně užívané prostory	výtah, vstupní prostor, schodiště		
Popis bytové jednotky	Popis stavu bytového domu	dobrý		
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad		
	Dispozice bytové jednotky	1+1		
	Podlaží bytové jednotky	4		
	Bytové jádro	dle poskytnutých informací je jádro vyzdžené		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	nezjištěno		
	Vnitřní dveře	nezjištěno předpoklad náplňové		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	Výměry		
		Kuchyně	Kuchyně	11,42 m ²
		Ostatní prostory	Předsín	5,30 m ²
		Pokoj	Pokoj	21,48 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,00 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,50 m ²
		Podlahová plocha		42,70 m ²

		Podlahová plocha vč. příslušenství	42,70 m ²
	Elektřina	nezjištěno – předpoklad odpojeno	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace	
	Plynovod	nezjištěno	
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově	
	Podlahy v bytě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha	
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý	
	Rekonstrukce	---	
	Vady bytové jednotky	nezjištěno	
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů	
	Sklon pozemku	mírně svažitý	
	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 je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol 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 docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti přímo u objektu	
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	---	
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (předkupní právo, zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Hošic Jan), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.07.2025 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 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 přikládána 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

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - lokalita s vyloučenými skupinami obyvatel	I	-0,05
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,097}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,20
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nežjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,780}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,856}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,741}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Chomutov
Stáří stavby:	45 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	31 030,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

Podlahová plocha jednotky:	42,70 * 1,00 =	42,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		42,70 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 úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 15 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (15 + 15) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,825}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,780}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 31\,030,- \text{ Kč/m}^2 * 0,825 = 25\,599,75 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 42,70 \text{ m}^2 * 25\,599,75 \text{ Kč/m}^2 * 0,950 * 0,780 = 809\,994,01 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 809 994,01 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,780}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,950 * 0,970 * 0,780 = 0,719$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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,-	0,719		1 908,23

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4801/42	474	1 908,23	904 501,02

Stavební pozemek - celkem	474	904 501,02
---------------------------	-----	-------------------

Pozemek - cena zjištěná celkem = **904 501,02 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 904 501,02 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **904 501,02 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **809 994,01 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 904 501,02 Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 270 / 345 672

Hodnota spoluvlastnického podílu:

904 501,02 Kč * 4 270 / 345 672 = 11 173,08 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 11 173,08 Kč

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná = **821 167,09 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **821 170,- 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. 4742/42, Dřínovská č.p. 4742, Chomutov, okres Chomutov							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - součásti a vybavení	K6 - bytové jádro	K7 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Dřínovská č.p. 4742, Chomutov, okres Chomutov	43 m ²	panelová	dobrý	předpoklad průměrné standardní součásti a vybavení	zděné	bez přístupu
1	Dřínovská č.p. 4741, Chomutov, okres Chomutov	44 m ²	panelová	dobrý	mírně horší	umakartové	-
2	Dřínovská č.p. 4741, Chomutov, okres Chomutov	44 m ²	panelová	velmi dobrý	lepší	zděné, nové	-
3	Dřínovská č.p. 4741, Chomutov, okres Chomutov	43 m ²	panelová	dobrý	srovnatelné	umakartové	-
4	Holešická č.p. 4739, Chomutov, okres Chomutov	42 m ²	panelová	před rekonstrukcí	horší	umakartové	-

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 součásti a vybavení	K6 bytové jádro	K7 úvaha odhadce	K1 x ... x K7	Cena oceňované ho objektu odvozená ze srovnání
1	22 954,55 Kč	1	22 954,55 Kč	1	1	1	0.97	0.97	0.97	1.03	0.94005319	24 418,35 Kč
2	27 045,45 Kč	1	27 045,45 Kč	1	1	1	1.15	1.07	1.03	1.03	1.30543745	20 717,54 Kč
3	19 767,44 Kč	1	19 767,44 Kč	1	1	1	1	1	0.97	1.03	0.9991	19 785,25 Kč
4	20 476,19 Kč	1	20 476,19 Kč	1	1	1	0.95	0.95	0.97	1.03	0.90168775	22 708,74 Kč
Celkem průměr										21 907,47 Kč		
Minimum										19 785,25 Kč		
Maximum										24 418,35 Kč		
Směrodatná odchylka - s										2 070,94 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										19 836,53 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										23 978,40 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: 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 kvalitě součástí bytu a vybavení. K6 diferencuje rozdíly v provedení bytového jádra. K7 zohledňuje další rozhodné vlastnosti pro ocenění – dle popisu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$21\,907,47 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 42,70 \text{ m}^2$$

$$= 935\,449 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$935\,000 \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **821.170,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **935.000,- 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.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Úkolem znalecké kanceláře je provést aktualizaci ceny nemovitých věcí k současnému datu, a to bytové jednotky č. 4742/42, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 4270/345672 na společných částech budovy č.p. 4742 a pozemku parc. č. 4801/42, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 13545, pro katastrální území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov, které byly oceněné znaleckým posudkem č. 006515/2024 ze dne 04.03.2024. Provedením původního znaleckého posudku byla znalecká kancelář XP invest, s.r.o. pověřena Usnesením Okresního soudu v Chomutově ze dne 16.01.2024, č.j. 35 D 146/2018-406, prostřednictvím soudní komisařky Mgr. Zdeňky Batrinové, notářky se sídlem v Chomutově. Zpracování aktualizace znaleckého posudku je žádáno z důvodu provedení dražby při likvidaci pozůstalosti.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí k datu 04.07.2025 určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

935.000,- Kč

Slovy: Devětsetřicetpět tisíc Kč

Vypracoval:

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

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 04.07.2025



.....

Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 053060/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- prohlášení vlastníka (výřez)
- situační mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Informace o jednotce

Číslo jednotky	4742/42
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 4742
Katastrální území:	Chomutov I. [652458]
Číslo LV:	13545
Podíl na společných částech:	4270/345672

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hošic Jan, Dřínovská 4742, 43004 Chomutov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Předkupní právo
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Hošic Jan

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4801/42
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I. [652458]
Číslo LV:	12834
Výměra [m ²]:	474
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. 4742



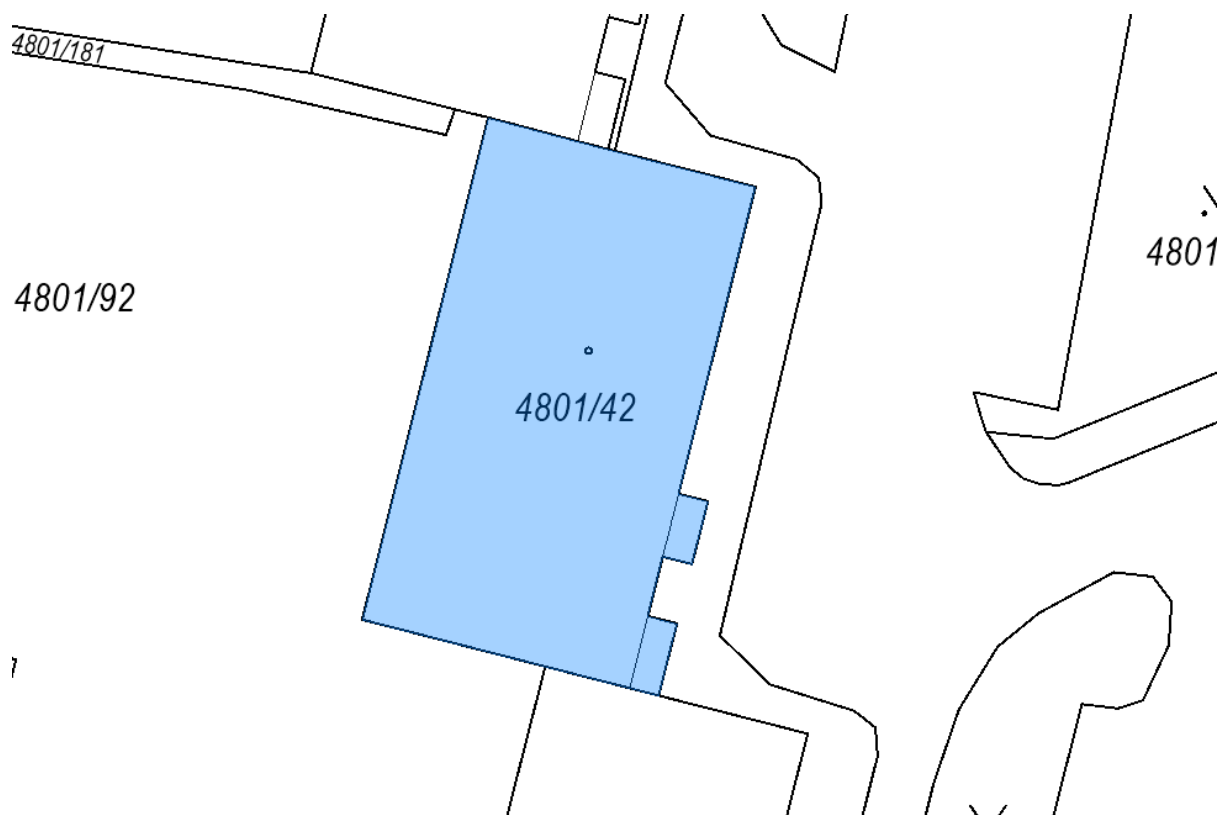
Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 4742
Obec:	Chomutov [562971]
Část obce:	Chomutov [407887]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	12834
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 4801/42
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[4742/11](#), [4742/12](#), [4742/13](#), [4742/14](#), [4742/15](#), [4742/21](#), [4742/22](#), [4742/23](#), [4742/24](#), [4742/25](#), [4742/31](#), [4742/32](#), [4742/33](#), [4742/34](#), [4742/35](#), [4742/41](#), [4742/42](#), [4742/43](#), [4742/44](#), [4742/45](#), [4742/51](#), [4742/52](#), [4742/53](#), [4742/54](#), [4742/55](#), [4742/61](#), [4742/62](#), [4742/63](#), [4742/64](#), [4742/65](#), [4742/71](#), [4742/72](#), [4742/73](#), [4742/74](#), [4742/75](#), [4742/81](#), [4742/82](#), [4742/83](#), [4742/84](#), [4742/85](#), [4742/91](#), [4742/92](#), [4742/93](#), [4742/94](#), [4742/95](#), [4742/101](#), [4742/102](#), [4742/103](#), [4742/104](#), [4742/105](#), [4742/111](#), [4742/112](#), [4742/113](#), [4742/114](#), [4742/115](#), [4742/121](#), [4742/122](#), [4742/123](#), [4742/124](#), [4742/125](#)



Prohlášení vlastníka (výřez)

Popis jednotky č.4742/42

Jednotka č.4742/42 je byt 1+1 umístěný ve 4.patře domu

Celková plocha jednotky je 42,70 m²

Jednotka č.4742/42 se skládá z níže uvedených místností o podlahové ploše:

a) kuchyně	11,42	m ²
b) předsíně	5,30	m ²
c) pokoje	21,48	m ²
d) koupelny	3,00	m ²
e) WC	1,50	m ²

Vybavení náležející k jednotce:

a) vana	1 ks
b) umyvadlo	1 ks
c) mísa WC	1 ks
d) míchací baterie	2 ks
e) nástěnné radiátory	2 ks
f) domácí telefon	1 ks
g) listovní schránka	1 ks
h) kuchyňská linka	1 ks
i) sporák, vařič	1 ks
j) vestavěná skříň	2 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, kanalizace, elektroinstalace, rozvod tepla s podlahovými konvektory, kromě stoupacího vedení včetně hlavních uzávěrů), vodoměry studené a teplé vody.

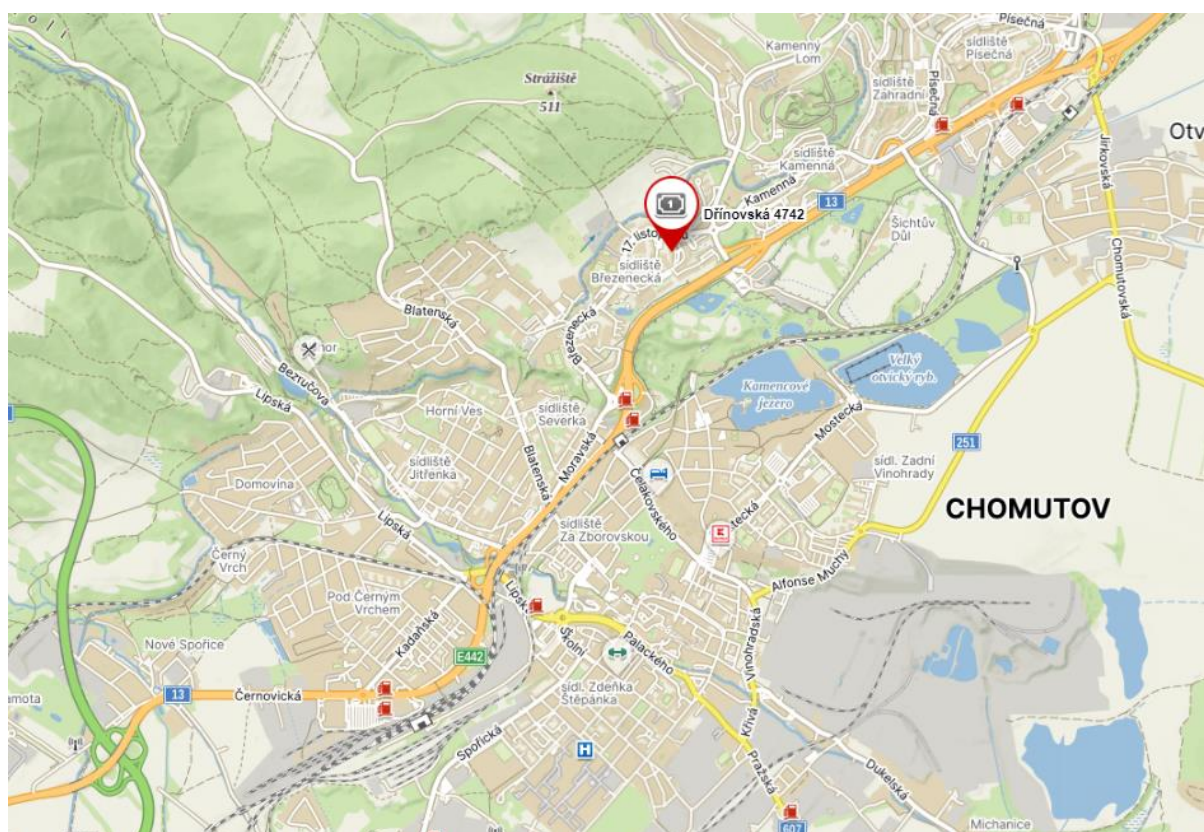
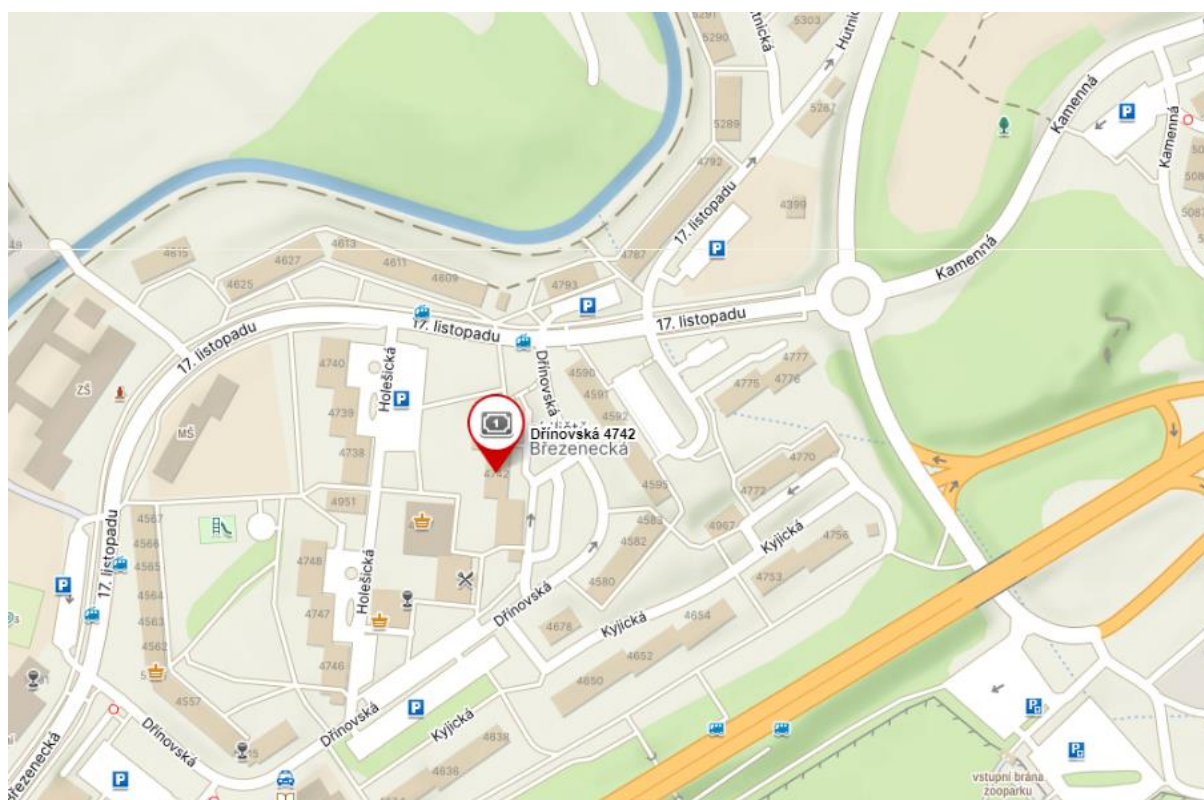
Jednotka je ohraničena vstupními dveřmi do jednotky, včetně zárubně, hlavními uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, elektrickými jističi pro jednotku. Odpadní potrubí je součástí jednotky až po vyústění do hlavního odpadního svodu.

