

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 054663/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Chomutově pozůstalost po Zdeňku Horváthovi, Na Příkopech 663, 430 01 Chomutov
Číslo jednací:	35 D 992/2023-234
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Chomutovská č.p. 1201, Kadaň, okres Chomutov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	25.06.2026
Zpracováno ke dni:	25.06.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 01.07.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1201/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 530/27126 na společných částech budovy č.p. 1201 a pozemku parc. č. 1933, 1934, 1935, 1936 v obci Kadaň, okres Chomutov, katastrální území Kadaň na listu vlastnictví č. 6465,5138.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.

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

výpis z katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1201/4
Adresa předmětu ocenění:	Chomutovská č.p. 1201, Kadaň, okres Chomutov
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Chomutov
Obec:	Kadaň
Ulice:	Chomutovská
Katastrální území:	Kadaň

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 25.06.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Petr Hlávka. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Kamil Stupka.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Horváth Zdeněk, Chomutovská 1201, 43201 Kadaň

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1201/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 530/27126 na společných částech budovy č.p. 1201 a pozemku parc. č. 1933, 1934, 1935, 1936 v obci Kadaň, okres Chomutov, katastrální území Kadaň na listu vlastnictví č. 6465,5138.

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 5 nadzemních podlaží a 5 podzemních podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

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

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí v roce 1970.

V roce 2010 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zateplení pláště - celková.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

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

1201/4		
Pokoj	Pokoj	17,07 m ²
Pokoj	Pokoj	17,22 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,10 m ²
Koupelna, WC	WC	0,92 m ²
Kuchyně	Kuchyně	8,25 m ²
Ostatní prostory	Chodba	6,69 m ²
Ostatní prostory	Chodba	0,77 m ²
Příslušenství	Sklep	2,00 m ²
Podlahová plocha		53,01 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		55,01 m ²

Bytové jádro je umakartové, avšak renovované a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na východ, západ. Kuchyňské vybavení tvoří kombinovaný sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře chybí, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné bezpečnostní. Osvětlovací techniku tvoří úsporná svítidla LED.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

kuchyně: bez podlah

chodba: bez podlah

koupelna, wc: keramická dlažba

místnosti: koberce, laminátová plovoucí podlaha

Další vybavení bytové jednotky tvoří digestoř.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: poškozený prvek

podlahy: poškozený prvek

střecha: bez vad

zdivo: zastaralý prvek

okna: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku a lokality

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

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 nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	5	
	Počet podzemních podlaží	5	
	PENB		
	Dům byl postaven v roce	1970	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		zateplení pláště	celková
			Rok
			2010
	Základy	železobetonové izolované	
	Konstrukce	panelová	
	Stropy	železobetonové montované	
	Střecha	polovalbová	
	Krytina střechy	živičná lepenka	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	akrylátové	
	Vnitřní omítky	štukové	
	Společně užívané prostory	výťah, vstupní prostor, schodiště, kočárkárna	
	Popis stavu bytového domu	dobrý	
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad	

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1
	Podlaží bytové jednotky	2
	Bytové jádro	umakartové renovované
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	východ, západ

Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
Toaleta(y)	klasická toaleta		
Vstupní dveře	dřevěné bezpečnostní		
Typ zárubní	ocelové		
Vnitřní dveře	chybí		
Osvětlovací technika	úsporná svítidla LED		
Popis místností a rozměry v m ²	1201/4		
	Pokoj	Pokoj	17,07 m ²
	Pokoj	Pokoj	17,22 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	2,10 m ²
	Koupelna, WC	WC	0,92 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	8,25 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	6,69 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	0,77 m ²
	Příslušenství	Sklep	2,00 m ²
	Podlahová plocha		53,01 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		55,01 m ²
Elektrina	230V		
Vodovod	vodovod		
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
Plynovod	ano		
Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		
Podlahy v bytě	kuchyně: bez podlah chodba: bez podlah koupelna, wc: keramická dlažba místnosti: koberce, laminátová plovoucí podlaha		
Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí		
Rekonstrukce			
Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: poškozený prvek podlahy: poškozený prvek střecha: bez vad zdivo: zastaralý prvek okna: bez vad		

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	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; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.06.2026 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:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Název předmětu ocenění: bytová jednotka 1201/4

Adresa předmětu ocenění: Chomutovská 1201

432 01 Kadaň

LV: 6465

Kraj: Ústecký

Okres: Chomutov

Obec: Kadaň

Katastrální území: Kadaň

Počet obyvatel: 18 090

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 685,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 959,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Zdeněk Horváth, Chomutovská 1201, 432 01 Kadaň, LV: 6465, podíl 1 / 1

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: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,071}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,125$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,050$

1. bytová jednotka 1201/4

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	56 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	33 158,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

bytová jednotka:	53,02 * 1,00 =	53,02 m ²
sklep:	2 * 0,10 =	0,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		53,22 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 - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
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 ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stavby 16 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (16 + 15) = \mathbf{0,845}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,845 = \mathbf{0,560}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,071$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 33\,158,- \text{ Kč/m}^2 * 0,560 = 18\,568,48 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 53,22 \text{ m}^2 * 18\,568,48 \text{ Kč/m}^2 * 1,071 * 1,050 = 1\,111\,296,62 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 111 296,62 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,071$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,071 * 1,000 * 1,050 = 1,125$

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	1 959,-	1,125		2 203,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1933	165	2 203,88	363 640,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1934	205	2 203,88	451 795,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1935	206	2 203,88	453 999,28
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1936	168	2 203,88	370 251,84
Stavební pozemky - celkem			744		1 639 686,72

Pozemky - cena zjištěná celkem = **1 639 686,72 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. pozemky = 1 639 686,72 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 639 686,72 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 111 296,62 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 1 639 686,72 Kč

Spoluvlastnický podíl: 530 / 27 126

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 639 686,72 Kč * 530 / 27 126 = 32 036,94 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 32 036,94 Kč

Bytová jednotka 1201/4 - cena zjištěná = **1 143 333,56 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. bytová jednotka 1201/4 1 143 334,- Kč

1.1. Oceňovaný byt 1 111 296,62 Kč

1.2. pozemky 32 036,94 Kč

= 1 143 334,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **1 143 334,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 143 330,- Kč**

slovy: Jeden milion jedno sto čtyřicet tři tisíc tři sta třicet Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké 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.

Bytová jednotka č. 1201/4

Bytová jednotka č. 1201/4, Chomutovská č.p. 1201, Kadaň, okres Chomutov					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Chomutovská č.p. 1201, Kadaň, okres Chomutov	53 m ²	panelová	před rekonstrukcí	2. NP, bez výtahu, bez lodžie, sklep
1	U Stadionu č.p. 1224, Kadaň, okres Chomutov	53 m ²	panelová	dobrý	5. NP, bez výtahu, bez lodžie, sklep
2	Golovinova č.p. 1355, Kadaň, okres Chomutov	61 m ²	panelová	velmi dobrý	1. NP, výtah, bez lodžie, sklep
3	U Stadionu č.p. 1227, Kadaň, okres Chomutov	51 m ²	panelová	velmi dobrý	2. NP, bez výtahu, lodžie, sklep

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 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	37 735,85 Kč	1	37 735,85 Kč	1	1	1	1.1 ¹	0.97	1.067	35 366,31 Kč
2	33 031,97 Kč	1	33 031,97 Kč	1	0.97	1	1.11 ²	0.97	1.044399	31 627,73 Kč
3	39 508,82 Kč	1	39 508,82 Kč	1	1.01	1	1.15 ³	1.03	1.196345	33 024,60 Kč
Celkem průměr								33 339,55 Kč		
Minimum								31 627,73 Kč		
Maximum								35 366,31 Kč		
Směrodatná odchylka - s								1 889,08 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s								31 450,47 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s								35 228,63 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).										
Komentáře:										
¹ [K4; č.1] Srovnávaná nemovitost v původním, ale zachovalém stavu.										
² [K4; č.2] Srovnávaná nemovitost v původním, ale zachovalém stavu.										
³ [K4; č.3] U srovnávané nemovitosti rekonstruovaná koupelna										

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

33 339,55 Kč/m²

* 53 m²

= 1 766 996 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 767 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 143 330 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 767 000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1201/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 530/27126 na společných částech budovy č.p. 1201 a pozemku parc. č. 1933, 1934, 1935, 1936 v obci Kadaň, okres Chomutov, katastrální území Kadaň na listu vlastnictví č. 6465,5138.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 767 000 Kč

Slovy: jeden milion sedm set šedesát sedm tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Petr Hlávka, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 01.07.2026



Ing. Petr Hlávka

Martin Málek

František Kořínek

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 054663/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Ortofoto mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1199, 1200, 1201, 1202
Obec:	Kadaň [563102]
Část obce:	Kadaň [407925]
Katastrální území:	Kadaň [661686]
Číslo LV:	5138
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1933, 1934, 1935, 1936
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[1199/1](#), [1199/2](#), [1199/3](#), [1199/4](#), [1199/5](#), [1199/6](#), [1199/7](#), [1199/8](#), [1199/9](#), [1199/10](#), [1200/1](#), [1200/2](#), [1200/3](#), [1200/4](#), [1200/5](#), [1200/6](#), [1200/7](#), [1200/8](#), [1200/9](#), [1200/10](#), [1200/11](#), [1200/12](#), [1200/13](#), [1200/14](#), [1201/1](#), [1201/2](#), [1201/3](#), [1201/4](#), [1201/5](#), [1201/6](#), [1201/7](#), [1201/8](#), [1201/9](#), [1201/10](#), [1201/11](#), [1201/12](#), [1201/13](#), [1201/14](#), [1202/1](#), [1202/2](#), [1202/3](#), [1202/4](#), [1202/5](#), [1202/6](#), [1202/7](#), [1202/8](#), [1202/9](#), [1202/10](#)

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1201/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1199, 1200, 1201, 1202
Katastrální území:	Kadaň [661686]
Číslo LV:	6465
Podíl na společných částech:	530/27126

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Horváth Zdeněk, Chomutovská 1201, 43201 Kadaň	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Nařízení exekuce - Horváth Zdeněk
Zahájení exekuce - Horváth Zdeněk
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

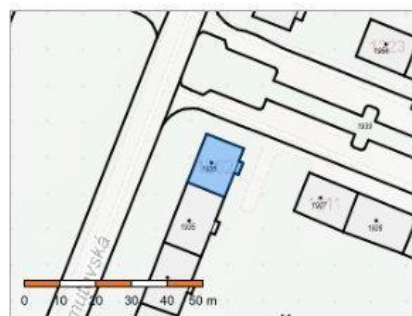
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.07.2026 10:20.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1936
Obec:	Kadaň [563102]
Katastrální území:	Kadaň [661686]
Číslo LV:	5138
Výměra [m ²]:	168
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1199, 1200, 1201, 1202



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1934
Obec:	Kadaň [563102]
Katastrální území:	Kadaň [661686]
Číslo LV:	5138
Výměra [m ²]:	205
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1199, 1200, 1201, 1202



Sousední parcely

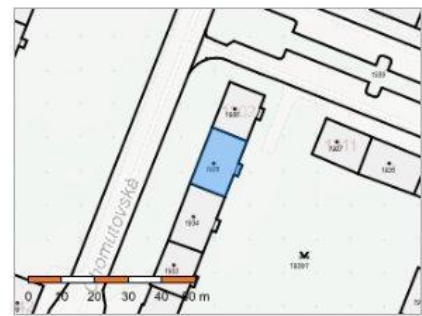
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1933
Obec:	Kadaň [563102]
Katastrální území:	Kadaň [661686]
Číslo LV:	5138
Výměra [m ²]:	165
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1199, 1200, 1201, 1202

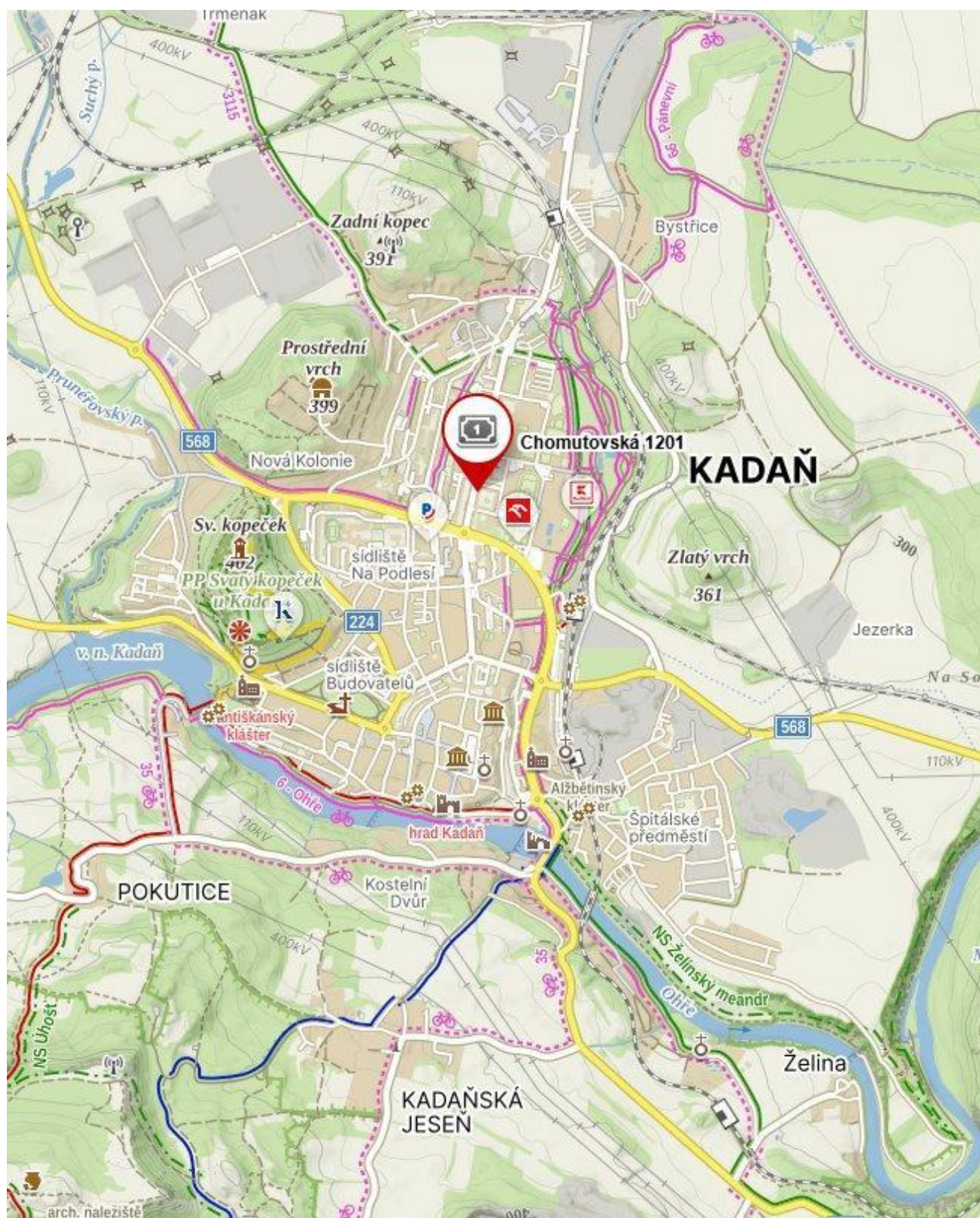


Informace o pozemku

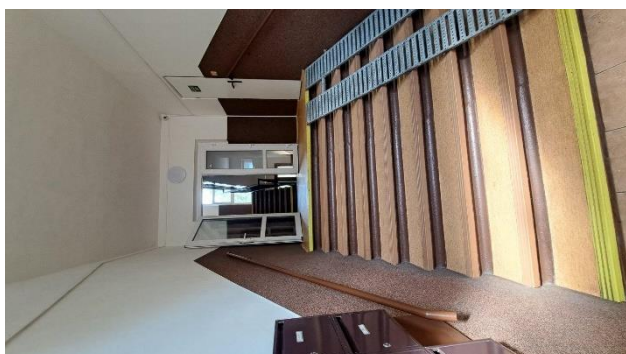
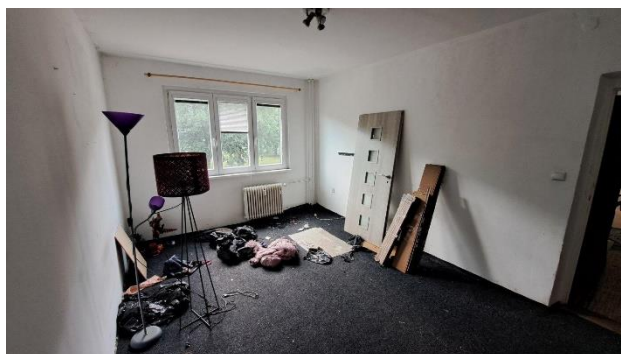
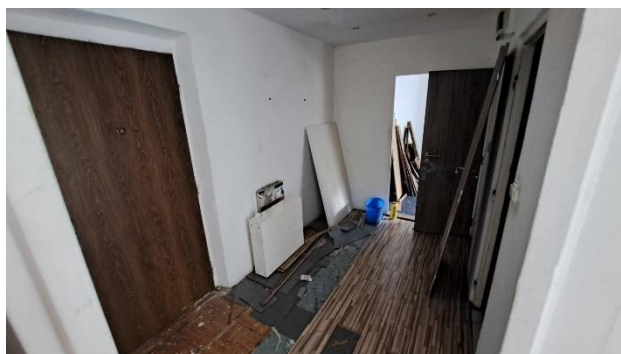
Parcelní číslo:	1935
Obec:	Kadaň [563102]
Katastrální území:	Kadaň [661686]
Číslo LV:	5138
Výměra [m ²]:	206
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1199, 1200, 1201, 1202



Situační mapa



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)

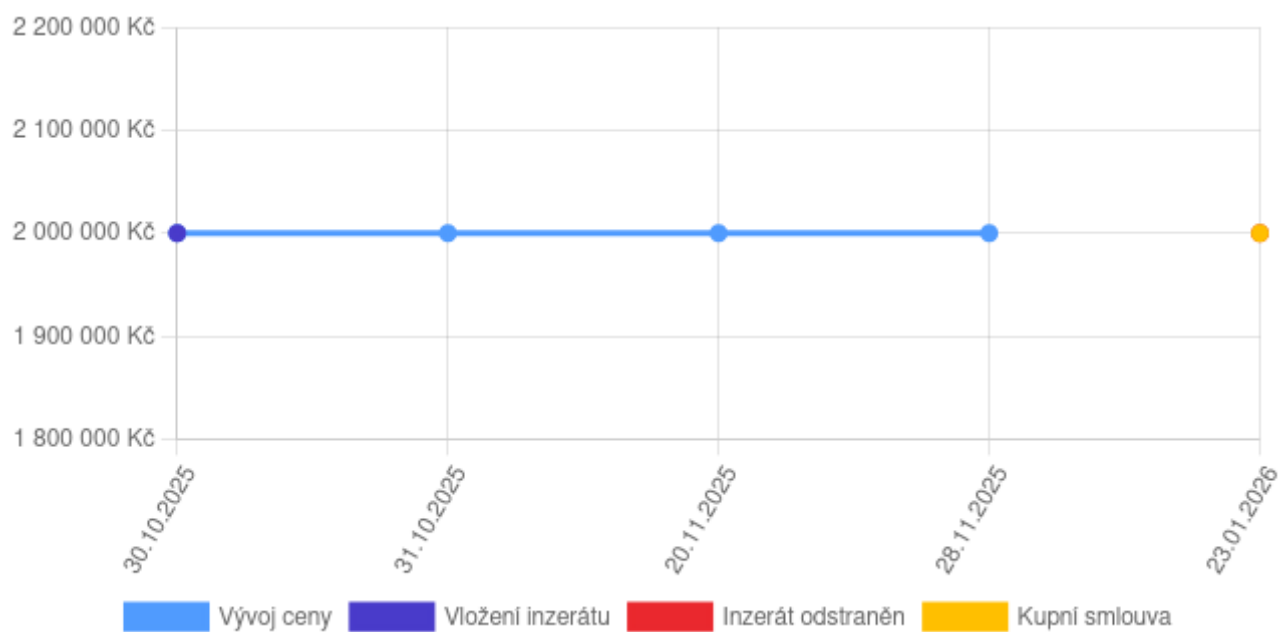
Lokalita	U Stadionu č.p. 1224, Kadaň, okres Chomutov	Cena dle KS	2 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.01.2026	Číslo řízení	V-459/2026-503
Vlastnictví	Osobní	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	5
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	53 m ²	Podlahová plocha	53 m ²
Dispozice	2+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	5	Dostupnost dopravy	Silnice, Vlak, Autobus

Nabízíme k prodeji byt o dispozici 2 + 1, nacházející se v panelovém domě na ulici U Stadionu v obci Kadaň, okres Chomutov. Tento byt v osobním vlastnictví se nachází v pátém nadzemním podlaží a jeho celková užitná plocha činí 53 m². Byt je v původním stavu. Je čistý a udržovaný, což představuje skvělou příležitost pro ty, kteří by chtěli realizovat vlastní představy o bydlení. Dům, ve kterém se byt nachází, je ve velmi dobrém stavu a poskytuje příjemné bydlení ve klidné a strategicky výhodné lokalitě. Byt je vytápěn ústředním dálkovým topením a odpad je napojen na kanalizaci. V objektu je zajištěn přívod plynu a také elektrická energie. Dostupnost služeb a dopravy je zde výborná, v blízkosti se nachází zastávky vlaků, autobusů a MHD, což výrazně usnadňuje dopravu do okolních měst a obcí. Tato nemovitost je ideální pro jednotlivce, páry či malé rodiny hledající klidné a pohodlné bydlení s dobrou dostupností. Její poloha nabízí jak těsnou blízkost městských služeb, tak i možnost vychutnávat si přírodu, kterou okolí nabízí. Pokud vás tato nabídka zaujala, kontaktujte realitního makléře pro více informací nebo sjednání nezávazné prohlídky. V případě zájmu pomůžeme se zajištěním financování. více

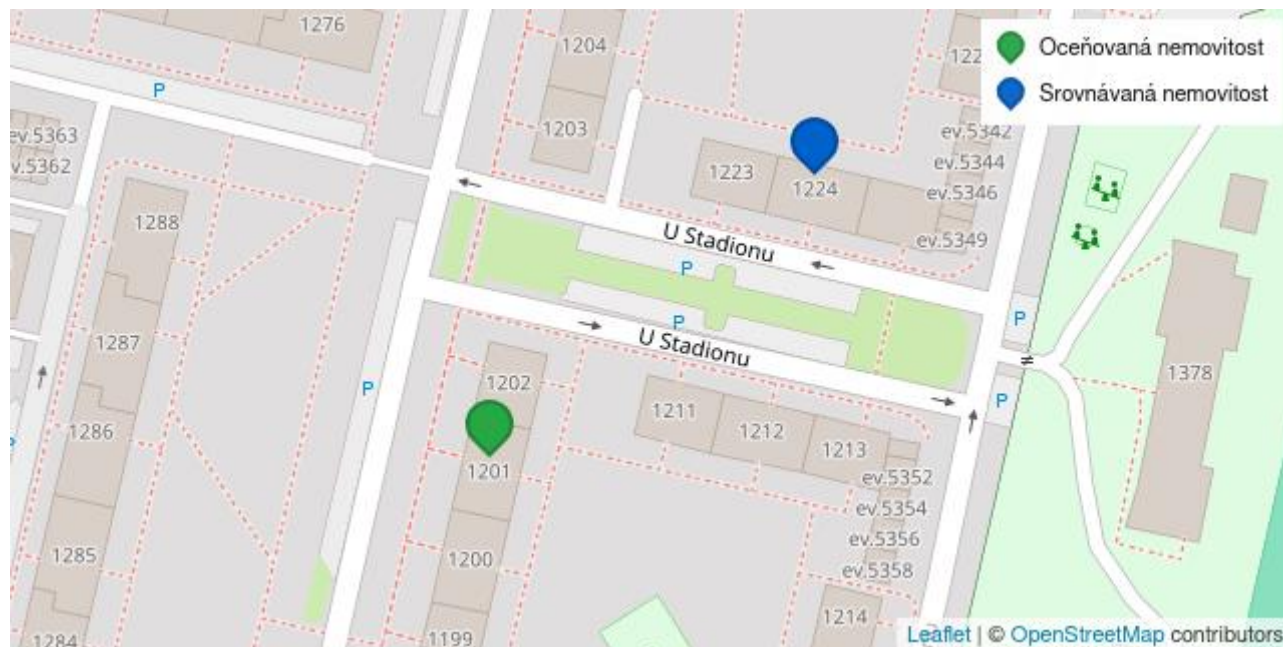
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

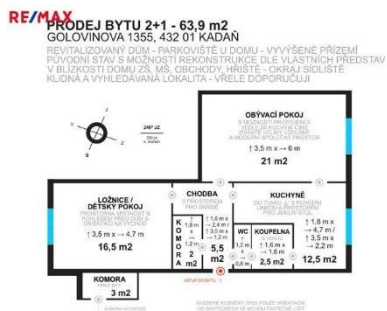
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Golovinova č.p. 1355, Kadaň, okres Chomutov	Cena dle KS	2 014 950 Kč
Právní účinky ke dni	01.12.2025	Číslo řízení	V-7875/2025-503
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	8	Výtah	Ano
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	61 m ²
Podlahová plocha	61 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Sídliště	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice		

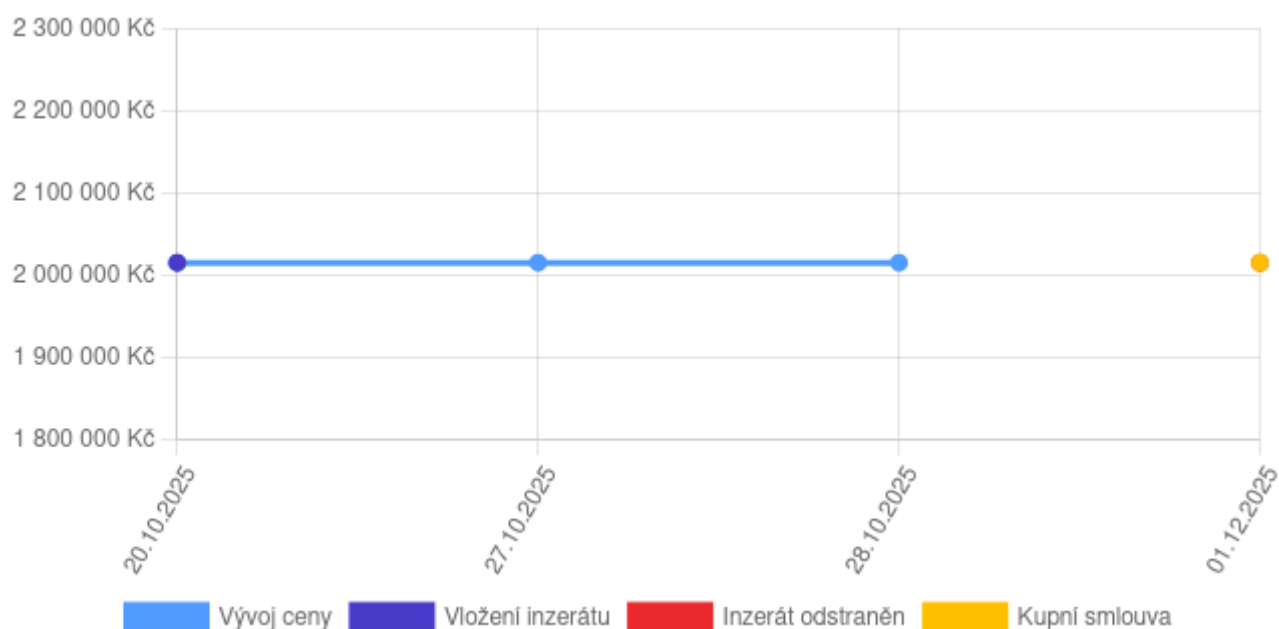
Hledáte místo, které si můžete proměnit přesně podle svých představ? Byt, který má duši, klid a přitom všechno potřebné po ruce? Tento rozměrný byt s dispozicí 2+1 v osobním vlastnictví o celkové výměře 63,9 m² se nachází ve vyvýšeném přízemí revitalizovaného panelového domu v Kadani, v ulici Golovinova 1355, a je ideálním základem pro nový začátek, rekonstrukci snů i chytrou investici do budoucna. Hlavní výhody: - Vyvýšené přízemí panelového domu po kompletní revitalizaci (zateplení, plastová okna) s PENB D - Obývací pokoj průchozí do kuchyně – možnost propojení do velkého otevřeného prostoru - Samostatná ložnice orientovaná na východní stranu – světlo a klid každé ráno - Původní umakartové jádro – ideální pro modernizaci koupelnového jádra dle vlastního vkusu - Prostorná vstupní chodba s místem pro šatnu nebo vestavěné skříně - Komora na hlavní chodbě domu – skvělý úložný prostor - Nízké měsíční náklady – pro jednu osobu 3 996 Kč - Bezproblémové parkování – velká parkoviště před i za domem - MŠ i ZŠ na dosah - V blízkosti sítě obchodů a služeb - Vyhledávaná klidná lokalita v blízkosti zeleně Byt se nachází v prostředí, kde se snoubí klid, dostupnost i pohodlí. Jen pár kroků od domu najdete obchody, mateřskou i základní školu, a také Dům dětí a mládeže, který nabízí skvělé zázemí pro rodiny s dětmi. Okolí je plné zeleně, ideální pro procházky s pejskem nebo odpočinek po náročné práci. Byt je v původním stavu – připravený stát se čistým plátnem pro vaši fantazii. Můžete zde vytvořit moderní otevřený prostor, nebo zachovat tradiční rozdělení místností, které poskytuje soukromí a klid. Financování vám zajistí náš specialista, který pomůže s výběrem nejvýhodnější hypotéky. Prohlídky jsou možné po dohodě kdykoli – neváhejte, podobné byty v této lokalitě mizí velmi rychle. Pokud hledáte místo, kde začít novou kapitolu života, nebo hledáte investiční příležitost, tohle je byt, který stojí za to vidět. Těším se na setkání s vámi při prohlídce. Přijďte se přesvědčit, že ten pravý byt pro Vás může čekat právě zde – v Kadani, v Golovinově ulici.

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)

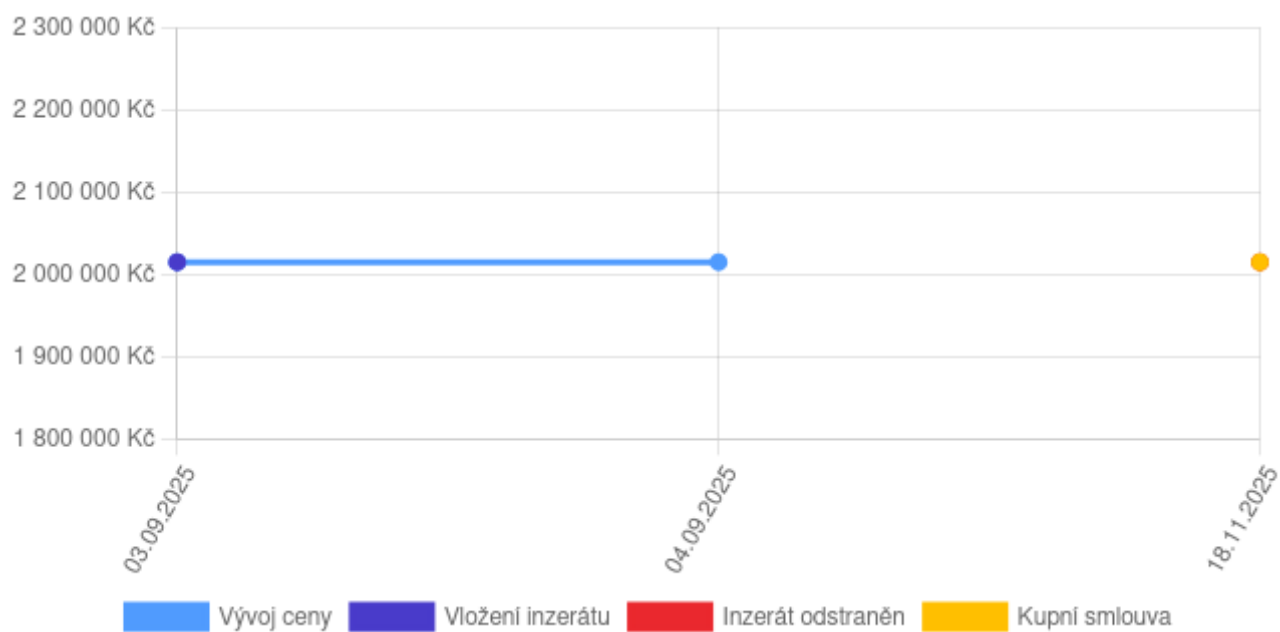
Lokalita	U Stadionu č.p. 1227, Kadaň, okres Chomutov	Cena dle KS	2 014 950 Kč
Právní účinky ke dni	18.11.2025	Číslo řízení	V-7505/2025-503
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	2 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	5
Lodžie	Ano	Plocha lodžie	3 m ²
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	51 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Sídliště	Příjezdová cesta	Asfaltová

A co takhle byt 2+1 v ulici U Stadionu v Kadani? Bytová jednotka se nachází ve 2. nadzemním podlaží v domě bez výtahu. Vchod je čistý a klidný. Nemovitost může zůstat vybavena tak, jak vidíte na fotkách. Pravda, neodpovídá moderním podmínkám, ale vy si jistě s touto maličkostí poradíte. Je ihned k nastěhování. S případným financováním vám jako finanční poradce s 11 letou praxí velmi ráda pomůžu. Budu se na vás těšit na prohlídkách.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

