

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 333-999/2020

Objednatel znaleckého posudku: *Objednatel*

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

Adresa předmětu ocenění: *adresa*

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 1. 8. 2020

Zpracováno ke dni: *datum*

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

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

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 7. 8. 2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. XXX a podílu ve výši 621/XXX na společných částech budovy č.p. XXX v obci Chomutov, okres Chomutov, katastrální území Chomutov I, za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. XXX
Adresa předmětu ocenění:	XXX, Chomutov, okres Chomutov
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Chomutov
Obec:	Chomutov
Ulice:	XXX
Katastrální území:	Chomutov I

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 1.08.2020. Prohlídka byla za přítomnosti: XXX

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

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

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

XXX

Nemovitosti:

XXX

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má celkem 8 nadzemních podlaží a má 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy jsou železobetonové izolované, objekt je

panelové konstrukce a stropy jsou železobetonové montované. Střecha je rovná, střešní krytina je tvořena svařovanou živичnou lepenkou a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější úprava pláště objektu: fasádní škrábané omítky a zateplení pláště je z polystyrenu. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, výtah.

Odhadem byl objekt postaven v 70. letech 20. století.

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

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a v objektu jsou rozvody bez vad. Bytový dům je v dobrém stavu.

Vlastnictví oceňované bytové jednotky je osobní. Je umístěna v 6. podlaží objektu a její dispozice je 3+1. Součástí bytové jednotky je pokoj o výměře 8,20 m², kuchyně o výměře 12,35 m², koupelna o výměře 2,60 m², předsíň o výměře 5,80 m², šatna o výměře 2,05 m², WC o výměře 1,00 m², pokoj o výměře 11,95 m², obývací pokoj o výměře 18,50 m², lodžie o výměře 3,25 m², sklepní kóje o výměře cca 3,00 m². Podlahová plocha činí 62,45 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 68,70 m².

Jádru v bytě je z umakartu. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory jsou orientovány na sever, jih, východ. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou náplňové plné a prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kombinovaný sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: koberce, lino, kuchyně má lino, v koupelně je položeno lino a chodba má na podlaze lino.

V bytě jsou instalovány původní vestavěné skříně.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V – v současné době odpojeno od distribuční sítě. Do objektu je zaveden vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a zemní plyn. V bytě je dálkové ústřední topení a topná tělesa představují závěsné radiátory. Byt je napojen na dálkový ohřev vody.

Byt je v původním stavu s dožitými prvky vybavení. Původní umakartové jádro a vnitřní sanita dožitá. Okna plastová jsou bez vad, podlahové krytiny dožité, vybavení dožité, vnitřní rozvody původní. Oceňovaný byt je před rekonstrukcí.

Na pozemku nejsou trvalé porosty a není oplocen. Pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je postaven v severovýchodní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska

sportovního vyžití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci se nachází pobočka České pošty.

Okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, jsou zde dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

V okolí domu je zvýšena kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Věcné břemeno: strpět v nemovitosti trvalé umístění zařízení pro rozvod tepla a TUV a strpět do nemovitosti přístup za účelem jeho provozování, kontroly, měření, oprav a údržby – oprávnění pro: T e p l o Chomutov s.r.o. (pozn. jedná se o měřáky tepla na radiátorech). Věcné břemeno bez vlivu na výsledek ocenění.

Na listu vlastnictví jsou k dále zapsána omezení vlastnického z titulu zákonného zástavního práva - dle účelu posudku se nepromítá do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	8	
	Počet podzemních podlaží	1	
	Dům byl postaven v roce	70. léta 20. století	
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		okna	celková
		zateplení pláště	celková
		lodžie	celková
	Základy	střecha	celková
		železobetonové izolované	
		panelová	
		železobetonové montované	
	Střecha	rovná	
		živičná lepenka svařovaná	
		pozinkované	
		fasádní škrábané	
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah	

	Popis stavu bytového domu	dobrý		
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad		
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	6		
	Bytové jádro	umakartové		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	sever, jih, východ		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	náplňové plně a prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kombinovaný sporák		
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Pokoj	8,20 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	12,35 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,60 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	5,80 m ²
		Ostatní prostory	Šatna	2,05 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	11,95 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	18,50 m ²
		Podlahová plocha		62,45 m ²
		Příslušenství	Lodžie	3,25 m ²
		Příslušenství	Sklepní kóje (přístup nezajištěn)	cca 3,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		68,70 m ²
	Elektřina	odpojeno od distribuční sítě		
	Vodovod	vodovod – v současné době bez odběru		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano – v současné době bez odběru		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové		

	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově
	Podlahy v bytě	místnosti: koberce, lino kuchyně: lino koupelna, WC: lino chodba: lino
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí
	Rekonstrukce	---
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad zdívo: zastaralý prvek
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	severovýchodní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena	Věcné břemeno: strpět v nemovitosti trvalé umístění zařízení pro rozvod tepla a TUV a strpět do nemovitosti přístup za účelem jeho provozování, kontroly, měření, oprav a údržby – oprávnění pro: Teplo Chomutov s.r.o. (pozn. jedná se o měřáky tepla na radiátorech). Věcné břemeno bez vlivu na výsledek ocenění.	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (věcné břemeno (podle listiny), zástavní právo zákonné), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 1.08.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

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

Volba metody:

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

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. XXX/XXX

Bytová jednotka č. XXX, v ulici XXX, obec Chomutov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	XXX, Chomutov, okres Chomutov	3+1, 62,45 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	Revitalizovaný dům, hodnoceno příslušenství a vybavení bytu, lodžie.
1	Jirkovská, Chomutov, okres Chomutov	3+1, 62 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	Revitalizovaný dům, umakartové jádro, původní vybavení, celkově obdobné.
2	Jirkovská, Chomutov, okres Chomutov	2+1, 62 m ²	Dobry	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, obnovené vybavení
3	Zahradní, Chomutov, okres Chomutov	2+1, 52 m ²	Dobry	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, původní vybavení
4	Jirkovská, Chomutov, okres Chomutov	3+1, 62 m ²	Dobry	Panelová	Revitalizovaný dům, umakartové jádro, částečné obnovené vybavení, celkově mírně lepší.

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² 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	12.096,77 Kč	0.9	10.887,10 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	10.887,09 Kč
2	12.080,65 Kč	0.9	10.872,58 Kč	1.00	1.00	1.12	1.00	1.20	1.00	1.3440	8.089,72 Kč
3	10.576,92 Kč	Nepoužit	10.576,92 Kč	1.00	1.04	1.10	1.00	1.10	1.00	1.2584	8.405,06 Kč
4	11.290,32 Kč	0.9	10.161,29 Kč	1.00	1.00	1.07	1.00	1.04	1.00	1.1128	9.131,29 Kč
Celkem průměr											9.128,29 Kč
Minimum											8.089,72 Kč
Maximum											10.887,09 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.251,01 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											7.877,28 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											10.379,30 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

9.128,29 Kč/m²

*

62,45 m²

= **570.062 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

570.000 Kč

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

Bytová jednotka č. XXX/XXX, v ulici XXX, obec Chomutov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	XXX, Chomutov, okres Chomutov	3+1, 62,45 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	Revitalizovaný dům, hodnoceno příslušenství a vybavení bytu, lodžie.
1	Jirkovská, Chomutov, okres Chomutov	3+1, 62 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	Revitalizovaný dům, umakartové jádro, původní vybavení, celkově obdobné.
2	Jirkovská, Chomutov, okres Chomutov	2+1, 62 m ²	Dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, obnovené vybavení
3	Zahradní, Chomutov, okres Chomutov	2+1, 52 m ²	Dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, původní vybavení
4	Jirkovská, Chomutov, okres Chomutov	3+1, 62 m ²	Dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, umakartové jádro, částečné obnovené vybavení, celkově mírně lepší.

