DODATEK č.081432/2026

k

znaleckému posudku číslo položky: 067089/2026

Obor/odvětví: E k o n o m i k a, odvětví Oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Byt č.481/41 včetně 614/37212 podílu na společných částech domu a pozemku v k.ú. Klášterec nad Ohří

Znalec: Ing. Petr Bicenc

[redacted]

telefon: [redacted]
e-mail:

Zadavatel: GAVLAS, spol. s r.o., IČ: 60472049
Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1

OBVYKLÁ CENA	**1 000 000 Kč**

Počet stran: 18 a 20 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 3.8.2026 **Vyhotoveno:** V Litvínově 10.10.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

zjištěná a obvyklá cena nemovitosti - bytu č.481/41 včetně 614/37212 podílu na společných částech domu a pozemku v k.ú. Klášterec nad Ohří

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro insolvenční řízení

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

Nebyly sdělené skutečnosti zadavatelem, které mají vliv na přesnost závěru.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.8.2026 za přítomnosti pana Kříže.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- informace zjištěné(předložené) zadavatelem(projektová dokumentace, nájemní smlouvy, pachtovní smlouvy, předkupní práva, geometrický plán, starší znalecký posudek nebo odhad, starší fotografická dokumentace, evidenční list bytu…)
- informace zjištěné z dostupných veřejných zdrojů(katastr nemovitostí, územní či regulační plán, místě příslušný obecní úřad, databáze nemovitostí, inzertní nabídky realitních kanceláří…)
- informace získané při místním šetření(měření a fotodokumentace)

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí
Snímek z katastrální mapy
Informace z databáze Valuo
Informace od objednavatele posudku
Kolaudační rozhodnutí z roku 1969
Prohlášení vlastníka nemovitosti
Místní šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data poskytnuté zadavatelem jsou dle mého názoru věrohodná
Data potřebná k vypracování posudku byla získána z ověřených zdrojů jsou věrohodná

Při místním šetření byly porovnány předložené podklady se skutečností a nebyl zjištěn rozpor.

Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vypracování posudku. Zpracovatel posudku proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky. Závěry uvedené v ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydové látky nebo jiné potenciálně nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbory, geologické ani hydrogeologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování a účetnictví a daní platné v době zpracování resp. k datu ocenění.
Znalecký posudek nemovitých věcí je zpracován podle podmínek trhu k datu ocenění.
Zpracovatel si vyhrazuje právo na vyhotovení dodatku k tomuto posudku, pokud dodatečně vyjdou najevo skutečnosti, mající vliv na ocenění a které zpracovatel nemohl v době ocenění zjistit. To se týká především případů, kdy nebyla znalci umožněna prohlídka a zaměření nemovitých věcí.

Na těchto zásadách je vypracováno toto ocenění. Určená obvyklá cena, tržní hodnota a cena zjištěná podle cenového předpisu jsou platné k datu ocenění uvedeném na titulní straně.
Uvedené ceny jsou vždy cenami konečnými, tj. včetně příslušné DPH podle daňových předpisů platných k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Tržní hodnota
Ve smyslu §2 odst. 4 Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni ocenění „pro účely tohoto zákona se 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 tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. ”

Definice tržní hodnoty podle komunitárního práva (práva Evropské unie) uvádí že: „ Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy (stavby) mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data byla předána zadavatelem, nebo získána z veřejně přístupných informačních zdrojů či při místním šetření.

Obvykle každou prodávanou komplexní nemovitost tvoří dílčí nemovitosti různých druhů (např. budovy a stavební parcely). Cena administrativní celé komplexní nemovitosti je tedy součtem administrativních cen dílčích nemovitostí, jak stanoví vyhláška. Cena sjednaná pro komplexní nemovitost je zaznamenaná cena (evidovaný cenový údaj v katastru nemovitostí), za kterou byla tato nemovitost prodána. Základním úkolem je stanovit průměrnou jednotkovou kupní cenu určitého druhu nemovitosti v oblasti vymezené stanovenými parametry (např. region, velikost, opotřebení atd.). Za tím účelem se najdou všechny realizované prodeje komplexních nemovitostí v této oblasti obsahující dílčí nemovitost zkoumaného druhu.

Vymezení nemovitostí pro stanovení průměrné jednotkové kupní ceny určitého druhu nemovitosti se provede v několika krocích. Nejprve se vyberou jen ty komplexní nemovitosti, jejichž popisné informace z realitní databáze je možné spárovat s cenovými údaji v katastru nemovitostí. V případě, že reprezentativní vzorek skutečně realizovaných odchodů s relevantními informacemi o zobchodovaných nemovitostech nebude statisticky významný, tj. jak stanoví oceňovací vyhláška do 3 obdobných nemovitostí, budou tato data doplněna o nemovitosti, ke kterým existuje cenový údaj a podařilo se získat alespoň částečně relevantní informace o dané nemovitosti. Kdy je nutné si uvědomit, že výběr zásadních faktorů pro jednotkovou cenu daného druhu nemovitosti, stejně jako samotný prvotní výběr druhů nemovitostí, je výsledkem poměrně rozsáhlých analýz.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Shromážděná data byla zpracovaná v souladu cenovými předpisy a metodikami MF a oceňovacími standardy

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Klášterec nad Ohří, k.ú. Klášterec nad Ohří
Adresa nemovité věci:	Mírová 481, 431 51 Klášterec nad Ohří

Vlastnické a evidenční údaje

Ondřej Ikri, [redacted]

Nemovitost – byt č.481/41 včetně 614/37216 podílu na společných částech domu a pozemku je vedený v katastru nemovitostí pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov v obci Louny, k.ú. Klášterec nad Ohří, okres Chomutov a vedený na listě vlastnictví č.3526

Omezení vlastnického práva:
jsou uvedena v listě vlastnictví(viz Příloha)

Nabývací tituly:
Viz výpis z katastru nemovitostí

Dokumentace a skutečnost

Znalec vychází z porovnání podkladů a skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření a přepokládá, že stav v rozhodném období byl totožný se stavem ke dni místního šetření.

Nemovitost je užívána v souladu s právním stavem a ke dni ocenění je volná neužívána. Pozemek a stavba na něm umístěná, která je předmětem ocenění, jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a barevně vyznačeny na kopii katastrální mapy. Podle výpisu z katastru nemovitostí nejsou pro oceňované pozemky uvedené plomby, nebo jiná ustanovení, jako např. nedořešené právní stavy.

Místopis

Byt se nachází v obytném domě, který je umístěný v rozšířené střední části, v Mílové ulici. Dům, ve kterém se oceňovaný byt nachází, je samostatně stojící s jedním vchodem(s třinácti nadzemními podlažími). Vstup do domu je z jižní strany. Přístup k domu je po zpevněné komunikaci. K nemovitosti vedou veškeré inženýrské sítě. Okolní zástavbu tvoří obytné domy podobného provedení, objekty obchodu, základní školy a školky.
V obci je kompletní občanská vybavenost, některá v docházkové vzdálenosti. Dopravní obslužnost je zajišťována především MHD a individuálně. Pracovní příležitosti jsou v místě a v okolních průmyslových podnicích.
Město Klášterec nad Ohří se nachází na levém břehu řeky Ohře, východně od světoznámých lázní Karlovy Vary, v místě, kde krásnou přírodní kulisu tvoří rozhraní Krušných a Doupovských hor. Dominantou města s přibližně 15 tisíci obyvateli je zámek s muzeem českého porcelánu a rozsáhlý park, na který navazuje lázeňský areál Kyselka se třemi minerálními prameny. Historické jádro města je tvořeno městskou památkovou zónou. V Klášterci nad Ohří byla v roce 1794 otevřena druhá nejstarší porcelánka v českých zemích, porcelán se zde vyrábí dodnes pod značkou Thun 1794, a.s. Díky vybudované průmyslové zóně Verne se Klášterec nad Ohří řadí k městům s nejnižší nezaměstnaností v regionu. Svým občanům město nabízí dostupnou občanskou vybavenost, kulturní i sportovní vyžití. Turisté zde, kromě památek a lázní, oceňují blízkost přírody a klid.

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	☐ dálkové vytápění		
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 - sídlištní zástavba			
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

692/3 Město Klášterec nad Ohří

Celkový popis nemovité věci

Byt se nachází v obytném domě, který je umístěný v rozšířené střední části, v Mírové ulici. Dům, ve kterém se oceňovaný byt nachází, je samostatně stojící s jedním vchodem(s třinácti nadzemními podlažími). Jedná se o klasickou panelovou zateplenou stavbu s plochou střechou. Byt je dispozice 3+1/L umístěný v 8.NP.

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
Komentář: nebyla zjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: nebyla zjištěna

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: ostatní nebyla zjištěna

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář:

ostatní rizika nebyla zjištěna

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Byt č.481/41 včetně podílu na společných částech domu a pozemku
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemek p.č.694

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt č.481/41 včetně 614/37216 podílu na společných částech domu a pozemku

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Ocenění je provedeno v souladu s předpisy a metodikami platných k datu ocenění(se standardy oceňování) nemovitostí stejného či podobného charakteru.

Obvyklá cena je určena porovnáním realizovaných cen stejných, popřípadě obdobných nemovitostí v obvyklém obchodním styku. Na základě realizované ceny a dalších atributů, jako je např.

nabývací titul, rozsah nemovité věci či stavebně technický stav stavby, byly dohledány obdobné nemovité věci. Do porovnání nebyly zahrnuty ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Do souboru pro porovnání s předmětem ocenění byly v souladu s oceňovací vyhláškou vybrány minimálně 3, v tomto případě 4, obdobné nemovitosti. Sjednané ceny jsou upraveny v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Byt č.481/41 včetně 614/37212 podílu na společných částech domu a pozemku v k.ú. Klášterec nad Ohří
Adresa předmětu ocenění:	Mírová 481 431 51 Klášterec nad Ohří
LV:	3526
Kraj:	Ústecký
Okres:	Chomutov
Obec:	Klášterec nad Ohří
Katastrální území:	Klášterec nad Ohří
Počet obyvatel:	14 068

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 685,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

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

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 940,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koeficient **pp = I_T * I_P = 1,060**

1. Byt č.481/41 včetně podílu na společných částech domu a pozemku

1.1. byt

Předmět ocenění - byt o dispozici 3+1/L je umístěný v 8.NP. Byt obsahuje předsíň, koupelnu se záchodem, kuchyni, obývací pokoj, dva pokoje, sklepní kóje a lodžie.

Základy jsou standardní betonová deska s izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je z panelová(typ TO6-B) se zateplením. Stropy jsou betonové rovné omítnuté. Střecha je plochá s krytinou ze svařovaných asfaltových pásů. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou štukové. Fasádní omítka je tenkovrstvá probarvená. Vnější obklady chybí, nástřik z marmolitu. Vnitřní keramické obklady jsou v koupelně se záchodem. Schody jsou betonové s teracem. Dveře jsou převážně dřevěné plné a částečně prosklené do původních ocelových zárubní. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Podlahy v místnostech převažují plovoucí, PVC(silně poškozené) a keramická dlažba. Vytápění je dálkové s rozvodem do radiátorů. Elektrorozvody jsou jen světelného proudu. V objektu jsou provedeny rozvody studené i teplé vody v plast. trubkách. Rozvody kanalizace jsou svedeny ze všech zařizovacích předmětů. K vybavení kuchyně patří standardní kuchyňská linka, plyn. sporák a dřez. K vnitřnímu vybavení patří sprchový kout, umyvadlo a splachovací záchod. V domě jsou dva osobní výtahy. V bytě je zděné jádro. Ostatní vybavení chybí.

K objektu nebyla předložena správní ani projektová dokumentace. Ke stavbě bylo předloženo kolaudační rozhodnutí. Objekt byl uveden do užívání v roce 1969. Přibližně před patnácti roky započala částečná rekonstrukce objektu(zateplení domu včetně fasády, plastová okna, položení nové střešní krytiny, osazení klempířských konstrukcí, vnitřní plastové rozvody, ...). Byt je po částečné rekonstrukci(nová koupelna se záchodem), avšak jinak je v neudržovaném stavu a vykazuje některé nedostatky(poškozené podlahy, lodžie využívané jako nepřehledné skladiště...). Ke stavbě byla k dispozici PENB podle vyhlášky č. 148/2007 Sb. a objekt je zařazen do třídy D - nehospodárná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	57 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	33 158,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
kuchyň:	12,50 *	1,00 =	12,50 m^2
pokoj:	16,40 *	1,00 =	16,40 m^2
pokoj:	10,60 *	1,00 =	10,60 m^2
pokoj:	10,40 *	1,00 =	10,40 m^2
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m^2
WC:	0,9 *	1,00 =	0,90 m^2
předsíň:	8,00 *	1,00 =	8,00 m^2
sklepní koje:	1,00 *	0,10 =	0,10 m^2
lodžie:	9,30 *	0,20 =	1,86 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			63,36 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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 špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 57 let:

s = 1 - 0,005 * 57 = **0,715**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}715 = \mathbf{0{,}474}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 33 158,- Kč/m^2 * 0,474 = 15 716,89 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 63,36 m^2 * 15 716,89 Kč/m^2 * 1,000 * 1,060= 1 055 571,48 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 055 571,48 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek p.č.694

Pozemek je umístěný v rozšířené střední části v Mírové ulici. Přístup k domu je po zpevněné komunikaci. K nemovitosti vedou veškeré inženýrské sítě. Okolní zástavbu tvoří obytné domy podobného provedení a objekty občanské vybavenosti.

Ocenění

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

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

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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	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	I	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = **1,060**

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	1 940,-	1,060		2 056,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	694	424	2 056,40	871 913,60
Stavební pozemek – celkem			424		**871 913,60**

Pozemek p.č.694 - cena zjištěná celkem	**=**	**871 913,60 Kč**
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
1.2. Pozemek p.č.694	=	871 913,60 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**871 913,60 Kč**
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	**=**	**1 055 571,48 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 871 913,60 Kč
Spoluvlastnický podíl: 614 / 37 216
Hodnota spoluvlastnického podílu:
871 913,60 Kč * 614 / 37 216 = 14 385,07 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	14 385,07 Kč
Byt č.481/41 včetně podílu na společných částech domu a pozemku - cena zjištěná	**=**	**1 069 956,55 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt č.481/41 včetně 614/37216 podílu na společných částech domu a pozemku

Oceňovaná nemovitá věc

Předmět ocenění - byt o dispozici 3+1/L je umístěný v 8.NP. Byt obsahuje předsíň, koupelnu se záchodem, kuchyni, obývací pokoj, dva pokoje, sklepní kóje a lodžie.

K objektu nebyla předložena správní ani projektová dokumentace. Ke stavbě bylo

předloženo kolaudační rozhodnutí. Objekt byl uveden do užívání v roce 1969. Přibližně před patnácti roky započala částečná rekonstrukce objektu(zateplení domu včetně fasády, plastová okna, položení nové střešní krytiny, osazení klempířských konstrukcí, vnitřní plastové rozvody, ...). Byt je po částečné rekonstrukci(nová koupelna se záchodem), avšak jinak je v neudržovaném stavu a vykazuje některé nedostatky(poškozené podlahy, lodžie využívané jako nepřehledné skladiště...). Ke stavbě byla k dispozici PENB podle vyhlášky č. 148/2007 Sb. a objekt je zařazen do třídy D - nehospodárná.

Užitná plocha:	63,36 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro srovnání jsou použité koeficienty, která se vztahují k porovnání srovnatelných nemovitostí. Nejpodstatnějšími faktory, které ovlivňují cenu je poloha nemovitosti, technický stav a vybavení, možnost přístupu k pozemku, možnost napojení na inženýrské sítě a možnosti parkování a možnost parkování.

Koncepce porovnávacího přístupu vychází z principů substituce. Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitostí porovnáním s cenami dosaženými při obchodech s nemovitostmi podobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné. Protože však nemovitosti jsou jedinečné, je nutno jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi, které vyjadřují nutné náklady na přechod k náhradnímu substitutu.

Koeficient vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí je uváděn větší než 1 je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší, menší než 1 jeví-li se oceňovaná nemovitost horší než srovnatelná.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Byt 3+1/L č.11

Lokalita: Mírová 481, Klášterec nad Ohří

Popis: Byt 3+1 o výměře 61,40m2 umístěný v 4.NP panelového bytového domu v Mírové ulici. V blízkosti veškerá občanská vybavenost i dobře dostupná doprava. Další výhodou bytu jsou velmi nízké náklady na bydlení. Byt je udržovaný v dobrém technickém stavu. Dispozice bytu je řešena kuchyní, obývacím pokojem, dvě ložnicí, chodbou a koupelnou a samostatným wc, sklepem a lodžií. Ździroj informace KN : V-2598/2025-503, datum vkladu 21.5.2025

Užitná plocha: 61,40 m^2



Zdroj: informace KN

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - informace KN	1,00
K2 Velikosti bytu - stejná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - podobné provedení i vybavení	1,00
K5 Celkový stav bytu - udržovaný v dobrém technikém stavu	0,80
K6 Celkový stav budovy - po revitalizací	1,00
K7 Druh vlastnictví - osobní	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - přepočet k roku 2026	1,03

Cena [Kč] k 21.5.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 141 000	61,40	18 583	0,82	**15 238**

2. Byt 3+1/L č.60

Lokalita: Mírová 481, Klášterec nad Ohří

Popis: Byt 3+1 o výměře 61,40m2 umístěný v 10.NP panelového bytového domu v Mírové ulici. V blízkosti veškerá občanská vybavenost i dobře dostupná doprava. Další výhodou bytu jsou velmi nízké náklady na bydlení. Byt je udržovaný v dobrém technickém stavu. Dispozice bytu je řešena kuchyní, obývacím pokojem, dvě ložnicí, chodbou a koupelnou a samostatným wc, sklepem a lodžií. Ždroj informace KN : V-1903/2025-503, datum vkladu 22.4.2025

Užitná plocha: 61,40 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: informace KN

K1 Redukce pramene ceny - informace KN	1,00
K2 Velikosti bytu - stejná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - podobné provedení i vybavení	1,00
K5 Celkový stav bytu - udržovaný	0,80
K6 Celkový stav budovy - po revitalizací	1,00
K7 Druh vlastnictví - osobní	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - přepočet k roku 2026	1,03

Cena [Kč] k 22.4.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 395 000	61,40	22 720	0,82	**18 630**

3. Byt 3+1/L č.62

Lokalita: Mírová 481, Klášterec nad Ohří

Popis: Byt 3+1 o výměře 61,40m2 umístěný v 10.NP panelového bytového domu v Mírové ulici. V blízkosti veškerá občanská vybavenost i dobře dostupná doprava. Další výhodou bytu jsou velmi nízké náklady na bydlení. Byt je udržovaný v dobrém technickém stavu. Dispozice bytu je řešena kuchyní, obývacím pokojem, dvě ložnicí, chodbou a koupelnou a samostatným wc, sklepem a lodžií. Ždroj informace KN : V-6676/2025-503, datum vkladu 4.11.2025

Užitná plocha: 61,40 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: informace KN

K1 Redukce pramene ceny - informace KN	1,00
K2 Velikosti bytu - stejná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - podobné provedení i vybavení	1,00
K5 Celkový stav bytu - udržovaný	0,80
K6 Celkový stav budovy - po revitalizací	1,00
K7 Druh vlastnictví - osobní	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - přepočet k roku 2026	1,03

Cena [Kč] k 4.11.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 100 000	61,40	17 915	0,82	**14 690**

4. Byt 3+1/L č.63

Lokalita: Mírová 481, Klášterec nad Ohří

Popis: Byt 3+1 o výměře 61,40m2 umístěný v 4.NP panelového bytového domu v Mírové ulici. V blízkosti veškerá občanská vybavenost i dobře dostupná doprava. Další výhodou bytu jsou velmi nízké náklady na bydlení. Byt je udržovaný v dobrém technickém stavu. Dispozice bytu je řešena kuchyní, obývacím pokojem, dvě ložnicí, chodbou a koupelnou a samostatným wc, sklepem a lodžií. Ždroj informace KN : V-5854/2025-503, datum vkladu 10.11.2025

Užitná plocha: 61,40 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: informace KN

K1 Redukce pramene ceny - informace KN	1,00
K2 Velikosti bytu - stejná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - podobné provedení i vybavení	1,00
K5 Celkový stav bytu - udržovaný	0,80
K6 Celkový stav budovy - po revitalizací	1,00
K7 Druh vlastnictví - osobní	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - přepočet k roku 2026	1,03

Cena [Kč] k 10.11.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 200 000	61,40	19 544	0,82	**16 026**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Byla provedena analýza trhu. Pro srovnání byly vybrány převážně byty v panelových bytových domech po částečné či celkové rekonstrukci, byty převážně v původním stavu před rekonstrukcí. V porovnání vzhledem vycházíme z informací z katastru nemovitostí. Redukovaná jednotková cena leží v rozmezí 14 030 - 18 630Kč/m^2 pro užitnou plochu. Pro stanovení jednotkové ceny byla určena hodnota přibližně v průměru intervalu upravených jednotkových cen tj. 15 780Kč/m^2 bytové započitatelné plochy. Důvodem je umístění v lokalitě s dobrou občanskou vybaveností v místě či docházkové vzdálenosti, dům je po revitalizaci, byt je po částečné rekonstrukci(nová koupelna se záchodem), avšak jinak je v neudržovaném stavu a vykazuje některé nedostatky(poškozené podlahy, lodžie využívané jako nepřehledné skladiště...) a omezené parkovací možnosti u domu.

Minimální jednotková porovnávací cena	14 690 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 146 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	18 630 Kč/m^2

Stanovená porovnávací hodnota	**1 000 000 Kč**
Jednotková cena	15 783 Kč/m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**1 000 000 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Byt č.481/41 včetně podílu na společných částech domu a pozemku		1 069 957,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 055 571,48 Kč	
1.2. Pozemek p.č.694	14 385,08 Kč	
	= 1 069 957,- Kč	

Cena zjištěná - celkem: **1 069 957,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 1 069 960,- Kč

slovy: Jeden milion šedesát devět tisíc devět set šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**1 069 960 Kč**
včetně DPH	
slovy: Jeden milion šedesát devět tisíc devět set šedesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt č.481/41 včetně 614/37216 podílu na společných částech domu a pozemku 1 000 000,- Kč

Porovnávací hodnota	**1 000 000 Kč**

Obvyklá cena	**1 000 000 Kč**
včetně DPH	
slovy: Jeden milion Kč	

Silné stránky

- umístění v klidné rozšířené střední části města
- dobrá dostupnost MHD
- občanská vybavenost v místě či docházkové vzdálenosti
- bytový dům po revitalizaci
- byt po částečné rekonstrukci(koupelny se záchodem)

Slabé stránky

- byt vykazuje některé nedostatky(částečné trhliny ve zdivu, původní rozvod elektroinstalace, poškozené podlahy ...)
- omezené parkovací možnosti u domu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Byla provedena analýza trhu. Pro srovnání byly vybrány převážně byty v panelových bytových domech po částečné či celkové rekonstrukci, byty převážně v průměrném technickém stavu před rekonstrukcí. V porovnání vzhledem vycházíme z informací z katastru nemovitostí. Obvyklá cena byla stanovena pomocí srovnání porovnatelných nemovitostí, které byly upraveny koeficienty. Nejpodstatnějšími faktory, které ovlivňují cenu bytu, je poloha, technický stav bytu i domu a možnosti parkování u domu.

Odhadnutá obvyklá cena (tržní hodnota) odpovídá realitě, poloze, trhu, a i přes celkovou situaci (rozuměj ekonomickou a politickou) a slabé stránky, zůstává a prodejní ceny se pohybují ve zjištěných mezích. Je ještě třeba upozornit, že uvedená obvyklá cena, resp. tržní hodnota(definice

pojmu Hodnota vs. Cena) předmětných nemovitých věcí, které by se mohly stát předmětem obchodní transakce, je cenou (hodnotou) v daném čase a je omezena platností podmínek na trhu s podobnými nemovitostmi ke dni ocenění, a proto tuto cenu v drtivé většině případů uplynutím i jenom několika měsíců lze zpochybňovat, pokud není možno prokázat stabilitu tržního prostředí. V důsledku je třeba připustit, že každá obchodní transakce, a tedy i nákup či prodej nemovitého majetku je dohodou stran a cenu prodeje je nutno vyjednat, odhad obvyklé ceny je potom jednoznačně trendovou hodnotou, kterou strany vyjádří v našem případě v korunách. Při vyjednávání prodejní ceny, není tato vázána žádnou horní ani dolní hranicí.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávací metoda představuje v současné době nejlepší dostupnou metodiku pro zjištění ceny obvyklé. Metodika a zásady správného postupu použití této metody jsou dnes již podrobně zpracovány, definovány a standardizovány. V souvislosti s porovnávací metodikou vyvstává problém se stanovením počtu a typu porovnávaných nemovitostí a tomu odpovídající statistické vyhodnocení. Kdy je nutné přihlédnout k metodice oceňovací vyhlášky, která stanovuje statistický soubor, který čítá minimálně 3 obdobné nemovitosti. Výběr obdobných nemovitostí představuje rozsáhlou analýzu realizovaných obchodů s nemovitostmi. Vybrané obdobné nemovitosti, které jsou zařazené do statistického souboru, jsou posouzeny a odlišnosti zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění. Následně je provedena kontrola odlehlosti statistického souboru upravených jednotkových cen. Výsledná jednotková cena je stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných jednotkových cen. Výsledná jednotková cena je dále použita pro výpočet obvyklé ceny předmětné nemovitosti.

Na základě výše uvedené analýzy dat lze učinit závěr že výsledná

Zjištěná cena činí **1 069 960,-**Kč

Slovy: Jeden milion šedesát devět tisíc devět set šedesát Kč

Obvyklá cena činí **1 000 000,-**Kč

Slovy: Jeden milion Kč

Částečný rozdíl výsledků výsledků(zjištěné ceny a tržní hodnoty) je způsobený rozdílným přístupem ocenění nemovité věci. U zjištěné ceny se vychází ze základní ceny z cenového předpisu, která upravená u různé vlivy(srážky a přirážky) dle konkrétního případu. Konkrétní vlivy mající vliv na cenu nemovité věci a jejich rozpětí jsou uvedeny v příloze oceňovacího předpisu. Do určité míry základní cena vychází z historických dat shromažďovaných a zpracovávaných MF, které byly získány převodem obdobných nemovitostí a registrovaných katastrálním úřadem. U tržní hodnoty jsou použitá aktuální data ať z vlastní databáze, databáze různých společností, informací realitních kanceláří či částečně z nabídkových cen realitních kanceláří. Výsledek tržní hodnoty výstižněji zobrazuje aktuální stav na realitním trhu v daném segmentu nemovité věci, v daném místě a čase.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty:
- Zdrojem dat bylo místní šetření, podklady dodané zadavatelem, informace z katastru nemovitostí, veřejně dostupných databází, data z archivu znalce a realitních kanceláří
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze

- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Nalezená data byla a výsledky jednotlivých výpočtů a analýz byly popisně a tabelárně zpracována.
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů byla stanovena kritéria pro výběr a byly stanoveny celkové korekce, jež byly východiskem pro určení výsledné hodnoty
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena tržní hodnota nemovité věci

Pro určení zjištěné ceny:
- Zdrojem dat bylo místní šetření, podklady dodané zadavatelem, informace z katastru nemovitostí, veřejně dostupných databází a oceňovací předpisy
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů
- Postup při ocenění je dán dikcí oceňovacího předpisu
- Na základě výpočtu byla stanovena cena zjištěná nemovité věci

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

zjištěná a obvyklá cena nemovitosti - bytu č.481/41 včetně 614/37212 podílu na společných částech domu a pozemku v k.ú. Klášterec nad Ohří

Obvyklá cena	**1 000 000 Kč**
včetně DPH	
slovy: Jeden milion Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Cena je stavena k 3.8.2026 datu, kdy místní šetření proběhlo 3.8.2026, znalec tak při ocenění vychází z předpokladu, že na předmětných nemovitostech nedošlo ke změně mající vliv na ocenění.

V rámci ocenění je předpokládáno, že veškeré informace, které zpracovatel posudku obdržel jsou správné a úplné, že zpracovateli posudku nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na posouzení nemovitosti a z něj vyplývající závěry znaleckého posudku. Žádné podmínky správnosti závěru či skutečnosti snižující jeho přesnost nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	13
Snímek z katastrální mapy a ortofoto mapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	1
Informace z Prohlášení vlastníka	1
Kolaudační rozhodnutí	3

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. F80/2026.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jako znalec jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu.

Čestné prohlášení o nepodjatosti, o neexistenci střetu zájmů a přijetí závazku mlčenlivosti

Já, níže podepsaný, tímto prohlašuji, že si nejsem vědom žádného střetu zájmů, v němž bych se mohl nacházet ve vztahu k subjektům, které vypracování znaleckého posudku zadaly či které jsou vlastníky či nájemci oceňovaných nemovitosti. Potvrzuji, že pokud v průběhu vypracování znaleckého posudku zjistím nebo vyjde najevo, že existuje či nastal střet zájmů, neprodleně tuto skutečnost oznámím zadavateli, a pokud se zjistí, že střet zájmů skutečně existuje, upustím od další účasti ve zpracování znaleckého posudku. Rovněž potvrzuji, že zachovám mlčenlivost o všech záležitostech, které mi budou svěřeny v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku. Nezveřejním žádné důvěrné informace, které mi budou sděleny nebo které zjistím v souvislosti s vypracování znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti pro obor E k o n o m i k a, odvětví Oceňování nemovitých věcí, zapsaný v seznamu znalců, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavů. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 081432/2026. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

V Litvínově 10.10.2026

[redacted]

Ing. Petr Bicenc

[redacted]

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.14.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 067089/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	13
Snímek z katastrální mapy a ortofoto mapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	1
Informace z Prohlášení vlastníka	1
Kolaudační rozhodnutí	3

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *30.07.2026 10:55:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 1 pro Administrace insolvencí Císař, Češka, Smutný a spol.

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563129 Klášterec nad Ohří**
Kat.území: **665622 Klášterec nad Ohří** List vlastnictví: **3526**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo
Ikri Ondřej, [redacted]

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
481/41	**byt**		**byt.z.**	**614/37216**

Vymezeno v:

Budova	**Klášterec nad Ohří, č.p. 481, byt.dům, LV 3312**		
na parcele	**694, LV 3312**		
Parcela	**694**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**424m2**

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
- existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky do celkové výše 1.172.000,- Kč včetně příslušenství
- další pohledávky vzniklé do 20.03.2059 až do celkové výše 1.172.000,- Kč
Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782
Povinnost k
Jednotka: 481/41

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0824182169 ze dne 21.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2023 17:00:26. Zápis proveden dne 20.10.2023.**
V-5764/2023-503

Pořadí k **27.09.2023 17:00**

o Zákaz zcizení
- bez předchozího písemného souhlasu oprávněného po dobu trvání zástavního práva
Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782
Povinnost k
Jednotka: 481/41

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0824182169 ze dne 21.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2023 17:00:26. Zápis proveden dne 20.10.2023.**
V-5764/2023-503

Pořadí k **27.09.2023 17:00**

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *30.07.2026 10:55:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563129 Klášterec nad Ohří**

Kat.území: **665622 Klášterec nad Ohří** List vlastnictví: **3526**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, [redacted]
  Povinnost k
  Ikri Ondřej, [redacted]
  RČ/IČO: [redacted]
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň - město, č.j. 134 EX-04671/2025 -013 ze dne 10.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2025 14:35:33. Zápis proveden dne 15.09.2025; uloženo na prac. Chomutov**
  Z-5571/2025-503

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Jednotka: 481/41
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město, č.j. 134 EX-04671/2025 -018 ze dne 10.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2025 14:35:34. Zápis proveden dne 24.09.2025; uloženo na prac. Chomutov**
  Z-5572/2025-503

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, [redacted]
  Povinnost k
  Ikri Ondřej, [redacted]
  RČ/IČO: [redacted]
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 47405/25-15 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 47405/25 ze dne 16.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2025 09:22:55. Zápis proveden dne 18.09.2025; uloženo na prac. Praha**
  Z-47162/2025-101

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Jednotka: 481/41
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8, č.j. 204 EX-47405/2025 -34 ze dne 17.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2025 11:20:23. Zápis proveden dne 30.09.2025; uloženo na prac. Chomutov**
  Z-5787/2025-503

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, [redacted]
  Povinnost k
  Ikri Ondřej, [redacted]
  RČ/IČO: [redacted]

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *30.07.2026 10:55:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563129 Klášterec nad Ohří**
Kat.území: **665622 Klášterec nad Ohří** List vlastnictví: **3526**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 8, č.j. 204 EX-50386/2025 -16 ze dne 18.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2025 13:03:47. Zápis proveden dne 24.09.2025; uloženo na prac. Chomutov Z-5877/2025-503**

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 481/41
Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8, č.j. 204 EX-50386/2025 -79 ze dne 22.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2025 13:03:47. Zápis proveden dne 02.10.2025; uloženo na prac. Chomutov Z-5878/2025-503**

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, [redacted]
  Povinnost k
  Ikri Ondřej, [redacted]
  RČ/IČO: [redacted]
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-9931/2025 -10 ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2025 13:00:18. Zápis proveden dne 20.10.2025; uloženo na prac. Břeclav Z-5298/2025-704**

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 481/41
Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav, č.j. 160 EX-9931/2025 -19 ze dne 16.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2025 13:01:43. Zápis proveden dne 30.10.2025; uloženo na prac. Chomutov Z-6546/2025-503**

- **Zahájení exekuce**
  Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, [redacted]
  Povinnost k
  Ikri Ondřej, [redacted]
  RČ/IČO: [redacted]
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-4082/2025 -34 ze dne 24.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2025 07:44:11. Zápis proveden dne 27.10.2025; uloženo na prac. Chomutov Z-6747/2025-503**

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 481/41
Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-4082/2025 -42 ze dne 24.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2025 07:58:07. Zápis proveden dne 06.11.2025; uloženo na prac. Chomutov Z-6743/2025-503**

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *30.07.2026 10:55:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563129 Klášterec nad Ohří**

Kat.území: **665622 Klášterec nad Ohří** List vlastnictví: **3526**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, [redacted]
  Povinnost k
  Ikri Ondřej, [redacted]
  RČ/IČO: [redacted]
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 54761/25-15 spojeno do řízení 204 EX 47405/25 ze dne 23.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2025 10:27:22. Zápis proveden dne 29.10.2025; uloženo na prac. Praha**
  Z-54064/2025-101

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Jednotka: 481/41
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8, č.j. 204 EX-54761/2025 -51 ze dne 24.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2025 12:20:37. Zápis proveden dne 06.11.2025; uloženo na prac. Chomutov**
  Z-6761/2025-503

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, [redacted]
  Povinnost k
  Ikri Ondřej, [redacted]
  RČ/IČO: [redacted]
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 15810/25-9 ze dne 24.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2025 18:50:14. Zápis proveden dne 05.11.2025; uloženo na prac. Praha**
  Z-55630/2025-101

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Jednotka: 481/41
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6, č.j. 180 EX-15810/2025 -64 ze dne 04.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2025 18:50:14. Zápis proveden dne 13.11.2025; uloženo na prac. Chomutov**
  Z-6932/2025-503

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, [redacted]
  Povinnost k
  Ikri Ondřej, [redacted]
  RČ/IČO: [redacted]
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 15811/25-18 ze dne 03.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2025 18:50:11. Zápis proveden dne 05.11.2025; uloženo na prac. Praha**
  Z-55627/2025-101

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *30.07.2026 10:55:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563129 Klášterec nad Ohří**

Kat.území: **665622 Klášterec nad Ohří** List vlastnictví: **3526**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 481/41

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6, č.j. 180 EX-15811/2025 -36 ze dne 04.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2025 18:50:11. Zápis proveden dne 13.11.2025; uloženo na prac. Chomutov**
Z-6933/2025-503

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, [redacted]

Povinnost k
Ikri Ondřej, [redacted]
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 15809/25-24 ze dne 25.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2025 10:12:50. Zápis proveden dne 27.11.2025; uloženo na prac. Praha**
Z-59900/2025-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 481/41

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6, č.j. 180 EX-15809/2025 -73 ze dne 02.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2025 09:41:56. Zápis proveden dne 15.12.2025; uloženo na prac. Chomutov**
Z-7614/2025-503

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, [redacted]

Povinnost k
Ikri Ondřej, [redacted]
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 15812/25-24 ze dne 25.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2025 10:12:47. Zápis proveden dne 27.11.2025; uloženo na prac. Praha**
Z-59901/2025-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 481/41

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6, č.j. 180 EX-15812/2025 -74 ze dne 02.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2025 09:41:53. Zápis proveden dne 15.12.2025; uloženo na prac. Chomutov**
Z-7615/2025-503

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *30.07.2026 10:55:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563129 Klášterec nad Ohří**

Kat.území: **665622 Klášterec nad Ohří** List vlastnictví: **3526**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Ikri Ondřej, [redacted]
RČ/IČO: [redacted]

Související zápisy
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k
Ikri Ondřej, [redacted]
RČ/IČO: [redacted]

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 21.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2023 11:39:59. Zápis proveden dne 24.10.2023.**

V-5810/2023-503

Pro: **Ikri Ondřej,** [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

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: 30.07.2026 11:17:37*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.07.2026 10:55:02*

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 1 pro Administrace insolvencí Císař, Češka, Smutný a spol.

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563129 Klášterec nad Ohří**

Kat.území: **665622 Klášterec nad Ohří** List vlastnictví: **3312**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A	*Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
	Vlastnické právo		
	[redacted]		616/37216
			614/37216
			614/37216
			614/37216
			614/37216
			614/37216
			614/37216
			2042/37216
			614/37216
			614/37216
			11892/37216
SJ			614/37216
			198/37216
SJ			614/37216
			614/37216
			614/37216
SJ			614/37216
			198/37216
			614/37216
			198/37216
			616/37216
			616/37216
			614/37216
SJ			1230/37216
SJ			614/37216
			307/37216
			614/37216
			792/37216
			614/37216
			614/37216
			198/37216
			614/37216
SJ			614/37216
			307/18608

Nemovitostí 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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *30.07.2026 10:55:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563129 Klášterec nad Ohří**

Kat.území: **665622 Klášterec nad Ohří** List vlastnictví: **3312**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

MCP	[redacted]	**614/37216**
		614/37216
		198/37216
		1230/37216
		614/37216
		307/37216
		614/37216
		614/37216

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
694	**424**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Na pozemku stojí stavba: **Klášterec nad Ohří, č.p. 481, byt.dům**

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
Klášterec nad Ohří, č.p. 481	**byt.dům**	**694**	

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
481/1	**byt**	**3510**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted]**; Dittrich Jiří Bc. MBA, DiS.**				
481/2	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**616/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/3	**byt**	**3512**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted]**; Valový Martin Ing.**				
481/4	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/5	**byt**	**3459**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted]**; Bašus Petr**				
481/6	**byt**	**3520**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted]**; Zaoralová Markéta**				
481/7	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/8	**byt**	**3517**	**byt.z.**	**616/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted]**; Baková Mária**				
481/9	**byt**	**3503**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted]**; Brandtnerová Jana**				
481/10	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.
strana 2

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *30.07.2026 10:55:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563129 Klášterec nad Ohří**
Kat.území: **665622 Klášterec nad Ohří** List vlastnictví: **3312**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby
Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
481/11	**byt**	**3473**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted]; **Focke Petr a Focke Zuzana**				
481/12	**byt**	**3500**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted]; **Červený Josef a Červená Ivanka**				
481/13	**byt**	**3445**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**07752903; Mírová 2 s.r.o.**				
481/14	**byt**	**3522**	**byt.z.**	**616/37216**	
Spoluvlastníci	**26733528; BONPRO s.r.o.**				
481/15	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/16	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/17	**byt**	**3501**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted]; **Bartyzal Miloslav**				
481/18	**byt**	**3462**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted]; **Kubín Oldřich a Kubínová Michaela**				
481/19	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/20	**byt**	**3810**	**byt.z.**	**616/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted]; **Krejčí Aleš Ing. a Krejčí Marketa**				
481/21	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/22	**byt**	**3525**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted]; **Ježowicz Tomáš**				
481/23	**byt**	**3508**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Studnička Libor**				
481/24	**byt**	**3509**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Bílková Vlasta**				
481/25	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/26	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**616/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/27	**byt**	**3506**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Masopust Lukáš**				
481/28	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.
strana 3

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *30.07.2026 10:55:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563129 Klášterec nad Ohří**
Kat.území: **665622 Klášterec nad Ohří** List vlastnictví: **3312**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby
Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
481/29	**byt**	**3521**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Knippenberg Marcela**				
481/30	**byt**	**3482**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Trčálková Lenka**				
481/31	**byt**	**3445**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**07752903; Mírová 2 s.r.o.**				
481/32	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**616/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/33	**byt**	**3479**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Herink Miroslav**				
481/34	**byt**	**3504**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Štěpán Jiří Ing.**				
481/35	**byt**	**3522**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	**26733528; BONPRO s.r.o.**				
481/36	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/37	**byt**	**3505**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Pohlová Jana**				
481/38	**byt**	**3515**	**byt.z.**	**616/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Jiráčková Michaela**				
481/39	**byt**	**3481**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Hora Milan a Horová Renata**				
481/40	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/41	**byt**	**3526**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Ikri Ondřej**				
481/42	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/43	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/44	**byt**	**3528**	**byt.z.**	**616/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Juščák Juraj**				
481/45	**byt**	**3463**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Geci Richard**				
481/46	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.
strana 4

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *30.07.2026 10:55:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563129 Klášterec nad Ohří**
Kat.území: **665622 Klášterec nad Ohří** List vlastnictví: **3312**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby
Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
481/47	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/48	**byt**	**3511**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Bašus Petr**				
481/49	**byt**	**3445**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**07752903; Mírová 2 s.r.o.**				
481/50	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**616/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/51	**byt**	**3522**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	**26733528; BONPRO s.r.o.**				
481/52	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/53	**byt**	**3461**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Blažková Jaroslava**				
481/54	**byt**	**3492**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Rejhon Matěj Bc.**				
481/55	**byt**	**3445**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**07752903; Mírová 2 s.r.o.**				
481/56	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**616/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/57	**byt**	**3513**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Špindler Jiří**				
481/58	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/59	**byt**	**3514**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Bašus Jaroslav**				
481/60	**byt**	**3471**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Novotný Ondřej**				
481/61	**byt**	**3488**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Hůda Josef**				
481/62	**byt**	**3482**	**byt.z.**	**616/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Trčálková Lenka**				
481/63	**byt**	**3810**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Krejčí Aleš Ing. a Krejčí Markéta**				
481/64	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.
strana 5

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *30.07.2026 10:55:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563129 Klášterec nad Ohří**
Kat.území: **665622 Klášterec nad Ohří** List vlastnictví: **3312**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby
Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
481/65	**byt**	**3507**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Morávek Milan**				
481/66	**byt**	**3518**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted]**; Málková Gabriela**				**1/2**
	[redacted]**; Veselý Jan**				**1/2**
481/67	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/68	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**616/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/69	**byt**	**3487**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Şvidcenco Denis a Şvidcenco Maria**				
481/70	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/71	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/72	**byt**	**3490**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted]**: Volchok Alina**				
481/73	**byt**	**3522**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**26733528; BONPRO s.r.o.**				
481/74	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**616/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/75	**byt**	**3524**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Sofronk Bohuslav a Sofronková Jaroslava**				
481/76	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**198/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/77	**byt**	**3523**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	[redacted]**: Broumová Jana**				
481/78	**byt**	**3433**	**byt.z.**	**614/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				
481/101	**jiný nebytový prostor**	**3433**	**byt.z.**	**114/37216**	
Spoluvlastníci	**02239647; Byty Klášterec Mírová s.r.o.**				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **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.
strana 6

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *30.07.2026 10:55:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563129 Klášterec nad Ohří**

Kat.území: **665622 Klášterec nad Ohří** List vlastnictví: **3312**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Vlastnictví jednotek**
  Povinnost k
  Stavba: Klášterec nad Ohří, č.p. 481
  Listina **Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 11.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.08.2010.**
  V-5472/2010-503

- **Vznik společenství vlastníků prokázán**
  Povinnost k
  Stavba: Klášterec nad Ohří, č.p. 481

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu* - **Bez zápisu**

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

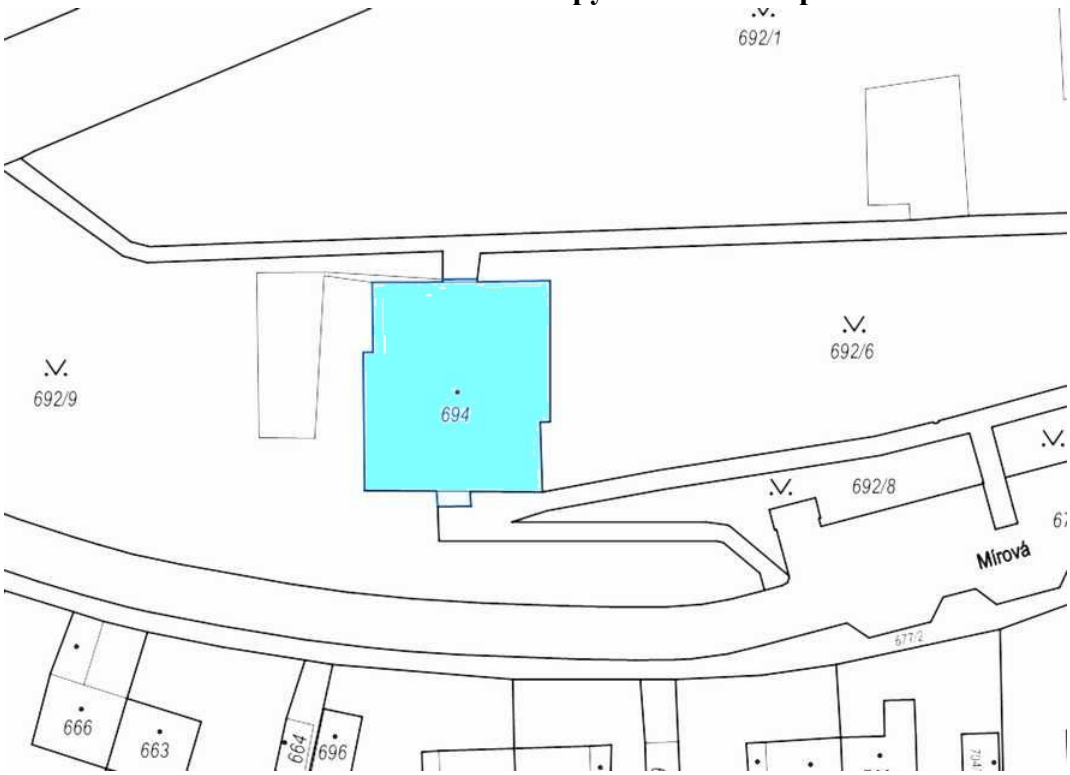
Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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: 30.07.2026 11:19:10*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

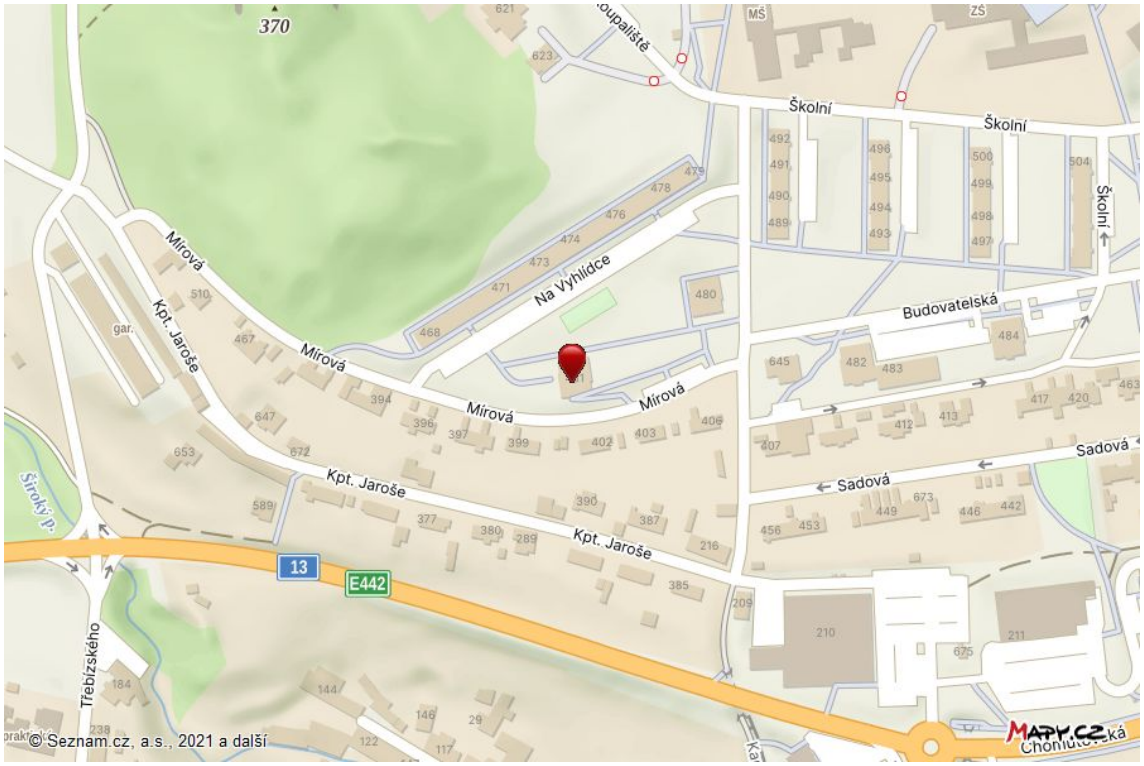
Snímek z katastrální mapy a ortofoto mapa





Mapa oblasti

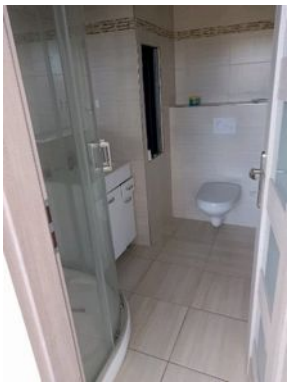




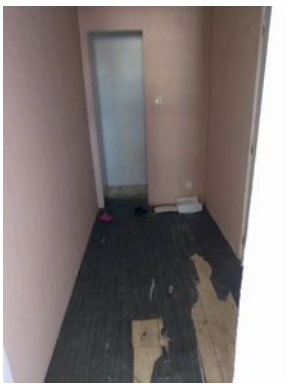
Fotodokumentace

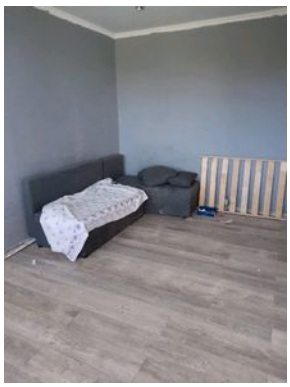


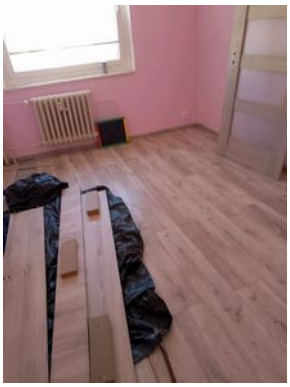














Informace z Prohlášení vlastníka

Jednotka č.481/41 , byt 1+3, 8.N.P.

kuchyň	12,50	m2
pokoj	16,40	m2
pokoj	10,60	m2
pokoj	10,40	m2
koupelna	2,60	m2
WC	0,90	m2
předsíň	8,00	m2
celková plocha je:	**61,40**	**m2**
sklep	1,00	m2
celková plocha s příslušenstvím:	**62,40**	**m2**

lodžie (plocha lodžie 9,30 m2 se nezapočítává do celkové podlahové plochy byt.jednotky)

Vybavení jednotky:

kuchyňská linka	1	ks
sporák,vařič	1	ks
topná tělesa	4	ks
vestavěná skříň	3	ks
vodoměr TUV	1	ks
vodoměr SV	1	ks
vana	1	ks
umyvadlo	1	ks
WC	1	ks
míchací baterie	2	ks
listovní schránka	1	ks
zvonek – domácí telefon	1	ks

Součástí byt.jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace a pod.).Dále pak podlahové konstrukce včetně podlahových krytin, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře jednotky a vstupní dveře do bytové jednotky vnitřní i vnější strana. Vlastník bytové jednotky č.481/41 je podílovým spoluvlastníkem na společných částech budovy v rozsahu 614/37216.

Kolaudační rozhodnutí

Č.j. 30/67 - Arch.

ÚTVAR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ARCHITEKTURY

ONV V CHOMUTOVĚ

Č.j.ÚÚPA 10/69/B Vyř.Novotná Chomutov 3.2.1969

Inženýrská organizace
pro investiční výstavbu
závod 02
Politických vězňů 4089
C h o m u t o v

Věc: Povolení k trvalému užívání nově postaveného obytného čtrnáctipodlažního věžového domu čp.14 o 78 bytových jednotkách ve II.etapě sídliště Kláštterec nad Ohří.

R O Z H O D N U T Í

K žádosti IO - závod 02 Chomutov ze dne 2.1.1969 č.j.5755/69 Na ustanovil ÚÚPA ONV v Chomutově podle § 26 vl.nař.č.8/1956 Sb. místní řízení a ústní jednání které se konalo dne 16.1.1969.O výsledku jednání byl sepsán zápis, který v průklepu převzali zástupci orgánů a ostatní účastníci řízení.

Výsledek řízení prokázal, že novostavba byla provedena dle projektu a podle podmínek rozhodnutí o přípustnosti stavby. Zástupce OI - PO provedl samostatné šetření a požadoval, aby investor splnil 8 bodů podmínek odb.posudku ze dne 13.1.1969 č.PO - 47/320/1/St.Tyto podmínky byly předmětem jednání mezi OI - PO a investorem a investor předložil dohodu o upřesnění protipožárních podmínek ze dne 20.ledna 1969 a sice, že odizolování skříňky kuch.linky a tepelná izolace příčky mezi kuchyní a předsíní budou provedeny do 5.2.1969 tak, že infrazářiče budou odpojeny a zajištěno prozatímní telefonní vedení.

Dne 28.1.1969 předložil investor záznam o provedené kontrole osob.výtahů ze dne 23.1.1969 a rozhodnutí ÚTD Teplice, jímž jsou oba výtahy provozu schopní čímž je řízení dokončeno.

V ý r o k :

Na základě výsledku uzavřeného jednání vydává ÚÚPA ONV v Chomutově podle § 26 vl.nař.č.8/1956 Sb. a ostatních stavebních předpisů

Povolení k trvalému užívání a provozu

věžového čtrnáctipodlažního domu č.14 o 78 bytových jednotkách včetně osobního výtahu A(výr.č.41486228 o nosnosti 320 kg/4 osoby) a osob.výtahu A(výr.č.34190 o nosnosti 500 kg), ve II.etapě sídliště Kláštterec n.O platnosti od 28.ledna 1969, za těchto podmínek:

1. Investor resp.uživatel zajistí, že první vpouštění plynu do domovní instalace provede SČP - rozvodna Kláštterec n.O.
2. Investor společně s dodavatelem a uživatelem zajistí provedení instruktáže, jak mají obsluhovat a zacházet s plynovými a elektr.zařízeními a spotřebiči, se zařízením bytovým, prádelny a že bude jmenován dozorce výtahu.

3. Vstupní dveře na plochou střechu budou trvale uzamčeny a klíč uschován, aby děti neměly přístup na střechu, a budou dodrženy podmínky OIPO ze dne 20.1.69.

4. Investor a dodavatel zajistí ohražení ostatního staveniště od přístupových cest k obytným domům, zřízení proviz.přístupových komunikací, jejich údržbu a bezpečnost pro uživatle včetně řádně fungujícího osvětlení v noční době.

5. Uživatel zajistí pravidelnou údržbu a provádění periodických revizí a kontrol jak je předepisují ČSN, atestový materiál výrobců a j.

6. Číslo popisné nutno umístit podle pokynů MěstNV v Kláštereci nad Ohří.

7. ÚÚPA ONV Chomutov zůstává vyhraženo tyto podmínky doplnit, nebo rozšířit, bude-li to obecný zájem vyžadovat.

P o u č e n í o o p r a v n é m p r o s t ř e d k u

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení, podle zákona o správním řízení č.71/67 Sb. §§ 53 a 54, prostřednictvím Útvaru územního plánování a architektury ONV v Chomutově k ÚÚPA Sč KNV v Ústí n.L.

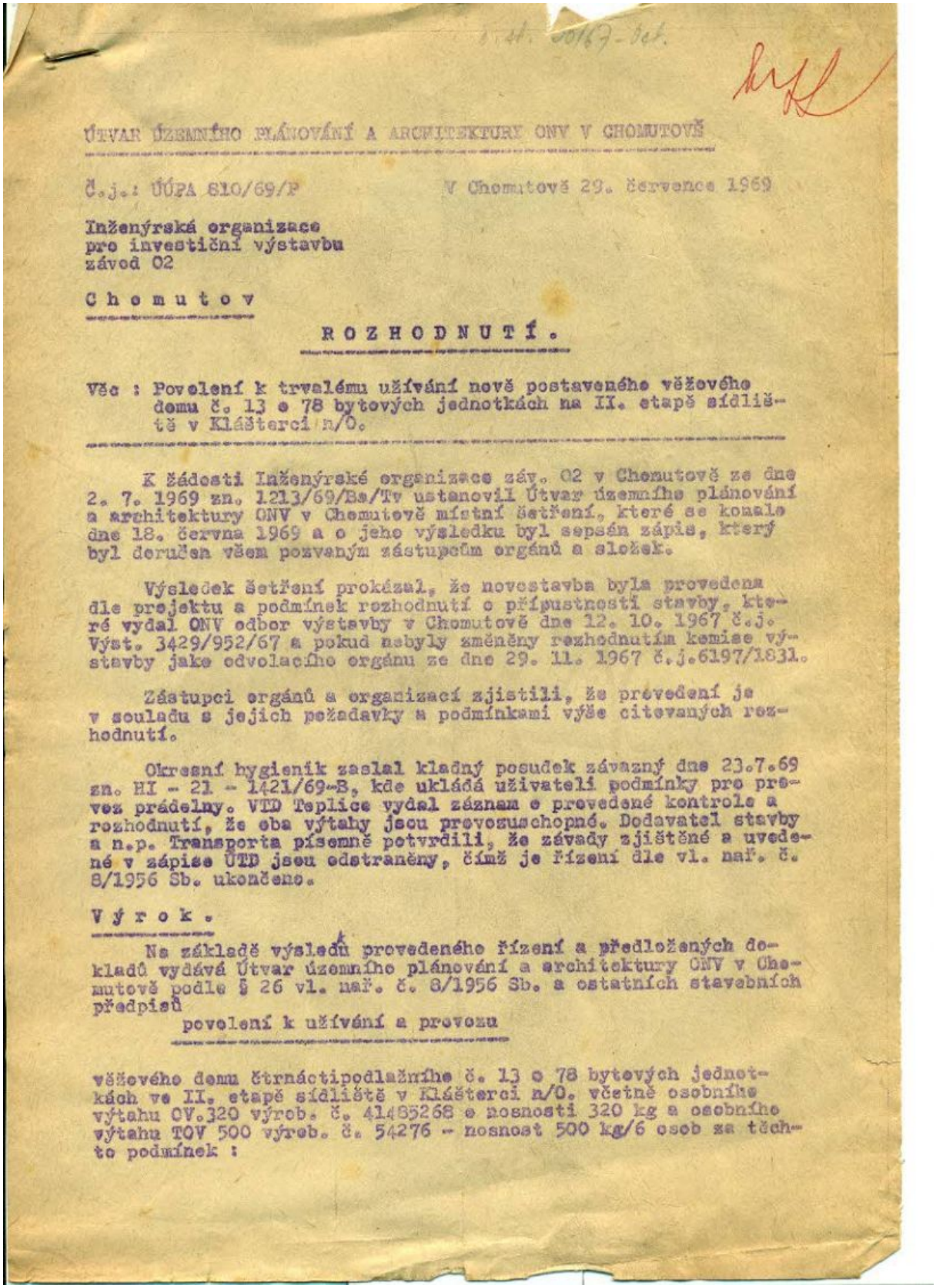
Vedoucí útvaru územního plánování a
architektury ONV v Chomutově
Ing.arch.Viktor K r i s t a

[redacted]

Obdrží: IO - závod 02 Chomutov
MěstNV Klášterec n.O
Domovní správa Klášterec
Pozemní stavby Hradec Králové
Pozemní stavby Kr.Kr. stavba Klášterec n.O
2 x spis

ODESLÁNO:
-4. 11. 1969
Podpis [redacted]

Kolaudační rozhodnutí



ÚTVAR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ARCHITEKTURY ONV V CHOMUTOVĚ

Č.j.: ÚÚPA 810/69/P V Chomutově 29. července 1969

Inženýrská organizace
pro investiční výstavbu
závod 02

Chomutov

ROZHODNUTÍ.

Věc : Povolení k trvalému užívání nově postaveného věžového domu č. 13 o 78 bytových jednotkách na II. etapě sídliště v Klášterci n/O.

K žádosti Inženýrské organizace záv. 02 v Chomutově ze dne 2. 7. 1969 zn. 1213/69/Bs/Tv ustanovil Útvar územního plánování a architektury ONV v Chomutově místní šetření, které se konalo dne 18. června 1969 a o jeho výsledku byl sepsán zápis, který byl doručen všem pozvaným zástupcům orgánů a složek.

Výsledek šetření prokázal, že novostavba byla provedena dle projektu a podmínek rozhodnutí o přípustnosti stavby, které vydal ONV odbor výstavby v Chomutově dne 12. 10. 1967 č.j. Výst. 3429/952/67 a pokud nebyly změněny rozhodnutím komise výstavby jako odvolacího orgánu ze dne 29. 11. 1967 č.j.6197/1831.

Zástupci orgánů a organizací zjistili, že provedení je v souladu s jejich požadavky a podmínkami výše citovaných rozhodnutí.

Okresní hygienik zaslal kladný posudek závazný dne 23.7.69 zn. HI - 21 - 1421/69-B, kde ukládá uživateli podmínky pro provoz prádelny. VTD Teplice vydal záznam o provedené kontrole a rozhodnutí, že oba výtahy jsou provozuschopné. Dodavatel stavby a n.p. Transporta písemně potvrdili, že závady zjištěné a uvedené v zápise ÚTD jsou odstraněny, čímž je řízení dle vl. nař. č. 8/1956 Sb. ukončeno.

Výrok.

Na základě výsledků provedeného řízení a předložených dokladů vydává Útvar územního plánování a architektury ONV v Chomutově podle § 26 vl. nař. č. 8/1956 Sb. a ostatních stavebních předpisů

povolení k užívání a provozu

věžového domu čtrnáctipodlažního č. 13 o 78 bytových jednotkách ve II. etapě sídliště v Klášterci n/O. včetně osobního výtahu OV.320 výrob. č. 41485268 o nosnosti 320 kg a osobního výtahu TOV 500 výrob. č. 54276 - nosnost 500 kg/6 osob za těchto podmínek :