

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14378-1600/2021

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	JUDr. Manuel Villalobos, IS dlužníka Kamila Veselá, Školní 1541, 432 01 Kadaň
<b>Číslo jednací:</b>	/
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a stanovení obvyklé ceny družstevního podílu pro účely insolvenčního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Školní č.p. 1541, Kadaň, okres Chomutov
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	27.07.2021
<b>Zpracováno ke dni:</b>	27.07.2021
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 30.07.2021

## **A. Zadání**

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

Stanovení obvyklé ceny družstevního podílu v bytovém družstvu Stavební bytové družstvo Chomutov, Husova 2079/10, 430 03 Chomutov, ke kterému se váže užívání bytové jednotky č. 1541/03 a podílu ve výši 23/1000 na společných částech budovy č.p. 1541 a pozemku parc. č. 2262 a 2263 v obci Kadaň, okres Chomutov, katastrální území Kadaň.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a stanovení obvyklé ceny družstevního podílu pro účely insolvenčního řízení.

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

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## **B. Výčet podkladů**

### **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení 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: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1541/03
Adresa předmětu ocenění:	Školní č.p. 1541, Kadaň, okres Chomutov
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Chomutov
Obec:	Kadaň

Ulice: Školní  
Katastrální území: Kadaň

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 27.07.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: paní Veselá.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo

Stavební bytové družstvo Chomutov, Husova 2079/10, 43003 Chomutov

### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1541/03 a podíl ve výši 23/1000 na společných částech budovy č.p. 1541 a pozemku parc. č. 2262 a 2263 v obci Kadaň, okres Chomutov, katastrální území Kadaň.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaná bytová jednotka je vybudována v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má celkem 8 nadzemních podlaží a má jedno podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované obytné podkroví. Základy má železobetonové izolované, konstrukce objektu je panelová a stropy jsou železobetonové montované. Střecha je rovná, střešní krytina je tvořena živичnou lepenkou a pro konstrukci klempířských prvků byl použit plech. Vnější omítky jsou latexové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými prostory domu jsou: vstupní prostor, schodiště, výtah.

Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1980. V roce 2010 byl objekt revitalizován.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vad, okna jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vady vybavení nejsou zřejmé a v objektu jsou rozvody bez vad. Bytový dům je ve velmi dobrém stavu.

Vlastnictví bytové jednotky je družstevní, nesplacená anuita činí 0 Kč. Je umístěna v 2. podlaží a její dispozice je 2+1. Součástí bytové jednotky je kuchyňský kout o výměře 11,73 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 8,50 m<sup>2</sup>, koupelna s WC o výměře 3,00 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 17,39 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 15,98 m<sup>2</sup>, balkon o výměře 3,51 m<sup>2</sup>, sklep o výměře 2,00 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 56,60 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 62,11 m<sup>2</sup>.

Jádru v bytě je z umakartu. Vnitřní omítky: vápenné, sádrové V bytové jednotce jsou instalována plastová okna s dvojsklem, součástí oken jsou vertikální žaluzie. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Oceňovaná bytová

jednotka disponuje interiérovými plnými dřevěnými dveřmi, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry, směrové lampy.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, koberec, lino, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně je položeno lino a v chodbě je laminátová plovoucí podlaha.

Další vybavení se v bytové jednotce nenachází.

Do bytu je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a je zde zaveden zemní plyn. Byt je vybaven ústředním topením (dálkové) a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově.

V roce 2017 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: podlahy - celková (dále elektřina, nové radiátory). Stěny bytu jsou bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vybavení bytu je bez vad a rozvody v bytě jsou bez vad. Stav bytu je velmi dobrý.

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty, není oplocen. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nachází pobočka České pošty.

Okolí domu je klidné, bez zdravích ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové, jsou zde omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<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	1980

	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby			
	Rozsah rekonstrukce domu	<b>Konstrukce</b>	<b>Rozsah</b>	<b>Rok</b>	
		<b>plášť, rozvody, střecha</b>	<b>celková</b>	<b>2010</b>	
	Základy	železobetonové izolované			
	Konstrukce	panelová			
	Stropy	železobetonové montované			
	Střecha	rovná			
	Krytina střechy	živičná lepenka			
	Klempířské prvky	plechové			
	Vnější omítky	latexové			
	Vnitřní omítky	vápenné, sádrové			
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah			
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý			
	Vady bytového domu	podlahy: bez vad rozvody: bez vad zdivo: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad vybavení: bez vad			
<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	2+1			
	Podlaží bytové jednotky	2			
	Bytové jádro	umakartové			
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem			
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo			
	Toaleta	klasická toaleta			
	Vstupní dveře	dřevěné			
	Typ zárubní	ocelové			
	Vnitřní dveře	dřevěné plně			
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy			
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák			
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Kuchyně	Kuchyňský kout	11,73 m <sup>2</sup>	
		Ostatní prostory	Chodba	8,50 m <sup>2</sup>	
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,00 m <sup>2</sup>	
Pokoj		Pokoj	17,39 m <sup>2</sup>		
Pokoj		Pokoj	15,98 m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha			56,60 m <sup>2</sup>		
Příslušenství		Balkon	3,51 m <sup>2</sup>		
Příslušenství		Sklep	2,00 m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha vč. příslušenství			62,11 m <sup>2</sup>		

	Elektrina	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: laminátová plovoucí podlaha, koberce, lino kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: lino chodba: laminátová plovoucí podlaha						
	Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý						
	Rekonstrukce	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Konstrukce</th> <th>Rozsah</th> <th>Rok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>podlahy</td> <td>celková</td> <td>2017</td> </tr> </tbody> </table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	podlahy	celková	2017
Konstrukce	Rozsah	Rok						
podlahy	celková	2017						
	Vady bytové jednotky	podlahy: bez vad rozvody: bez vad zdivo: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad vybavení: bez vad						
<b>Popis pozemku bytového domu</b>	Trvalé porosty	bez porostů						
	Sklon pozemku	rovinatý						
	Oplocení	neoploceno						
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě						
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba bytovými domy						
	Poloha v obci	východní část obce						
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty						
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravě ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav						
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, omezené parkovací možnosti přímo u objektu						
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné						
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny							
<b>Další informace</b>								

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 27.07.2021 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:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“

Pro stanovení obvyklé ceny byl použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle 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. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

#### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Ústecký  
Okres: Chomutov  
Obec: Kadaň  
Katastrální území: Kadaň  
Počet obyvatel: 18 246  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 770,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 556,00$   
Kč/m<sup>2</sup>

#### Oceňovací předpis

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. a č. 488/2020 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 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

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

### 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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,113$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

## 1. Bytová jednotka

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	41 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	9 774,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Podlahová plocha:	56,6 * 1,00 =	56,60 m <sup>2</sup>
Balkon:	3,51 * 0,17 =	0,60 m <sup>2</sup>
Sklep:	2 * 0,10 =	0,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		57,40 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: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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 nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 11 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (11 + 15) = \mathbf{0,870}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,870 = \mathbf{0,809}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,060}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 9\,774,- \text{ Kč/m}^2 * 0,809 = 7\,907,17 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 57,40 \text{ m}^2 * 7\,907,17 \text{ Kč/m}^2 * 1,050 * 1,060 = 505\,159,04 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 505 159,04 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,060}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,060 = \mathbf{1,113}$**

### 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	556,-	1,113		618,83

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	2262	216	618,83	133 667,28
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2263	218	618,83	134 904,94
Stavební pozemky - celkem			434		<b>268 572,22</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **268 572,22 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemky = 268 572,22 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **268 572,22 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **505 159,04 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 268 572,22 Kč

Spoluvlastnický podíl: 23 / 1 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$268\,572,22\text{ Kč} \cdot 23 / 1\,000 = 6\,177,16\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 6 177,16 Kč

**Bytová jednotka - zjištěná cena** = **511 336,20 Kč**

**Výsledky analýzy dat**

1. Bytová jednotka 511 336,20 Kč

1.1. Oceňovaný byt 505 159,04 Kč

1.2. Pozemky 6 177,16 Kč

= 511 336,20 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **511 336,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **511 340,- Kč**

slovy: Pětsetjedenácttisíctřistačtyřicet Kč

## **II) Ocenění tržním porovnáním**

### **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. 1541/03**

<b>Bytová jednotka č. 1541/03, v ulici Školní, obec Kadaň</b>					
<b>č.</b>	<b>K1 - poloha</b>	<b>K2 - velikost</b>	<b>K3 - stav</b>	<b>K4 - konstrukce</b>	<b>K5 - další vlastnosti</b>
<b>Oceňovaný objekt</b>	Školní, Kadaň, okres Chomutov	2+1, 56,6 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	balkon, 2NP, výtah
<b>1</b>	Bystřická, Kadaň, okres Chomutov	2+1, 52 m <sup>2</sup>	Ve výstavbě	Panelová	4. np bez výtahu
<b>2</b>	Husova, Kadaň, okres Chomutov	2+1, 50 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	zvýšené přízemí, bez balkonu
<b>3</b>	Družstevní, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	2+1, 61 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	balkon, 3NP, výtah

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> 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	17.865,38 Kč	0.9	16.078,85 Kč	1.00	1.02	0.90	1.00	0.90	1.00	0.8262	19.461,20 Kč
2	33.580,00 Kč	0.9	30.222,00 Kč	1.00	1.03	1.00	1.00	0.95	1.00	0.9785	30.886,04 Kč
3	18.852,46 Kč	0.9	16.967,21 Kč	0.99	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9702	17.488,37 Kč
<b>Celkem průměr</b>											22.611,87 Kč
<b>Minimum</b>											17.488,37 Kč
<b>Maximum</b>											30.886,04 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											7.233,22 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											15.378,65 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											29.845,09 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 k nemovitosti č. 1: Vzorek je výstavbě, nemá balkon a je ve vysokém podlaží bez výtahu, z toho důvodu je koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Vzorek nemá balkon, z toho důvodu je koef. úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Vysoká podobnost vzorku s oceňovaným majetkem.

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

22.611,87 Kč/m<sup>2</sup>

\*

56,60 m<sup>2</sup>

= 1.279.832 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**1.280.000 Kč**

## Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Bytová jednotka č. 1541/03, v ulici Školní, obec Kadaň					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Školní, Kadaň, okres Chomutov	2+1, 56,6 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	balkon, 2NP, výtah
1	Bystřická, Kadaň, okres Chomutov	2+1, 52 m <sup>2</sup>	Ve výstavbě	Panelová	4. np bez výtahu
2	Husova, Kadaň, okres Chomutov	2+1, 50 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	zvýšené přízemí, bez balkonu
3	Družstevní, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	2+1, 61 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	balkon, 3NP, výtah

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

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	17.865,38	0,90	16.078,85
2	33.580,00	0,90	30.222,00
3	18.852,46	0,90	16.967,21
	Maximální hodnota	30.222,00	(případ č.2)
	Minimální hodnota	16.078,85	(případ č.1)
	Relace min vs. max hodnoty	1,8796	OK
	Aritmetický průměr	21.089,35	

## Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 1541/03, v ulici Školní, obec Kadaň						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Školní, Kadaň, okres Chomutov	2+1, 56,6 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	balkon, 2NP, výtah	X
1	Bystřická, Kadaň, okres Chomutov	2+1, 52 m <sup>2</sup>	Ve výstavbě	Panelová	4. np bez výtahu	2
2	Husova, Kadaň, okres Chomutov	2+1, 50 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	zvýšené přízemí, bez balkonu	3
3	Družstevní, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	2+1, 61 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	balkon, 3NP, výtah	3

## Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	17.865,38	0,90	16.078,85	2	32.157,70
2	33.580,00	0,90	30.222,00	3	90.666,00
3	18.852,46	0,90	16.967,21	3	50.901,63
Mezisoučet				8	173.725,33
<b>Celkem</b>					<b><u>21.715,67</u></b>

**Základní cena: 21.715,67 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$21.715,67 * 1,0000 = 21.715,67 \text{ Kč/m}^2$$

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

**21.715,67 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 56,60 m<sup>2</sup>

**= 1.229.106,92 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**1.230.000,-- Kč**

## Výpočet dle metodiky MFČR

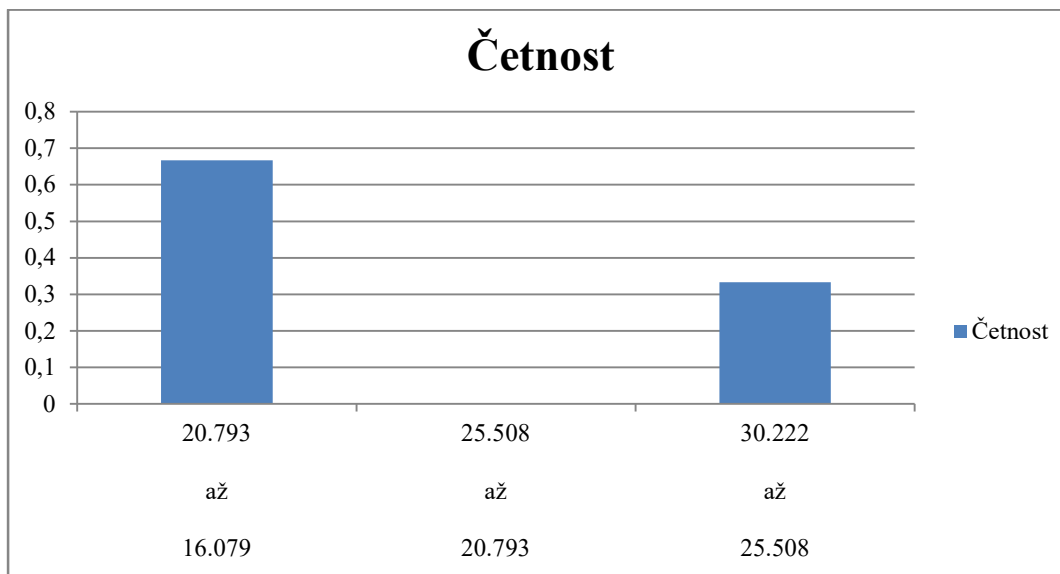
### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	17.865	0,90	16.078,85
2	33.580	0,90	30.222,00
3	18.852	0,90	16.967,21
Střední hodnota			21.089,35
Medián			16.967,21
Rozdíl max-min			14.143,15
Minimum			16.078,85
Maximum			30.222,00

### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
16.079	až	20.793	2	0.66666666666667
20.793	až	25.508	0	0
25.508	až	30.222	1	0.33333333333333





Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **16.078,85 Kč/m<sup>2</sup>** do **20.793,22 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 56,60 m<sup>2</sup>

od **910.062,91 Kč** do **1.176.896,25 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **910.000,-- Kč** do **1.180.000,-- Kč**

## **E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:**

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

**511.340,-- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

**1.280.000,-- Kč**

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**1.230.000,-- Kč**

Výsledek dle metodiky MFČR

od **910.000,-- Kč** do **1.180.000,-- Kč**

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty.** 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. Cena dle cenového předpisu se uvažuje bez vlivu na výslednou cenu.

## F. ZÁVĚR:

**Znalecký úkol:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny družstevního podílu pro účely insolvenčního řízení.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti (družstevní podíl) v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**1.280.000 Kč**

Slovy: jedenmiliondvěstěosmdesát tisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

### Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,  
Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 30.07.2021



.....  
Martin Málek

František Kořínek

## G. 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 14378-1600/2021 znaleckého deníku.

## H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

## I. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o jednotce

Číslo jednotky	1541/3
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 1540, 1541</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kadaň [661686]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3706</a>
Podíl na společných částech:	23/1000

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stavební bytové družstvo Chomutov, Husova 2079/10, 43003 Chomutov	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

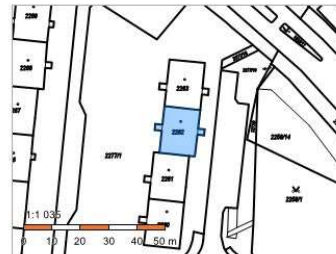
#### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.08.2021 11:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2262</a>
Obec:	<a href="#">Kadaň [563102]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kadaň [661686]</a>
Číslo LV:	3705
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	216
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. 1540, 1541</a>



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiné oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stavební bytové družstvo Chomutov, Husova 2079/10, 43003 Chomutov	992/1000
Špontáková Naděžda, Vinohrady 2017, 43201 Kadaň	8/1000

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

#### Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

### Jiné zápisy

#### Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

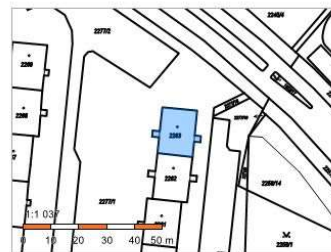
### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.08.2021 11:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2263
Obec:	Kadaň [563102]
Katastrální území:	Kadaň [661686]
Číslo LV:	3705
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	218
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. 1540, 1541



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stavební bytové družstvo Chomutov, Husova 2079/10, 43003 Chomutov	992/1000
Špontáková Naděžda, Vinohrady 2017, 43201 Kadaň	8/1000

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

#### Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

### Jiné zápisy

#### Typ

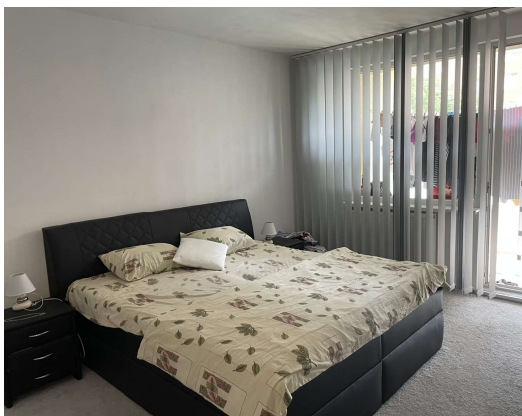
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

### 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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.08.2021 11:00.

## Pořízená fotodokumentace



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

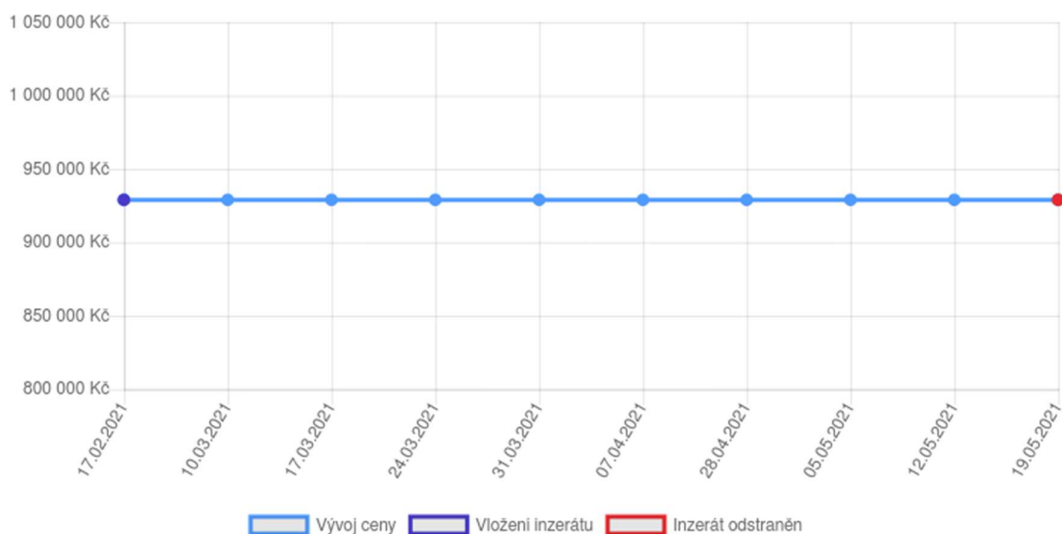


**Prodej, Byt, 52 m<sup>2</sup>, Bystřická, Kadaň, okres Chomutov**

**Celková cena: 929.000 Kč**

**Adresa: Bystřická, Kadaň, okres Chomutov**

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



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

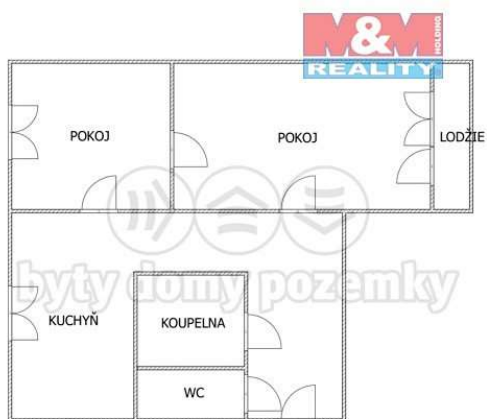
<b>Adresa</b>	Bystřická, Kadaň, okres Chomutov	<b>Stav objektu</b>	Ve výstavbě
<b>Cena</b>	929 000 Kč	<b>Podlahová plocha</b>	52
<b>Poznámka k ceně</b>	929 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Plocha užitná</b>	52
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Dispozice</b>	2+1	<b>Vlastnictví</b>	Družstevní

#### Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji byt v družstevním vlastnictví o dispozici 2+1 a celkové výměře 52m<sup>2</sup>, který se nachází ve 4. podlaží panelového domu bez výtahu, který prošel celkovou revitalizací. V bytě je započatá rekonstrukce a můžete si ji dodělat dle Vašich představ. Veškerá občanská vybavenost je v pěším dosahu. Přepis energií zařídíme za

Vás a zajistíme vhodné financování přes naše hypocentrum. Pro více informací a termín schůzky kontaktujte makléře.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

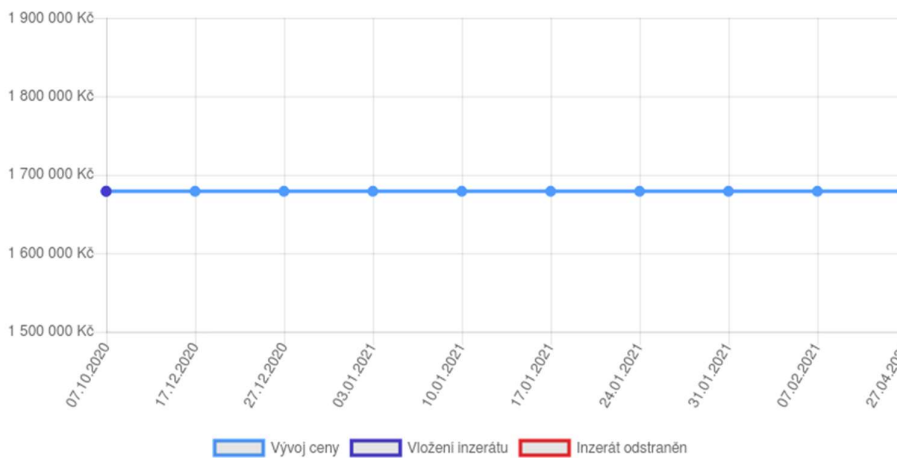


**Prodej, Byt, 50 m<sup>2</sup>, Husova, Kadaň, okres Chomutov**

**Celková cena:** 1.679.000 Kč

**Adresa:** Husova, Kadaň, okres Chomutov

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



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

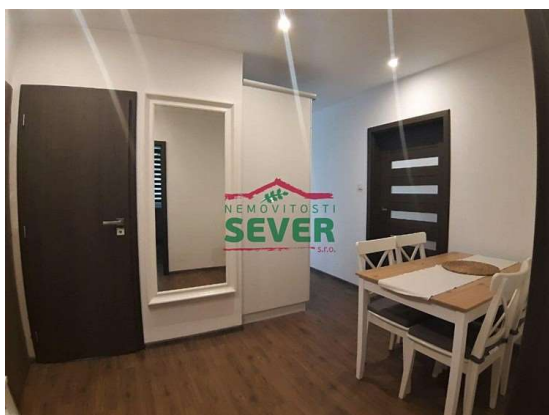
<b>Adresa</b>	Husova, Kadaň, okres Chomutov	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Cena</b>	1 679 000 Kč	<b>Podlahová plocha</b>	50
<b>Poznámka k ceně</b>	1 679 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	<b>Plocha užitná</b>	50
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová	<b>Vlastnictví</b>	Družstevní
<b>Dispozice</b>	2+1		

### Slovní popis

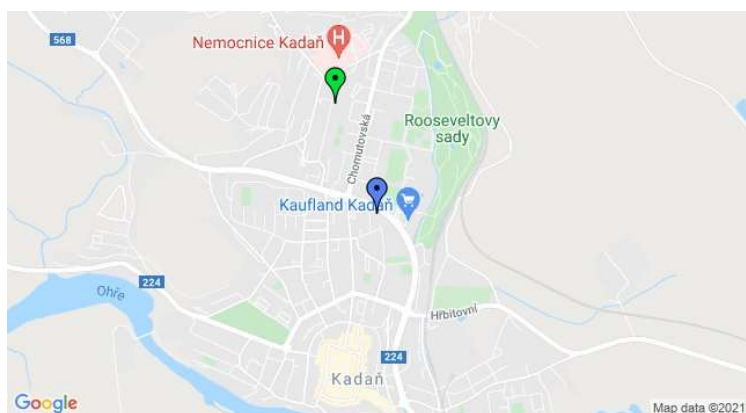
Nemovitosti SEVER vám zprostředkují prodej bytu s dispozicí 2+1 v družstevním vlastnictví v Kadani v ul. Husova. Byt s výměrou 50 metrů čtverečních se nachází ve zvýšeném přízemí nízkopodlažního panelového domu, situovaný v klidné a žádané lokalitě města. Dispozice bytu prošla nákladnou rekonstrukcí, vyzděné jádro, elektroinstalace v mědi, rozvody vody a odpadů, štuky, podlahy, snížené stropy s bodovým osvětlením, rolety, vstupní dveře a interiérové dveře s obložením. Byt se skládá z prostorné předsíně, společně řešené koupelny s toaletou, kuchyně s kuchyňskou linkou vyhotovenou na míru s vestavěnými spotřebiči, ložnice a obývacího pokoje. Součástí převodu je dle dohody veškeré příslušenství a vybavení bytu, tak, jak je viděno na fotografiích včetně pračky a sušičky (mimo postele v ložnici a celého obývacího

pokoje). Jedná se o nové vybavení. Výhodou jsou nízké náklady na bydlení. K bytu náleží sklepní kóje. Dům je po kompletní revitalizaci. V okolí domu je spousta zeleně a dobré parkování. Veškerou občanskou vybavenost nalezneme v blízkém dosahu. V případě zájmu zajistíme optimální financování na tuto nemovitost za zvýhodněných podmínek pro naše klienty.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

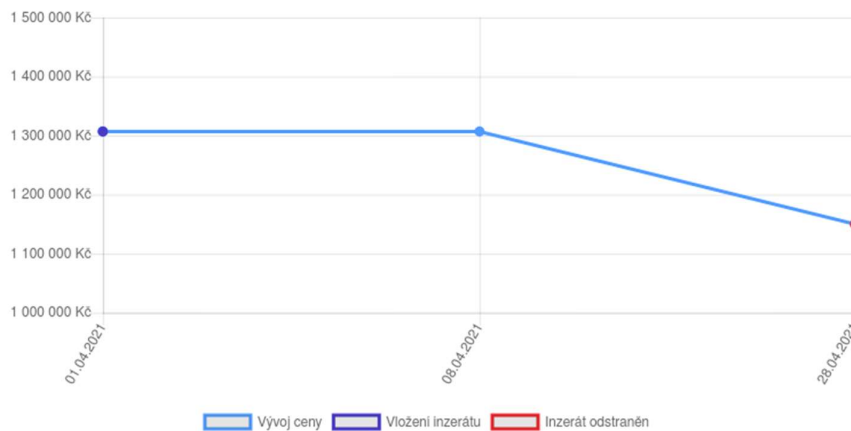


**Prodej, Byt, 61 m<sup>2</sup>, Družstevní,  
Klášterec nad Ohří, okres Chomutov**

**Celková cena: 1.150.000 Kč**

**Adresa: Družstevní, Klášterec nad Ohří,  
okres Chomutov**

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



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

<b>Adresa</b>	Družstevní, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Cena</b>	1 150 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	61
<b>Poznámka k ceně</b>	1 150 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu	<b>Umístění objektu</b>	Centrum obce
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová	<b>Vlastnictví</b>	Družstevní
<b>Dispozice</b>	2+1		

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji bytovou jednotku 2+1 s balkonem v Klášterci nad Ohří. Bytová jednotka je v družstevním vlastnictví a nachází se ve 3.NP panelového domu v ulici Družstevní. Jedná se o udržovaný, panelový, zateplený dům. V domě je nový výtah, schránky. V bytové jednotce se nachází větší chodba, koupelna, WC, kuchyň, obývací pokoj a ložnice. K ložnici náleží zasklený, větší balkon. Bytové jádro bylo obloženo sádkartonovými deskami a keramickým obkladem, v koupelně je umístěn sprchový kout, vana, koupelňová skříňka a je zde prostor pro pračku. V kuchyni se nachází zánovní kuchyňská linka s kombinovanými kamny. V chodbě a kuchyni byla položena

dlažba, v obývacím pokoji a ložnici je položena plovoucí podlaha. Byt je celý vyštukován, vymalován. Dům je umístěn ve vyhledávané lokalitě k bydlení, v jeho blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost, tzn.škola, školka, obchody, banka, tenisové kurty, fotbalového hřiště a zimní stadion. Za domem je vyžití pro děti, nedaleko se nachází i velké, záchytné parkoviště pro auta, takže odpadá problém s parkováním.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost