

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064179/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Zdeňka Batrinová, notářka v Chomutově pozůstalost po Vojtěch Tureček, Školní 5336, 430 01 Chomutov
Číslo jednací:	35 D 526/2022 - 320
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:	Skalková č.p. 5202, Chomutov, okres Chomutov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	31.07.2025
Zpracováno ke dni:	31.07.2025
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 21 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.08.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 5202/7, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 603/38364 na společných částech budovy č.p. 5202 a pozemků parc. č. 6125/58; 6125/59 a 6125/60 v obci Chomutov, okres Chomutov, katastrální území Chomutov I na listu vlastnictví č. 4814 a 4908.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku - zaslány fotografie a prohlášení vlastníka objektu.

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

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, postupy ÚZSVM, územní plán, prohlášení vlastníka, fotografie interiéru

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 5202/7
Adresa předmětu ocenění:	Skalková č.p. 5202, Chomutov, okres Chomutov
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Chomutov
Obec:	Chomutov
Ulice:	Skalková
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, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 31.07.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Pavel Hrouda. Byla provedena pouze částečná obhlídka bez přítomnosti další osoby. Interiér jednotky nebyl zpřístupněn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Vojtěch Tureček Školní 5336, 430 01 Chomutov

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 5202/7, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 603/38364 na společných částech budovy č.p. 5202 a pozemků parc. č. 6125/58; 6125/59 a 6125/60 v obci Chomutov, okres Chomutov, katastrální území Chomutov I na listu vlastnictví č. 4814 a 4908.

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 9 nadzemních podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

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

Objekt byl postaven dle zápisu v katastru nemovitostí v roce 1990.

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 nejspíše v 3. podlaží. Dispozice jednotky je dle prohlášení vlastníka 2+1. Zpracovatel nemohl provést prohlídku bytu, proto mohou být některé uvedené údaje nepřesné a neúplné.

-1.PP		
Príslušenství	Sklepní kóje	1,80 m ²
3.NP		
Kuchyně	Kuchyně	12,40 m ²
Pokoj	Pokoj	16,00 m ²
Pokoj	Pokoj	20,20 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	8,20 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,50 m ²
Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
Príslušenství	Lodžie	4,20 m ²
Podlahová plocha		60,30 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		66,30 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Kuchyňské vybavení tvoří původní kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry, směrové lampy. Dle získané informace je byt cca 2 roky neobýván.

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, síťové rozvody.

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 centrálně. Informace nebylo možné ověřit prohlídkou. Zpracovatel vychází z fotografií a ze zaslaného prohlášení vlastníka.

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako původní, relativně dobrý či před rekonstrukcí.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek není oplocený a je 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 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 dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy zjištěnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	9
	Počet podzemních podlaží	0
	Dům byl postaven v roce	1990
	Rozsah rekonstrukce domu	zateplení a drobné opravy
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované

	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Společně užívané prostory	kolárna, výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště
	Popis stavu bytového domu	před rekonstrukcí
	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	3		
	Koupelna(y)	původní klasická vana, umyvadlo - dle fotografie		
	Toaleta(y)	klasická toaleta - dle fotografie		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené - dle fotografie		
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy		
	Popis místností a rozměry v m ²	-1.PP		
		Příslušenství	Sklepní kóje	1,80 m ²
		3.NP		
		Kuchyně	Kuchyně	12,40 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	20,20 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	8,20 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,50 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
		Příslušenství	Lodžie	4,20 m ²
		Podlahová plocha		60,30 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		66,30 m ²
	Elektrina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
	Topná tělesa	nejspíše závěsné radiátory, bez kontroly aktuálního stavu		
	Řešení ohřevu vody v bytě	centrální		

	Popis stavu bytové jednotky	původní, před rekonstrukcí vnitřních prostor bytu
--	-----------------------------	---

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	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 docházkové vzdálenosti; 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 v blízkosti objektu
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy zjištěnými věcnými břemeny
	Další informace	zpracovatel neviděl vnitřní prostory bytu a nemůže odpovídat za kvalitu, výměru a vybavení veškerých vnitřních prostor bytu. Může zde dojít ke značným rozdílům. Nicméně zpracovatel získal dostatek informací pro vypracování znaleckého posudku na základě venkovní obhlídky.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 31.07.2025 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:

- 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.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

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. 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 spoluvl. 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:

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

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

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

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: Ostatní neuvedené - v sídlišti, mimo centrum města	VI	-0,03

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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - dobře dopravně dostupné	III	0,07

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,157}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,080}$$

1. Bytová jednotka č. 7

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Chomutov
Stáří stavby:	35 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	31 030,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Kuchyň:	12,4 *	1,00 =	12,40 m ²
Pokoj:	16 *	1,00 =	16,00 m ²
Pokoj:	20,2 *	1,00 =	20,20 m ²
Předsín:	8,2 *	1,00 =	8,20 m ²
Koupelna:	2,5 *	1,00 =	2,50 m ²
WC:	1 *	1,00 =	1,00 m ²
Sklepní kóje:	1,8 *	0,10 =	0,18 m ²
Lodžie:	4,2 *	0,20 =	0,84 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>61,32 m²</u>

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: 2. - 4.NP s výtahem	III	0,05
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: Mírně snižující cenu - zanedbaný balkón a prostory bytu	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 35 let:

$$s = 1 - 0,005 * 35 = \mathbf{0,825}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,825 = \mathbf{0,483}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,080}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 31\,030,- \text{ Kč/m}^2 * 0,483 = 14\,987,49 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 61,32 \text{ m}^2 * 14\,987,49 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,080 = 992\,555,52 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{992\,555,52 \text{ Kč}}$$

2. Pozemky

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,080 = 1,080$$

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,-	1,080		2 866,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek 1	6125/58	278	2 866,32	796 836,96
§ 4 odst. 1	Pozemek 2	6125/59	211	2 866,32	604 793,52
§ 4 odst. 1	Pozemek 3	6125/60	212	2 866,32	607 659,84

Stavební pozemky - celkem	701	2 009 290,32
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	2 009 290,32 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	603 / 38 384

Pozemky - cena zjištěná celkem = **31 565,29 Kč**

Výsledky analýzy dat

- | | |
|-------------------------|--------------|
| 1. Bytová jednotka č. 7 | 992 556,- Kč |
| 2. Pozemky | 31 565,- Kč |

Cena zjištěná - celkem: **1 024 121,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 024 120,- Kč**

slovy: Jeden milion dvacet čtyři tisíc jedno sto dvacet 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. 5202/7

Bytová jednotka č. 5202/7, Skalková č.p. 5202, Chomutov, okres Chomutov					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Skalková č.p. 5202, Chomutov, okres Chomutov	60 m ²	panelová	před rekonstrukcí	3.NP s lodžií a sklepní kóji, bez osobní prohlídky, původní koupelna a kuchyně
1	Písečná č.p. 5064, Chomutov, okres Chomutov	78 m ²	panelová	dobrý	1.NP se zasklenou lodžií a sklepní kóji, koupelna po rekonstrukci, nové podlahy
2	Písečná č.p. 5051, Chomutov, okres Chomutov	61 m ²	panelová	před rekonstrukcí	6.NP s lodžií a sklepní kóji, původní stav, včetně vybavení
3	Zahradní č.p. 5171, Chomutov, okres Chomutov	60 m ²	panelová	dobrý	4.NP s lodžií a sklepní kóji, nová koupelna, kuchyně a podlahy, vymalováno
4	Zahradní č.p. 5166, Chomutov, okres Chomutov	61 m ²	panelová	dobrý	1.NP se zasklenou lodžií a sklepní kóji, nové podlahy a výmalba
5	Zahradní č.p. 5196, Chomutov, okres Chomutov	52 m ²	panelová	dobrý	1.NP se sklepní kóji, nová koupelna a podlahy

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	21 153,85 Kč	1	21 153,85 Kč	1.02	0.93	1	1.08	1.08	1.10644704	19 118,72 Kč
2	18 032,79 Kč	1	18 032,79 Kč	1	1	1	1	1.03	1.03	17 507,56 Kč
3	24 150,00 Kč	1	24 150,00 Kč	0.98	1	1	1.1	1.1	1.1858	20 366,00 Kč
4	20 000,00 Kč	1	20 000,00 Kč	0.98	1	1	1.07	1.05	1.10103	18 164,81 Kč
5	23 057,69 Kč	1	23 057,69 Kč	1	1.03	1	1.1	1.07	1.21231	19 019,63 Kč
Celkem průměr										18 835,35 Kč
Minimum										17 507,56 Kč
Maximum										20 366,00 Kč
Směrodatná odchylka - s										1 080,48 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										17 754,87 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										19 915,83 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).										

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný byt relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňovaného bytu.
Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný byt relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňovaného bytu.
Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší stavem a vybavením než oceňovaný byt.
Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný byt relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňovaného bytu.
Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší stavem a vybavením než oceňovaný byt.

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

$$\begin{aligned}
& 18\,835,35 \text{ Kč/m}^2 \\
& \quad \quad \quad \underline{\quad \quad \quad * 60 \text{ m}^2 \quad \quad \quad} \\
& = 1\,130\,121 \text{ Kč}
\end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 130 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 5202/7, Skalková č.p. 5202, Chomutov, okres Chomutov					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Skalková č.p. 5202, Chomutov, okres Chomutov	60 m ²	panelová	před rekonstrukcí	3.NP s lodžií a sklepní kóji, bez osobní prohlídky, původní koupelna a kuchyně
1	Písečná č.p. 5064, Chomutov, okres Chomutov	78 m ²	panelová	dobrý	1.NP se zasklenou lodžií a sklepní kóji, koupelna po rekonstrukci, nové podlahy
2	Písečná č.p. 5051, Chomutov, okres Chomutov	61 m ²	panelová	před rekonstrukcí	6.NP s lodžií a sklepní kóji, původní stav, včetně vybavení
3	Zahradní č.p. 5171, Chomutov, okres Chomutov	60 m ²	panelová	dobrý	4.NP s lodžií a sklepní kóji, nová koupelna, kuchyně a podlahy, vymalováno
4	Zahradní č.p. 5166, Chomutov, okres Chomutov	61 m ²	panelová	dobrý	1.NP se zasklenou lodžií a sklepní kóji, nové podlahy a výmalba
5	Zahradní č.p. 5196, Chomutov, okres Chomutov	52 m ²	panelová	dobrý	1.NP se sklepní kóji, nová koupelna a podlahy

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	21 153,85 Kč	1	21 153,85 Kč
2	18 032,79 Kč	1	18 032,79 Kč
3	24 150,00 Kč	1	24 150,00 Kč
4	20 000,00 Kč	1	20 000,00 Kč
5	23 057,69 Kč	1	23 057,69 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	18 032,79 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	24 150,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.34
Střední hodnota			21 278,87 Kč
Medián			23 057,69 Kč
Rozdíl max-min			6 117,21 Kč

Základní cena: 21 278,87 Kč/m²

Úprava ceny: 21 278,87 Kč * 0,9000 = 19 150,98 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

19 150,98 Kč/m²

* 60 m²

= 1 149 059 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 149 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1 024 120 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 130 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 149 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 5202/7, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 603/38364 na společných částech budovy č.p. 5202 a pozemku parc. č. 6125/58; 6125/59 a 6125/60 v obci Chomutov, okres Chomutov, katastrální území Chomutov I na listu vlastnictví č. 4814 a 4908.

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

1 130 000,- Kč

Slovy: jedenmiliónstotřicettisíckorun českých

Vypracoval:

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

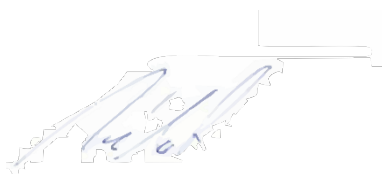
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.08.2025



.....

Pavel Hrouda

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

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 064179/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Mapové a katastrální podklady

Informace o jednotce

Číslo jednotky	5202/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 5201, 5202, 5203
Katastrální území:	Chomutov I. (652458)
Číslo LV:	4908
Podíl na společných částech:	603/38384

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Tureček Vojtěch, Skalková 5202, 43004 Chomutov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

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

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nañžení exekuce - Tureček Vojtěch
Zahájení exekuce - Tureček Vojtěch
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)

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

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	4908
Katastrální území:	Chomutov I. (652458)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Tureček Vojtěch, Skalková 5202, 43004 Chomutov	

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
5202/7

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

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

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 5201, 5202, 5203
Obec:	Chomutov [562971]
Část obce:	Chomutov [407887]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	4814
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 6125/58 , 6125/59 , 6125/60
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

5201/1, 5201/2, 5201/3, 5201/4, 5201/5, 5201/6, 5201/7, 5201/8, 5201/9, 5201/10, 5201/11, 5201/12, 5201/13, 5201/14, 5201/15, 5201/16, 5201/17, 5201/18, 5201/19, 5201/20, 5201/21, 5201/22, 5201/23, 5201/24, 5202/1, 5202/2, 5202/3, 5202/4, 5202/5, 5202/6, 5202/7, 5202/8, 5202/9, 5202/10, 5202/11, 5202/12, 5202/13, 5202/14, 5202/15, 5202/16, 5202/17, 5202/18, 5202/19, 5202/20, 5202/21, 5202/22, 5202/23, 5202/24, 5203/1, 5203/2, 5203/3, 5203/4, 5203/5, 5203/6, 5203/7, 5203/8, 5203/9, 5203/10, 5203/11, 5203/12, 5203/13, 5203/14, 5203/15, 5203/16

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Andrš Oleksandr a Andrš Hanna, Třínečká 672, Letňany, 19900 Praha 9 Jednotka: 5202/21	762/38384
Atl Roman, Skalková 5201, 43004 Chomutov Jednotka: 5201/23	513/38384
Baubín Petr, Sluneční náměstí 2568/7, Stodůlky, 15800 Praha 5 Jednotka: 5201/9	603/38384
Brázdil Michal Ing., MBA, Karlov 261, Janovice, 59501 Velká Bíteš Jednotka: 5202/23	353/38384
SJ Brož František a Brožová Olga, Skalková 5203, 43004 Chomutov Jednotka: 5203/8	762/38384
SJ Burda Petr BSc, MBA, LL.M., a Burdová Lucie, Na svahu 440, 25073 Radonice Jednotka: 5202/8	353/38384
Bureš Martin Ing., Hartigova 2442/150, Žižkov, 13000 Praha 3 Jednotka: 5203/9	599/38384
Byty - Chomutov, s.r.o., Mezi Lesy 554, Přemýšlení, 25066 Zdibky Jednotka: 5203/5	599/38384

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6125/58
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	4814
Výměra [m ²]:	278
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. 5201, 5202, 5203



Sousední parcely

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6125/59
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	4814
Výměra [m ²]:	211
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. 5201, 5202, 5203



Sousední parcely

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6125/60
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	4814
Výměra [m ²]:	212
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. o. 5201, 5202, 5203



Sousední parcely

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	4814
Katastrální území:	Chomutov I [652458]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Andrsh Oleksandr a Andrsh Hanna, Třinecká 672, Letňany, 19900 Praha 9	762/38384
Atl Roman, Skalková 5201, 43004 Chomutov	513/38384
Baubín Petr, Sluneční náměstí 2568/7, Stodůlky, 15800 Praha 5	603/38384
Brázdil Michal Ing. MBA, Karlov 261, Janovice, 59501 Velká Bíteš	353/38384
SJ Brož František a Brožová Olga, Skalková 5203, 43004 Chomutov	762/38384
SJ Burda Petr BSc. MBA, LL.M. a Burdová Lucie, Na svahu 440, 25073 Radonice	353/38384
Bureš Martin Ing., Hartigova 2442/150, Žižkov, 13000 Praha 3	599/38384
Byty - Chomutov, s.r.o., Mezi Lesy 554, Přemýšlení, 25066 Zdiby	599/38384
Chomutov pro matky s dětmi, z.s., Tomáše ze Štítného 5504, 43001 Chomutov	603/38384
Chomutovský ráj, s.r.o., Moravská 854/2, Doubravka, 31200 Plzeň	1202/38384
Compelová Dana, Skalková 5203, 43004 Chomutov	599/38384
Czekajská Věnceslava, Skalková 5201, 43004 Chomutov	603/38384
Čechová Ludmila, Skalková 5202, 43004 Chomutov	353/38384
Dolníková Romana, Skalková 5202, 43004 Chomutov	353/38384
Dostál Lukáš, Břežanská 499, 25072 Předboj	599/38384
Doušová Radka, Dubrovnická 1057/2, Košíře, 15000 Praha 5	513/38384
Dudek Antonín Ing., Cihlářská 447, Hradiště, 39701 Písek	599/38384
Frňková Šárka, Skalková 5201, 43004 Chomutov	603/38384
Gombár Jakub Ing., č. p. 34, 43801 Velemyšleves	603/38384
Gregušová Věra, Drahenický Málkov 27, 38801 Blatná	762/38384
Habásková Ivona, Třeboradická 1076/49, Kobylisy, 18200 Praha 8	603/38384
Hájková Miluška, Skalková 5201, 43004 Chomutov	603/38384
HAMI REALITY s.r.o., Údolí Kamenice 584, 46841 Tanvald	603/38384
Hampová Olga, Borová 5139, 43004 Chomutov	353/38384
SJ Hamřík Jan a Hamříková Radmila, Poštovní 1322, 46851 Smržovka	762/38384
Holý Jan Ing., Skalková 5203, 43004 Chomutov	762/38384
Horálková Karolína, Pplk. Sochora 980/15, Holešovice, 17000 Praha 7	762/38384
Janků Renata Ing., Skalková 5201, 43004 Chomutov	603/38384
Ježilová Pavla Mgr., Skalková 5202, 43004 Chomutov	762/38384
Kanalošová Denisa Mgr., Patočkova 3960, 43001 Chomutov	513/38384
SJ Karas Miroslav a Karasová Markéta, Školní 220, 33805 Mýto	353/38384

SJ Molnár František Ing., a Molnárová Rozália, Skalková 5202, 43004 Chomutov	762/38384
Múčková Marie, Šafaříkova 4195, 43003 Chomutov	513/38384
Nečas Kryštof, Liliová 250/4, Staré Město, 11000 Praha 1	513/38384
Pastorková Ludmila, Skalková 5203, 43004 Chomutov	762/38384
Perknerová Zdeňka, Kamenná 5129, 43004 Chomutov	353/38384
Perná Helena, Skalková 5201, 43004 Chomutov	603/38384
Pistora Roman, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov	603/38384
Sadilek Vladimír, Skalková 5201, 43004 Chomutov	603/38384
Segešová Jana, Skalková 5201, 43004 Chomutov	603/38384
Semivan Josef, Skalková 5201, 43004 Chomutov	513/38384
Stuchlý Jaroslav, Červenohrádecká 1542, 43111 Jirkov	603/38384
Szabó František Ing., Nová 1816, Hranice I-Město, 75301 Hranice	603/38384
Škorvánková Eva, Skalková 5202, 43004 Chomutov	762/38384
Tichotová Eva, Skalková 5203, 43004 Chomutov	762/38384
Tureček Vojtěch, Skalková 5202, 43004 Chomutov	603/38384
Vohánková Helena, Skalková 5202, 43004 Chomutov	603/38384
Vorlová Michaela, Školní pěšina 5095, 43004 Chomutov	513/38384
MCP Wang Jingqi a Chen Weiling, Věstarská 868/18, Klánovice, 19014 Praha 9	603/38384
SJ Zakharkiv Andriy a Zakharkiv Iryna, Benkova 1695/15, Chodov, 14900 Praha 4	762/38384
Zalabová Veronika, Skalková 5203, 43004 Chomutov	599/38384
SJ Zelený Václav JUDr. a Zelená Jaroslava, Skalková 5202, 43004 Chomutov	762/38384
Zlochová Petra Mgr., Pcherská 223, Olšany, 27341 Brandýsek	513/38384
Žižlavský Vladimír, U Poštovky 1149/3, Košíře, 15000 Praha 5	353/38384

Pozemky

Parcelní číslo
6125/58
6125/59
6125/60

Stavby

Číslo
Chomutov č. p. 5201, 5202, 5203, na pozemku p. č. 6125/58, 6125/59, 6125/60

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

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

Stavební objekt - detail

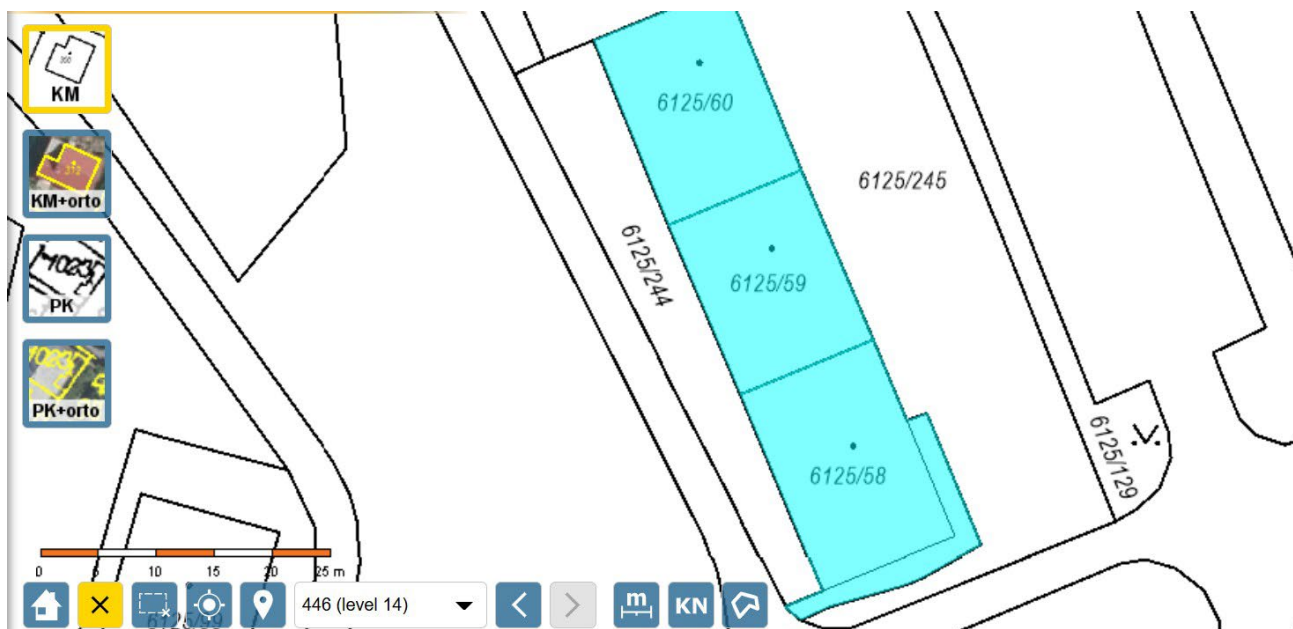
Kód: 23162139

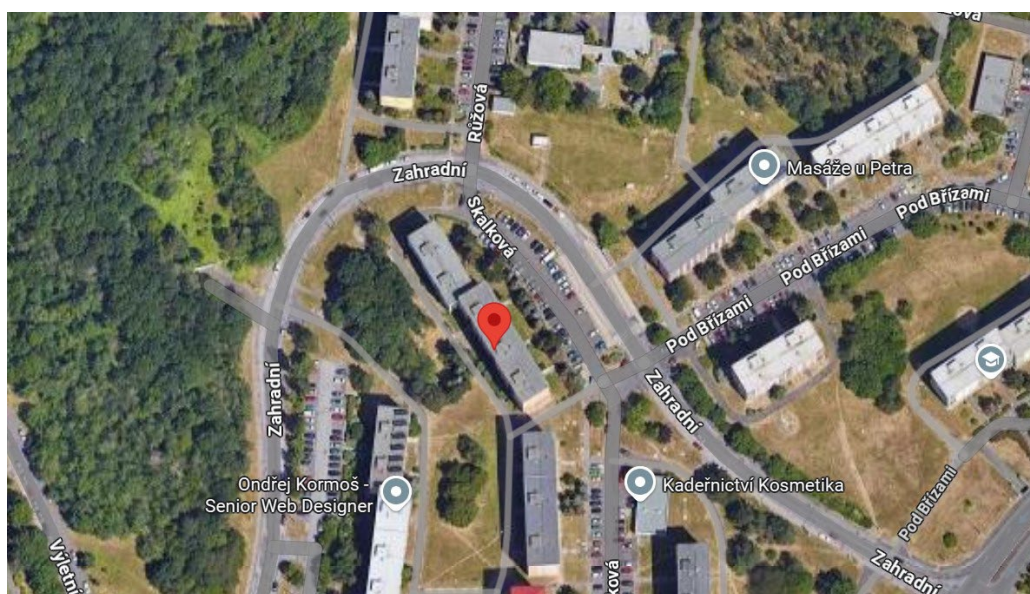
Aktuální údaje	Informace k datu
Obec:	Chomutov
Část obce:	Chomutov
Parcela a katastrální území:	6125/60, k.ú. Chomutov I
Údaje o vlastnictví	
Číslo popisná nebo evidenční:	5201, 5202, 5203
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1990	Druh svislé nosné konstrukce:	Stěnové panely
Počet bytů:	64	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m²]:	635	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m²]:		Způsob vytápění:	Centrální dálkové (kotel mimo stavbu)
Počet podlaží:	9	Vybavení výtahem:	S výtahem
Počet vchodů:	3		





budovy (nezapočteno do plochy jednotky)

K vlastnictví jednotky č. 5202/6 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 762/38384 na společných částech budovy.

31. Jednotka č. 5202/7 je byt v 3.NP podlaží v sekci čp. 5202.
Celková podlahová plocha jednotky je 60.3 m².

Jednotka č. 5202/7 se skládá z těchto místností :

kuchyň	12.4 m ²
pokoj 1	16.0 m ²
pokoj 2	20.2 m ²
předsíní	8.2 m ²
koupelna	2.5 m ²
WC	1.0 m ²

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

sklepni kóje	1.8 m ²
lodžie	4.2 m ²

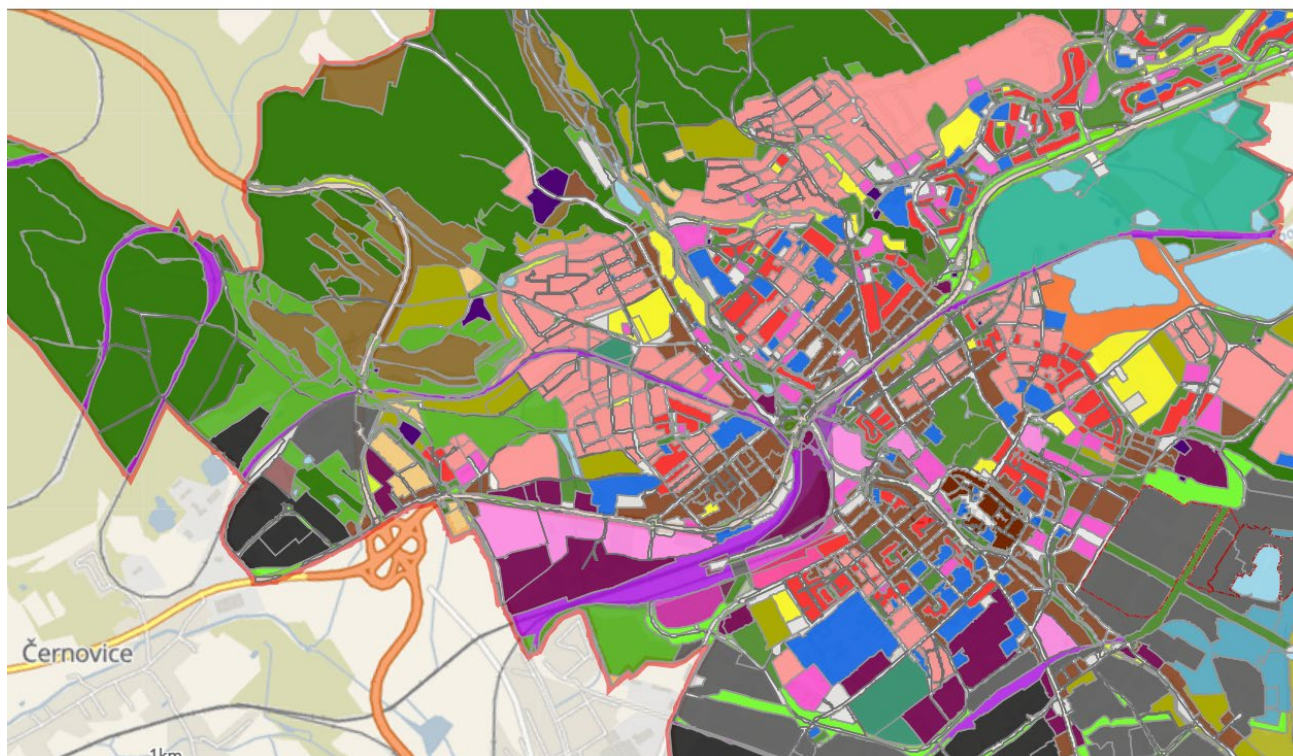
Vybavení náležející k jednotce:

a) vodoměr SV	1 ks
b) vodoměr TUV	1 ks
c) sporák	1 ks
d) vest.skříň	2 ks
e) kuch.linka	1 ks
f) vana	1 ks
g) umyvadlo	1 ks
h) WC mísa s nádrží	1 ks

K vlastnictví bytu dále patří :

- nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- nenosné konstrukce lodžie

Activate Windows
Go to Settings to activate

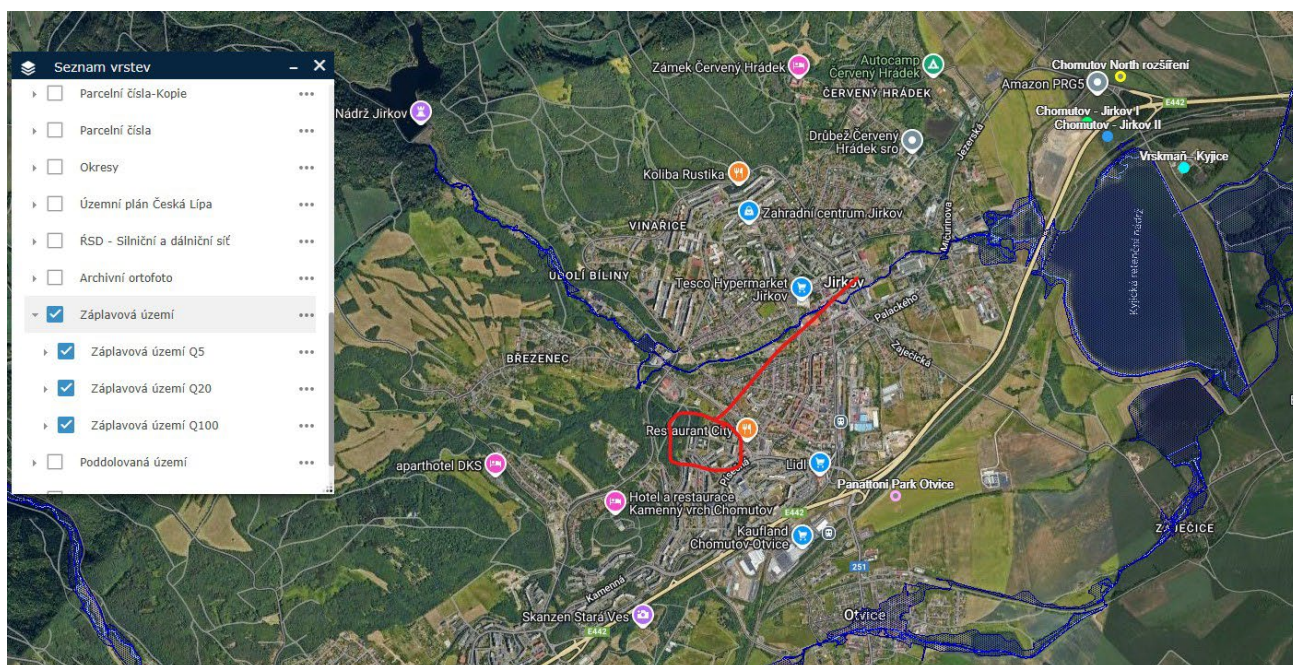
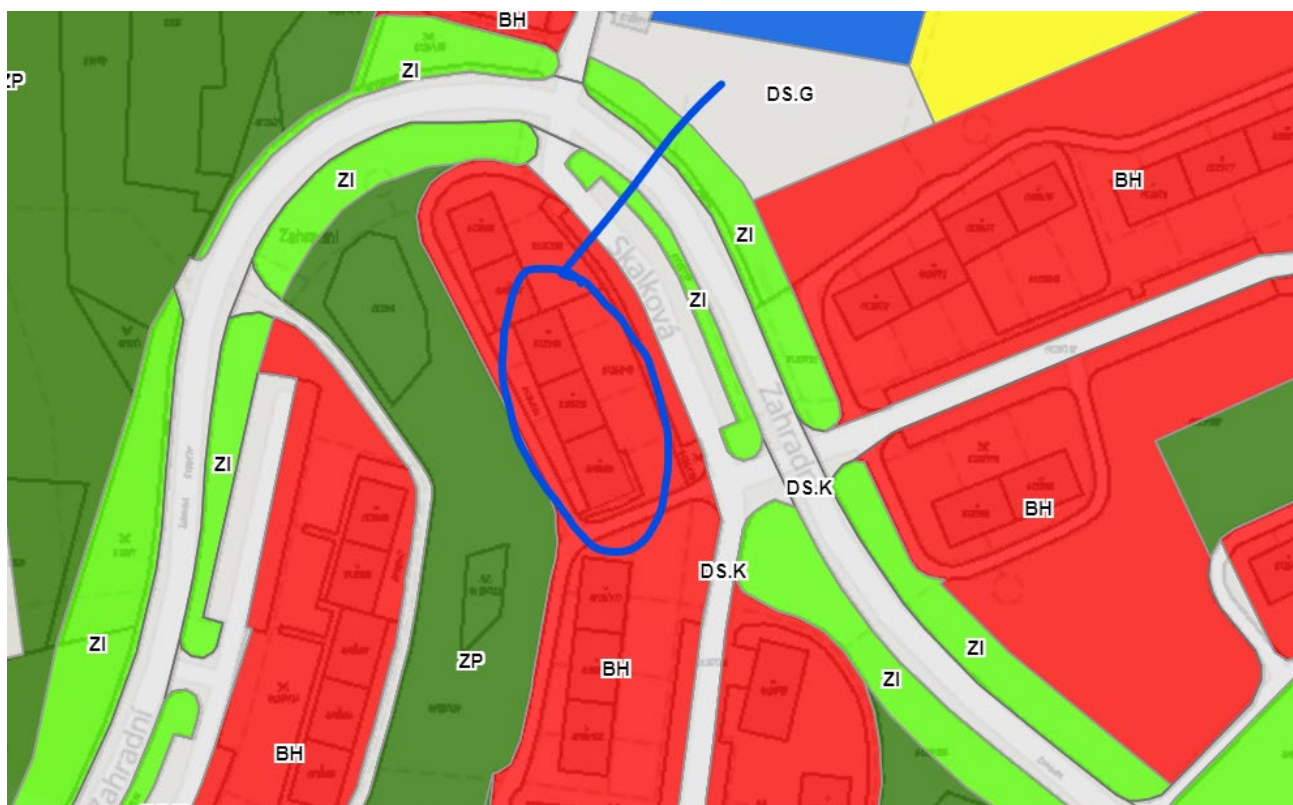


Legenda



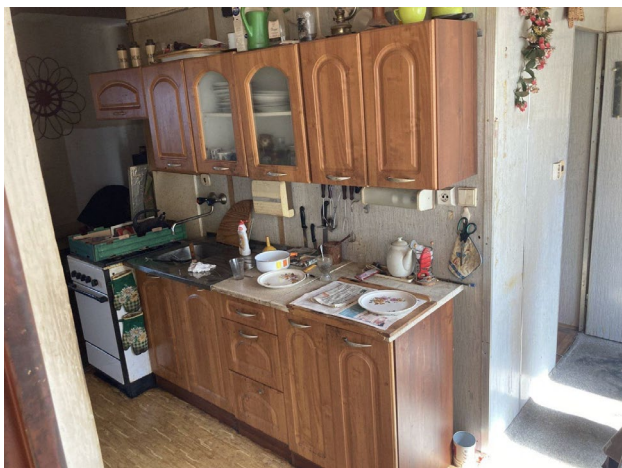
Územní plán

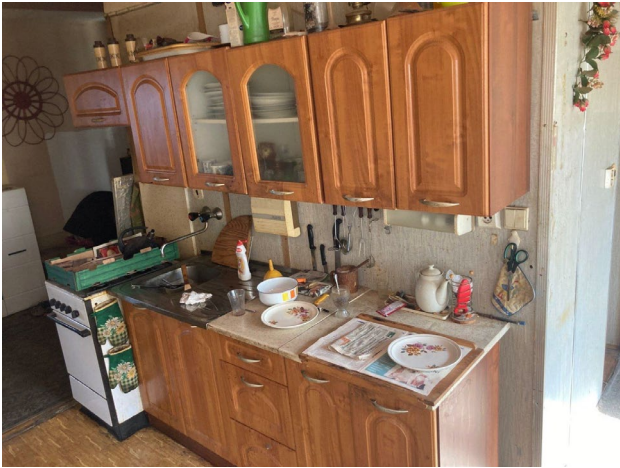
-  BH bydlení hromadné-v bytových domech
-  BI.1 bydlení individuální v rodinných domech - městské a příměstské
-  BI.2 bydlení individuální v rodinných domech- venkovské
-  DS.A dopravní infrastruktura-silniční-dopravní terminály
-  DS.C dopravní infrastruktura-silniční-čerpací stanice
-  DS.G dopravní infrastruktura-silniční-garáže a velká parkoviště
-  DS.K dopravní infrastruktura-silniční-pozemní komunikace
-  DS.P dopravní infrastruktura-silniční-parkoviště
-  DZ plochy pro drážní dopravu
-  K plochy krajinné zeleně



I. PŘÍLOHY

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

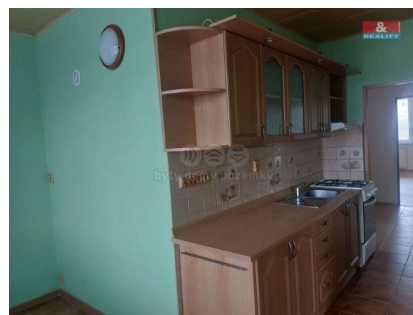
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

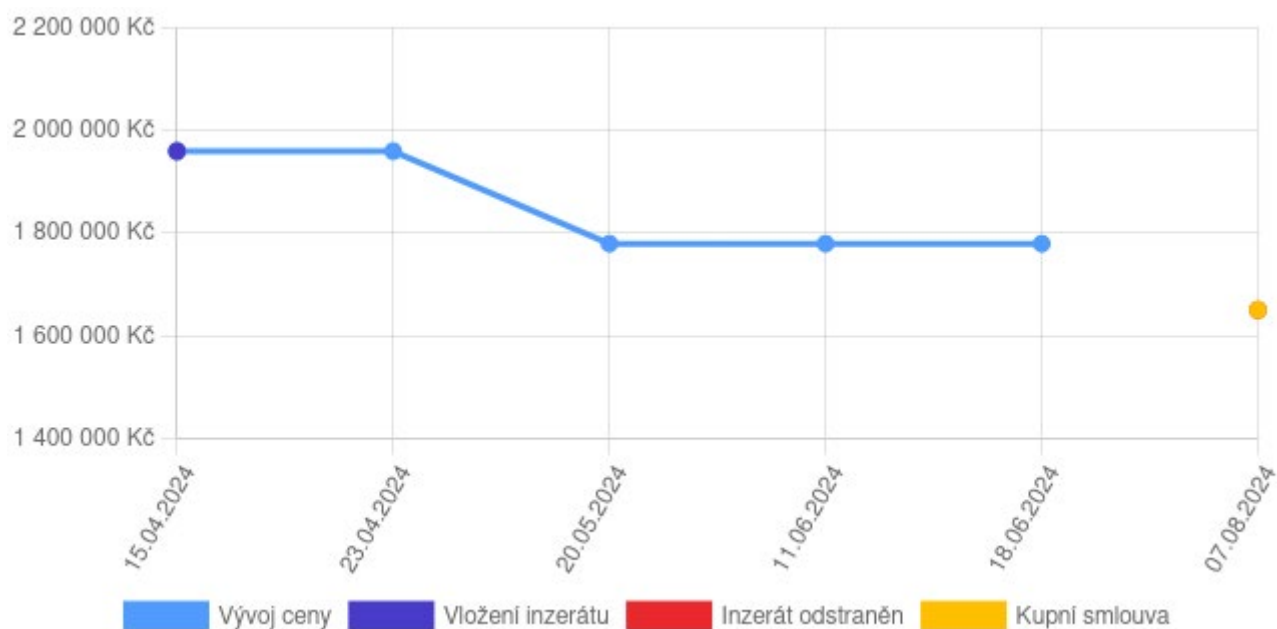
Lokalita	Písečná č.p. 5064, Chomutov, okres Chomutov	Cena dle KS	1 650 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.08.2024	Číslo řízení	V-5145/2024-503
Vlastnictví	Osobní	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	8	Výtah	Ano
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	76 m ²	Podlahová plocha	78 m ²
Dispozice	4+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Sídlště
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus		

Exkluzivně nabízíme ke koupi prostorný byt 4+1 v osobním vlastnictví, umístěný v klidné části města Chomutov, ulice Písečná. Byt se nachází v panelovém domě na prvním nadzemním podlaží, přičemž celková užitná plocha činí 78 m². K bytu náleží zasklená lodžie, kuchyň, komora a spojená koupelna se záchodem a sprchovým koutem. Bytová jednotka se pyšní výhodnou polohou – v bezprostřední blízkosti se nachází zdravotní středisko s lékárnou, školy, školky, autobusová zastávka a nákupní střediska, což zajišťuje vynikající občanskou vybavenost a dostupnost služeb. Pokud hledáte bydlení v klidné, avšak dobře dostupné lokalitě Chomutova, tento byt by mohl být vaší ideální volbou. Pro více informací nebo domluvení prohlídky neváhejte kontaktovat.

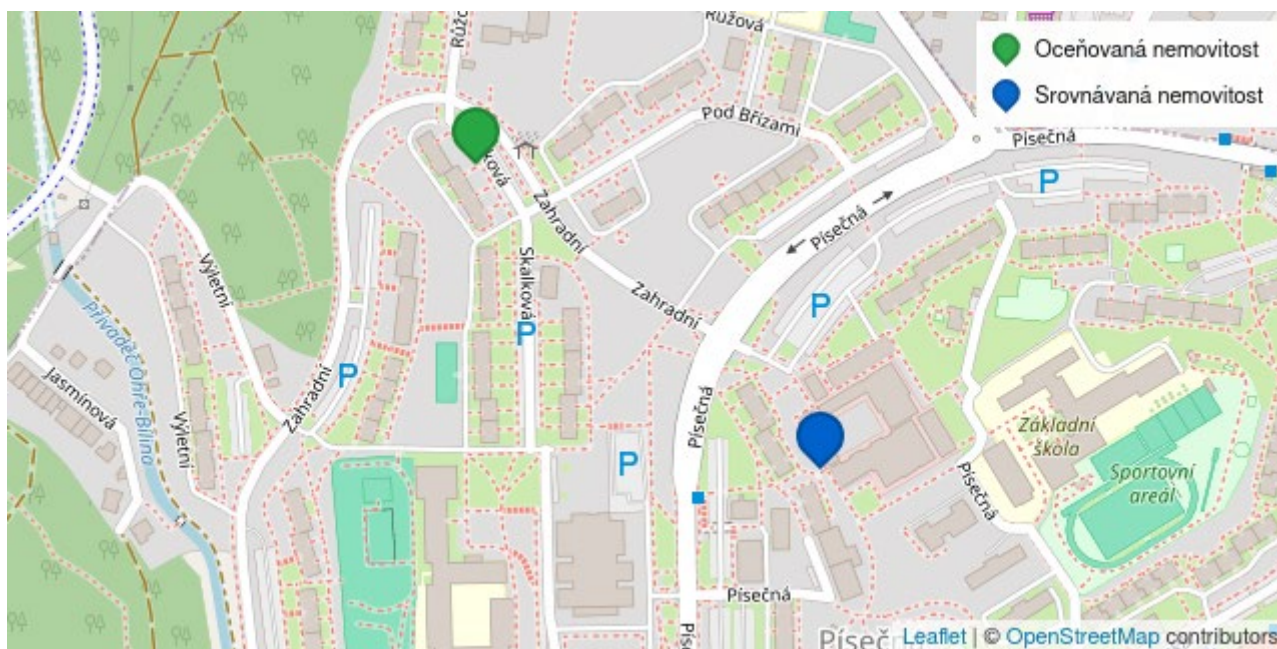
2. Fotodokumentace



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)

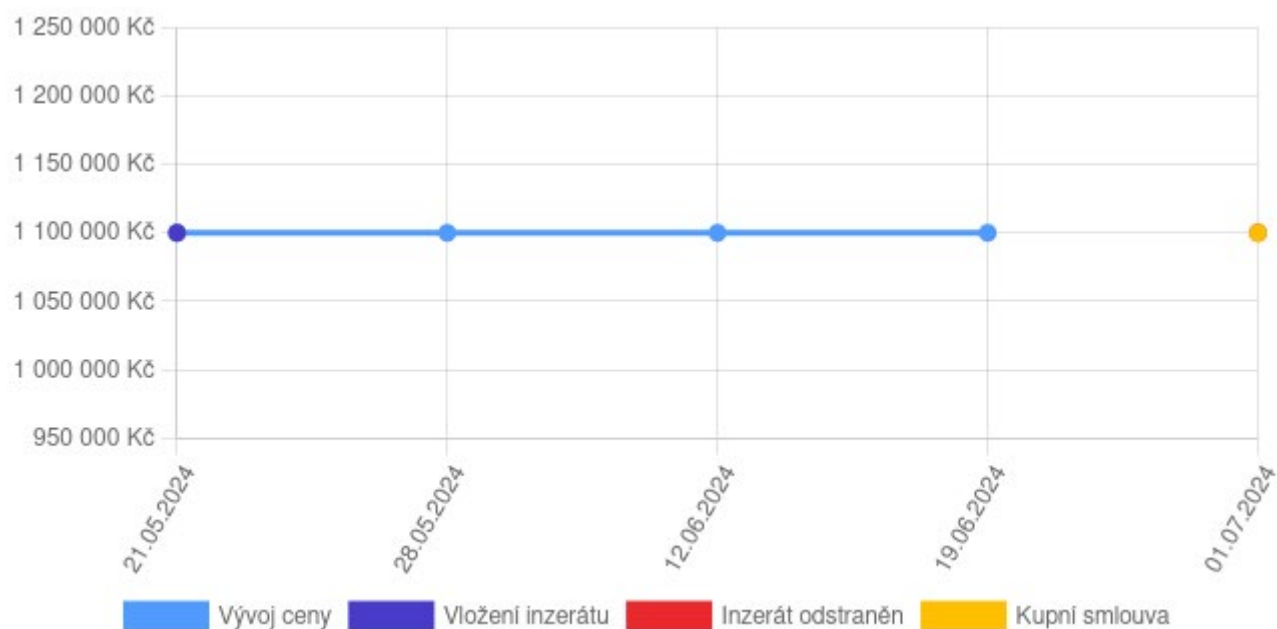
Lokalita	Písečná č.p. 5051, Chomutov, okres Chomutov	Cena dle KS	1 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.07.2024	Číslo řízení	V-4397/2024-503
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	7	Výtah	Ano
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	61 m ²
Podlahová plocha	61 m ²	Dispozice	2+1

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.

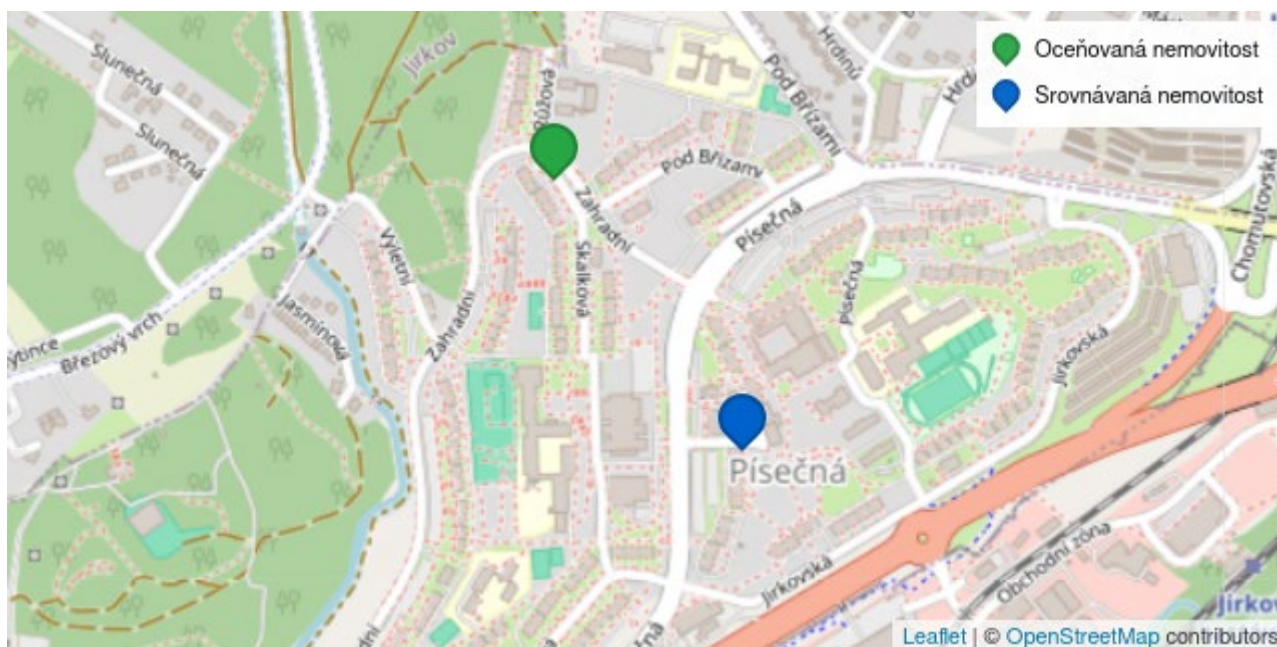
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



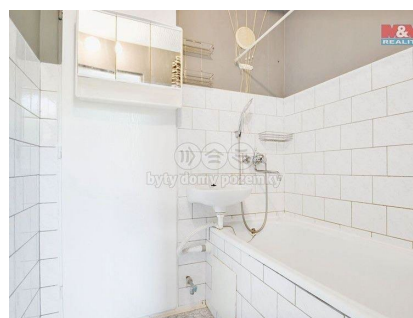
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

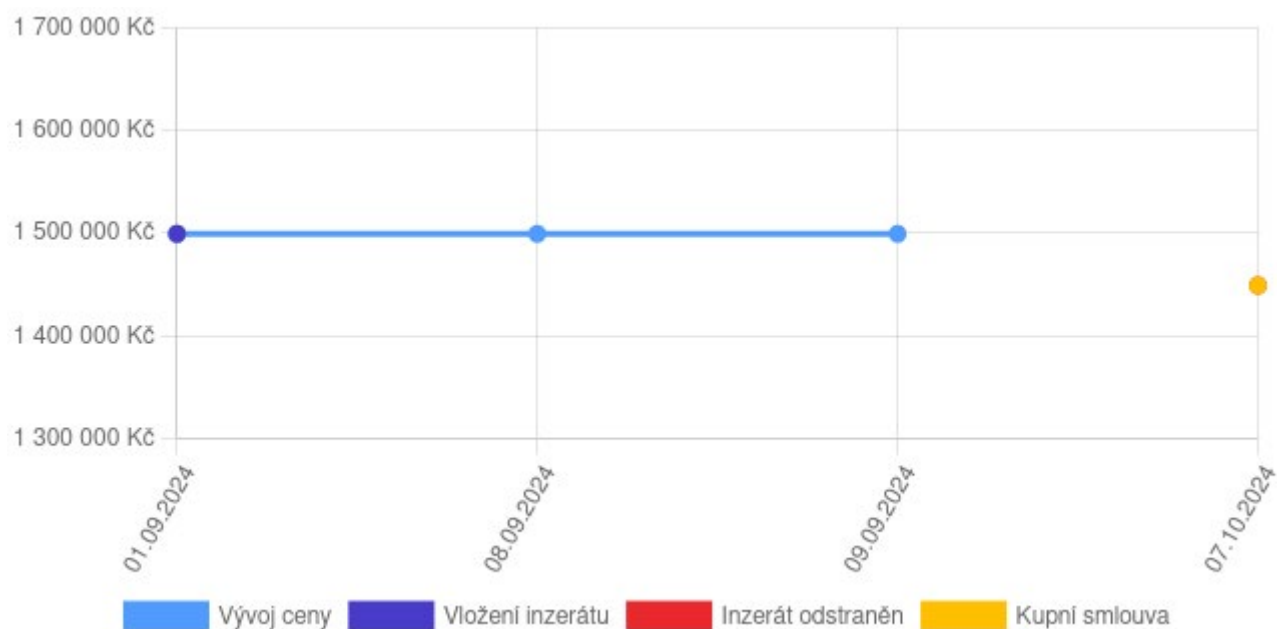
Lokalita	Zahradní č.p. 5171, Chomutov, okres Chomutov	Cena dle KS	1 449 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.10.2024	Číslo řízení	V-6497/2024-503
Poznámka k ceně		Vlastnictví	Osobní
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	8
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Plyn	Ano
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	60 m ²	Podlahová plocha	60 m ²
Dispozice	2+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	5	Poloha nemovitosti	Rušná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus		

Hledáte bydlení s nízkými náklady, nebo chcete třeba jen dobře investovat? Pak právě pro Vás tu máme zajímavou nabídku bytu 2+1 v osobním vlastnictví, který je nyní dispozičně přestavěn na 3+1. Nachází se ve 4. patře revitalizovaného panelového domu s novým výtahem. Jedná se o lokalitu s dobrou občanskou vybaveností (Základní škola, Mateřská škola, pošta, lékař, obchody atd.). Byt je kromě zděného jádra a menších úprav v původním udržovaném stavu. Skládá se z předsíně, koupelny s vanou, umyvadlem a samostatným WC, kuchyně se zánovní kuchyňskou linkou a tří pokojů, z nichž k jednomu náleží prostorná ložnice. K bytu patří také sklepní kóje.

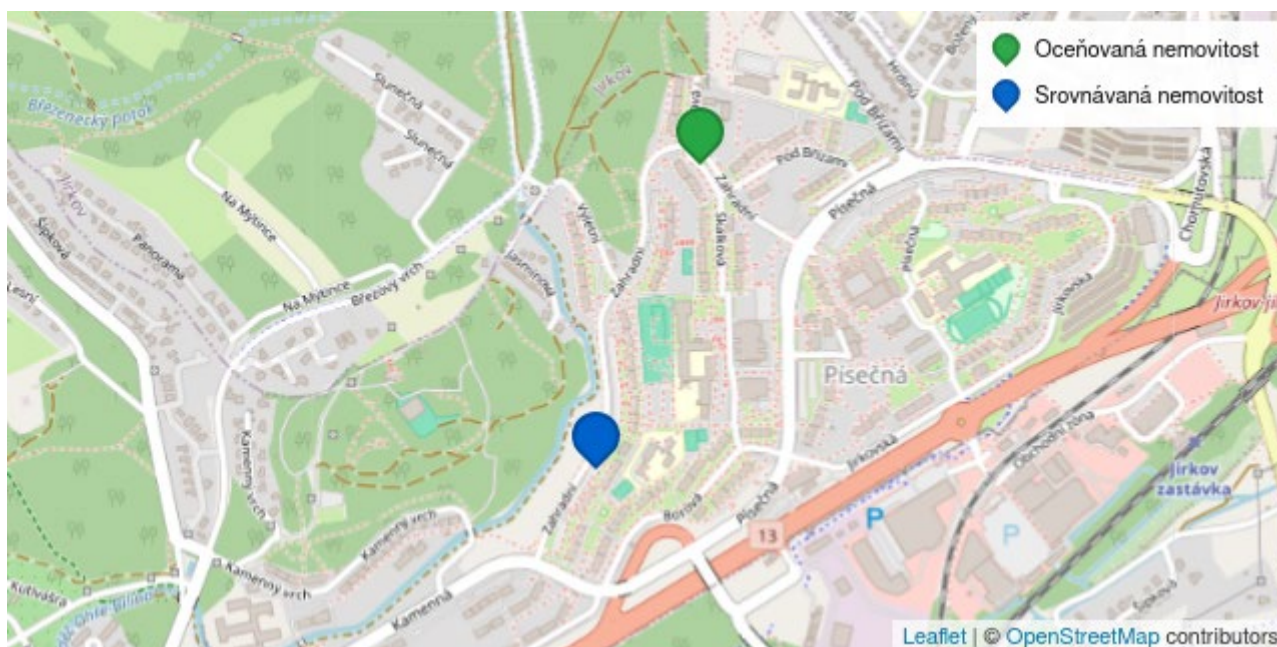
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



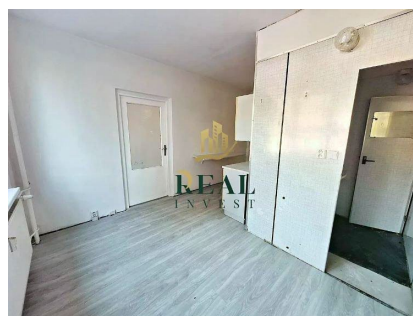
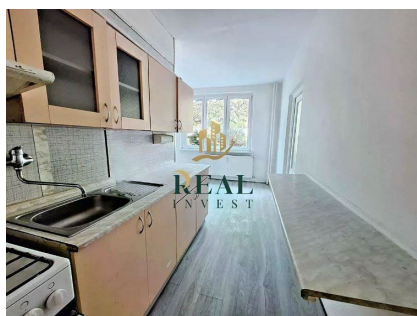
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

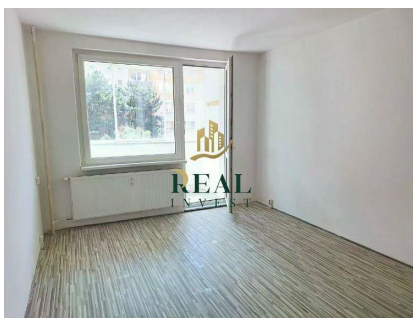
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Zahradní č.p. 5166, Chomutov, okres Chomutov	Cena dle KS	1 220 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.01.2025	Číslo řízení	V-231/2025-503
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	6
Výtah	Ano	Elektrina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	61 m ²	Podlahová plocha	61 m ²
Dispozice	2+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	1	Příjezdová cesta	Zpevněná
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlák, Dálnice, Silnice		

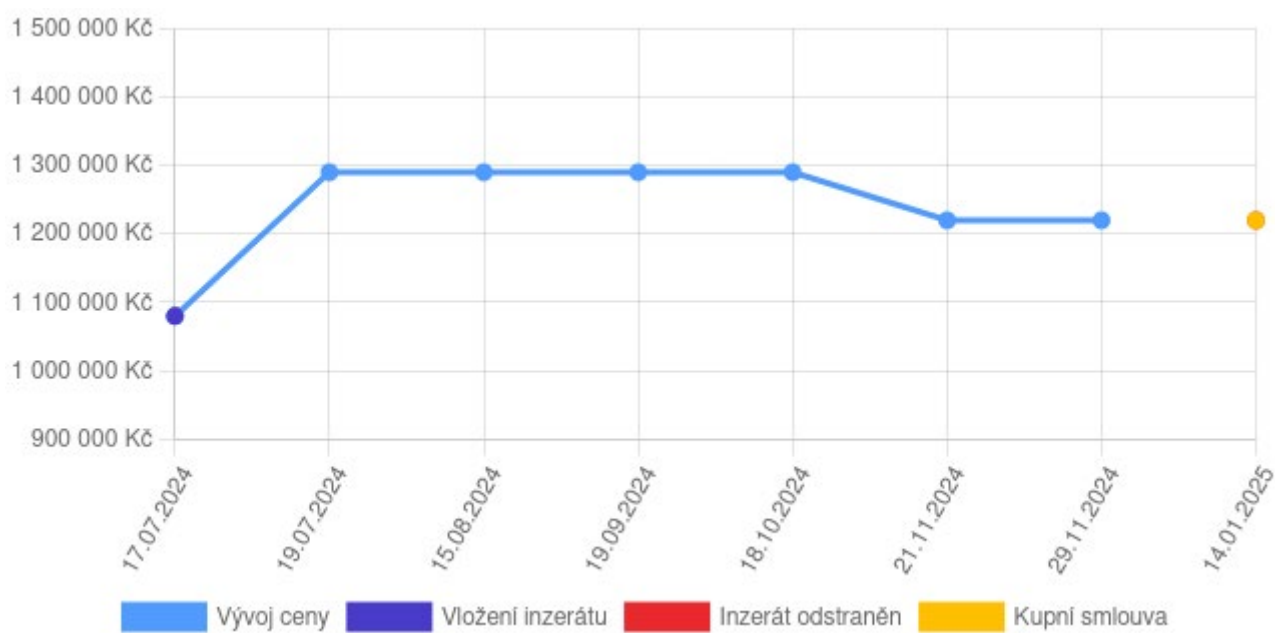
Nabízíme k prodeji byt o velikosti 2 + 1 na adrese Ulice Zahradní, Část obce Chomutov. Jedná se o byt v osobním vlastnictví v zatepleném panelovém domě v dobrém stavu. Byt se nachází v prvním patře šestipodlažního domu a disponuje podlahovou plochou 61 m². Byt je po částečné rekonstrukci. Je vhodný jak pro rodinu tak i jako investiční příležitost. Parkování je možné na parkovišti před domem. V okolí je dostupná veškerá doprava - vlak, dálnice, silnice, MHD, autobus.

2. Fotodokumentace

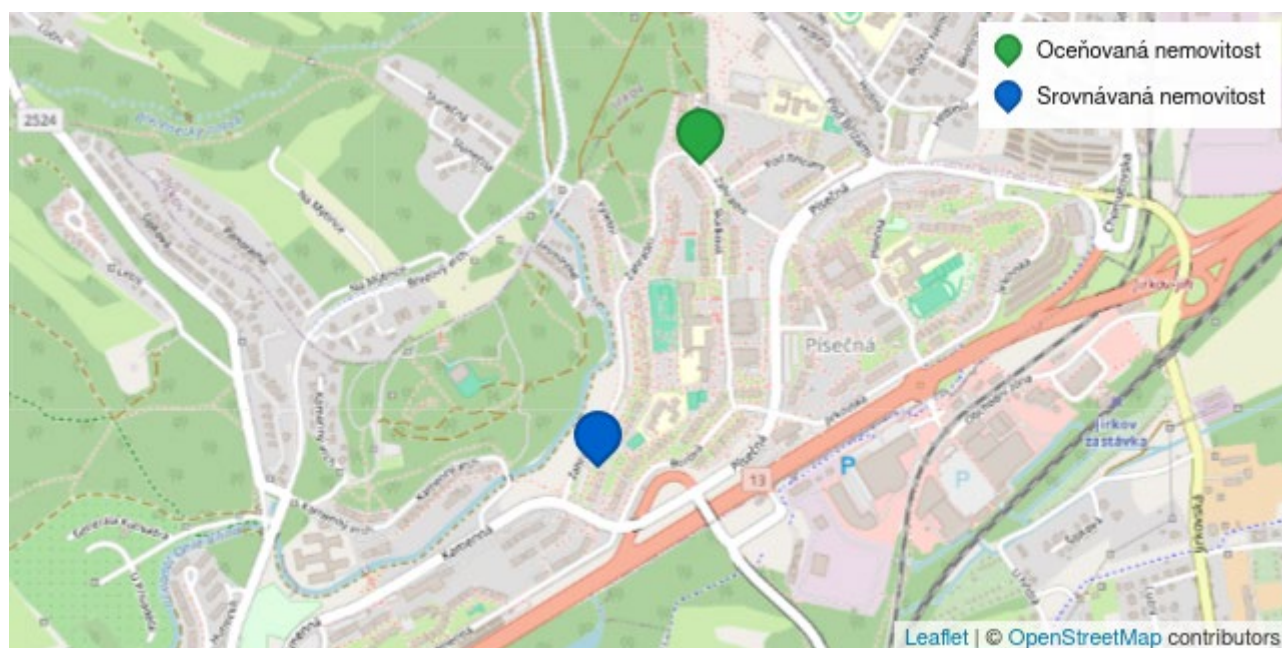




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



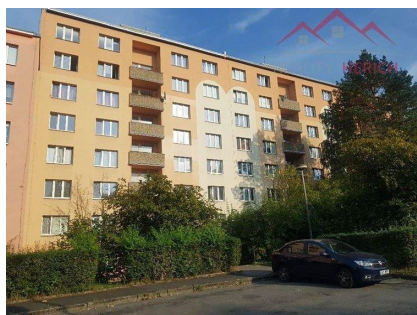
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

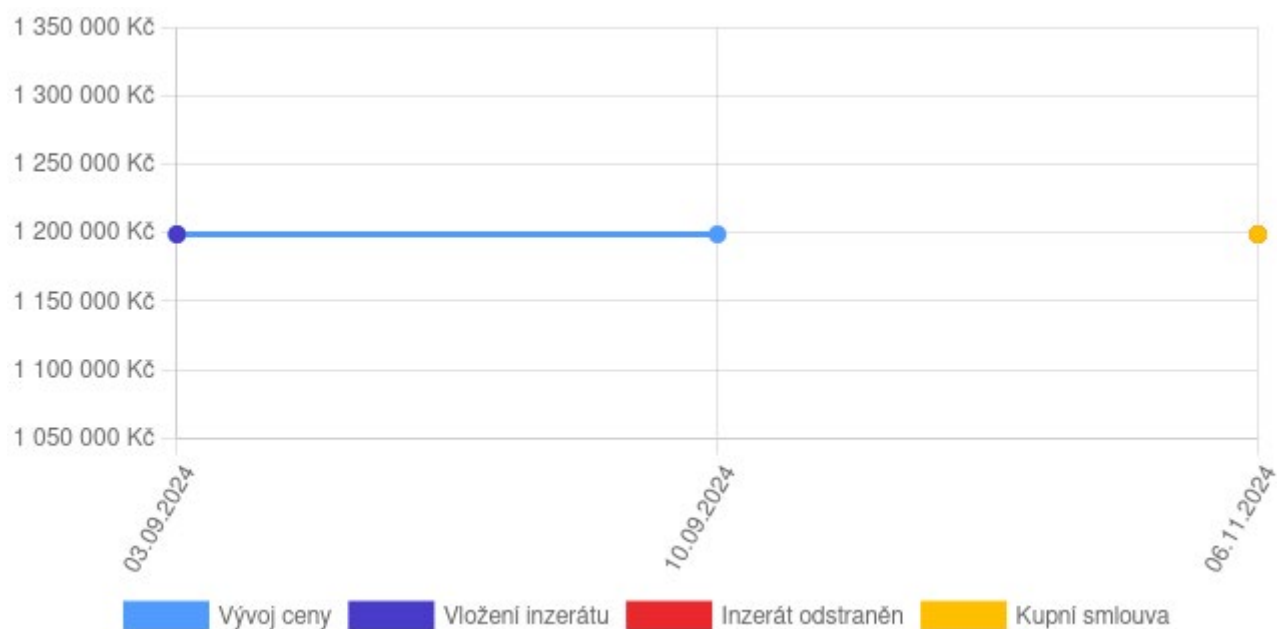
Lokalita	Zahradní č.p. 5196, Chomutov, okres Chomutov	Cena dle KS	1 199 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.11.2024	Číslo řízení	V-7241/2024-503
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	8
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	52 m ²	Podlahová plocha	52 m ²
Dispozice	2+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	1	Dostupnost dopravy	Silnice

Nabízíme Vám k prodeji byt v osobním vlastnictví 2+1 o rozloze 52 m², ulice Zahradní v Chomutově. Stav bytu je původní, ale udržovaný. Byt se nachází v přízemí revitalizovaného domu (fasáda, zateplení, plastová okna, euro-výtah, kamerový systém). Byt se skládá z předsině, kuchyně, koupelny s vanou a WC a dále je zde obývací pokoj a ložnice. Veškerá občanská vybavenost je v okolí. V bytě jsou dlouhodobě platící nájemníci.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

