

OKraj: Ústecký
Okres: Chomutov
Obec: Chomutov

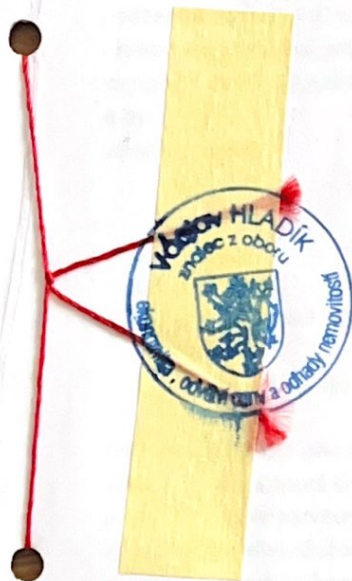
Počet vyhotovení: 3
Vyhotovení č.:

3

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2 168 - 66/22

o ceně nemovitosti: byt č. 3863/6 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č. p. 3863 v rozsahu 691/4214 a spoluvlastnický podíl na pozemků parcely č. 1981 zastavěná plocha v rozsahu 691/4214 na kterém je budova postavená, ulice Mostecká, k.ú. Chomutov.



1. Objednatel: Kopecký Lukáš, Mostecká 3863, 430 01 Chomutov.

2. Účel posudku: ocenění k veřejné dražbě.

Doklady: objednávka, výpis z katastru nemovitostí LV 3671, výšeč katastrální mapy, smlouva o převodu vlastnictví k bytové jednotce, částečná dokumentace budovy č. 3863.

Posudek obsahuje 16 listů včetně příloh.

Vypracoval: Václav Hladík

J. Roháče z Dubé 2334

440 01 Louny

Koncesní listina č. ev. 350700-20673

Tel. 605 786 532

Dispozice

Na základě objednávky je předmětem ocenění nemovitost: bytové jednotky č. 3863/6 v obytné budově č.p. 3863, postavené na pozemku parcely č. 1981 zastavěná plocha, dále spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 3863 v rozsahu 691/4214 a spoluvlastnický podíl na pozemku parcely č. 1981 zastavěná plocha 691/4214 na kterém je postavená budova, ulice Mostecká a Kosmonautů, v k.ú. Chomutov. Nemovitost je v severovýchodní části města Chomutov. Jedná se o lukrativní část obce, kde je velmi dobrý přístup ke sportovní hale, zimnímu stadionu, supermarketu, vše cca do 100 m. Dále je poblíž restaurace a prodejna, parkoviště pro 45 aut, hřiště na fotbal, škola (gymnázium). Vlastní budova je osazená mezi porosty, takže se jedná o klidovou zónu, příjezd po místní zpevněné komunikaci, pozemek a další pozemky s porosty jsou na rovném terénu.

Popis nemovitosti

Jedná se o typový obytný dům, který byl v letech 1960–1970 hodně stavěn. Dům má jedno podzemní podlaží a tři nadzemní, rovnou střechu, obvodové zdivo z cihel tl. 45 cm, v r. 2000 bylo provedeno zateplení polystyrenem tl. 10 cm, včetně silikátové omítky a plastových oken včetně vstupních dveří. Objednatel obývá byt v 3 NP, při vstupu na podestu je byt po pravé straně. Jedná se o byt 3 + 1.

Výměry: pokoj 1	20,40 m ²
Pokoj 2	15,00 m ²
Pokoj 3	9,50 m ²
Kuchyň	6,20 m ²
Předsíň	5,50 m ²
Koupelna + WC	4,00 m ²
Komora	0,40 m ²
Uhelna (sklep)	5,70 m ²
Sklep	2,40 m ²

Dále jsou společné prostory ve sklepě: kočárkárna, prádelna (která se využívá na odkládání věcí – kola apod.), sušárna, která se využívá. Byt byl v roce 2008 celý rekonstruován, ve všech místnostech provedeny nové rozvody elektroinstalace (v mědi), rozvod vody v plastu, dtto kanalizace, nový rozvod plynu včetně stoupačky i ve sklepě, nový rozvod ústředního topení (dálkové) včetně radiátorů, nové štukové omítky, podlahy včetně lina, zárubně a dveře, dále nové zařizovací předměty v koupelně akrylátová vana, WC, umyvadlo včetně desek a vytápěcího žebříku, podlahové vytápění, v kuchyni nový sporák, kuchyňská linka, z pokoje je přístup na balkon. Dům je ve velmi dobrém stavu, je pravidelně udržován, včetně solidních nájemníků, v domě je klidné prostředí.

Oceňovací předpisy:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb., vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 488/2020 Sb. a vybrané předpisy související.

Stanovení obvyklé ceny:

Pojem obvyklá cena nemovitosti vychází z ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Zde se obvyklou cenou rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího a kupujícího, důsledky přírodních kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné vztahy mezi prodávajícím (darujícím) a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku, nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se objevuje i v některých zákonech (např. zákon o cenách apod.), někdy ve stejných termínech s různými definicemi (cena ve výši, která je v místě a čase obvyklá). Pro stanovení obvyklé ceny je třeba vycházet z porovnání cen s obdobnými nemovitostmi, které byly uskutečněny na trhu, případně jsou nabízeny v realitních kancelářích. Jde o objektivní vyhodnocení, protože jakákoliv nemovitost je vázaná na neměnné místo.

Porovnávací metoda:

1. Prodej bytu v osobním vlastnictví o dispozici 3 + 1/L, Havlíčková, Chomutov o rozloze 66 m², cena = 2 899 000,-Kč.
2. Prodej bytu v osobním vlastnictví o dispozici 3 + kk, Česká Lípa, ulice Klášterní o výměře 56 m² v panelovém domě v 6 nadzemním podlaží, cena = 3 900 000,-Kč..
3. Prodej bytu v osobním vlastnictví o dispozici 2 + 1, Arbesova ulice, Chomutov o výměře 61 m², cena = 2 490 000,-Kč.

Popsané byty č. 1–3 jsou v příloze ZP.

Obvyklá cena oceňované bytové jednotky č. 3863/6 v bitovém domě č.p.3863, postavené na pozemku parcely č. 1981, zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 3863 v rozsahu podílu 691/4214 a spoluvlastnický podíl na pozemku č. parcely 1981 zastavěná plocha a nádvoří na kterém je uvedená budova postavena. Cena je vypočtená z průměrovaných cen z obdobných nemovitostí dostupných na trhu – realitní kanceláře, s ohledem na velmi dobrý stav bytu je cena vypočtená = 2 550 000,-Kč.

CELKEM CENA PO ZAOKROUHLÉNÍ DLE § 50 = 2 550 000,-Kč, tj. slovy.

DVAMILIONYPĚTSEPADESATTISÍC ČESKÝCH KORUN.

Znalecká doložka č. 2 168 – 66/22

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 24.4. 1978 pod Spr. 1614/78 pro obor základní

EKONOMIKA – odvětví, CENY A ODHADY se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 2 074 – 34/21 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Louny, dne 1.9.2022



Hladík V

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1981
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	3671
Výměra [m ²]:	171
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. 3863



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Baxová Jarmila, Mostecká 3863, 43001 Chomutov	657/4214
Fialková Viktoria, Přípotoční 1334/7, Vršovice, 10100 Praha 10	664/4214
Janoušková Miluše, Mostecká 3863, 43001 Chomutov	665/4214
Kalašová Jana Mgr., Křižíkova 1873/16, 43001 Chomutov	655/4214
Kopecký Lukáš, Mostecká 3863, 43001 Chomutov	691/4214
Škrábal Jaroslav, Pod Lesem 4488, 43003 Chomutov	217/4214
SJM Škrábal Jiří a Škrábalová Miluše, Mostecká 3863, 43001 Chomutov	665/4214

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

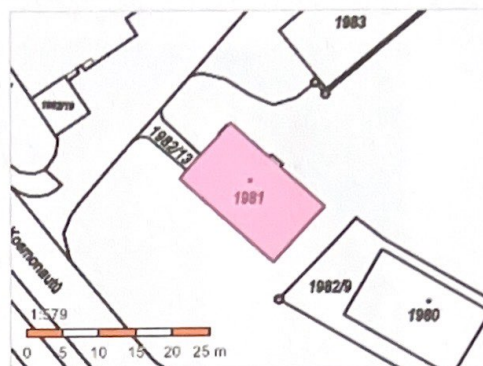
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 17.08.2022 11:00.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 3863
Obec:	Chomutov [562971]
Část obce:	Chomutov [407887]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	3671
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1981
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[3863/1](#), [3863/2](#), [3863/3](#), [3863/4](#), [3863/5](#), [3863/6](#), [3863/107](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Baxová Jarmila, Mostecká 3863, 43001 Chomutov	657/4214
Fialková Viktoria, Připotoční 1334/7, Vršovice, 10100 Praha 10	664/4214
Janoušková Miluše, Mostecká 3863, 43001 Chomutov	665/4214
Kalašová Jana Mgr., Křížkova 1873/16, 43001 Chomutov	655/4214
Kopecký Lukáš , Mostecká 3863, 43001 Chomutov	691/4214
Škrábal Jaroslav, Pod Lesem 4488, 43003 Chomutov	217/4214
SJM Škrábal Jiří a Škrábalová Miluše, Mostecká 3863, 43001 Chomutov	665/4214

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

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

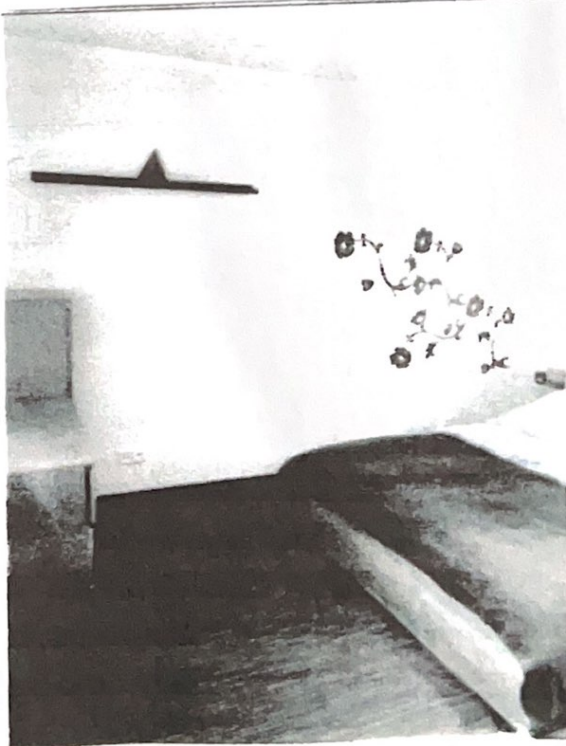
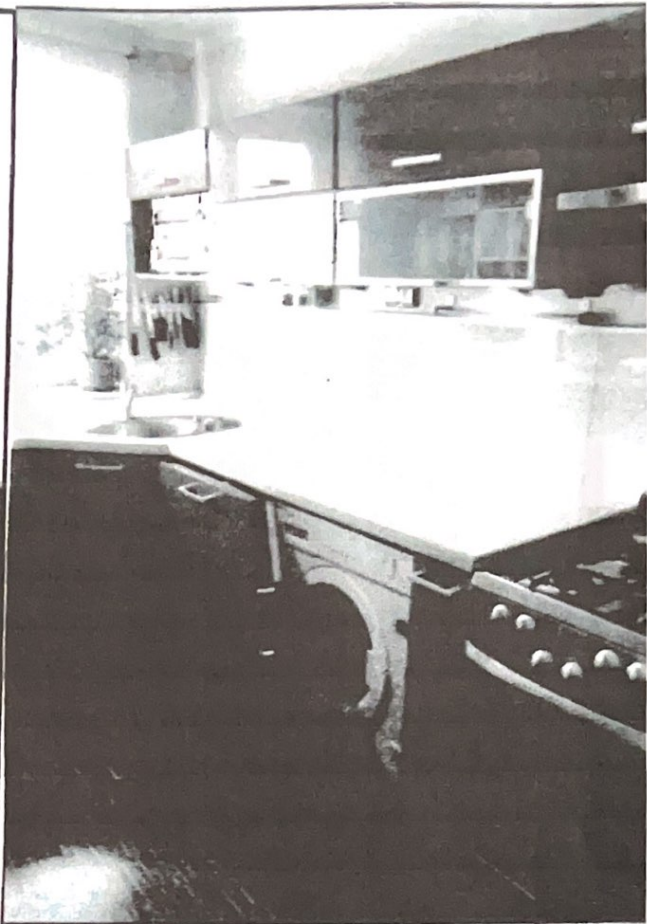
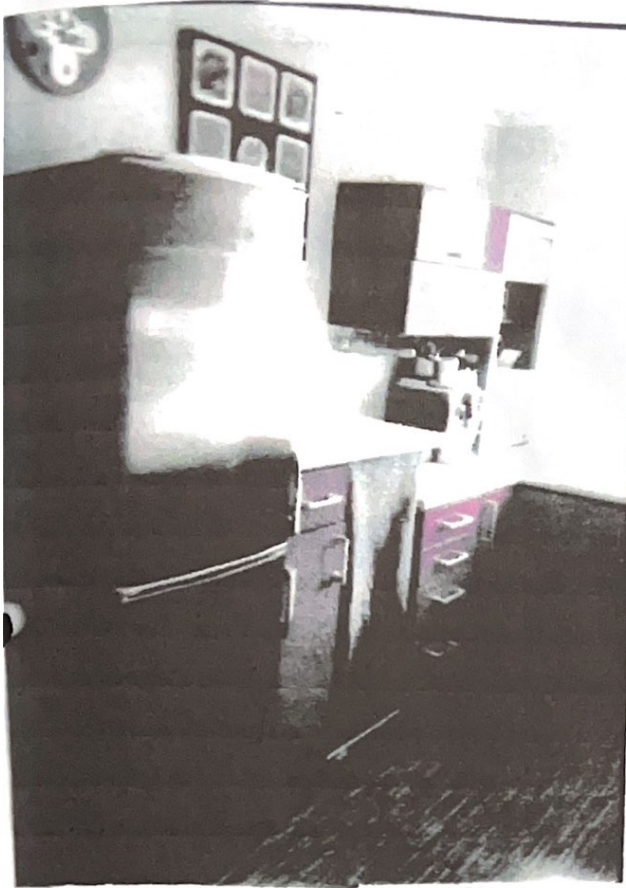
Vlastnictví jednotek

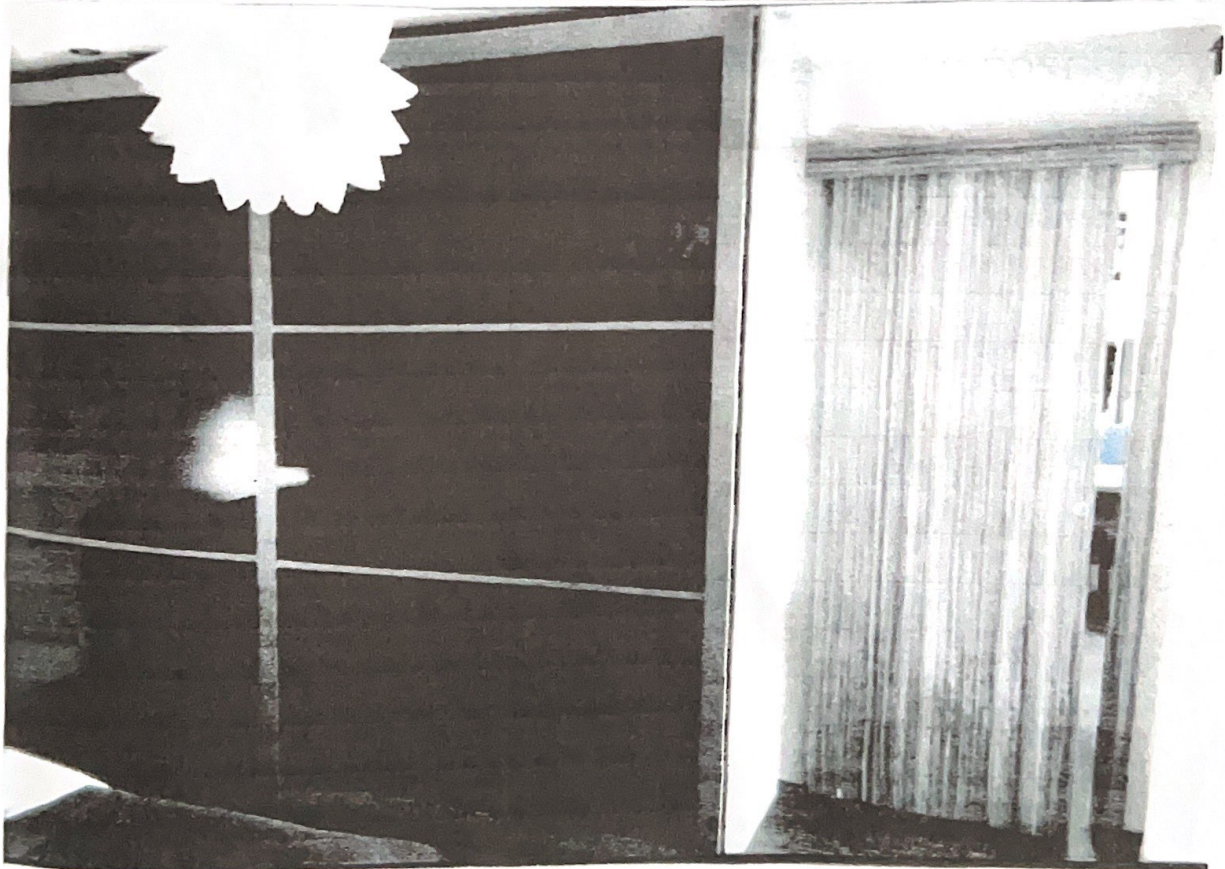
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

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

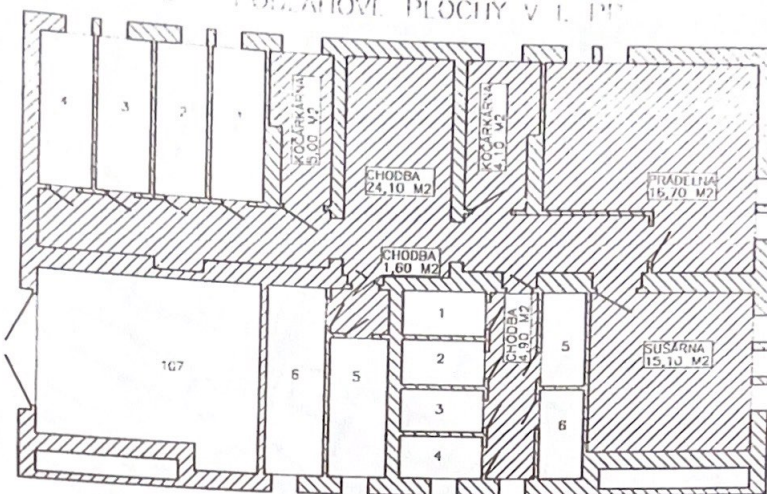




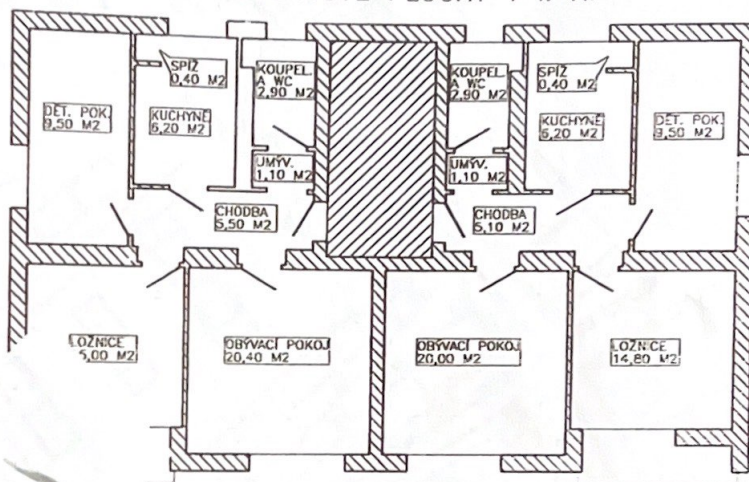




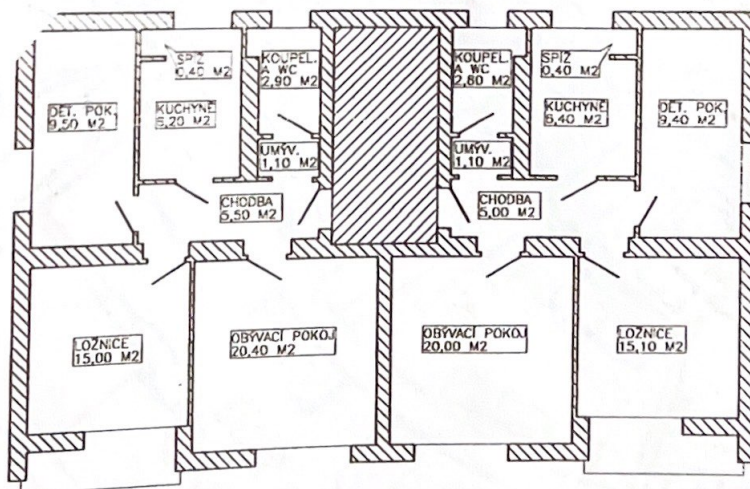
POLYMEROVÉ PLOCHY V L. PR.



Č.P. 3863 - PODLAHOVÉ PLOCHY V I. NP

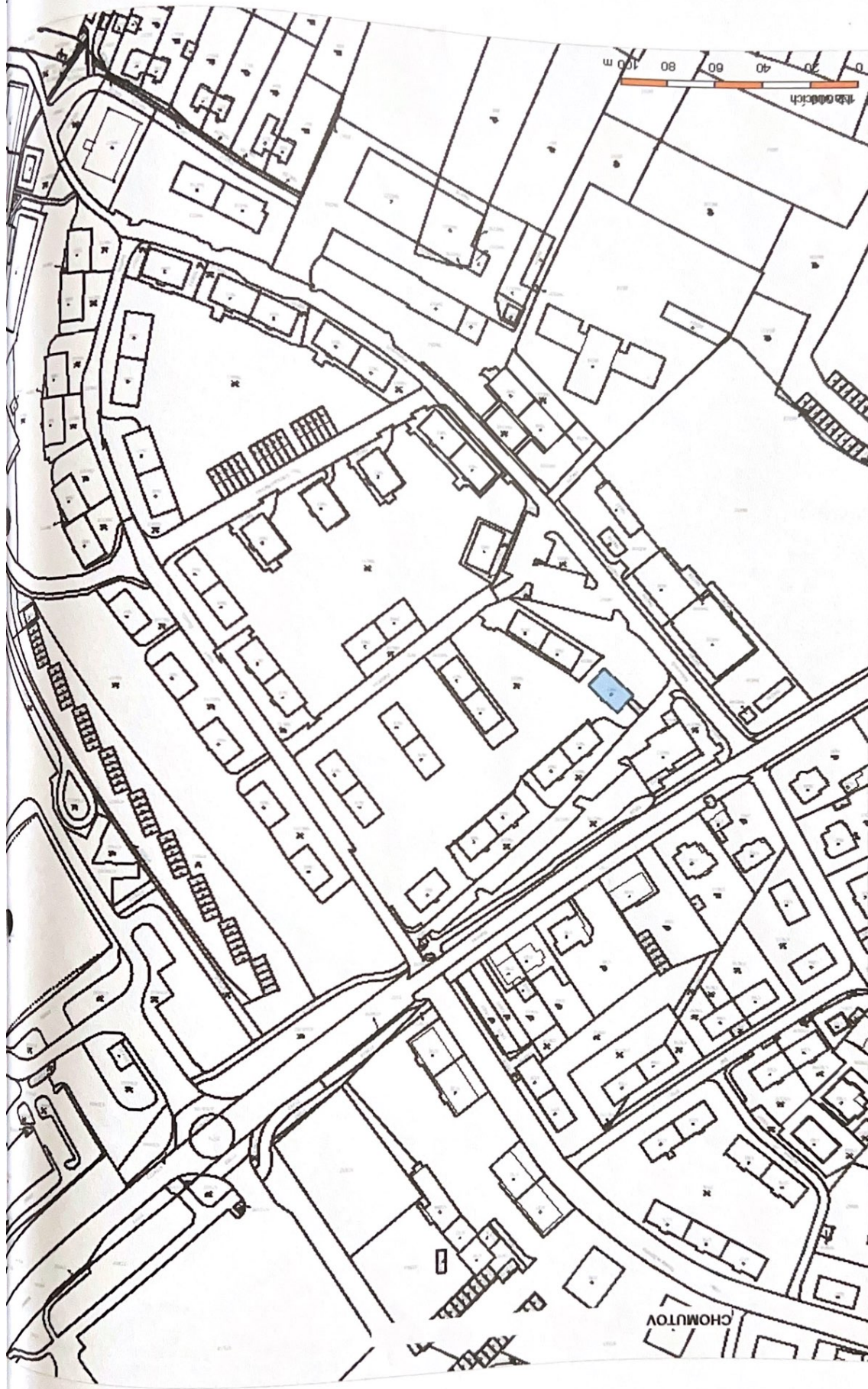


3863 - PODLAHOVÉ PLOCHY V II. A III. ET.



SPOLEČNÉ PROSTORY

[illegible]





Prodej bytu 3+1/L, rekonstrukce, Havlíčkova, Chomutov



Prodej bytu 3+1/L, rekonstrukce, Havlíčkova, Chomutov

Nabízíme Vám k prodeji byt 3+1 s lodžii, o rozloze 66m², ulice Havlíčkova v Chomutově. Ulice Havlíčkova je velmi vyhledávaná lokalita, vyznačuje se klidným bydlením, v blízkosti centra. Byt prošel v roce 2016 kompletní rekonstrukcí a to i půdorysně. Rekonstrukce : nové bytové jádro s koupelno...

2.899.000 Kč (za nemovitost)

Cena:

cena včetně právníckého servisu

Lokalita: Chomutov, Ústecký

Číslo: 5581

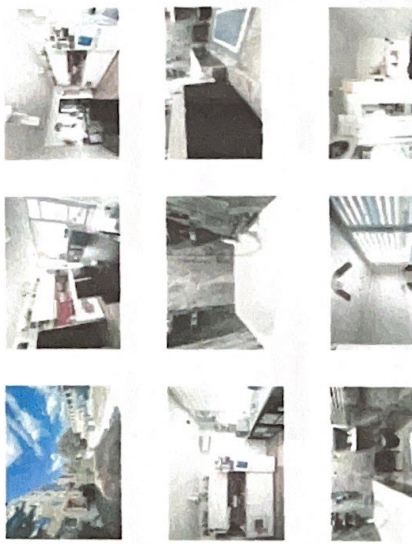
Typ reality: Byty 3+1 - Byty

Plocha: 66 m²

Alena Škrdlle

724 657 421

alena.skrdlle@orionis.cz



Tento web používá k poskytování služeb, personalizaci reklam a analýze návštěvnosti soubory cookie. Používáním tohoto webu s tím souhlasíte. [Více informací](#)

Nesouhlasím

Souhlasím



Česká Lípa, ulice Klášterní, prodej bytu 3+kk, 56 m², po rekonstrukci, atraktivní lokalita

Exkluzivně nabízíme k prodeji byt 3+kk o výměře 56 m², který se nachází v panelovém domě v 6 nadzemním podlaží ze šesti, v atraktivní lokalitě, v těsné blízkosti centra města. Byt v letošním roce prošel kompletní rekonstrukcí. Nová jsou plastová okna, vchodové dveře jsou bezpečnostní, odhlučňené. So...

Cena: **3.900.000 Kč** (za nemovitost)

Lokalita: Česká Lípa, Liberecký

Číslo: 5546

Typ reality: Byty 3+kk - Byty

Plocha: 56 m²



Lucie Potočková

777 097 990

lucie.potockova@orionis.cz



Občanská vybavenost

Služby: Ano

Supermarket: Ano

Obchody: Ano

Telekomunikace

Internet: Ano

Tento web používá k poskytování služeb, personalizaci reklam a analýze návštěvnosti soubory cookie. Používáním tohoto webu s tím souhlasíte. [Více informací](#) **Souhlas**



Prodej bytu 2+1 61 m²

Arbesova, Chomutov

2 490 000 Kč

Poznámka k ceně: včetně provize RK

Prodej bytu 2+1, ul. Arbesova Chomutov

Rád bych Vám nabídl prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví, který se nachází ve velmi klidné lokalitě, ulice Arbesova, v blízkosti Náměstí 1. Máje. Panelový dům prošel revitalizací - fasáda, zateplení, plastová okna. Bytová jednotka prošla částečnou rekonstrukcí - upravené koupelnové jádro s keramickým obkladem, mozaikou a zděným sprchovým koutem. V koupelně je snížený strop s bodovými světly a s přípravou rozvodů na připojení pračky. V celém bytě je položena plovoucí podlaha. Nemovitost se prodává kompletně vybavena, jak je na fotkách. K bytové jednotce náleží sklepní kóje. Jsou zde nízké náklady na bydlení. Tato nemovitost je vhodná jak pro vlastní bydlení, tak i pro investici s hezkým měsíčním výnosem. Veškerá občanská vybavenost je v dosahu. Dům je kompletně oplocen a má vlastní vstup přes branku. Doporučuji osobní prohlídku.