K jednotce se vztahuje právo užívání sklepní koje č.42 o výměře 1 m² umístěné v přízemí budovy (výměra sklepní koje se nezapočítává do celkové podlahové plochy jednotky).

K vlastnictví jednotky dále patří:

- a) podlahová konstrukce včetně podlahových krytin
- b) nenosné příčky v jednotce
- c) bytové jádro, vnitřní dveře jednotky a vstupní dveře do jednotky vnitřní i vnější strana, ventilátor k odvětrání
- d) vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, jističe, zásuvky, vypínače), přičemž vedení od elektroměru za hlavním jističem na chodbě domu po jističe v jednotce patří k jednotce

Situační mapa



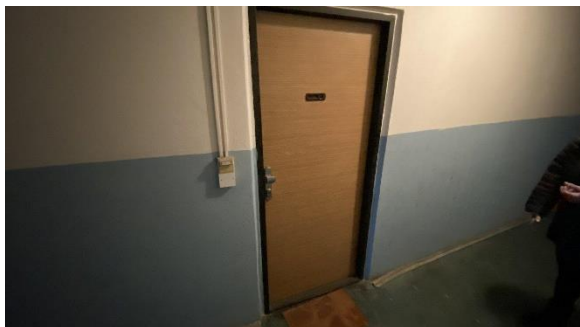
Fotodokumentace předmětu ocenění



Celkový pohled



Chodba na patře



Dveře bytu



Společné schodiště

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

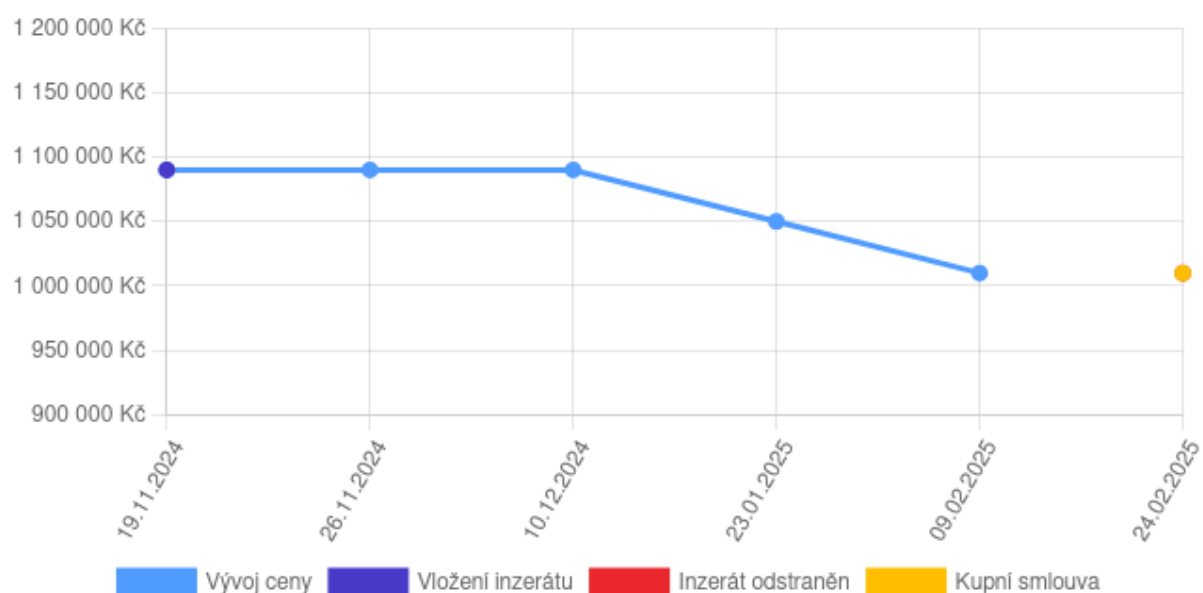
Lokalita	Dřínovská č.p. 4741, Chomutov, okres Chomutov	Cena dle KS	1 010 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.02.2025	Číslo řízení	V-1163/2025-503
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	44 m ²	Dispozice	1+1
Podlaží bytu	11		

Nabízíme k prodeji byt o dispozici 1+1 v osobním vlastnictví, který byl předělaný na 2+1 s průchodem. Byt se nachází v Chomutově, v ulici Dřínovská. Obytná plocha činí 44m². Byt se nachází v okrajové části města ve 11.NP zatepleného panelového domu s výtahem. Jedná se o útulný byt s výhledem na město. Vytápění ústřední dálkové. Vodovod a kanalizace jsou obecní. Před domem je parkoviště s dostatečným počtem parkovacích míst. Ve městě je veškerá občanská vybavenost. Doprava : trolejbus, autobus, MHD, vlak. Na nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena, žádné hypotéky či jiná omezení vlastnického práva. Při zájmu o bližší informace mně neváhejte kontaktovat

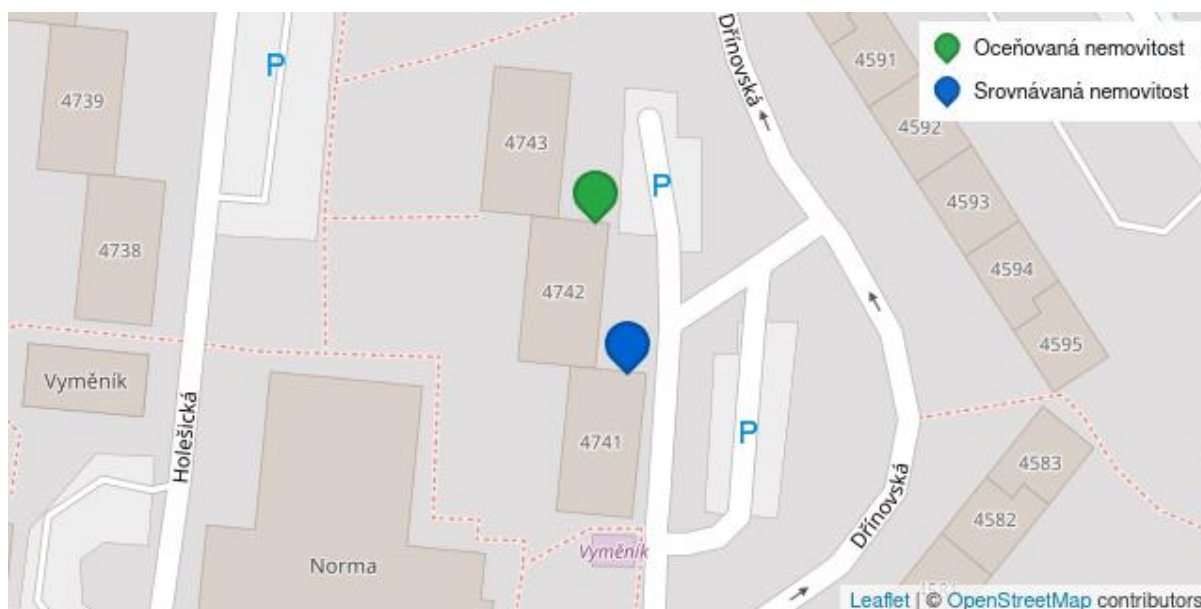
2. Fotodokumentace



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	Dřínovská č.p. 4741, Chomutov, okres Chomutov	Cena dle KS	1 190 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.03.2025	Číslo řízení	V-1579/2025-503
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	44 m ²	Dispozice	1+1
Podlaží bytu	3		

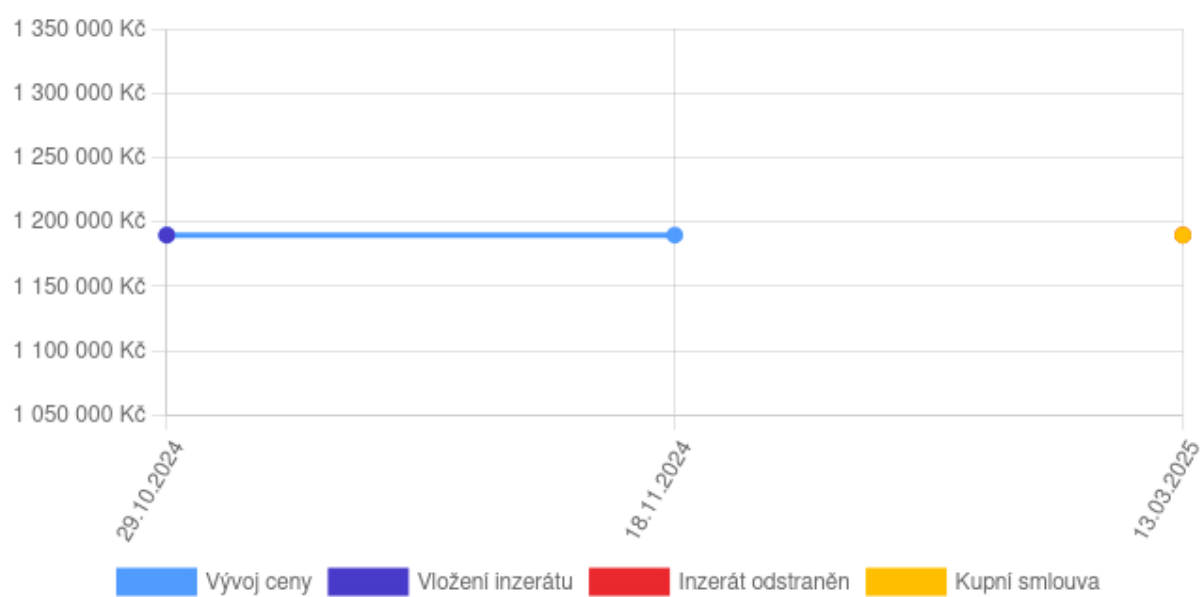
Nabízíme k prodeji zcela nově zrekonstruovaný byt o dispozici 1+1 v osobním vlastnictví v Chomutově, ul. Dřínovská. Obytná plocha činí 44m². Byt se nachází v okrajové části města ve 3.NP zatepleného panelového domu s výtahem. Jedná se o útulný byt s výhledem na město. Vytápění ústřední dálkové. Vodovod a kanalizace jsou obecní. Před domem je parkoviště s dostatečným počtem parkovacích míst. Ve městě je veškerá občanská vybavenost. Doprava : trolejbus, autobus, MHD, vlak. Na nemovitosti neváznou žádná věcná břemena, žádné hypotéky či jiná omezení vlastnického práva. Při zájmu o bližší informace mně neváhejte kontaktovat

2. Fotodokumentace

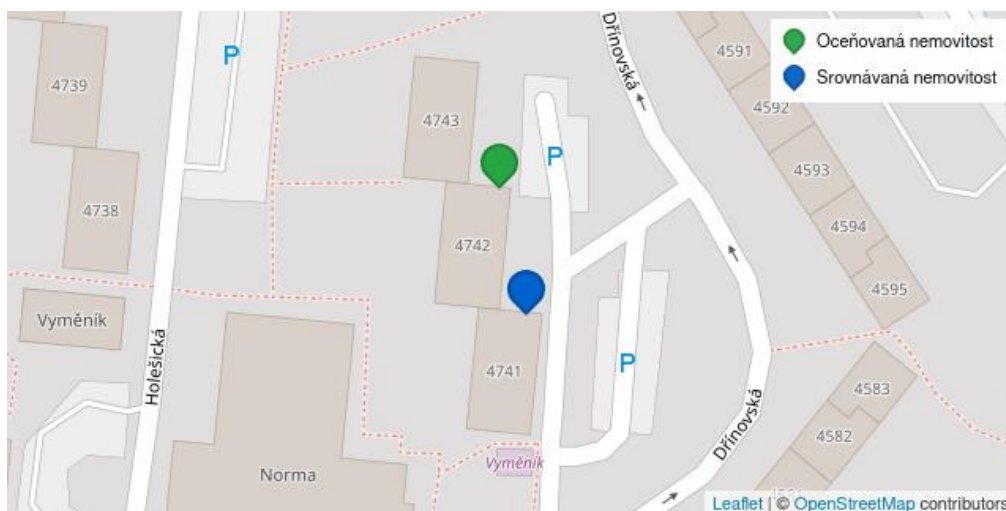




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

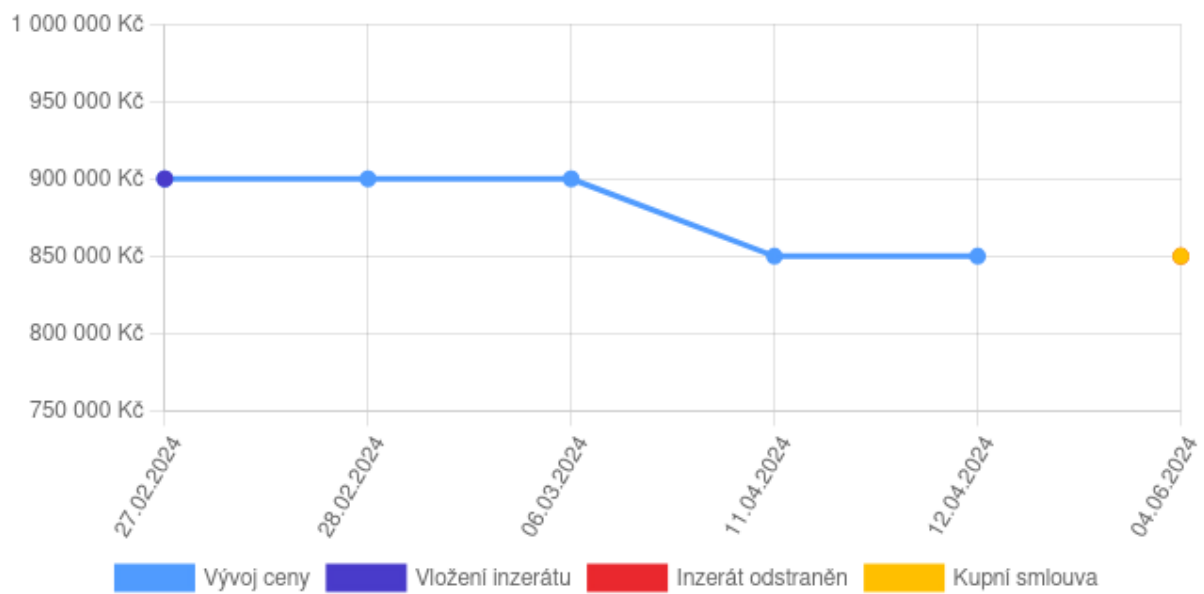
Lokalita	Dřínovská č.p. 4741, Chomutov, okres Chomutov	Cena dle KS	850 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.06.2024	Číslo řízení	V-3722/2024-503
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	12	Výtah	Ano
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Ano	Stav	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	43 m ²
Podlahová plocha	43 m ²	Dispozice	1+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	7
Poloha nemovitosti	Rušná část obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus

Ve výhradním zastoupení vám nabízíme byt o velikosti 1+1 v ulici Dřínovská v Chomutově v osobním vlastnictví, který doporučujeme spíše jako byt investiční. Je po částečné rekonstrukci - obložené jádro, sprchový kout. Čistý výnos z nájemného se pohybuje cca 5 - 7 tis. Více informací vám podá makléřka.

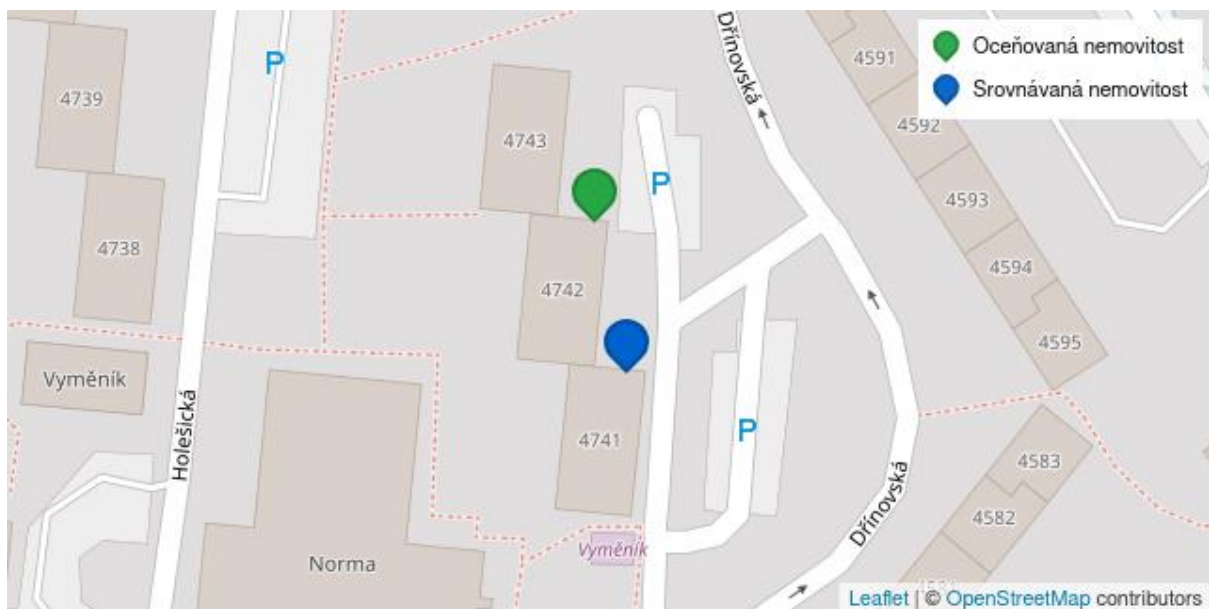
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



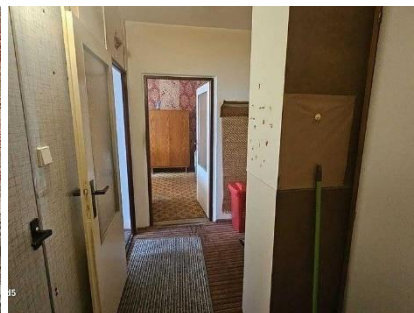
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

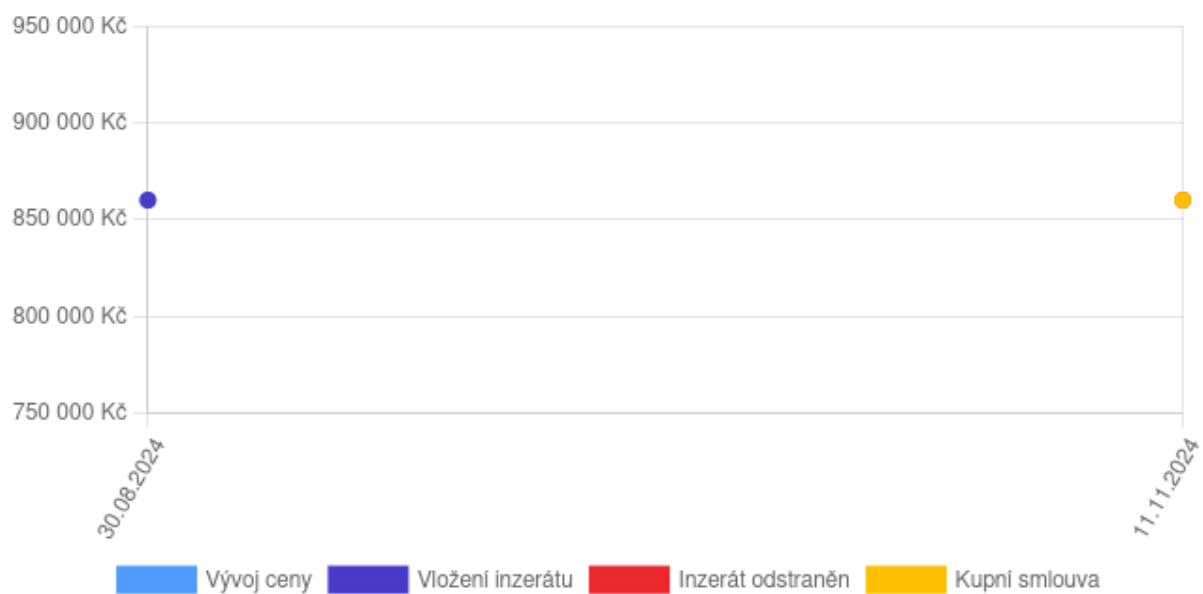
Lokalita	Holešická č.p. 4739, Chomutov, okres Chomutov	Cena dle KS	860 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.11.2024	Číslo řízení	V-7336/2024-503
Poznámka k ceně	800.000,- kupní cena + 60.000,- provize	Vlastnictví	Osobní
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	42 m ²
Podlahová plocha	42 m ²	Dispozice	1+1
Poloha nemovitosti	Sídliště		

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji bytovou jednotku 1+1 v ulici Holešická na sídlišti Březenecká v Chomutově, byt se nachází v 9.patře zatepleného panelového domu a disponuje 42,4m2, k bytu náleží sklepní kóje v suterénu domu. Hned kousek od domu je mhd, obchod s potravinami, lékařské středisko, škola, školka. Pár minut pěšky se dostanete do lesů Krušných hor, nebo opačnou stranou k chomutovské zoo a cyklostezce. Bytová jednotka je v udržovaném původním stavu, připravená k rekonstrukci dle Vašich představ, je vhodná jak k bydlení, tak vzhledem k nízkým poplatkům, i k investičnímu záměru. Bytový dům je zateplený, má k dispozici dva výtahy Z důvodu, že PENB nebyl zatím doložen, uvádíme třídu energetické náročnosti budovy G.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