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.096,77	0,90	10.887,10
2	12.080,65	0,90	10.872,58
3	10.576,92	-	10.576,92
4	11.290,32	0,90	10.161,29
Maximální hodnota		10.887,10	(případ č.1)
Minimální hodnota		10.161,29	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,0714	OK
Aritmetický průměr		10.624,47	

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

Bytová jednotka č. XXX/XXX, v ulici XXX, obec Chomutov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	XXX, Chomutov, okres Chomutov	3+1, 62,45 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	Revitalizovaný dům, hodnoceno příslušenství a vybavení bytu, lodžie.	X
1	Jirkovská, Chomutov, okres Chomutov	3+1, 62 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	Revitalizovaný dům, umakartové jádro, původní vybavení, celkově obdobné.	3
2	Jirkovská, Chomutov, okres Chomutov	2+1, 62 m ²	Dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, obnovené vybavení	1
3	Zahradní, Chomutov, okres Chomutov	2+1, 52 m ²	Dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, původní vybavení	1
4	Jirkovská, Chomutov, okres Chomutov	3+1, 62 m ²	Dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, umakartové jádro, částečné obnovené vybavení, celkově mírně lepší.	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	12.096,77	0,90	10.887,10	3	32.661,30
2	12.080,65	0,90	10.872,58	1	10.872,58
3	10.576,92	-	10.576,92	1	10.576,92
4	11.290,32	0,90	10.161,29	2	20.322,58
Mezisoučet				7	74.433,38
<u>Celkem</u>					<u>10.633,34</u>

Základní cena: 10.633,34 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$10.633,34 * 0,85000 = \mathbf{9.038,34 \text{ Kč/m}^2}$$

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

9.038,34 Kč/m²

*** 62,45 m²**

= 564.444,33 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

564.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

570.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

564.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

570.000 Kč

Slovy: pětsetšedesát tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s.r.o.,

Znalec: XXX

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 01.09.2020

Znalecká
pečeť

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 333-999/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	
Typ jednotky:	Jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	Chomutov I (652458)
Katastrální území:	Chomutov I (652458)
Číslo LV:	4462
Podíl na společných částech:	1/8 (2462)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Barbora Šimová, Vojtěchová 4462, 44621, 2/8	2/8
Barbora Šimová, Vojtěchová 4462, 44621, 2/8	2/8
Kateřina Šimová, Vojtěchová 4462, 44621, 2/8	2/8
Barbora Šimová, Vojtěchová 4462, 44621, 2/8	2/8

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo zákonné

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](#).

NEP

Situace nemovitosti v mapě



NEPLATNÝ DOKUMENT

Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



Kuchyně



Koupelna



Pokoj



Pokoj



Chodba

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

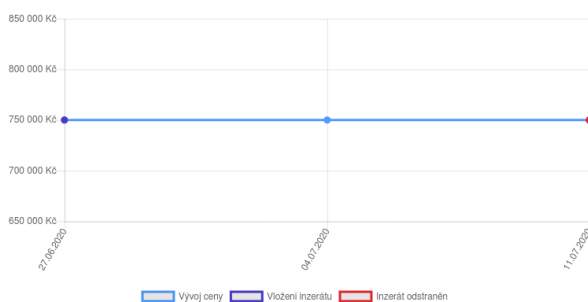


Prodej, Byt, 62 m², Jirkovská, Chomutov, okres Chomutov

Celková cena: 750.000 Kč

Adresa: Jirkovská, Chomutov, okres Chomutov

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



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

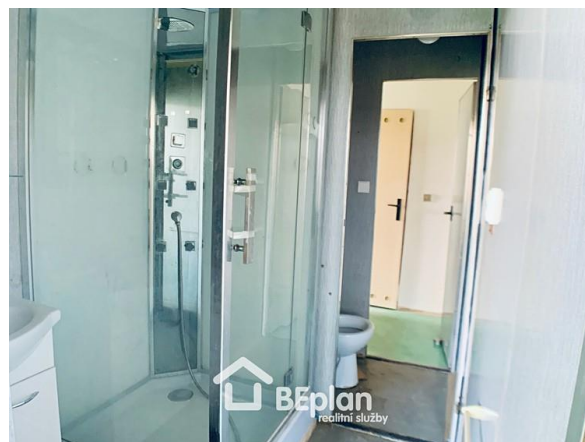
Adresa	Jirkovská, Chomutov, okres Chomutov	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	750 000 Kč	Plocha užitná	62
Poznámka k ceně	750 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Umístění objektu	Sídliště
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1		

Slovní popis

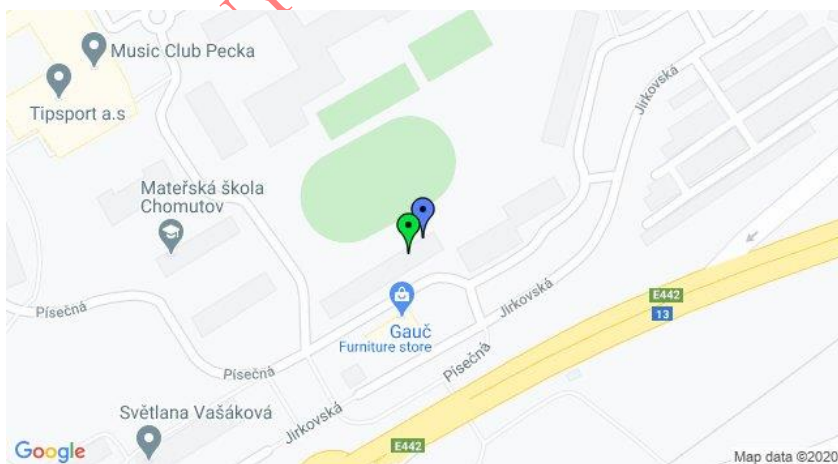
Ve výhradním zastoupení klienta zprostředkujeme prodej bytové jednotky s dispozicí 3+1 a výměrou 62,4 m². Byt se nachází v posledním patře panelového domu, který prošel revitalizací - zateplení fasády, plastová okna, eurovýtah. Dům je velmi klidný, čistý a udržovaný, o pravidelný a poctivý úklid společných prostor se stará SVJ. Bytová jednotka je po menší rekonstrukci - před dvěma lety došlo ke kompletnímu vyštukování všech zdí, k instalaci nového umyvadla a velkého sprchového koutu, bytové jádro však zůstalo původní. Nový majitel má tedy možnost dokončit rekonstrukci podle svých

představ a možností. Výhodou bytu je prostorná zděná šatna na chodbě, okna orientovaná na tři světové strany a dostatek volných parkovacích míst před domem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

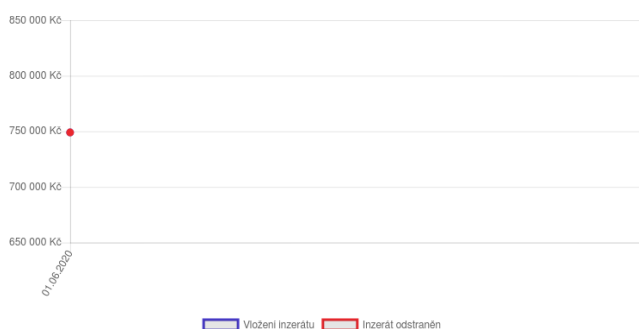


**Prodej, Byt, 62 m², Jirkovská,
Chomutov, okres Chomutov**

Celková cena: 749.000 Kč

Adresa: Jirkovská, Chomutov, okres Chomutov

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



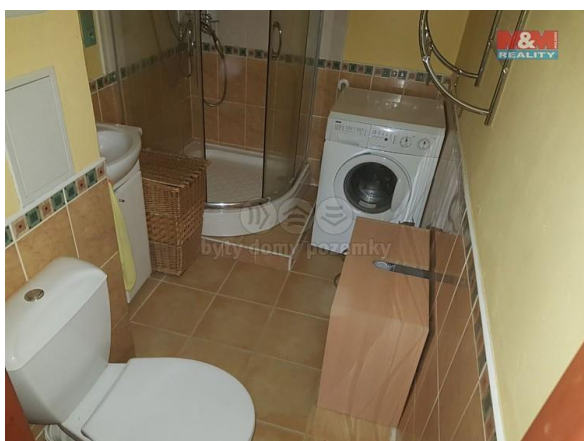
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Jirkovská, Chomutov, okres Chomutov	Stav objektu	Dobrý
Cena	749 000 Kč	Podlahová plocha	62
Poznámka k ceně	749 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	64
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Sídlště
Dispozice	2+1	Vlastnictví	Osobní

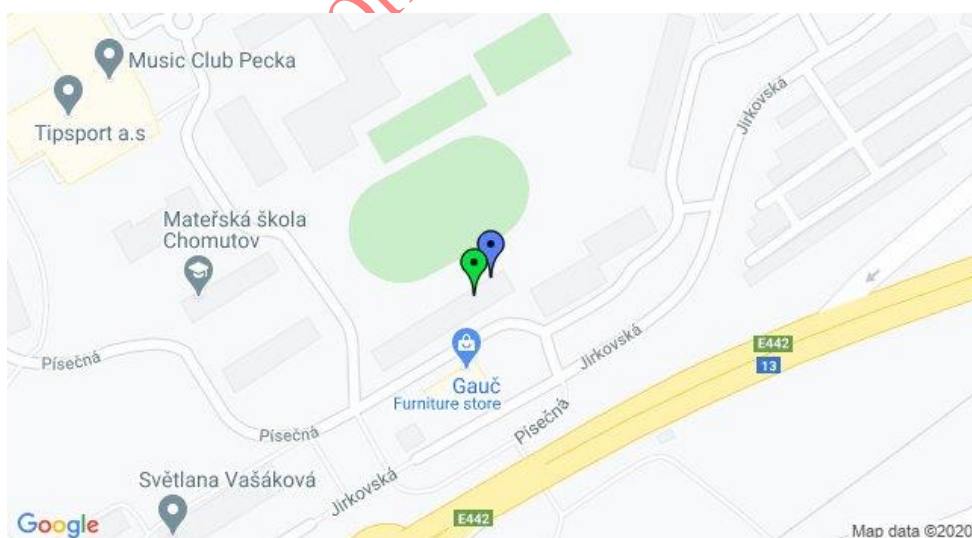
Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji byt 2+1 o výměře 62 m² v osobním vlastnictví. Nachází se v prvním patře zatepleného domu. Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci. Skládá se z předsíně, koupelny s vanou, umyvadlem a WC, kuchyně s jídelním koutem a dvou prostorných pokojů z nichž k jednomu náleží lodžie, kde je možné příjemné posezení s výhledem. V okolí najdeme veškerou občanskou vybavenost – základní a mateřská škola, pošta, zdravotní středisko, obchody, dětské hřiště, zastávka MHD, restaurace atd. S financováním rádi poradíme. O přepis energií se postaráme za Vás. Pro více informací kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 52 m², Zahradní č.p. 5196, Chomutov, okres Chomutov

Celková cena: 550.000 Kč

Adresa: Zahradní, Chomutov, okres Chomutov

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



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

Adresa	Zahradní, Chomutov, okres Chomutov	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	550 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	23.09.2019	Podlahová plocha	52
Číslo řízení	V-6534/2019-503	Plocha užitná	52
Poznámka k ceně	550 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Nabízíme k prodeji velmi pěkný byt 2+1, 52 m², v osobním vlastnictví v revitalizovaném panelovém domě, ve vyhledávané lokalitě Zahradní ulici 5196. Po vchodu do bytu se ocitneme v prostorné chodbě, vlevo je vchod do koupelny a na samostatné WC. Za zděným bytovým jádrem je vchod do kuchyně. Dva pokoje jsou přístupné z chodby bytu. Všechna okna jsou plastová. K bytu patří sklepní koje. Před domem je dostatečně velké parkoviště, na druhé straně domu je základní a mateřská škola a dětské hřiště. Doporučujeme pro bydlení v nejlepším místě Chomutova s dostupností všech služeb. V případě zájmu zajistíme financování nemovitosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

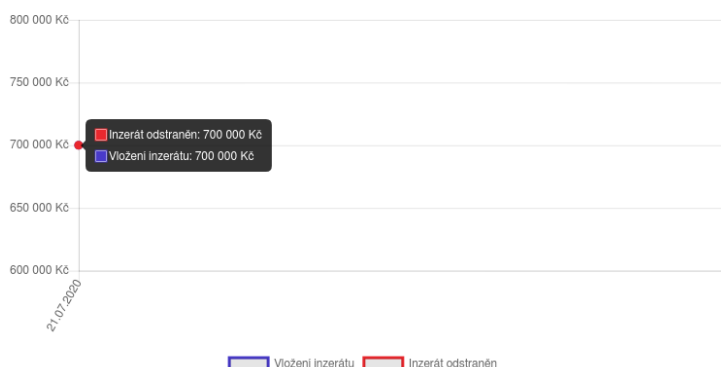


**Prodej, Byt, 62 m², Jirkovská,
Chomutov, okres Chomutov**

Celková cena: 700.000 Kč

Adresa: Jirkovská, Chomutov, okres Chomutov

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



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

Adresa	Jirkovská, Chomutov, okres Chomutov	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	700 000 Kč	Podlahová plocha	62
Poznámka k ceně	700 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	62
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1		

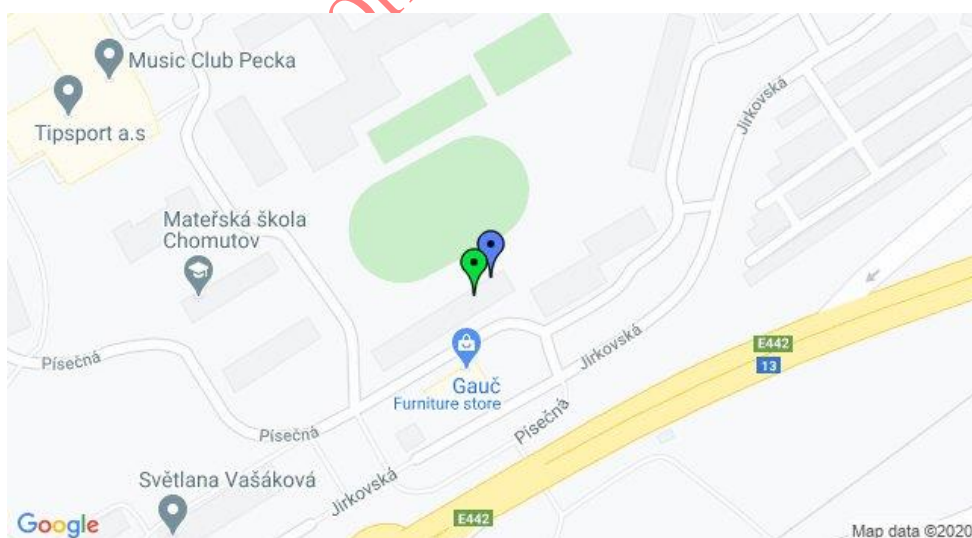
Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví v panelovém zatepleném domě. Byt se nachází v 5. podlaží, je v původním, velice zachovalém stavu. Byt se skládá z kuchyně s kuchyňskou linkou a sporákem, třech pokojů, k jednomu z nich náleží lodžie, koupelny a WC. Na chodbě je zděná komora. Podlahy v bytě jsou z PVC. Byt je ihned volný k nastěhování. V okolí je veškerá občanská vybavenost, MŠ, ZŠ, MHD.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost