

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11475-1253/2020

Objednatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Účel znaleckého posudku:	Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku, pro exekuční řízení sp. zn. 124 EX 6648/17
Adresa předmětu ocenění:	Mjr. Šulce č.p. 3872/13, Chomutov, okres Chomutov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	09.06.2020
Zpracováno ke dni:	09.06.2020
Zhotovitel:	XP invest, s.r.o., Martin Svoboda Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.06.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 26.05.2020, č.j. 124 EX 6648/17-146, ve spojení s opravným usnesením ze dne 9.6.2020 č.j. 124 EX 6648/17-157, byl ustanoven znalecký ústav XP invest, s.r.o. vyhotovením znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 3872/9 a podílu o velikosti 28/1000 na společných částech budovy č.p. 3872/13 a pozemku parc. č. 2946, 2947, 2948, spolu s podílem o velikosti 24/1000 na pozemku parc. č. 2949/1,

to vše v obci Chomutov, okres Chomutov, katastrální území Chomutov I za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 3872/9
Adresa předmětu ocenění:	Mjr. Šulce č.p. 3872/13, Chomutov, okres Chomutov
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Chomutov
Obec:	Chomutov
Ulice:	Mjr. Šulce
Katastrální území:	Chomutov I

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 09.06.2020. Prohlídka byla za přítomnosti: Lucie Pokšťeflová – vlastníkem pověřená osoba.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Trnka Pavel, Mjr. Šulce 3872/13, 43001 Chomutov

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 3872/9 a podíl o velikosti 28/1000 na společných částech budovy č.p. 3872/13 a pozemku parc. č. 2946, 2947, 2948, spolu s podílem o velikosti 24/1000

na pozemku parc. č. 2949/1, v obci Chomutov, okres Chomutov, katastrální území Chomutov I.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je vybudována v typovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 4 nadzemní podlaží a má 1 podzemní podlaží. V objektu je půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy jsou z betonu s izolací, objekt je cihlové konstrukce a stropy jsou pravděpodobně keramickobetonové. Střecha je valbová, se standardní střešní krytinou, klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a plášť je zateplen polystyrenem. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště.

Odhadem byl objekt postaven v 60. letech 20. století.

Na domě proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, zateplení pláště - celková, střecha - celková, vstupní prostor - částečná.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vady, podlahy jsou zastaralé, vady vybavení nejsou zřejmé a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav bytového domu je dobrý.

Oceňovaná bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 3. podlaží objektu a její dispozice je 3+1. Součástí bytové jednotky je předsíň o výměře 5,30 m², koupelna s WC o výměře 5,20 m², obývací pokoj o výměře 16,15 m², kuchyně o výměře 7,25 m², ložnice o výměře 10,10 m², dětský pokoj o výměře 15,55 m². Podlahová plocha činí 59,55 m².

Bytové jádro je vyzděné. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytové jednotce jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v celé jednotce s žaluziemi. Obytné prostory jsou orientovány na severovýchod, jihozápad. Vybavení koupelny tvoří rohová vana, umyvadlo a na WC je závěsná toaleta. Použité vnitřní dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně dveří jsou obložkové a vchodové dveře jsou dřevěné. Je instalována kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Osvětlovací techniku tvoří lustry, zářivková svítidla.

V obytných místnostech je podlaha řešena: keramická dlažba, koberce, v kuchyni je položena keramická dlažba, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je keramická dlažba.

Další vybavení bytu tvoří vestavěné skříně, digestoř.

Do bytové jednotky je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu je připojen. Byt je vytápěn ústředním topením (dálkové) a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Byt je napojen na dálkový ohřev vody.

Na bytě v minulosti proběhly rekonstrukce těchto konstrukčních prvků (cca před 10 lety): koupelna - celková, WC - celková, vybavení kuchyně - celková, vnitřní dveře -

celková, podlahy - celková. Stěny bytu jsou bez vad, okna v bytě jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vybavení bytu je bez vad a rozvody v bytě jsou bez vad. Oceňovaná bytová jednotka je v dobrém stavu.

Na pozemku jsou trvalé porosty v podobě okrasných dřevin a není oplocen. Pozemek je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Součástí výsledné ceny je i spoluvlastnický podíl o velikosti 24/1000 na pozemku parc. č. 2949/1, který má výměru 348 m² a nachází se u domu, reálně se jedná o chodník a část zatravněné plochy za domem, bez výrazného vlivu na ocenění bytové jednotky.

Bytový dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci se nachází pobočka České pošty.

Okolí domu je klidné, bez zdravích ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od domu je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, možnost parkování je dobrá - v blízkosti objektu.

V místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která by prodejem v dražbě nezanikla, nebyla zjištěna.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zákaz zcizení nebo zatížení, zástavní právo smluvní, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Trnka Pavel), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	4		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	cca v 60. letech 20. století		
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	celková	odhadem 2010
		zateplení pláště	celková	odhadem 2010
střecha		celková	odhadem 2010	
vstupní prostor		částečná	odhadem 2010	

	Základy	betonové izolované		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	keramickobetonové		
	Střecha	valbová		
	Krytina střechy	standardní střešní krytina		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	vápenocementové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště		
	Popis stavu bytového domu	dobrý		
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad podlahy: zastaralý prvek		
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	3		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihozápad		
	Koupelna(y)	rohová vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	závěsná toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	obložkové		
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry, zářivková svítidla		
	Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči		
	Popis místností a rozměry v m2	Ostatní prostory	Předsíň	5,30 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,20 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	16,15 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	7,25 m ²
		Pokoj	Ložnice	10,10 m ²
		Pokoj	Dětský pokoj	15,55 m ²
		Podlahová plocha		
	Elektřina	230V		
Vodovod	vodovod			
Svod splašek	veřejná kanalizace			
Plynovod	ano			
Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové			

	Topná tělesa	závěsné radiátory			
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově			
	Podlahy v bytě	místnosti: keramická dlažba, koberce kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba			
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý			
	Rekonstrukce		Konstrukce	Rozsah	Rok
			koupelna	celková	odhadem 2010
			WC	celková	odhadem 2010
		vybavení kuchyně	celková	odhadem 2010	
		vnitřní dveře	celková	odhadem 2010	
		podlahy	celková	odhadem 2010	
Vady bytové jednotky	vybavení: bez vad rozvody: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad zdivo: bez vad				
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	okrasné dřeviny			
	Sklon pozemku	rovinatý			
	Oplocení	neoploceno			
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě			
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy			
	Poloha v obci	střední 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 využití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty			
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)			
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu			
	Sousedé a kriminalita	v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé			
Věcná břemena	Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která by prodejem v dražbě nezanikla, nebyla zjištěna.				
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zákaz zcizení nebo zatížení, zástavní právo smluvní, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Trnka Pavel), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.				

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 09.06.2020 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. 1:

„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 věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 3872/9

Bytová jednotka č. 3872/9, v ulici Mjr. Šulce, obec Chomutov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mjr. Šulce, Chomutov, okres Chomutov	3+1, 59.55 m ²	Dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, hodnoceno příslušenství a vybavení bytu, balkon, podíl na pozemku za domem
1	Palackého, Chomutov, okres Chomutov	2+1, 64 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, obnovené vybavení, lodžie, celkově obdobné.
2	Palackého, Chomutov, okres Chomutov	3+1, 80 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, částečně obnovené vybavení, balkon, celkově mírně horší.
3	Meisnerova, Chomutov, okres Chomutov	2+1, 50 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	Revitalizovaný dům, celková rekonstrukce bytu, balkon, celkově lepší.
4	Čechova, Chomutov, okres Chomutov	2+1, 51 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, celková rekonstrukce bytu, balkon, celkově lepší.

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	13.750,00 Kč	0.9	12.375,00 Kč	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9800	12.627,56 Kč
2	21.625,00 Kč	0.85	18.381,25 Kč	1.00	0.92	1.00	1.00	0.95	1.00	0.8740	21.031,18 Kč
3	26.800,00 Kč	0.85	22.780,00 Kč	1.00	1.04	1.10	1.00	1.10	1.00	1.2584	18.102,35 Kč
4	28.803,92 Kč	Nepoužit	28.803,92 Kč	1.00	1.03	1.10	1.00	1.10	1.00	1.2463	23.111,55 Kč
Celkem průměr											18.718,16 Kč
Minimum											12.627,56 Kč
Maximum											23.111,55 Kč
Směrodatná odchylka - s											4.550,70 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											14.167,46 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											23.268,86 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

18.718,16 Kč/m²

*

59,55 m²

= **1.114.667 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

1.115.000 Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 3872/9, v ulici Mjr. Šulce, obec Chomutov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mjr. Šulce, Chomutov, okres Chomutov	3+1, 59.55 m ²	Dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, hodnoceno příslušenství a vybavení bytu, balkon, podíl na pozemku za domem
1	Palackého, Chomutov, okres Chomutov	2+1, 64 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, obnovené vybavení, lodžie, celkově obdobné.
2	Palackého, Chomutov, okres Chomutov	3+1, 80 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, částečně obnovené vybavení, balkon, celkově mírně horší.
3	Meisnerova, Chomutov, okres Chomutov	2+1, 50 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	Revitalizovaný dům, celková rekonstrukce bytu, balkon, celkově lepší.
4	Čechova, Chomutov, okres Chomutov	2+1, 51 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, celková rekonstrukce bytu, balkon, celkově lepší.

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	13.750,00	0,90	12.375,00
2	21.625,00	0,85	18.381,25
3	26.800,00	0,85	22.780,00
4	28.803,92	-	28.803,92
Maximální hodnota		28.803,92	(případ č.4)
Minimální hodnota		12.375,00	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		2,3276	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		20.585,04	
Odchylka max hodnoty od průměru		8.218,88	
Odchylka min hodnoty od průměru		8.210,04	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.4)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	13.750,00	0,90	12.375,00
2	21.625,00	0,85	18.381,25
3	26.800,00	0,85	22.780,00
4	28.803,92	-	28.803,92
Maximální hodnota		22.780,00	(případ č.3)
Minimální hodnota		12.375,00	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,8408	OK
Aritmetický průměr		17.845,42	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 3872/9, v ulici Mjr. Šulce, obec Chomutov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Mjr. Šulce, Chomutov, okres Chomutov	3+1, 59,55 m ²	Dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, hodnoceno příslušenství a vybavení bytu, balkon, podíl na pozemku za domem	X
1	Palackého, Chomutov, okres Chomutov	2+1, 64 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, obnovené vybavení, lodžie, celkově obdobné.	3
2	Palackého, Chomutov, okres Chomutov	3+1, 80 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, částečně obnovené vybavení, balkon, celkově mírně horší.	2
3	Meisnerova, Chomutov, okres Chomutov	2+1, 50 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	Revitalizovaný dům, celková rekonstrukce bytu, balkon, celkově lepší.	1
4	Čechova, Chomutov, okres Chomutov	2+1, 51 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, celková rekonstrukce bytu, balkon, celkově lepší.	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	13.750,00	0,90	12.375,00	3	37.125,00
2	21.625,00	0,85	18.381,25	2	36.762,50
3	26.800,00	0,85	22.780,00	1	22.780,00
4	28.803,92	-	28.803,92	1	28.803,92

Mezisoučet 6 96.667,50

Celkem 16.111,25

Základní cena: 16.111,25 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$16.111,25 * 1,0000 = 16.111,25 \text{ Kč/m}^2$$

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

16.111,25 Kč/m²

$$* 59,55 \text{ m}^2$$

= 959.424,94 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

959.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.115.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

959.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena bytové jednotky č. 3872/9 a podílu o velikosti 28/1000 na společných částech budovy č.p. 3872/13 a pozemku parc. č. 2946, 2947, 2948, spolu s podílem o velikosti 24/1000 na pozemku parc. č. 2949/1 v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

990.000 Kč

Slovy: devětsetdevadesát tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.06.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 11475-1253/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	3872/9
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 3871, 3872, 3873
Katastrální území:	Chomutov I (652458)
Číslo LV:	11837
Podíl na společných částech:	28/1000

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Trnka Pavel, Mjr. Šulce 3872/13, 43001 Chomutov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení nebo zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Trnka Pavel

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 stavbě

Stavba:	č. p. 3871, 3872, 3873
Obec:	Chomutov (562971)
Část obce:	Chomutov (407887)
Katastrální území:	Chomutov I (652458)
Číslo LV:	3184
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2946 , 2947 , 2948
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



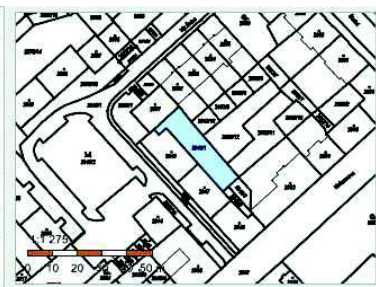
Vymezené jednotky

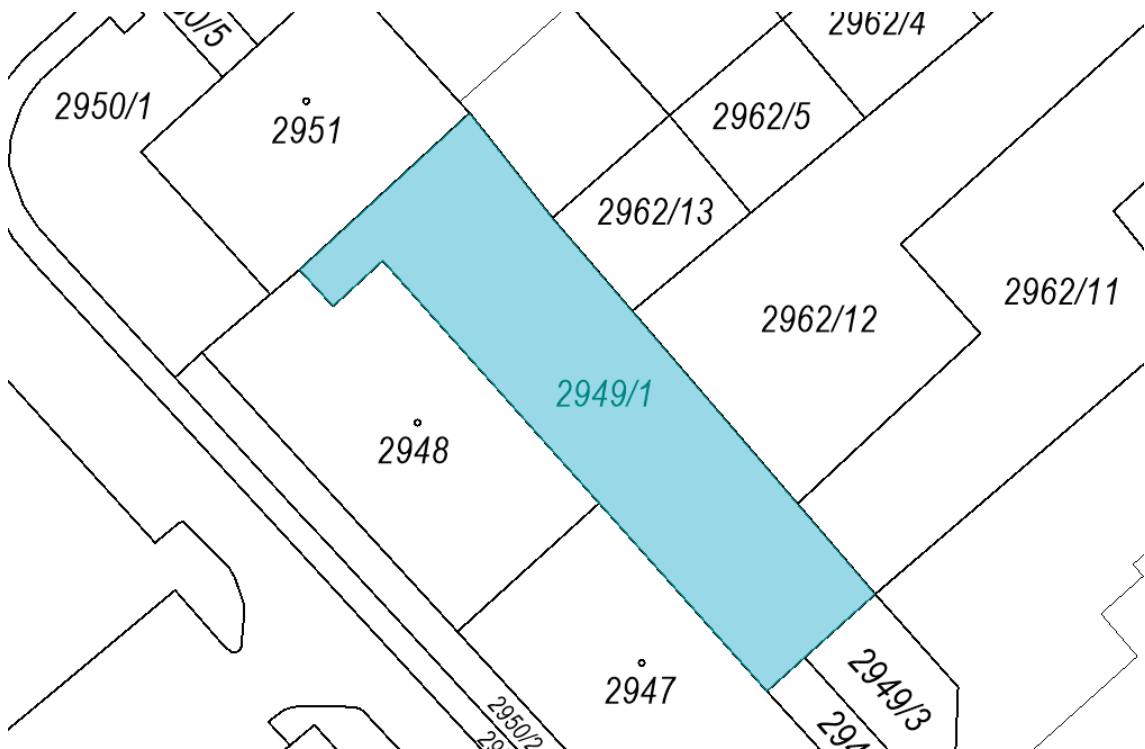
[3871/1](#), [3871/2](#), [3871/3](#), [3871/4](#), [3871/5](#), [3871/6](#), [3871/7](#), [3871/8](#), [3871/9](#), [3871/10](#), [3871/11](#), [3871/12](#), [3872/1](#), [3872/2](#), [3872/3](#), [3872/4](#), [3872/5](#), [3872/6](#), [3872/7](#), [3872/8](#), [3872/9](#), [3872/10](#), [3872/11](#), [3872/12](#), [3873/1](#), [3873/2](#), [3873/3](#), [3873/4](#), [3873/5](#), [3873/6](#), [3873/7](#), [3873/8](#), [3873/9](#), [3873/10](#), [3873/11](#), [3873/12](#), [3873/201](#)



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2949/1
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	13194
Výměra [m ²]:	348
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha





Zpráva o povodňovém riziku

Parcela

Kraj: Ústecký kraj
Okres: Chomutov
Obec: Chomutov

Katastrální území: Chomutov I
Parcela: 2947
Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -808055 Y: -991953

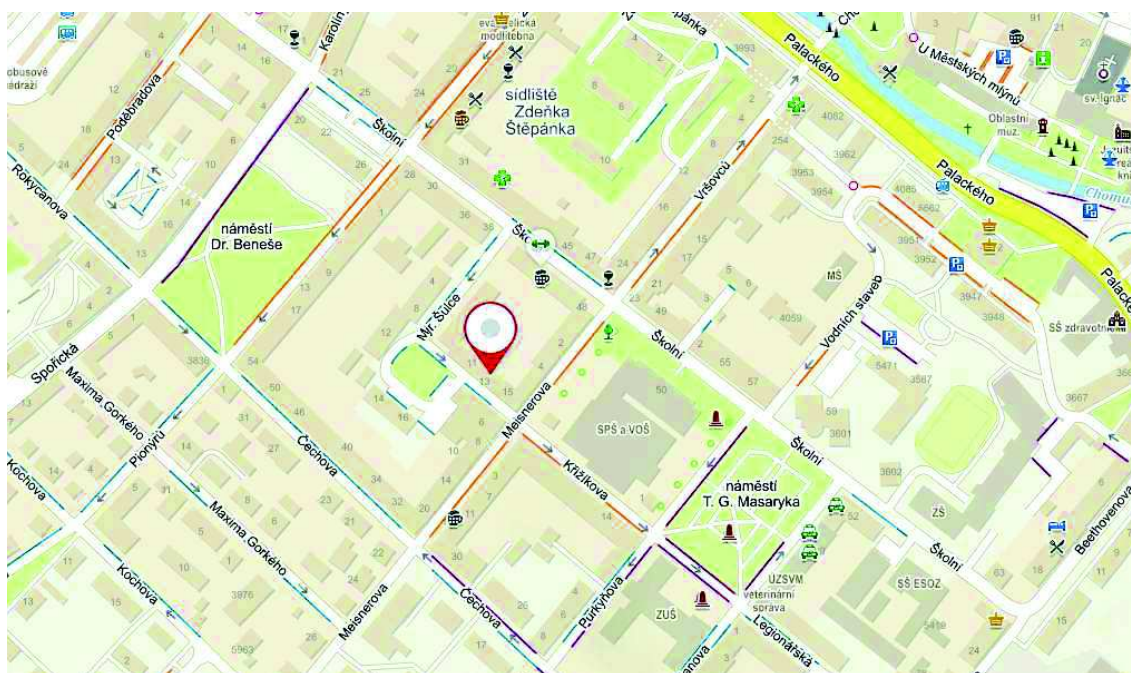
Souřadnice GPS: N: 50°27'28,6" E: 13°24'46,55"

Kód parcely 1197533503 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



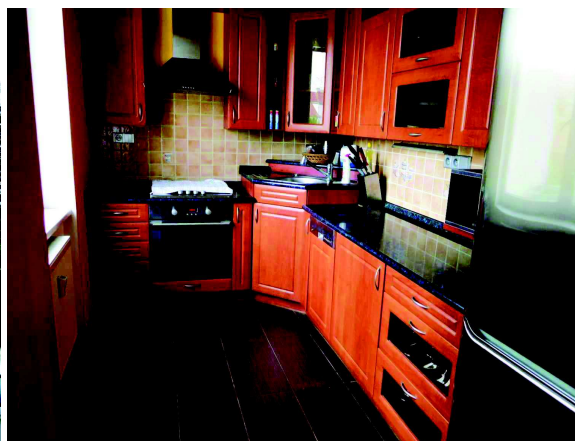
Situace nemovitosti v mapě



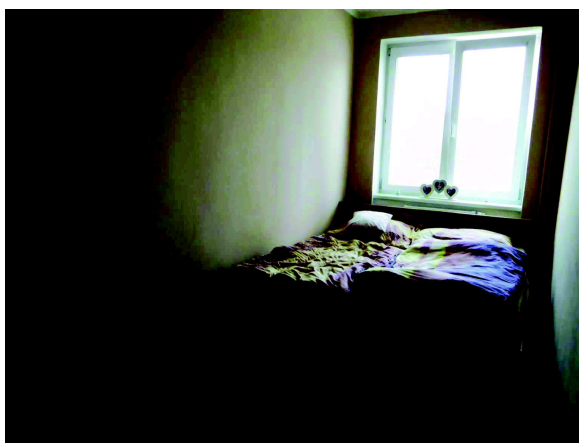
Pořízená fotodokumentace



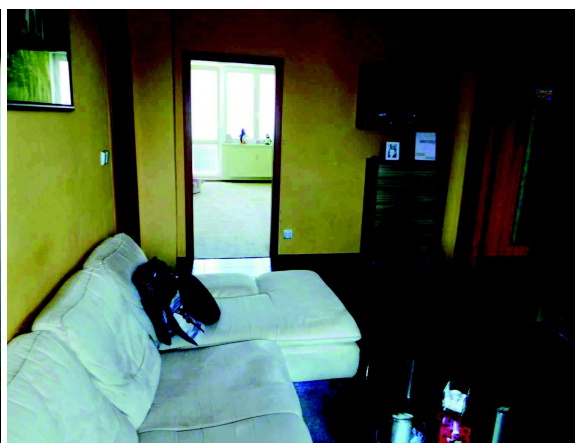
Celkový pohled



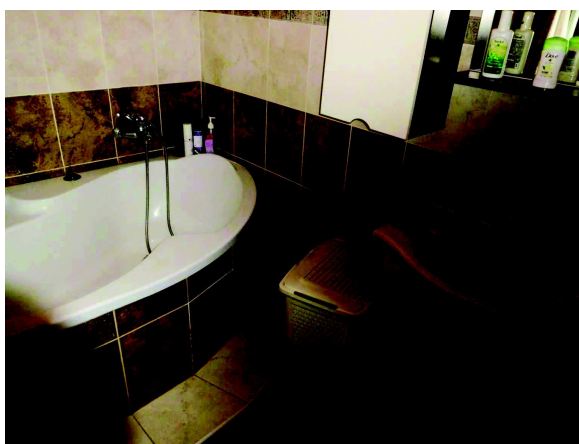
Kuchyně



Ložnice



Obývací pokoj



Koupelna



Pozemek p.č. 2949/1

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Byt, 64 m², Palackého, Chomutov, okres Chomutov

Celková cena: 880.000 Kč

Adresa: Palackého, Chomutov, okres Chomutov

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



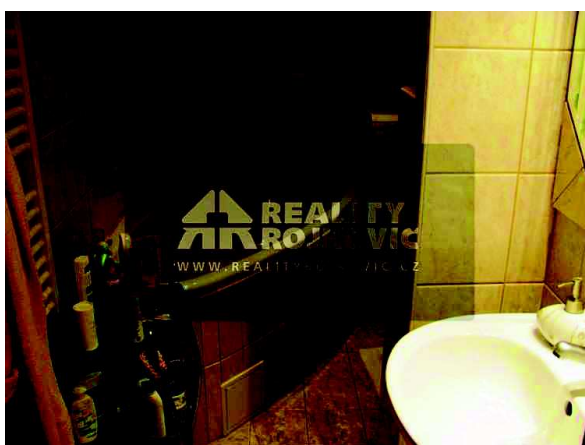
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Palackého, Chomutov, okres Chomutov	Dispozice	2+1
Cena	880 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Poznámka k ceně	880 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	64
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Prodej bytu 2+1 (64 m²) v osobním vlastnictví na Palackého ulici. Pěkný byt po rekonstrukci, v 5. N. P., v revitalizovaném domě, lodžie, nová okna. Měsíční náklady cca 4 000 Kč včetně fondu oprav. Výborná dostupnost, veškerá občanská vybavenost v dosahu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



**Prodej, Byt, 80 m², Palackého,
Chomutov, okres Chomutov**

Celková cena: 1.730.000 Kč

Adresa: Palackého, Chomutov, okres Chomutov

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

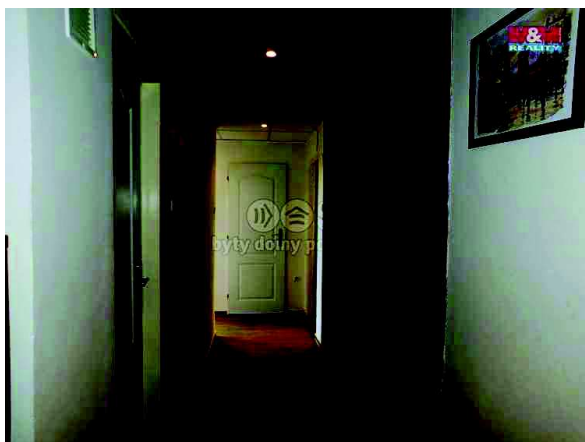
Adresa	Palackého, Chomutov, okres Chomutov	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	1 730 000 Kč	Podlahová plocha	83
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Plocha užitná	80
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Centrum obce
Dispozice	3+1	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

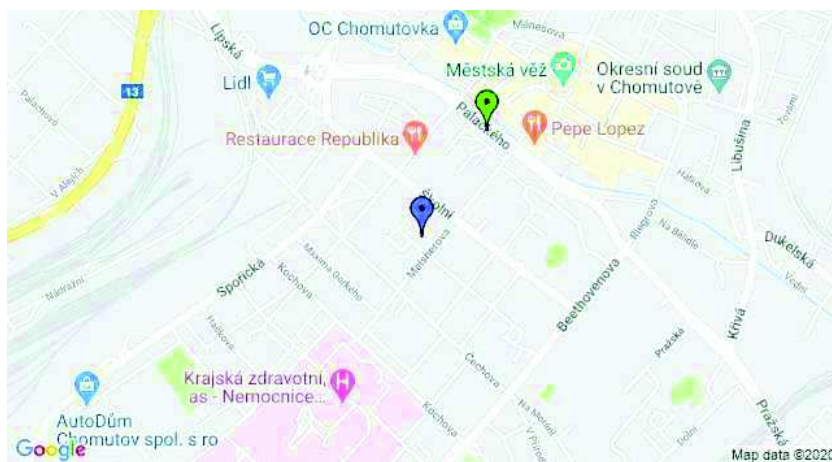
Nabízíme Vám byt ve vyhledávané lokalitě, která se nachází přímo v centru města. Pokud máte rádi posezení venku a chcete, aby si Vaše děti měly kde v klidu hrát je pro Vás tento byt ideální. Disponuje společným oploceným pozemkem, kde se nachází pískoviště, zastřešená pergola s posezením a kamenným grilem. V zimním období lze využívat vnitřní společenské prostory, které slouží ke sportovnímu vyžití. Byt se skládá z předsíně, prostorné kuchyně se zánovní kuchyňskou linkou, tří pokojů a zrekonstruované zděné koupelny. Na podlahách PVC, plovoucí podlaha a keramická dlažba. Okna jsou plastová a to i v koupelně a na WC, čímž jsou tyto místnosti přirozeně osvětlené a větratelné. Balkón má výhled na zahradu. K bytu náleží dva

sklepní prostory. Jsou zde nové elektrické rozvody, tudíž se nemusí používat výkonnější spotřebiče.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

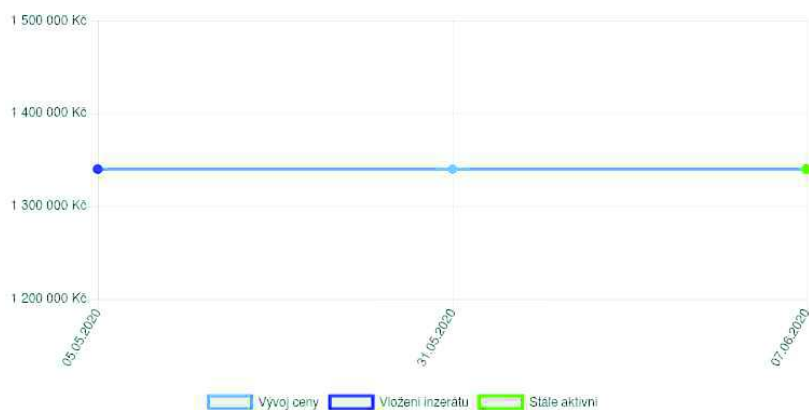


Prodej, Byt, 50 m², Meisnerova, Chomutov, okres Chomutov

Celková cena: 1.340.000 Kč

Adresa: Meisnerova, Chomutov, okres Chomutov

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Meisnerova, Chomutov, okres Chomutov	Stav objektu	Po rekonstrukci
Cena	1 340 000 Kč	Plocha užitná	50
Poznámka k ceně	1 340 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

Prodej bytu 2+1/B, rekonstrukce, 50m², centrum města, Meisnerova, Chomutov
Nabízíme Vám exkluzivně prodej bytu 2+1 s balkónem, 50 m², cihlová zástavba, ulice Meisnerova v Chomutově. Byt se nachází v centru města v blízkosti ulice Školní. Velice zajímavé bydlení pro ty, kteří hledají bydlení s velmi dobrou dostupností do centra. Byt prošel v roce 2011 kompletní rekonstrukcí a to i půdorysně. Nyní je zde otevřený prostor obývací pokoj s kuchyní. Dále samostatná ložnice. Na chodbě je vyřešený úložný prostor vestavěnými skříněmi. Koupelna se sprchovým koutem je propojena s

toaletou. Plastová okna jsou již samozřejmostí. K bytu náleží sklepní prostor. Byt je vhodný pro bydlení i jako investice. Komplex byl podroben kompletní revitalizaci, rekonstrukce proběhla v tomto roce 2020.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

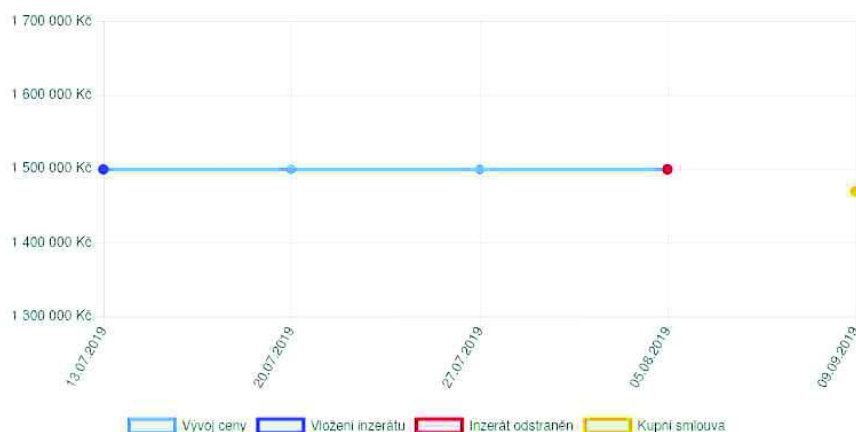


Prodej, Byt, 51 m², Čechova č.p. 3917/17, Chomutov, okres Chomutov

Celková cena: 1.469.000 Kč

Adresa: Čechova, Chomutov, okres Chomutov

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Čechova, Chomutov, okres Chomutov	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	1 469 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	09.09.2019	Podlahová plocha	51
Číslo řízení	V-6342/2019-503	Plocha užitná	51
Poznámka k ceně	1 499 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

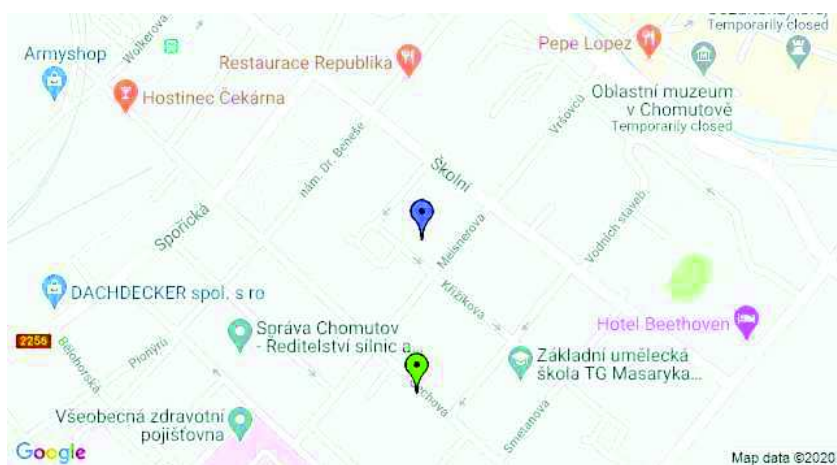
Exkluzivně Vám představujeme byt ve velmi žádané lokalitě města Chomutova, a to v ulici Čechova. Jedná se o velmi klidnou a udržovanou část města se skvělou občanskou vybaveností. Byt o dispozici dvou pokojů a kuchyně se nachází v druhém podlaží revitalizovaného cihlového bytového domu a byla v něm právě dokončena velmi nákladná rekonstrukce. Ta zahrnuje nové prvky - kuchyňskou linku s vestavnou myčkou nádobí, vestavnou troubou s indukční deskou, novou elektroinstalaci, podlahy,

obložkové dveřní zárubně, podhledy a štuky. Pokoje jsou prostorné
uvítáte i balkón, který je součástí jednoho z pokojů.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná