

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 036168/2024

**Zadavatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Litoměřice  
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.  
Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

**Číslo jednací:** 124 EX 3365/23-122

**Účel znaleckého posudku:** Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení

**Obor, odvětví, specializace:** Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

**Adresa předmětu ocenění:** Jirkovská č.p. 5023, Chomutov, okres Chomutov

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 13.06.2024

**Zpracováno ke dni:** 13.06.2024

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 28.06.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 17.05.2024, č.j. 124 EX 3365/23-122, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 5023/16, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 354/68960 na společných částech budovy č.p. 5019, 5020, 5021, 5022, 5023 a pozemku parc. č. 5772/25, 5772/26, 5772/27, 5772/28, 5772/29, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 9533, pro katastrální území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinnému Jiřímu Mladému, sp. zn. 124 EX 3365/23-122.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

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

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Postup výběru zdrojů**

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

### **2. Výčet zdrojů**

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

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

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## C. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 5023/16 (dále také jako "nemovitost")  
Adresa předmětu ocenění: Jirkovská č.p. 5023, Chomutov, okres Chomutov  
Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Chomutov  
Obec: Chomutov  
Ulice: Jirkovská  
Katastrální území: Chomutov I  
Počet obyvatel: 46 940  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 497,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 13.06.2024. Místnímu šetření nebyl povinný spoluvlastník ani jiné osoby přítomny, ohledání nemovité věci bylo provedeno z vně objektu, stavebně technický stav se dovozuje podle vizuálního posouzení stavby, výměra se dovozuje dle podílu jednotky na společných částech domu.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Mladý Jiří, Jirkovská 5023, 43004 Chomutov.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 5023/16, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 354/68960 na společných částech budovy č.p. 5019, 5020, 5021, 5022, 5023 a pozemku parc. č. 5772/25, 5772/26, 5772/27, 5772/28, 5772/29, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 9533, pro katastrální území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov.

### 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### 5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Prohlídce nebyl nikdo přítomen, obhlídka nemovitosti byla provedena pouze z vně objektu, stavebně technický stav nemovitosti se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby.

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované 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 fasádní škrábané a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou výtah, vstupní prostor, schodiště.

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

#### Stavebně technický stav a vady bytového domu:

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

#### Popis bytové jednotky:

Oceňovaná jednotka č. 5023/16 je v osobním vlastnictví, její velikost se dle podílu na společných částech určuje 35,4 m<sup>2</sup> a dle velikosti se pravděpodobně jedná o dispozičně řešený byt jako 2+kk. Dle čísla jednotky a počtu podlaží se jednotka nachází v 6.NP.

Prohlídka nemovitosti nebyla umožněna, předpokládá se původní umakartové jádro a standardní dožitý vybavení bytu. V obytných místnostech se předpokládají standardní podlahové krytiny (lino, koberce, PVC apod.).

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

#### Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě. Stavebně technický stav bytové jednotky se uvažuje dožitý s původními součástmi a vybavením a pro účely ocenění se hodnotí jako před rekonstrukcí.

#### Popis pozemku:

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

#### Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků 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. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

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

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo smluvní, exkucní příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Mladý Jiří), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

<b>Tabulkový popis</b>				
<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	8		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	odhadem v 70. letech 20. století		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	celková	nejz.
		zateplení pláště	celková	nejz
		lodžie	celková	nejz
		vstupní prostor	celková	nejz
	Základy	železobetonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové montované		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	pozinkované		
Vnější omítky	škrábané			
Vnitřní omítky	vápenocementové			
Společně užívané prostory	výťah, vstupní prostor, schodiště			
Popis stavu bytového domu	dobrý			
<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	předpoklad 2+kk		
	Podlaží bytové jednotky	6.NP		
	Bytové jádro	nezjištěno – předpoklad: umakartové		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Koupelna(y)	nezjištěno		
	Toaleta(y)	nezjištěno		
	Vstupní dveře	nezjištěno		
	Typ zárubní	nezjištěno		

	Vnitřní dveře	nezjištěno
	Osvětlovací technika	nezjištěno
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Podlahová plocha dle podílu 35,40 m <sup>2</sup>
	Elektřina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění
	Topná tělesa	nezjištěno
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově
	Podlahy v bytě	nezjištěno
	Popis stavu bytové jednotky	nezjištěno – uvažovaný stav: před rekonstrukcí
	Rekonstrukce	nezjištěno
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků 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
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	---
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo smluvní, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Mladý Jiří), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.06.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

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

## D. POSUDEK

### Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

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

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

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05



4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,132}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,980}$$

## 1. Oceňované nemovitosti

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Chomutov
Stáří stavby:	50 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	26 085,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Podlahová plocha jednotky:	35,40 * 1,00 = 35,40 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	35,40 m <sup>2</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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 obytných 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, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 14 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (14 + 15) = \mathbf{0,855}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,855 = \mathbf{0,632}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 26\,085,- \text{ Kč/m}^2 * 0,632 = 16\,485,72 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 35,40 \text{ m}^2 * 16\,485,72 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,980 = 571\,922,60 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 571 922,60 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemky

#### Ocenění

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

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

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = \mathbf{0,980}$**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	2 497,-	0,980		2 447,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5772/25	240	2 447,06	587 294,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5772/26	240	2 447,06	587 294,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5772/27	242	2 447,06	592 188,52
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5772/28	237	2 447,06	579 953,22
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5772/29	237	2 447,06	579 953,22

Stavební pozemky - celkem **2 926 683,76**

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 2 926 683,76 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky 1.2. = 2 926 683,76 Kč**

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 926 683,76 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 571 922,60 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 2 926 683,76 Kč

Spoluvlastnický podíl: 354 / 68 960

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 926 683,76 Kč \* 354 / 68 960 = 15 023,87 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 15 023,87 Kč

**Oceňované nemovitosti - zjištěná cena = 586 946,47 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 586 950,- Kč**

## Ocenění porovnávací metodou

### Metoda přímého porovnání

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Bytová jednotka č. 5023/16, Jirkovská č.p. 5023, Chomutov, okres Chomutov					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Jirkovská č.p. 5023, Chomutov, okres Chomutov	35 m <sup>2</sup>	panelová	před rekonstrukcí	bez lodžie
1	Jirkovská č.p. 5020, Chomutov, okres Chomutov	63 m <sup>2</sup>	panelová	před rekonstrukcí	lodžie ano
2	Jirkovská č.p. 5056, Chomutov, okres Chomutov	79 m <sup>2</sup>	panelová	před rekonstrukcí	lodžie ano
3	Studentská č.p. 1256, Jirkov, okres Chomutov	56 m <sup>2</sup>	panelová	před rekonstrukcí	lodžie ano

## Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> 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	18 571,43 Kč	1	18 571,43 Kč	1	0.89	1	1	1.01	0.8989	20 660,17 Kč
2	12 974,68 Kč	1	12 974,68 Kč	1	0.82	1	1	1.01	0.8282	15 666,12 Kč
3	22 857,14 Kč	1	22 857,14 Kč	1	0.92	1	1	1.01	0.9292	24 598,73 Kč
Celkem průměr										20 308,34 Kč
Minimum										15 666,12 Kč
Maximum										24 598,73 Kč
Směrodatná odchylka - s										4 476,69 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										15 831,66 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										24 785,03 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										

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

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

### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$20\,308,34 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 35 \text{ m}^2$$

$$= 710\,792 \text{ Kč}$$

### Celková cena po zaokrouhlení:

**711 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE**

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **586.950,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **711.000,- Kč**

### **O d ů v o d n ě n í :**

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

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

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

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

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 17.05.2024, č.j. 124 EX 3365/23-122, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 5023/16, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 354/68960 na společných částech budovy č.p. 5019, 5020, 5021, 5022, 5023 a pozemku parc. č. 5772/25, 5772/26, 5772/27, 5772/28, 5772/29, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 9533, pro katastrální území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši**

**710.000,- Kč**

Slovy: Sedmsetdesettisíc Kč

## **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář  
Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek  
v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 28.06.2024

.....  
Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

## **Ostatní údaje:**

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

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 036168/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

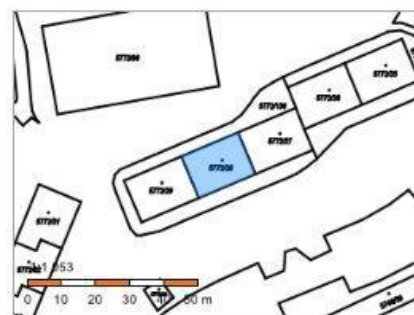
- Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- Katastrální mapa
- Situační mapa
- Fotodokumentace předmětu ocenění
- Srovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

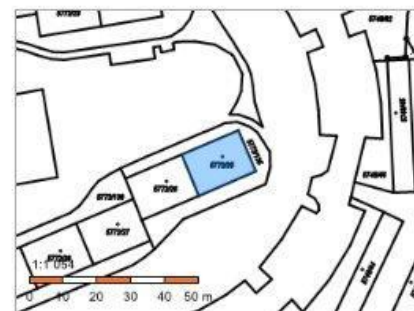
#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">5772/28</a>
Obec:	<a href="#">Chomutov [562971]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chomutov I. [652458]</a>
Číslo LV:	<a href="#">4728</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	237
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 5019, 5020, 5021, 5022, 5023</a>



#### Informace o pozemku

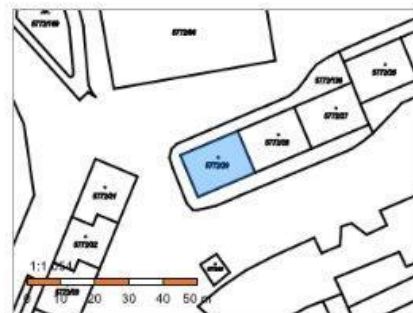
Parcelní číslo:	<a href="#">5772/25</a>
Obec:	<a href="#">Chomutov [562971]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chomutov I. [652458]</a>
Číslo LV:	<a href="#">4728</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	240
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 5019, 5020, 5021, 5022, 5023</a>





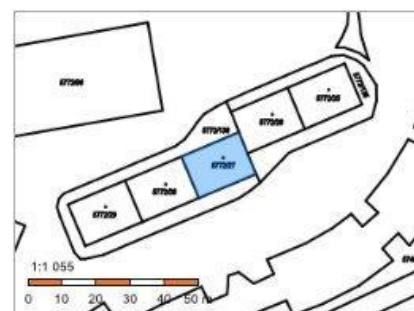
### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">5772/29</a>
Obec:	<a href="#">Chomutov [562971]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chomutov I [652458]</a>
Číslo LV:	<a href="#">4728</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	237
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 5019_5020_5021_5022_5023</a>



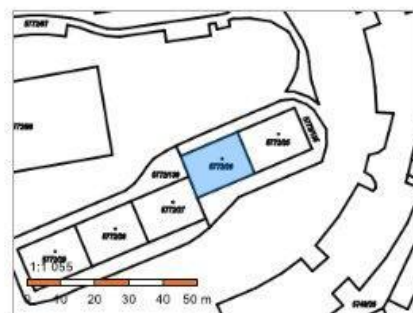
### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">5772/27</a>
Obec:	<a href="#">Chomutov [562971]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chomutov I [652458]</a>
Číslo LV:	<a href="#">4728</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	242
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 5019_5020_5021_5022_5023</a>



### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">5772/26</a>
Obec:	<a href="#">Chomutov [562971]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chomutov I [652458]</a>
Číslo LV:	<a href="#">4728</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	240
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 5019_5020_5021_5022_5023</a>



## Informace o jednotce

Číslo jednotky	5023/16
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 5019_5020_5021_5022_5023</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chomutov I [652458]</a>
Číslo LV:	<a href="#">9533</a>
Podíl na společných částech:	354/68960

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mladý Jiří, Jirkovská 5023, 43004 Chomutov	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

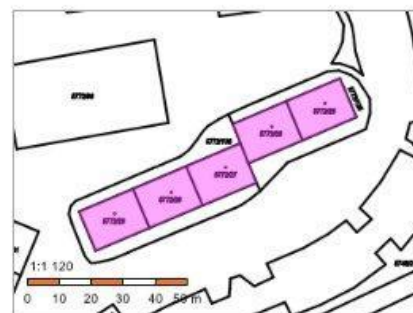
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Mladý Jiří

## 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

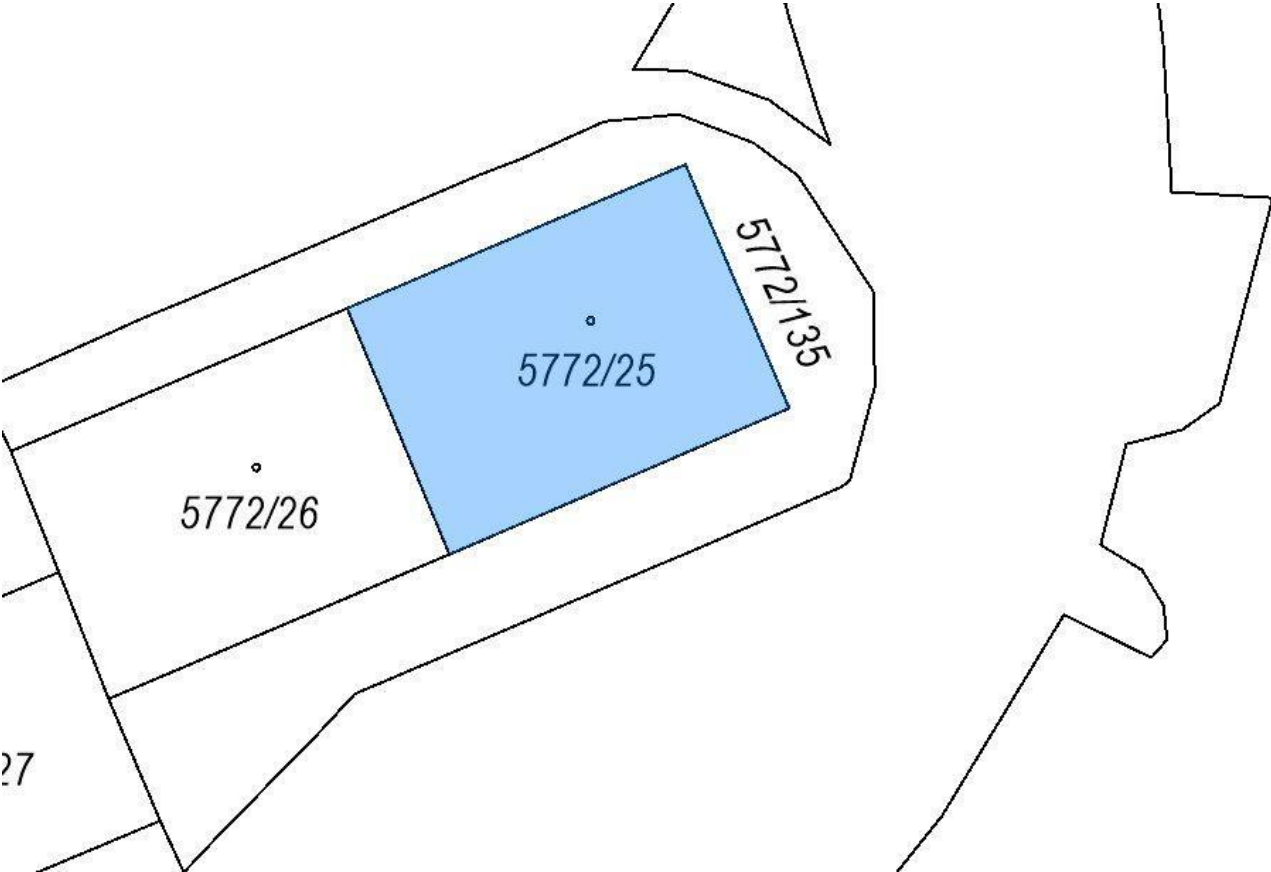
Stavba:	č. p. 5019, 5020, 5021, 5022, 5023
Obec:	<a href="#">Chomutov [562971]</a>
Část obce:	<a href="#">Chomutov [407887]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chomutov I [652458]</a>
Číslo LV:	<a href="#">4728</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">5772/25</a> , <a href="#">5772/26</a> , <a href="#">5772/27</a> , <a href="#">5772/28</a> , <a href="#">5772/29</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



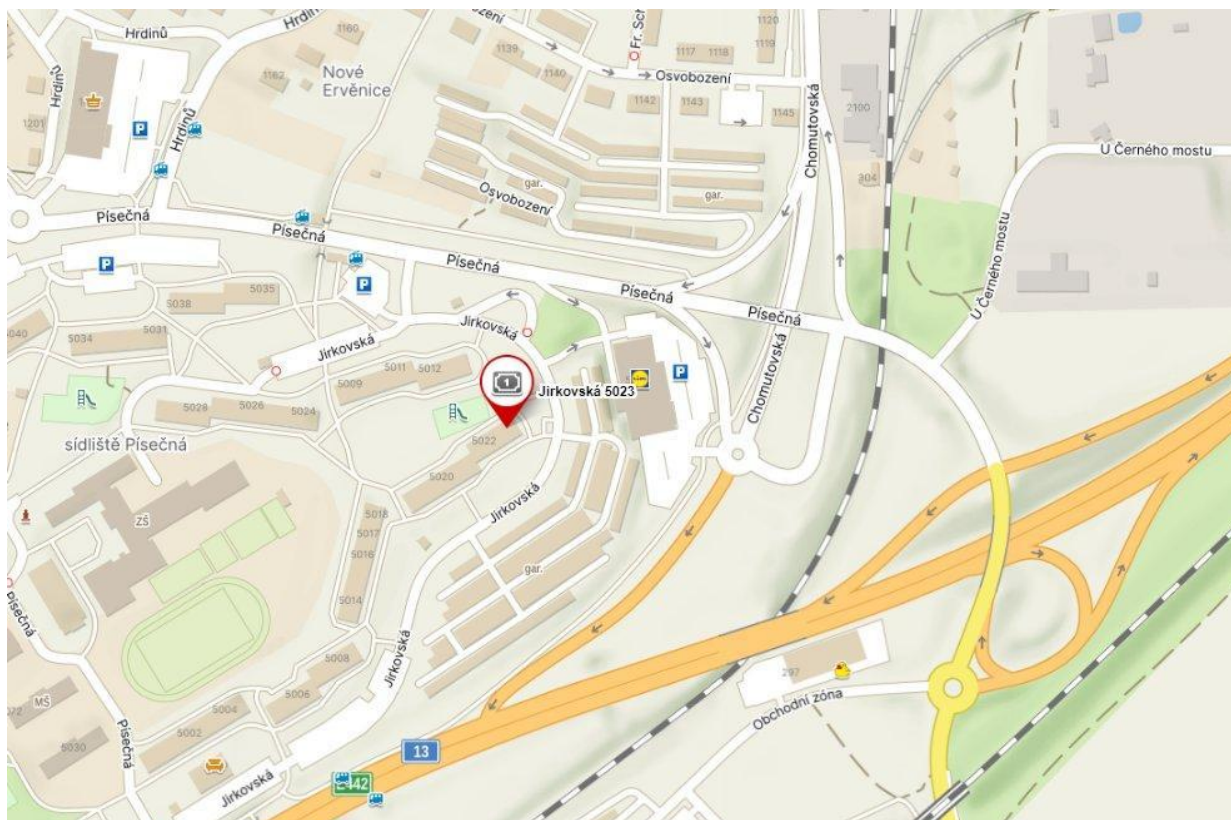
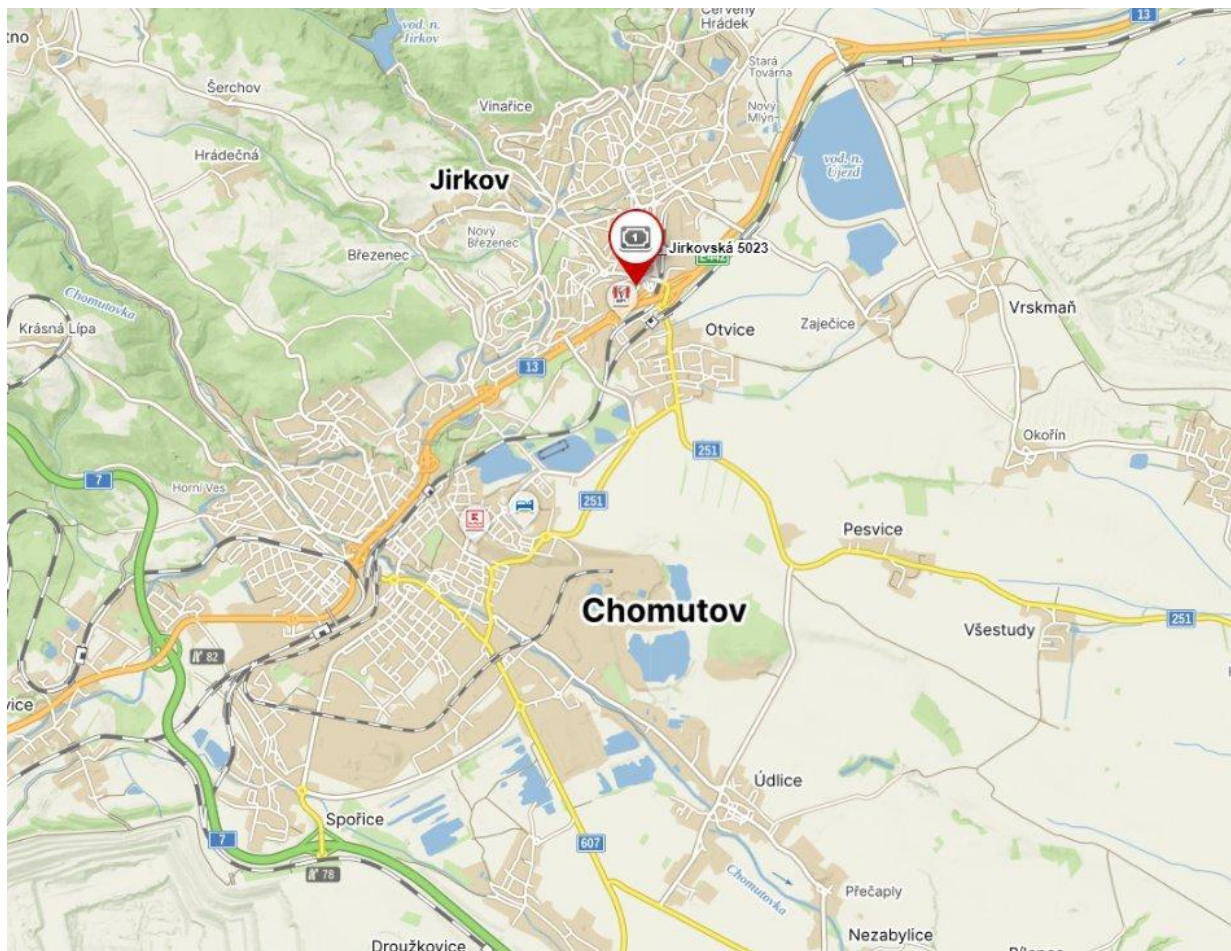
## Vymezené jednotky

[5019/1](#), [5019/2](#), [5019/3](#), [5019/4](#), [5019/5](#), [5019/6](#), [5019/7](#), [5019/8](#), [5019/9](#), [5019/10](#), [5019/11](#), [5019/12](#), [5019/13](#), [5019/14](#), [5019/15](#), [5019/16](#), [5019/17](#), [5019/18](#), [5019/19](#), [5019/20](#), [5019/21](#), [5019/22](#), [5019/23](#), [5020/1](#), [5020/2](#), [5020/3](#), [5020/4](#), [5020/5](#), [5020/6](#), [5020/7](#), [5020/8](#), [5020/9](#), [5020/10](#), [5020/11](#), [5020/12](#), [5020/13](#), [5020/14](#), [5020/15](#), [5020/16](#), [5020/17](#), [5020/18](#), [5020/19](#), [5020/20](#), [5020/21](#), [5020/22](#), [5020/23](#), [5021/1](#), [5021/2](#), [5021/3](#), [5021/4](#), [5021/5](#), [5021/6](#), [5021/7](#), [5021/8](#), [5021/9](#), [5021/10](#), [5021/11](#), [5021/12](#), [5021/13](#), [5021/14](#), [5021/15](#), [5021/16](#), [5021/17](#), [5021/18](#), [5021/19](#), [5021/20](#), [5021/21](#), [5021/22](#), [5021/23](#), [5022/1](#), [5022/2](#), [5022/3](#), [5022/4](#), [5022/5](#), [5022/6](#), [5022/7](#), [5022/8](#), [5022/9](#), [5022/10](#), [5022/11](#), [5022/12](#), [5022/13](#), [5022/14](#), [5022/15](#), [5022/16](#), [5022/17](#), [5022/18](#), [5022/19](#), [5022/20](#), [5022/21](#), [5022/22](#), [5022/23](#), [5023/1](#), [5023/2](#), [5023/3](#), [5023/4](#), [5023/5](#), [5023/6](#), [5023/7](#), [5023/8](#), [5023/9](#), [5023/10](#), [5023/11](#), [5023/12](#), [5023/13](#), [5023/14](#), [5023/15](#), [5023/16](#), [5023/17](#), [5023/18](#), [5023/19](#), [5023/20](#), [5023/21](#), [5023/22](#), [5023/23](#)

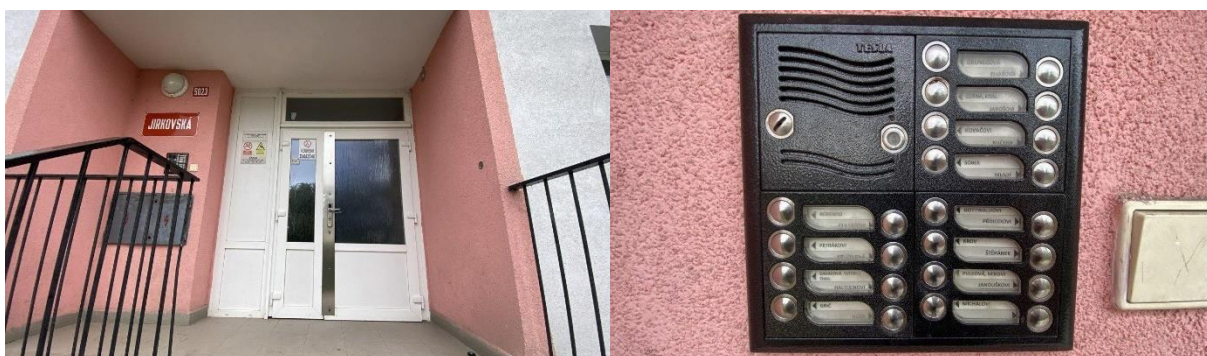
**Katastrální mapa**



## Situační mapa



## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

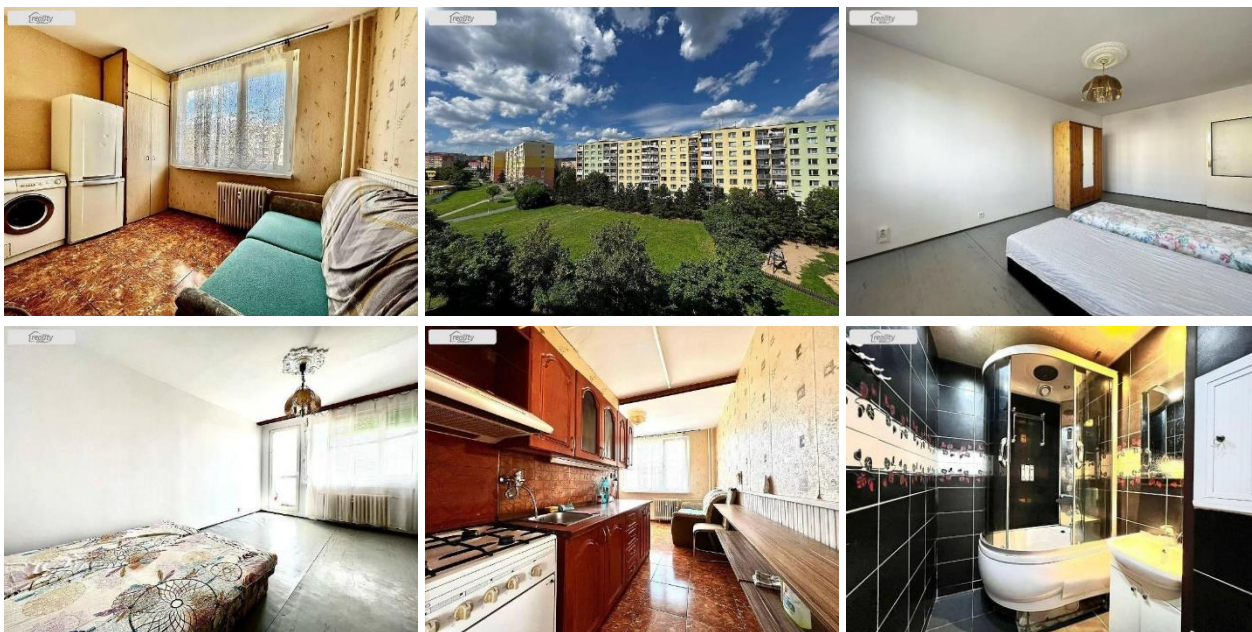
### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

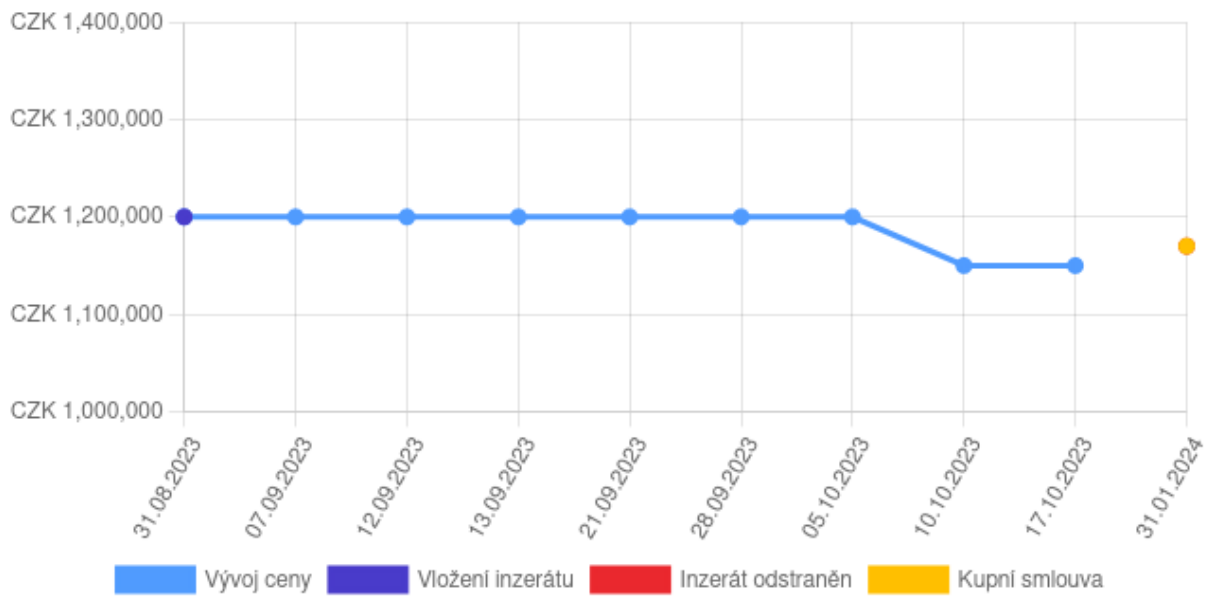
<b>Lokalita</b>	Jirkovská č.p. 5020, Chomutov, okres Chomutov	<b>Cena dle KS</b>	1 170 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	31.01.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-631/2024-503
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	za nemovitost + 3785 Kč popl.,
<b>Konstrukce</b>	Panelová	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí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

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

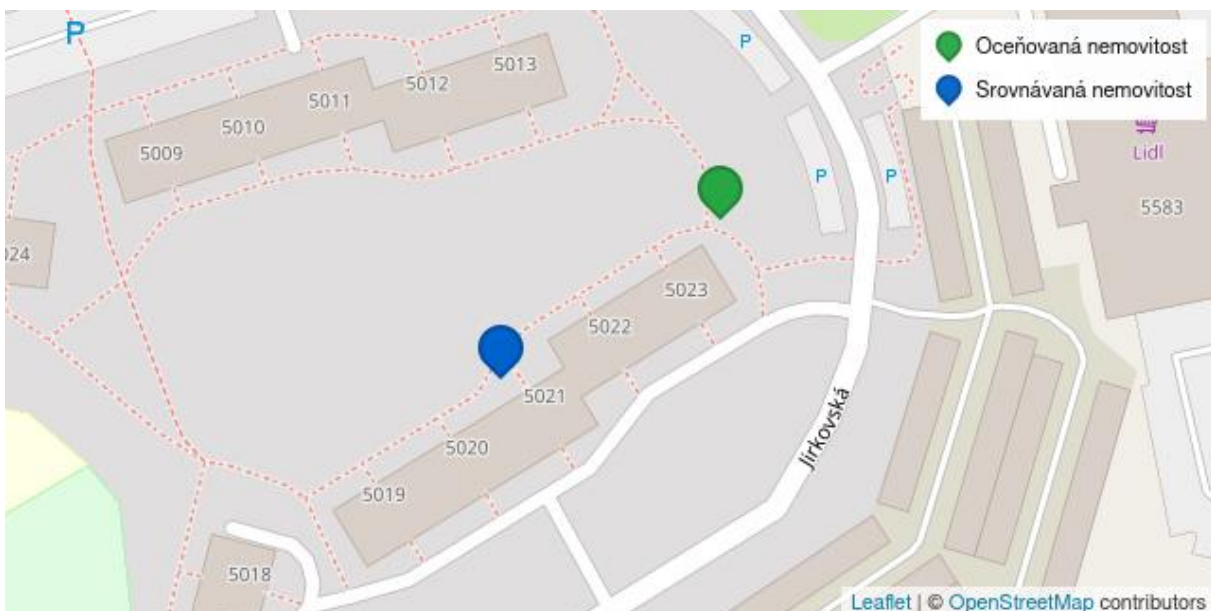
#### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

<b>Lokalita</b>	Jirkovská č.p. 5056, Chomutov, okres Chomutov	<b>Cena dle KS</b>	1 025 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	23.10.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-6319/2023-503
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Podlaží bytu</b>	1
<b>Podlahová plocha</b>	79 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	79 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	3+1	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	9

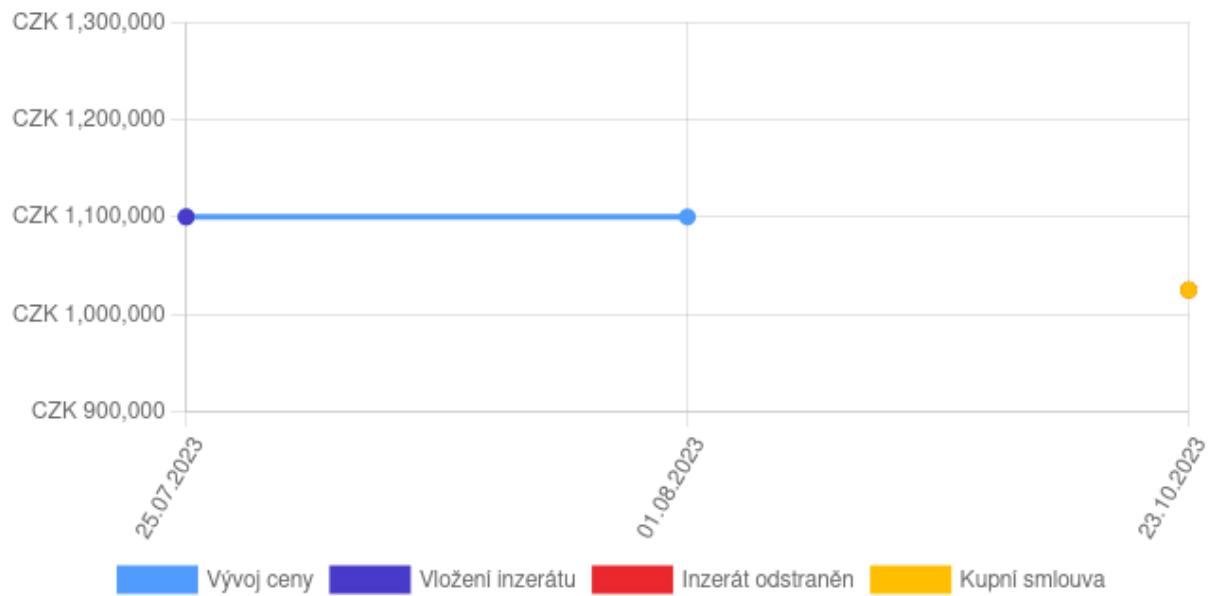
Nabízíme k prodeji byt o velikosti 3+1 v přízemí panelového domu. Jednotka se skládá z prostorné chodby, kuchyně kde se nachází starší kuchyňská linka. Za kuchyní je samostatná koupelna. Dále jsou zde tři velké, světlé pokoje a z jednoho pokoje je vstup na zasklenou lodžii. V blízkosti domu je veškerá potřebná občanská vybavenost, zastávka MHD, škola, školka, Supermarkety. Výhodou jsou nízké náklady na bydlení. Pokud budete mít zájem byt koupit na investici, v bytě je dlouhodobě ubytovaný nájemník, který má zájem v bytě i nadále zůstat. Pro více informací a domluvení nezávazné prohlídky volejte naši realitní kancelář.

### 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)

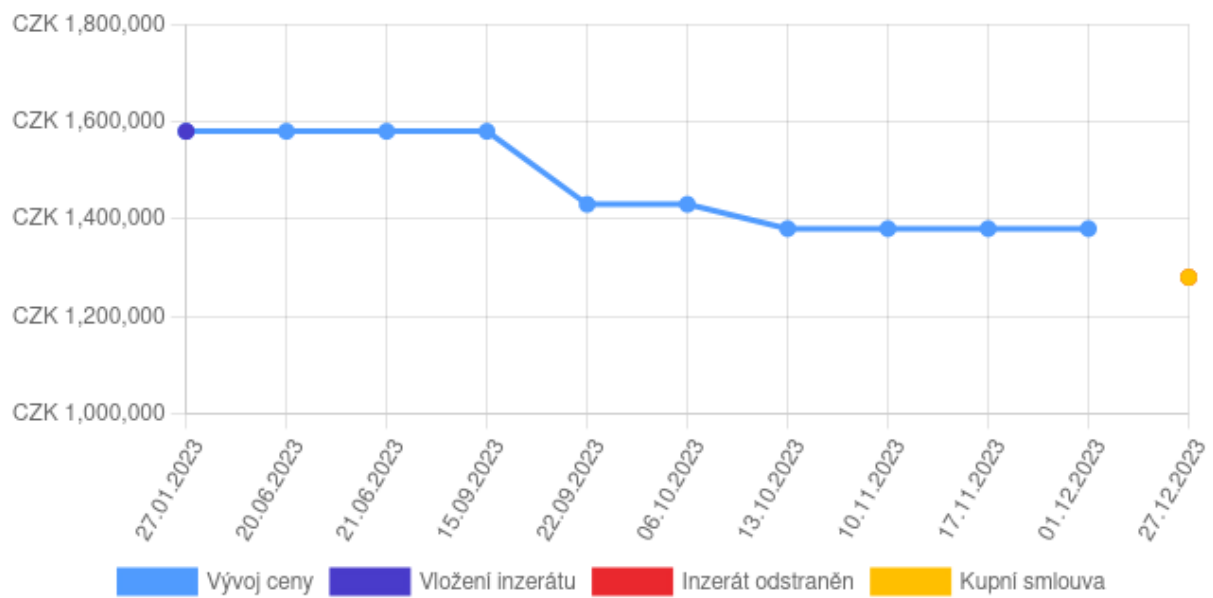
<b>Lokalita</b>	Studentská č.p. 1256, Jirkov, okres Chomutov	<b>Cena dle KS</b>	1 280 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	27.12.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-7814/2023-503
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	Cena včetně provize RK a právního servisu.
<b>Konstrukce</b>	Panelová	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Podlaží bytu</b>	5	<b>Podlahová plocha</b>	56 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	56 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	2+1
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	8	<b>Plyn</b>	Plynovod

Nabízíme k prodeji byt o velikosti 2 + 1 s lodžii na adrese Ulice Studentská v obec Jirkov. Tato nemovitost je ideální investiční příležitost s velkým potenciálem a vysokou návratností investice. Byt se nachází v panelovém domě ve velmi dobrém stavu. Je v původním stavu, což umožňuje kupujícím přizpůsobit si interiér dle svých představ a potřeb. Je zde prostorná chodba, umakartové jádro, kuchyně s jídelním kometem a dva velké pokoje, k jednomu z nich náleží lodžie. Nachází ve 4. patře z celkových 8 podlaží, což nabízí skvělý výhled na okolní krajinu. Celková podlahová plocha bytu činí 56m<sup>2</sup>, což poskytuje dostatek prostoru pro pohodlné bydlení. Vytvořte si zde svůj útulný domov, který splní všechny Vaše potřeby. Ostatní vlastnosti tohoto objektu zahrnují výtah, kanalizaci a plynovod pro přívod plynu. Investoři budou nadšeni výhodnou polohou této nemovitosti. Nachází se v klidné části obce Jirkov, která poskytuje veškerou potřebnou infrastrukturu a snadný přístup ke všem důležitým místům v okolí. Díky své strategické poloze je tento byt také atraktivní pro koncového majitele. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat. více

### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení

