ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1272-108/2022

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 3831/2 zapsané na LV č. 12180 a umístěné v bytovém domě č.p. 3831 v ulici Sluneční v části obce Chomutov, obec Chomutov na pozemku parcela č. 1989 – zastavěná plocha a nádvoří na LV č. 11508 a pozemku parcela č. 1991/13 - ostatní plocha na LV č. 11448 vše pro katastrální území Chomutov I., obec Chomutov.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 002/2022-D

Tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	**2 200 000 Kč**

Počet stran: 37 stran vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 27.9.2022 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 18.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 3831/2 zapsané na LV č. 12180 a umístěné v bytovém domě č.p. 3831 v ulici Sluneční v části obce Chomutov, obec Chomutov na pozemku parcela č. 1989 – zastavěná plocha a nádvoří na LV č. 11508 a pozemku parcela č. 1991/13 - ostatní plocha na LV č. 11448 vše pro katastrální území Chomutov I., obec Chomutov vedeném na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Chomutov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny jako jednoho z podkladů pro dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.9.2022 za přítomnosti Za účasti zástupce znalecké kanceláře..

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- https://znalci.justice.cz/ - portál pro znalce
- https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
- https://www.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
- https://www.realitydnes.cz/ - realitní inzerce
- https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
- https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
- https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
- https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace
- https://mapy.cz/ - mapový portál

- Objednávka a identifikační údaje objednatele
- Výpis z katastru nemovitostí 2x – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření bylo provedeno 27.9.2022, při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí a pořízena fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc. vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. 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. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m2 plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

<u>Obvyklá cena</u>
Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)
Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná
Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací
Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční
Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za l m3 obestavěného prostoru, nebo l m2 zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová
Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová
Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací
Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota
Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by

měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena
Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Chomutov, k.ú. Chomutov I
Adresa nemovité věci:	Sluneční 3831, 430 01 Chomutov

Vlastnické a evidenční údaje

Andrea Lege, Sluneční 3831, 430 01 Chomutov, LV: 12180, podíl 1 / 1
Petr Chovanský, Sluneční 3830, 430 01 Chomutov, LV: 11448, podíl: 1 / 12
Ing. Martin MBA Doksanský, Pod Černým vrchem 5420, 430 01 Chomutov, LV: 11448, podíl: 1 / 12
Jitka Erhartová, Sluneční 3830, 430 01 Chomutov, LV: 11448, podíl: 1 / 12
Notburga Fritschová, Sluneční 3831, 430 01 Chomutov, LV: 11448, podíl: 61 / 776

Pavel Kavecký, Sluneční 3830, 430 01 Chomutov, LV: 11448, podíl: 1 / 12
Vladislava Kubelková, Osvobození 1112, 431 11 Jirkov, LV: 11448, podíl: 61 / 776
Andrea Lege, Sluneční 3831, 430 01 Chomutov, LV: 11448, podíl: 61 / 776
SJM Panoška Martin a Panošková Lenka, LV: 11448, podíl: 61 / 776
Panoška Martin, Sluneční 3831, 430 01 Chomutov
Panošková Lenka, Bezručova 4235, 430 01 Chomutov
Karel Roubek, Sluneční 3830, 430 01 Chomutov, LV: 11448, podíl: 1 / 12
Mária Skořepová, Sluneční 3831, 430 01 Chomutov, LV: 11448, podíl: 83 / 776
Eliška Šindelářová, Sluneční 3830, 430 01 Chomutov, LV: 11448, podíl: 1 / 12
Jakub Šmejkal, Sluneční 3831, 430 01 Chomutov, LV: 11448, podíl: 61 / 776

Viz výpisy z KN v příloze posudku.

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhlo 27.9.2022 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník je dlouhodobě pracovně v zahraničí, proto znalci sdělil aktuální informace k předmětu ocenění telefonicky. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Město Chomutov leží na úpatí Krušných hor v severozápadních Čechách. Chomutov je statutární město v Ústeckém kraji, 49 km jihozápadně od Ústí nad Labem. Je 22. největším městem České republiky, pátým v Ústeckém kraji a největším v okrese Chomutov. Na severovýchodě stavebně splývá s městem Jirkov. Město dříve známé převážně průmyslem a hornictvím je dnes významným kulturním, sportovním a obchodním centrem. Město disponuje úplnou občanskou vybaveností.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		širší centrum - sidlištní zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

1991/1 Statutární město Chomutov, Zborovská 4602, 43001 Chomutov

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný byt se nachází v bytovém domě č.p. 3831, v 1. NP vpravo od schodiště. Bytová jednotka je o velikosti 3+1 a sestává se z předsíně, kuchyně, 3x pokoje, koupelny s WC, k dispozici

lodžie přístupná z bytu a sklepní prostor v 1. PP přístupný ze společných prostor. Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu pravděpodobně zděné, cihlové, vodorovné nosné konstrukce tvoří zřejmě železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu s izolací, střecha je plochá s mírným spádem ke střešním vpustím, krytina je pravděpodobně z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvodem, schodiště je betonové prefabrikované, okna jsou plastová s izolačními dvojskly, vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy jsou opatřeny tepelnou izolací s omítkou. V bytovém domě není výtah. Bytový dům resp. BJ má vnitřní rozvod el. proudu, plynu, vody včetně teplé, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno etážově, plynovým kotlem umístěným v bytové jednotce, zdravotně-technické vybavení bytu je v bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana, umyvadlo a záchod, plyn. deska, trouba, kuchyňská linka, dřez, digestoř, nástěnný plynový kotel, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, vodoměr, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, plynu, tepla a teplé užitkové vody. Podlahy bytu jsou opatřeny plovoucí laminátovou, kobercem, dlažbou. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem z 60.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 60 let, dům prošel celkovou revitalizací. Stavební stav domu uvedenému stáří odpovídá, současný stavební stav domu je dobrý. Dům je běžně udržován. Bytová jednotka je udržovaná, po částečné rekonstrukci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí/BJ. Bytovou jednotku užívá (když není v zahraničí) vlastník.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 3831/2
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemek parcela č. 1989
2. Parcela č. 1991/13 - ostatní plocha

Obsah tržního ocenění majetku

1. **Věcná hodnota staveb**
   1.1. Bytová jednotka č. 3831/2
2. **Hodnota pozemků**
   2.1. Pozemky parcela č. 1989 a parcela č. 1991/13
3. **Porovnávací hodnota**
   3.1. Bytová jednotka č. 3831/2 vč. podílu na společných částech domu a pozemků

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 3831/2 ve Sluneční ulici v Chomutově
Adresa předmětu ocenění:	Sluneční 3831 430 01 Chomutov
LV:	12180, 11448
Kraj:	Ústecký
Okres:	Chomutov
Obec:	Chomutov
Katastrální území:	Chomutov I
Počet obyvatel:	48 349

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **889,00 Kč/m^2**

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}040}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}990}$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: 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 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: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

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

i = 2

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **1,019**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,970**

1. Bytová jednotka č. 3831/2

1.1. byt

Bytová jednotka je o velikosti 3+1 a sestává se z předsíně, kuchyně, 3 x pokoje, koupelny s WC, k dispozici lodžie přístupná z bytu a sklepní prostor v 1. PP přístupný ze společných prostor.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Chomutov
Stáří stavby:	60 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2015
Základní cena ZC (příloha č. 27):	9 966,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
pokoj:	20 *	1,00 =	20,00 m^2
pokoj:	14,6 *	1,00 =	14,60 m^2
pokoj:	9,20 *	1,00 =	9,20 m^2
kuchyň:	6,6 *	1,00 =	6,60 m^2
koupelna a WC:	5,2 *	1,00 =	5,20 m^2
předsíň:	5,4 *	1,00 =	5,40 m^2
lodžie:	3,3 *	0,20 =	0,66 m^2
sklep:	5,4 *	0,10 =	0,54 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			62,20 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
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 obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00

8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 7 let po celkové rekonstrukci:

$s = 1 - 0{,}005 * (7 + 15) = \mathbf{0{,}890}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}890 = \mathbf{1{,}028}$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0{,}990}$

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 9 966,- Kč/m^2 * 1,028 = 10 245,05 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,20 m^2 * 10 245,05 Kč/m^2 * 0,990 * 0,980= 618 252,30 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 618 252,30 Kč

<u>Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích</u>

<u>1.2. Pozemek parcela č. 1989</u>

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0{,}990}$

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

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}970}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,970 * 0,980 = **0,941**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	889,-	0,941		836,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1989	175	836,55	146 396,25
Stavební pozemek - celkem			175		**146 396,25**

Pozemek parcela č. 1989 - zjištěná cena celkem	=	**146 396,25 Kč**
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
1.2. Pozemek parcela č. 1989	=	146 396,25 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	**146 396,25 Kč**
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	**618 252,30 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 146 396,25 Kč
Spoluvlastnický podíl: 61 / 388
Hodnota spoluvlastnického podílu:
146 396,25 Kč * 61 / 388 = 23 015,91 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	23 015,91 Kč
Bytová jednotka č. 3831/2 - zjištěná cena	=	**641 268,21 Kč**

2. Parcela č. 1991/13 - ostatní plocha

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0{,}990}$

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

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,980 = **0,970**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	889,-	0,970		862,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1991/13	752	862,33	648 472,16
Stavební pozemek - celkem			752		**648 472,16**
Parcela č. 1991/13 - ostatní plocha - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**648 472,16 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	61 / 776
Parcela č. 1991/13 - ostatní plocha - zjištěná cena celkem				=	**50 975,26 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 3831/2

Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka je o velikosti 3+1 a sestává se z předsíně, kuchyně, 3 x pokoje, koupelny s WC, k dispozici lodžie přístupná z bytu a sklepní prostor v 1. PP přístupný ze společných prostor.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
pokoj	Obytné prostory	20,00 m^2	1,00	20,00 m^2
pokoj	Obytné prostory	14,60 m^2	1,00	14,60 m^2
pokoj	Obytné prostory	9,20 m^2	1,00	9,20 m^2
kuchyň	Obytné prostory	6,60 m^2	1,00	6,60 m^2
koupelna a WC	Obytné prostory	5,20 m^2	1,00	5,20 m^2
předsíň	Obytné prostory	5,40 m^2	1,00	5,40 m^2
lodžie nezasklená	Obytné prostory	3,30 m^2	0,50	1,65 m^2
sklep	Obytné prostory	5,40 m^2	0,50	2,70 m^2
Celková podlahová plocha		**69,70 m^2**		**65,35 m^2**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	rovné, železobetonové

4. Krov, střecha	plochá, vícevrstvá
5. Krytiny střech	živičná svařovaná, vícevrstvá
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné
8. Úprava vnějších povrchů	kontaktní zateplení
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	teraco
11. Dveře	hladké plné, nebo prosklené
12. Vrata	neuvažují se
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	textilní, dlažba, plovoucí laminátová
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody
19. Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hygienických zařízení
20. Vnitřní plynovod	ano
21. Ohřev teplé vody	kombinovaný s ÚT
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka s dřezem, plynovou deskou, troubou
23. Vnitřní hygienické vyb.	vana, umyvadlo, WC
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	odvětrání, zvonek, poštovní schránka
26. Instalační pref. jádra	instalační šachta, koupelna s WC

Jednotková cena	30 000 Kč/m^2
Podlahová plocha	65,35 m^2
Reprodukční cena	1 960 500 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	105 867	105 867	5,81
2. Svislé konstrukce	18,20	356 811	356 811	19,57
3. Stropy	8,40	164 682	164 682	9,03
4. Krov, střecha	4,90	96 065	96 065	5,27
5. Krytiny střech	2,30	45 092	45 092	2,47
6. Klempířské konstrukce	0,70	13 724	13 724	0,75
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	111 749	111 749	6,13
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	56 855	56 855	3,12
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	25 487	25 487	1,40
10. Schody	2,90	56 855	56 855	3,12
11. Dveře	3,30	64 697	64 697	3,55
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	103 907	103 907	5,70
14. Povrchy podlah	3,00	58 815	58 815	3,23
15. Vytápění	4,80	94 104	94 104	5,16
16. Elektroinstalace	5,10	99 986	99 986	5,48
17. Bleskosvod	0,40	7 842	7 842	0,43
18. Vnitřní vodovod	3,20	62 736	62 736	3,44
19. Vnitřní kanalizace	3,10	60 776	60 776	3,33

20. Vnitřní plynovod	0,40	7 842	7 842	0,43
21. Ohřev teplé vody	2,20	43 131	43 131	2,37
22. Vybavení kuchyní	1,90	37 250	37 250	2,04
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	76 460	76 460	4,19
24. Výtahy	1,30	25 487	0	0,00
25. Ostatní	5,70	111 749	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	3,70	72 539	72 539	3,98

Upravená reprodukční cena		1 823 265 Kč
Podlahová plocha		65,35 m^2
Základní upravená jedn. cena	(JC)	27 900 Kč/m^2

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m^2]	65,35
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^2]	27 900
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 823 265
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**1 185 122**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky parcela č. 1989 a parcela č. 1991/13

Porovnávací metoda

Pozemek parcela č. 1989 - zastavěná plocha a nádvoří má výměru 175 m^2 je zastavěna bytovým domem č.p. 3831. Parcela č. 1991/13 - ostatní plocha o výměře 752 m^2 je nezastavěna a tvoří se stavební parcelou jednotný funkční celek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Chomutov a okolí se pohybuje v rozmezí 1 800,- až 2 400,- Kč/m2. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena. Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovní uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s napojením na inženýrské sítě ve výši 2 100,- Kč/m2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1989	175	2 100,00	61 / 388	57 777
ostatní plocha - zeleň	1991//13	752	2 100,00	61 / 776	124 138
Celková výměra pozemků		**927**	**Hodnota pozemků celkem**		**181 915**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 3831/2 vč. podílu na společných částech domu a pozemků

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	65,35 m^2
Plocha pozemku:	927,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Bytová jednotka**

Lokalita: Patočkova, Chomutov

Popis: Bytová jednotka 3+kk s balkonem, ulice Patočkova, Zadní Vinohrady Chomutov. Nemovitost se nachází v jedné z nejvyhledávanějších, klidných a nejhezčích lokalit, ulice Patočkova, Zadní Vinohrady Chomutov. Nemovitost se nachází v cihlovém domě s pouze 6ti byty a to v přízemí (bezvadné pro kočárek, nebo pro toho kdo se bojí výtahu. V současné době, je byt po kompletní nákladné rekonstrukci, která byla ukončena 5/2022. Do centra města je to pouhých 5 min, na procházky do přírody třeba ke Kamencového jezeru také 5 min. Náklady na bydlení jsou velmi příjemné (současný fond oprav je pouze 3700,-), vytápění ústřední, ohřev vody vlastním bojlerem (což je také výhoda v době odstávek).
Užitná plocha stanovena dle odhadu znalce a dle ČBA = 60 m^2+ balkon 3 m^2 * 0,5) + sklep 2m^2 * 0,5 = 62,5 m^2.

Podlaží: 1.
Dispozice: 3+kk
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 62,50 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00
K3 Poloha - stejná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Po celkové, zdařilé rekonstrukci.

Cena [Kč] k 16.9.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 850 000	62,50	45 600	0,77	**35 112**

Název: **Bytová jednotka**

Lokalita: Mostecká, Chomutov

Popis: Bytová jednotka v 1.podlaží cihlového bytového domu v Mostecké ulici v

Chomutově. Vytápění i ohřev vody je realizován plynovým kotlem, ale je možno topit také krbem s vlastním komínem. Dřevo můžete skladovat ve sklepě. Bytová jednotka se nachází kousek od centra města s velmi dobrou dostupností k veškeré občanské vybavenosti. V případě zájmu kupujícího může v bytě zůstat veškerý nábytek kromě elektroniky. Původně byla bytová jednotka dispozičně 4+1 a jednoduchým řešením lze zase na tuto dispozici předělat.
Užitná plocha stanovena dle odhadu znalce a dle ČBA = 63 m^2+ sklep 2m^2 * 0,5 = 64 m^2.

Podlaží: 1.
Dispozice: 3+1
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 64,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,05
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Srovnatelné výměry i stav. Nemá balkón.

Cena [Kč] k 12.10.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 300 000	64,00	35 938	0,95	**34 141**

Název: **Bytová jednotka**

Lokalita: Sluneční, Chomutov
Popis: Bytová jednotka 3+1/L ve vyhledávané lokalitě města Chomutov, ul Sluneční. Součástí prodeje je polovina garáž nacházející se přímo v domě o rozloze 16m2. Je možné parkovat osobní automobil. V garáži je k dispozici elektr. energie a voda. Bytová jednotka se nachází v druhém nadzemním podlaží cihlového domu. Dům je po kompletní revitalizaci. Nízké náklady na bydlení.
žitná plocha stanovena dle odhadu znalce a dle ČBA = 58m^2 + balkon 3 m^2 * 0,5 + sklep 2 m^2 * 0,5 = 60,5 m^2.

Podlaží: 2.
Dispozice: 3+1
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 60,50 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelný	1,00
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - součástí 1/2 garáže	0,90
K5 Celkový stav - obdobný	1,00

Zdroj: sreality.cz

K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Součástí prodej 1/2 garáže ve stejném bytovém domě.

Cena [Kč] k 4.10.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 250 000	60,50	37 190	0,81	**30 124**

Minimální jednotková porovnávací cena	30 124 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 126 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	35 112 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**33 126 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	65,35 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**2 164 784 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 3831/2		641 268,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	618 252,30 Kč	
1.2. Pozemek parcela č. 1989	23 015,87 Kč	
	= 641 268,- Kč	
2. Parcela č. 1991/13 - ostatní plocha		50 975,- Kč

Výsledná cena - celkem: 692 243,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 692 240,- Kč

slovy: Šestsetdevadesátdvatisícdvěstěčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
692 240 Kč

slovy: Šestsetdevadesátdvatisícdvěstěčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 3831/2	1 185 122,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky parcela č. 1989 a parcela č. 1991/13	181 915,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Bytová jednotka č. 3831/2 vč. podílu na společných částech domu a pozemků	2 164 784,- Kč

Porovnávací hodnota	2 164 784 Kč
Věcná hodnota	1 367 037 Kč
z toho hodnota pozemku	181 915 Kč

Silné stránky

+ vyhledávaná lokalita
+ dostupnost občanské vybavenosti
+ k dispozici lodžie

Slabé stránky

- nic podstatného

Tržní hodnota

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

2 200 000 Kč

slovy: Dvamilionydvěstětisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných bytových jednotek v lokalitě Chomutova v ulici Sluneční a blízkého okolí. O obdobné bytové jednotky je v místě zvýšený zájem. Parkování je umožněno přímo na příjezdové komunikaci. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem nebo zadavatelem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 3831/2 zapsané na LV č. 12180 a umístěné v bytovém domě č.p. 3831 v ulici Sluneční v části obce Chomutov, obec Chomutov na pozemku parcela č. 1989 – zastavěná plocha a nádvoří na LV č. 11508 a pozemku parcela č. 1991/13 - ostatní plocha na LV č. 11448 vše pro katastrální území Chomutov I., obec Chomutov. Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 2.200 000,- Kč.

Tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	**2 200 000 Kč**
slovy: Dvamilionydvěstětisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Zástupci znalecké kanceláře nebyla umožněna vnitřní prohlídka oceňovaného bytu. Vybavení a zařízení bytu a jejich technický stav sdělený vlastníkem nebylo možno přímo ověřit. Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno provést vnitřní prohlídku bytu, kdy vnitřní vybavení a stav se může od skutečnosti i výrazněji odlišovat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +- 5 až 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12180	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 11448	6
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 27.9.2022	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 108/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Podle §29 zák. č. 254/2019 Sb. je správcem evidence posudků ministerstvo spravedlnosti.Evidence posudků je informačním systémem veřejné správy a je vedena způsobem umožňující dálkový přístup. S ohledem na skutečnost, že systém evidence posudků nebyl ministerstvem dosud zprovozněn, nelze tento posudek evidovat, ani jej označit číslem ve smyslu zákona. Z tohoto důvodu byl tento znalecký posudek opatřen interním číslem prozatímního znaleckého deníku a je veden pod č. 1272-108/2022.

V Českých Budějovicích 18.10.2022

MICHAL SIROVÝ Digitálně podepsal MICHAL SIROVÝ Datum: 2022.10.19 14:09:56 +02'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 1272-108/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12180	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 11448	6
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 27.9.2022	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.01.2022 22:35:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **562971 Chomutov**

Kat.území: **652458 Chomutov I** List vlastnictví: **12180**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Lege Andrea, Sluneční 3831, 43001 Chomutov		

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
3831/2	**byt**		**byt.z.**	**61/388**
Vymezeno v:				
Budova	**Chomutov, č.p. 3831, byt.dům, LV 11508**			
na parcele	**1989, LV 11508**			
Parcela	**1989**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**175m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  a) pohledávka ve výši 300.000,- Kč s příslušenstvím
  b) budoucí pohledávky do výše 195.000,- Kč
  Oprávnění pro
  ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397
  Povinnost k
  Jednotka: 3831/2

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.10.2009 a 08.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.10.2009.**
  V-6500/2009-503

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo zákonné**
  - pohledávka ve výši 13.800,- Kč včetně příslušenství
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Chomutov, Roháčova 4183, 43003 Chomutov
  Povinnost k
  Jednotka: 3831/2

  Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 45003-220/8070/19.03.2021-01035/KER - 1 ze dne 19.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2021 20:39:12. Zápis proveden dne 13.04.2021.**
  V-2001/2021-503

  Pořadí k **22.03.2021 20:39**

D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.
strana 1

Typ vztahu

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  Povinnost k
  Jednotka: 3831/2
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov, č.j. 137 Ex-2673/2014 -70 ze dne 09.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2021 18:25:58. Zápis proveden dne 17.03.2021.**
  Z-1853/2021-503

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  Povinnost k
  Jednotka: 3831/2
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Svitavy, č.j. 111 EX-3216/2014 -34 ze dne 11.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2021 21:05:07. Zápis proveden dne 22.03.2021.**
  Z-1931/2021-503

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 42/106, Brno 603 00
  Povinnost k
  Lege Andrea, Sluneční 3831, 43001 Chomutov, RČ/IČO:
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-19767/2014 -7 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 03.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2021 06:34:42. Zápis proveden dne 22.03.2021; uloženo na prac. Brno-město**
  Z-3169/2021-702

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Jednotka: 3831/2
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město, č.j. 030 EX-19767/2014 -72 ze dne 17.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2021 08:26:46. Zápis proveden dne 25.03.2021; uloženo na prac. Chomutov**
  Z-1990/2021-503

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  k č.j. 26 EXE 11308/2013-9
  Povinnost k
  Jednotka: 3831/2
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk č.j. 139EX-03987/2013 -066 ze dne 16.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2021 16:41:35. Zápis proveden dne 25.03.2021.**
  Z-2032/2021-503
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk, č.j. 139EX-03987/2013 -075 (PM 01.04.2021) ze dne 12.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2021 16:42:26. Zápis proveden dne 15.04.2021.**
  Z-2544/2021-503

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Typ vztahu

Povinnost k
Lege Andrea, Sluneční 3831, 43001 Chomutov, RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Šumperk, č.j. 139EX-03987/2013 -009 ze dne 02.09.2013. Právní moc ke dni 27.11.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2021 16:42:26. Zápis proveden dne 15.04.2021; uloženo na prac. Chomutov**
Z-2544/2021-503

- **Nařízení exekuce**
  Pověřený soudní exekutor: JUDr. Dalimil Mika, Za Beránkem 836, 33901 Klatovy
  Povinnost k
  Lege Andrea, Sluneční 3831, 43001 Chomutov, RČ/IČO:

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chomutově,č.j. 10 EXE-10947/2012 -12 ze dne 19.06.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2021 08:11:13. Zápis proveden dne 20.04.2021; uloženo na prac. Chomutov**
Z-2695/2021-503

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 3831/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy, č.j. 120 EX-27584/2012 -275 ze dne 15.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2021 08:11:13. Zápis proveden dne 20.04.2021; uloženo na prac. Chomutov**
Z-2695/2021-503

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem Škroupova 150, 537 01 Chrudim
  Povinnost k
  Lege Andrea, Sluneční 3831, 43001 Chomutov, RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-573/2014 -8 (26 EXE 7920/2014-9) ze dne 12.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2021 11:16:32. Zápis proveden dne 05.05.2021; uloženo na prac. Chrudim**
Z-2721/2021-603

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 3831/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Chrudimi, č.j. 129 EX-573/2014 -52 ze dne 04.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2021 15:14:13. Zápis proveden dne 10.05.2021; uloženo na prac. Chomutov**
Z-3060/2021-503

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad v Chrudimi, č.j. 129 EX-573/2014 -52 (PM 19.05.2021) ze dne 01.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2021 15:17:08. Zápis proveden dne 07.06.2021; uloženo na prac. Chomutov**
Z-3788/2021-503

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.01.2022 22:35:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **562971 Chomutov**

Kat.území: **652458 Chomutov I** List vlastnictví: **12180**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Chomutově, č.j. 35 D-800/2017 -198 ze dne 06.03.2020. Právní moc ke dni 06.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2020 11:32:40. Zápis proveden dne 01.04.2020.**

V-1535/2020-503

Pro: **Lege Andrea, Sluneční 3831, 43001 Chomutov**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 05.01.2022 22:41:21*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.08.2022 17:55:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **562971 Chomutov**

Kat.území: **652458 Chomutov I** List vlastnictví: **11448**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Chovanský Petr, Sluneční 3830, 43001 Chomutov		**1/12**
Doksanský Martin Ing. MBA, Pod Černým vrchem 5420, 43001 Chomutov		**1/12**
Erhartová Jitka, Sluneční 3830, 43001 Chomutov		**1/12**
Fritschová Notburga, Sluneční 3831, 43001 Chomutov		**61/776**
Kavecký Pavel, Sluneční 3830, 43001 Chomutov		**1/12**
Kubelková Vladislava, Osvobození 1112, 43111 Jirkov		**61/776**
Lege Andrea, Sluneční 3831, 43001 Chomutov		**61/776**
SJM Panoška Martin a Panošková Lenka, Sluneční 3831, 43001 Chomutov, Bezručova 4235, 43001 Chomutov		**61/776**
Roubek Karel, Sluneční 3830, 43001 Chomutov		**1/12**
Skořepová Mária, Sluneční 3831, 43001 Chomutov		**83/776**
Šindelářová Eliška, Sluneční 3830, 43001 Chomutov		**1/12**
Šmejkal Jakub, Sluneční 3831, 43001 Chomutov		**61/776**

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1991/13	**752**	**ostatní plocha**	**zeleň**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

k podílu 1/12

- veškeré existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky do celkové výše 689.000,-Kč včetně příslušenství

- budoucí pohledávky vzniklé do 20.02.2051 do celkové výše 1.378.000,-Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Chovanský Petr, Sluneční 3830, 43001 Chomutov, RČ/IČO:

Parcela: 1991/13

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0544895199 ze dne 20.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2015 12:01:43. Zápis proveden dne 17.09.2015; uloženo na prac. Chomutov**

V-7528/2015-503

Pořadí k **26.08.2015 12:01**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0544895199 ze dne 20.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2015 12:01:43. Zápis proveden dne 17.09.2015; uloženo na prac. Chomutov**

V-7528/2015-503

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.08.2022 17:55:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **562971 Chomutov**

Kat.území: **652458 Chomutov I** List vlastnictví: **11448**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0544895199 ze dne 20.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2015 12:01:43. Zápis proveden dne 17.09.2015; uloženo na prac. Chomutov V-7528/2015-503**

- **Zákaz zcizení**
  k podílu 1/12
  - po dobu trvání zástavního práva

  Oprávnění pro
  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

  Povinnost k
  Chovanský Petr, Sluneční 3830, 43001 Chomutov, RČ/IČO:

  Parcela: 1991/13

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0544895199 ze dne 20.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2015 12:01:43. Zápis proveden dne 17.09.2015; uloženo na prac. Chomutov V-7528/2015-503**

  Pořadí k **26.08.2015 12:01**

- **Zástavní právo zákonné**
  - k podílu 61/776
  - pohledávka ve výši 13.800,- Kč včetně příslušenství

  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Chomutov, Roháčova 4183, 43003 Chomutov

  Povinnost k
  Lege Andrea, Sluneční 3831, 43001 Chomutov, RČ/IČO:

  Parcela: 1991/13

  Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 45003-220/8070/19.03.2021-01035/KER - 1 ze dne 19.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2021 20:39:12. Zápis proveden dne 13.04.2021. V-2001/2021-503**

  Pořadí k **22.03.2021 20:39**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  k podílu 61/776

  Povinnost k
  Lege Andrea, Sluneční 3831, 43001 Chomutov, RČ/IČO:

  Parcela: 1991/13

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov, č.j. 137 Ex-2673/2014 -70 ze dne 09.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2021 18:25:58. Zápis proveden dne 17.03.2021.**
Z-1853/2021-503

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 61/776**
  Povinnost k
  Lege Andrea, Sluneční 3831, 43001 Chomutov, RČ/IČO:

  Parcela: 1991/13

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Svitavy, č.j. 111 EX-3216/2014 -34 ze dne 11.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2021 21:05:07. Zápis proveden dne 22.03.2021.**
  Z-1931/2021-503

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 42/106, Brno 603 00
  Povinnost k
  Lege Andrea, Sluneční 3831, 43001 Chomutov, RČ/IČO:

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-19767/2014 -7 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 03.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2021 06:34:42. Zápis proveden dne 22.03.2021; uloženo na prac. Brno-město**
  Z-3169/2021-702

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 61/776
Povinnost k
Lege Andrea, Sluneční 3831, 43001 Chomutov, RČ/IČO:

Parcela: 1991/13

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město, č.j. 030 EX-19767/2014 -72 ze dne 17.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2021 08:26:46. Zápis proveden dne 25.03.2021; uloženo na prac. Chomutov**
Z-1990/2021-503

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k č.j. 26 EXE 11308/2013-9, k podílu 61/776**
  Povinnost k
  Lege Andrea, Sluneční 3831, 43001 Chomutov, RČ/IČO:

  Parcela: 1991/13

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk č.j. 139EX-03987/2013 -066 ze dne 16.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2021 16:41:35. Zápis proveden dne 25.03.2021.**
  Z-2032/2021-503

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk, č.j. 139EX-03987/2013 -075 (PM 01.04.2021) ze dne 12.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2021 16:42:26. Zápis proveden dne 15.04.2021.**

Typ vztahu

Z-2544/2021-503

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě
  Povinnost k
  Lege Andrea, Sluneční 3831, 43001 Chomutov, RČ/IČO:

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Šumperk, č.j. 139EX-03987/2013 -009 ze dne 02.09.2013. Právní moc ke dni 27.11.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2021 16:42:26. Zápis proveden dne 15.04.2021; uloženo na prac. Chomutov**
  Z-2544/2021-503

- **Nařízení exekuce**
  Pověřený soudní exekutor: JUDr. Dalimil Mika, Za Beránkem 836, 33901 Klatovy
  Povinnost k
  Lege Andrea, Sluneční 3831, 43001 Chomutov, RČ/IČO:

  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chomutově,č.j. 10 EXE-10947/2012 -12 ze dne 19.06.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2021 08:11:13. Zápis proveden dne 20.04.2021; uloženo na prac. Chomutov**
  Z-2695/2021-503

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 61/776
Povinnost k
Lege Andrea, Sluneční 3831, 43001 Chomutov, RČ/IČO:

Parcela: 1991/13

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy, č.j. 120 EX-27584/2012 -275 ze dne 15.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2021 08:11:13. Zápis proveden dne 20.04.2021; uloženo na prac. Chomutov**
Z-2695/2021-503

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem Škroupova 150, 537 01 Chrudim
  Povinnost k
  Lege Andrea, Sluneční 3831, 43001 Chomutov, RČ/IČO:

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-573/2014 -8 (26 EXE 7920/2014-9) ze dne 12.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2021 11:16:32. Zápis proveden dne 05.05.2021; uloženo na prac. Chrudim**
  Z-2721/2021-603

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 61/776
Povinnost k
Lege Andrea, Sluneční 3831, 43001 Chomutov, RČ/IČO:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.08.2022 17:55:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **562971 Chomutov**

Kat.území: **652458 Chomutov I** List vlastnictví: **11448**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1991/13

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Chrudimi, č.j. 129 EX-573/2014 -52 ze dne 04.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2021 15:14:13. Zápis proveden dne 10.05.2021; uloženo na prac. Chomutov**

Z-3060/2021-503

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad v Chrudimi, č.j. 129 EX-573/2014 -52 (PM 19.05.2021) ze dne 01.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2021 15:17:08. Zápis proveden dne 07.06.2021; uloženo na prac. Chomutov**

Z-3788/2021-503

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 08.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.10.2006.**

  V-5506/2006-503

  Pro: **Erhartová Jitka, Sluneční 3830, 43001 Chomutov**
  Kavecký Pavel, Sluneční 3830, 43001 Chomutov
  Roubek Karel, Sluneční 3830, 43001 Chomutov

- **Smlouva kupní ze dne 08.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.12.2006.**

  V-7535/2006-503

  Pro: **Skořepová Mária, Sluneční 3831, 43001 Chomutov**
  Panoška Martin a Panošková Lenka, Sluneční 3831, 43001 Chomutov, Bezručova 4235, 43001 Chomutov
  Fritschová Notburga, Sluneční 3831, 43001 Chomutov

- **Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.10.2008.**

  V-7681/2008-503

  Pro: **Šmejkal Jakub, Sluneční 3831, 43001 Chomutov**

- **Usnesení soudu o dědictví 35 D-118/2011 -17 ze dne 22.02.2011. Právní moc ke dni 22.02.2011.**

  Z-3073/2011-503

  Pro: **Šindelářová Eliška, Sluneční 3830, 43001 Chomutov**

- **Smlouva darovací ze dne 09.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.11.2013.**

  V-4646/2013-503

  Pro: **Doksanský Martin Ing. MBA, Pod Černým vrchem 5420, 43001 Chomutov**

- **Smlouva kupní ze dne 20.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2015 13:08:38. Zápis proveden dne 30.09.2015.**

  V-7982/2015-503

  Pro: **Chovanský Petr, Sluneční 3830, 43001 Chomutov**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.08.2022 17:55:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **562971 Chomutov**

Kat.území: **652458 Chomutov I** List vlastnictví: **11448**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 35 D 208/2015-91 ze dne 05.06.2016. Právní moc ke dni 05.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2016 15:35:40. Zápis proveden dne 28.06.2016.**

  V-4476/2016-503

  Pro: **Kubelková Vladislava, Osvobození 1112, 43111 Jirkov**

- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Chomutově, č.j. 35 D-800/2017 -198 ze dne 06.03.2020. Právní moc ke dni 06.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2020 11:32:40. Zápis proveden dne 01.04.2020.**

  V-1535/2020-503

  Pro: **Lege Andrea, Sluneční 3831, 43001 Chomutov**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

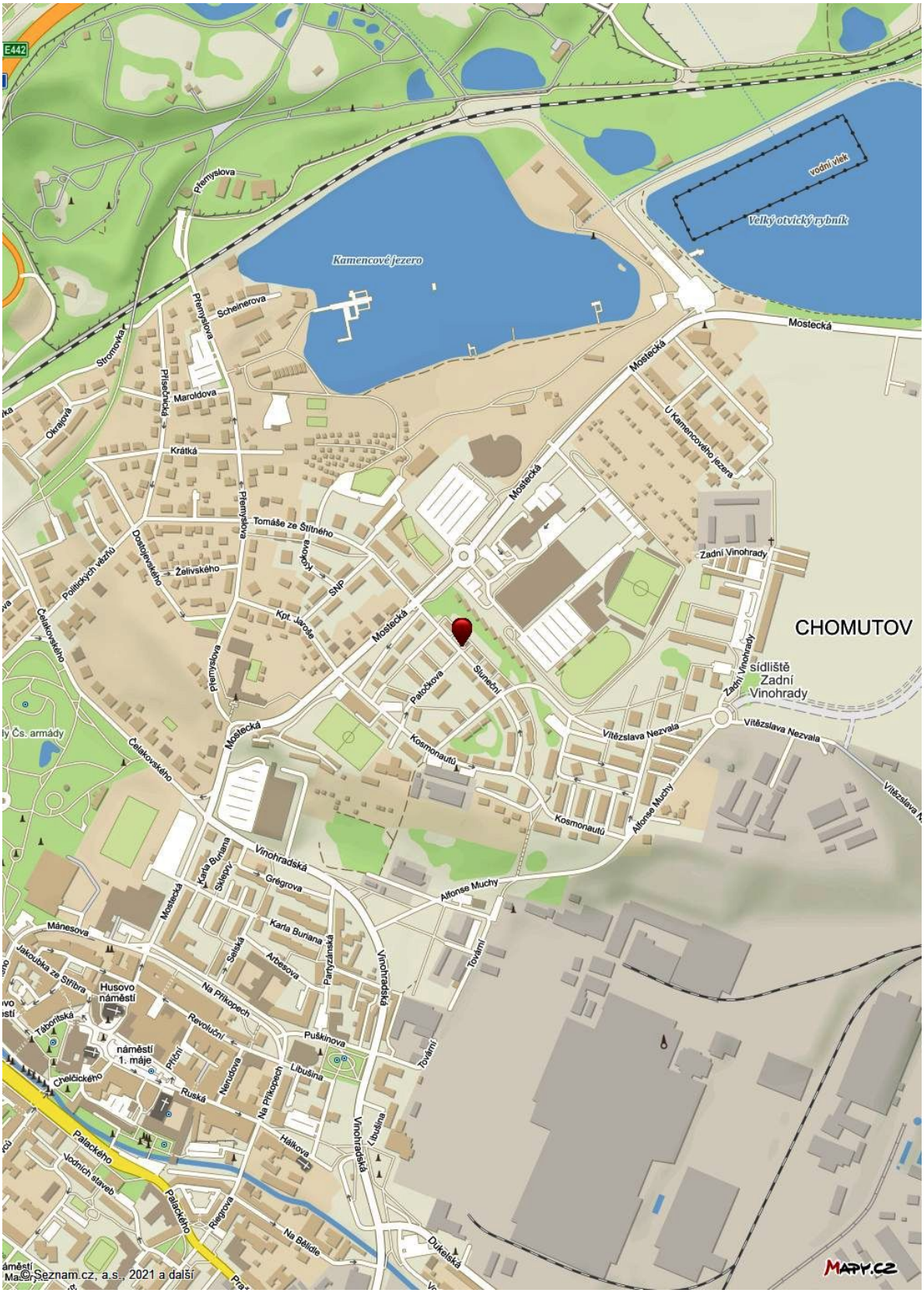
Vyhotoveno: 04.08.2022 18:06:45

Podpis, razítko:

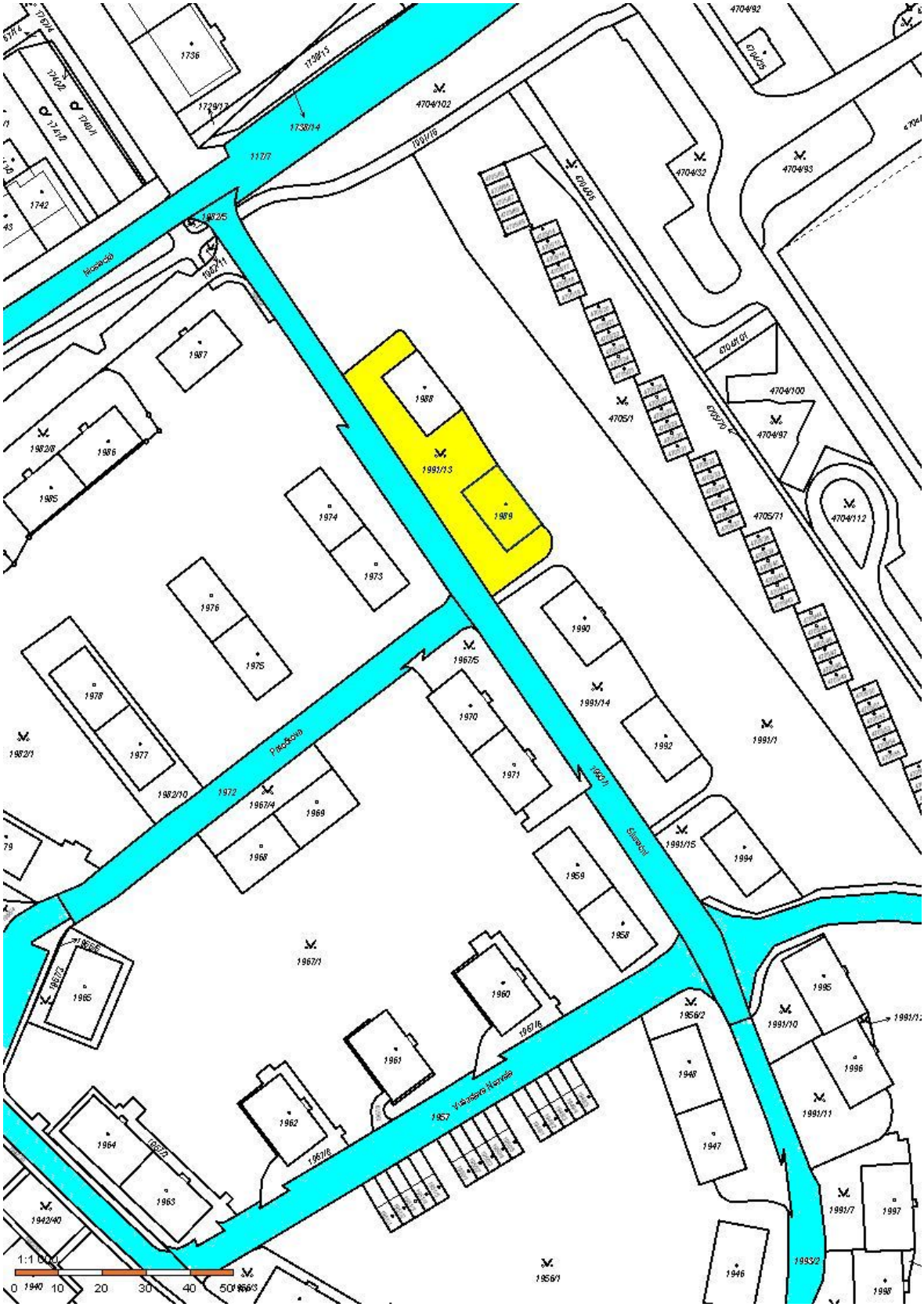
Řízení PÚ: .....

mapa oblasti

Mapa oblasti



mapa lokality



oceňované pozemky -žlutě, příjezd - modře

3831

3831

H