

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065353/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Teplicích, pozůstalost po Romanu Kotkovi, zemřelém dne 8.12.2011, U soudu 1450, 415 01 Teplice
Číslo jednací:	36 D 1463/2011-291
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Mozartova č.p. 1824/10, Chomutov, okres Chomutov
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	22.09.2026
Zpracováno ke dni:	22.09.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 28.09.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 5/512 rodinného domu č.p. 1824/10 a pozemku parc. č. 993, 994 v obci Chomutov, okres Chomutov, katastrální území Chomutov I na listu vlastnictví č. 2147.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 1824/10
Adresa předmětu ocenění:	Mozartova č.p. 1824/10, Chomutov, okres Chomutov
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Chomutov
Obec:	Chomutov
Ulice:	Mozartova
Katastrální území:	Chomutov I

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 22.09.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Petr Hlávka. Místnímu šetření nebyl nikdo přítomen, notář do nemovitostí přístup nemá a ani nebyl jinak přístup ze strany objednatele zajištěn. Na základě pokynu objednatele se posudek vyhotovuje bez přístupu na základě dostupných informací. Stavebně technický stav se dovozuje dle vizuálního posouzení stavby, výměra stavby se dovozuje dle plochy zastavené a podlažnosti stavby.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Banka František, Pražská 236, Světlice, 41761 Bystřany	3/384	
Banková Eva, Dolní Násepní 93, 41731 Novosedlice	3/384	
Bukovjanová Lenka, Trnovanská 1330/67, Trnovany, 41501 Teplice	5/512	
Čepelková Jindra, Mozartova 1824/10, 43001 Chomutov	3/8	
Česká republika	143/512	
Dygryn Milan, Purkyňova 1616/74, 28802 Nymburk	3/224	
Hoffmann Karel, Bystřická 513, 41731 Novosedlice	3/480	
Hoffmann Roman, Draženská 169/34, 41731 Novosedlice	3/480	
Hoffmann Zdeněk, Vrchoslavská 47/25, 41731 Novosedlice	3/480	
Holousová Karolína, Bystřická 345/18, Bystřice, 41703 Dubí	3/480	
Kotek František, Tháмова 529/8, Trnovany, 41501 Teplice	5/512	
Kotek Roman, Prosetická 215/4, Prosetice, 41501 Teplice	5/512	
Kršková Marta, Poláčkova 3246/22, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	3/384	
Leiblová Martina, Míru 194, 41731 Novosedlice	3/480	
Plecháč Matěj, Karla Čapka 2471/26, 41501 Teplice	3/512	
Plecháč Pavel, Karla Čapka 2471/26, 41501 Teplice	3/512	

Plecháč Petr, Trnovanská 1532/10, Trnovany, 41501 Teplice 9/512
Šípová Simona, Bílinská 184/4, 41901 Duchcov 3/96
Štefanov Milan Ing., Revoluční 49/15, 43001 Chomutov 3/224
Šturma Radek, Masarykova třída 1598, Trnovany, 41501 Teplice 3/512
Vlček Jindřich, Osecká 1301/80, 41901 Duchcov 3/32
Vyskočilová Ilona, Javorová 3027, 41501 Teplice 3/384
WINTERFELL TWO s.r.o., Gogolova 228/8, Hradčany, 11800 Praha 1 3/56
Wolfová Ivana, Nad přehradou 405, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10 3/224
Příslušnost hospodařit s majetkem státu Podíl Úřad pro zastupování státu ve věcech
majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2 143/512

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 1824/10 a pozemek parc. č. 993, 994 v obci Chomutov, okres Chomutov, katastrální území Chomutov I na listu vlastnictví č. 2147.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je řadový koncový objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a má vybudované podkroví.

Základy má kamenné a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je kombinace štítová, valbová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou fasádní škrábané a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle RÚIAN v roce 1945.

V roce 2020 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střešní krytina - celková.

Vady rodinného domu:

okna: zastaralý prvek, kromě 2.NP – bez vad

střecha: bez vad

zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Podlahová plocha	332,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství (sklep)	432,00 m ²

Okna jsou v 2. NP plastová s dvojsklem, ostatní dřevěná zdvojená. Příslušenství oken tvoří u plastových oken žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, severozápad.

Bližší informace k vnitřním dispozicím a výbavě nelze s ohledem na nemožnost prohlídky uvést.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno centrálně z domovní kotelny, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen centrálně.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 412 m². Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený dřevěným plotem s podezdívkou. Trvalé porosty - náletové dřeviny, okrasné dřeviny. Na pozemku se nachází torzo garáže.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Rodinný dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

nemovitost zatížena exekucními příkazy, zahájeny dvě exekucní řízení

Tabulkový popis			
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt	
	Počet nadzemních podlaží	2	
	Podsklepení	částečné	
	PENB		
	Dům byl postaven v roce	1945	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		střešní krytina	Rok
	Základy	kamenné	
	Konstrukce	cihlová	
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm	
	Stropy	železobetonové monolitické	
	Střecha	kombinace štítová, valbová	
	Krytina střechy	plechová s nátěrem	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	škrábané	
	Vnitřní omítky		
	Vady domu	okna: bez vad, zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: zastaralý prvek	

	Dispozice	
	Typ oken	plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená

Popis vnitřních prostor	Příslušenství oken	žaluzie v části objektu	
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad	
	Koupelna(y)		
	Toaleta(y)		
	Vstupní dveře		
	Typ zárubní		
	Vnitřní dveře		
	Osvětlovací technika		
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	332,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	432,00 m ²
	Elektřina	230V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ano	
	Řešení vytápění v domě	domovní kotelna	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v domě	centrální	
	Podlahy v domě		
	Popis stavu	před rekonstrukcí	

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	412 m ²
	Trvalé porosty	náletové dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	torzo garáže
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum 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; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; 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; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	nemovitost zatížena exekucními příkazy, zahájeny dvě exekucní řízení

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 22.09.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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.

Adresa předmětu ocenění: Mozartova 1824/10
430 01 Chomutov
LV: 2147
Kraj: Ústecký
Okres: Chomutov
Obec: Chomutov
Katastrální území: Chomutov I
Počet obyvatel: 46 771
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,685,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Negativní - rozvětvená vlastnická struktura	I	-0,04
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,109$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,176}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,018}$$

1. RD 1824/10

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Chomutov
Stáří stavby:	81 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2020
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 796,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

sklep:	=	100,00 m ²
1. NP:	=	136,00 m ²
2.NP:	=	136,00 m ²
podkroví:	=	60,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
sklep:	100,00 m ²	2,00 m

1. NP:	136,00 m ²	2,70 m
2.NP:	136,00 m ²	2,70 m
podkroví:	60,00 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

sklep:	(100)*(2,00)	=	200,00 m ³
1. NP:	(136)*(2,70)	=	367,20 m ³
2.NP:	(136)*(2,70)	=	367,20 m ³
podkroví:	(60)*(2,70)	=	162,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 096,40 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	136,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	432,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,18	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stavby 6 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (6 + 15) = \mathbf{0,895}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,895 = \mathbf{0,634}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,960**

Index polohy pozemku **I_P = 1,060**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 4\,796,- \text{ Kč/m}^3 * 0,634 = 3\,040,66 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,096,40 \text{ m}^3 * 3\,040,66 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 1,060 = 3\,392\,454,15 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= **3 392 454,15 Kč**

RD 1824/10 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **3 392 454,15 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* **5 / 512**

RD 1824/10 - cena zjištěná

= **33 129,44 Kč**

2. p.p.č. 993,994

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

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: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,060 = 1,018$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	2 685,-	1,018		2 733,33	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	993	139	2 733,33	379 932,87
§ 4 odst. 1	zahrada	994	273	2 733,33	746 199,09
Stavební pozemky – celkem			412	1 126 131,96	
P.p.č. 993,994 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	1 126 131,96 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	5 / 512

P.p.č. 993,994 - cena zjištěná celkem

= 10 997,38 Kč

Výsledky analýzy dat

1. RD 1824/10

33 129,- Kč

2. p.p.č. 993,994

10 997,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

44 126,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

44 130,- Kč

slovy: Čtyřicet čtyři tisíc jedno sto třicet Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Mozartova č.p. 1824/10, Chomutov, okres Chomutov

Mozartova č.p. 1824/10, Chomutov, okres Chomutov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Mozartova č.p. 1824/10, Chomutov, okres Chomutov	332 m ²	před rekonstrukcí	412 m ²	řadový koncový dům, částečně sklep, 2 NP + podkroví, 2.NP pravděpodobně rekonstrukce	
1	Na Bělidle č.p. 1066/1, Chomutov, okres Chomutov	406 m ²	před rekonstrukcí	294 m ²	řadový rohový dům, částečně sklep, 2 NP+možnost podkroví, možnost nebyt. prostor	
2	Klostermannova č.p. 147/14, Chomutov, okres Chomutov	360 m ²	před rekonstrukcí	330 m ²	řadový dům, 2 NP, sklep	
3	Koperníkova č.p. 2662/2, Chomutov, okres Chomutov	216 m ²	dobrý	357 m ²	samostatný dům, částečně sklep, 3 NP, 1.NP komerční prostory	
4	Pionýrů č.p. 3340/7, Chomutov, okres Chomutov	329 m ²	před rekonstrukcí	279 m ²	řadový dům, částečně sklep, 3 NP + půda pro vestavbu	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	21 428,57 Kč	1	21 428,57 Kč	1	0.95	1	0.87	1.03	1	0.851295	25 171,73 Kč
2	13 611,11 Kč	1	13 611,11 Kč	1	0.98	1	0.91	0.97	1	0.865046	15 734,55 Kč
3	33 791,67 Kč	1	33 791,67 Kč	1	1.1	1.1	0.95	1.1	1	1.26445	26 724,40 Kč
4	21 276,60 Kč	1	21 276,60 Kč	1	1.01	1	0.85	0.97	1	0.832745	25 549,96 Kč
Celkem průměr										23 295,16 Kč	
Minimum										15 734,55 Kč	
Maximum										26 724,40 Kč	
Směrodatná odchylka - s										5 083,57 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										18 211,59 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										28 378,73 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

23 295,16 Kč/m²

* 332 m²

= 7 733 993 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 734 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

44 130 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

7 734 000 Kč

Cena podílu id. 5/512

76 000,00 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 30 %. Odůvodnění: minoritní podíl je hůře obchodovatelný na realitním trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

53 000,00 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 5/512 rodinného domu č.p. 1824/10 a pozemku parc. č. 993, 994 v obci Chomutov, okres Chomutov, katastrální území Chomutov I na listu vlastnictví č. 2147.

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 určena po zaokrouhlení na

53 000 Kč

Slovy: padesát tři tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Petr Hlávka, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 28.09.2026



.....
Ing. Petr Hlávka

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle vyhlášky.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 065353/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	993
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	2147
Výměra (m ²):	139
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Chomutov [407887] č. p. 1824; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 993
Stavební objekt:	č. p. 1824
Ulice:	Mozartova
Adresní místa:	Mozartova 1824/10

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Banka František, Pražská 236, Světlce, 41761 Bystřany	3/384
Banková Eva, Dolní Násepň 93, 41731 Novosedlice	3/384
Bukovjanová Lenka, Trnovanská 1330/67, Trnovany, 41501 Teplice	5/512
Čepelková Jindra, Mozartova 1824/10, 43001 Chomutov	3/8
Česká republika	143/512
Dygryn Milan, Purkyňova 1616/74, 28802 Nymburk	3/224
Hoffmann Karel, Bystřická 513, 41731 Novosedlice	3/480
Hoffmann Roman, Drahénská 169/34, 41731 Novosedlice	3/480
Hoffmann Zdeněk, Vrchoslavská 47/25, 41731 Novosedlice	3/480
Holousová Karolína, Bystřická 345/18, Bystřice, 41703 Dubí	3/480
Kotek František, Thámová 529/8, Trnovany, 41501 Teplice	5/512
Kotek Roman, Prosetická 215/4, Prosetice, 41501 Teplice	5/512
Kršková Marta, Poláčkova 3246/22, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	3/384
Leiblová Martina, Míru 194, 41731 Novosedlice	3/480
Plecháč Matěj, Karla Čapka 2471/26, 41501 Teplice	3/512
Plecháč Pavel, Karla Čapka 2471/26, 41501 Teplice	3/512
Plecháč Petr, Trnovanská 1532/10, Trnovany, 41501 Teplice	9/512
Šípová Simona, Bílinská 184/4, 41901 Duchcov	3/96
Štefanov Milan Ing., Revoluční 49/15, 43001 Chomutov	3/224
Šturma Radek, Masarykova třída 1598, Trnovany, 41501 Teplice	3/512
Vlček Jindřich, Osecká 1301/80, 41901 Duchcov	3/32
Vyskočilová Ilona, Javorová 3027, 41501 Teplice	3/384
WINTERFELL TWO s.r.o., Gogolova 228/8, Hradčany, 11800 Praha 1	3/56
Wolfová Ivana, Nad přehradou 405, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10	3/224
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	143/512

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podaná žaloba

Zahájení exekuce - Plecháč Matěj

Zahájení exekuce - Wolfová Ivana

Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 4)

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-6107/2026](#).

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.09.2026 22:40.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	994
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	2147
Výměra [m ²]:	273
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Grafičky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Banka František, Pražská 236, Světice, 41761 Bystřany	3/384
Banková Eva, Dolní Násepň 93, 41731 Novosedlice	3/384
Bukovjanová Lenka, Trnovanská 1330/67, Trnovany, 41501 Teplice	5/512
Čepelková Jindra, Mozartova 1824/10, 43001 Chomutov	3/8
Česká republika	143/512
Dygryn Milan, Purkyňova 1616/74, 28802 Nymburk	3/224
Hoffmann Karel, Bystřická 513, 41731 Novosedlice	3/480
Hoffmann Roman, Drahénská 169/34, 41731 Novosedlice	3/480
Hoffmann Zdeněk, Vrchoslavská 47/25, 41731 Novosedlice	3/480
Holousová Karolína, Bystřická 345/18, Bystřice, 41703 Dubí	3/480
Kotek František, Thámová 529/8, Trnovany, 41501 Teplice	5/512
Kotek Roman, Prosetická 215/4, Prosetice, 41501 Teplice	5/512
Kršková Marta, Poláčkova 3246/22, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	3/384
Leiblová Martina, Míru 194, 41731 Novosedlice	3/480
Plecháč Matěj, Karla Čapka 2471/26, 41501 Teplice	3/512
Plecháč Pavel, Karla Čapka 2471/26, 41501 Teplice	3/512
Plecháč Petr, Trnovanská 1532/10, Trnovany, 41501 Teplice	9/512
Šípová Simona, Bilinská 184/4, 41901 Duchcov	3/96
Štefanov Milan Ing., Revoluční 49/15, 43001 Chomutov	3/224
Šturma Radek, Masarykova třída 1598, Trnovany, 41501 Teplice	3/512
Vlček Jindřich, Osecká 1301/80, 41901 Duchcov	3/32
Vyskočilová Ilona, Javorová 3027, 41501 Teplice	3/384
WINTERFELL TWO s.r.o., Gogolova 228/8, Hradčany, 11800 Praha 1	3/56
Wolfová Ivana, Nad přehradou 405, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10	3/224
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	143/512

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22213 	273

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podaná žaloba
Zahájení exekuce - Plecháč Matěj
Zahájení exekuce - Wolfová Ivana
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 4)

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-6107/2026](#)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.09.2026 22:00.

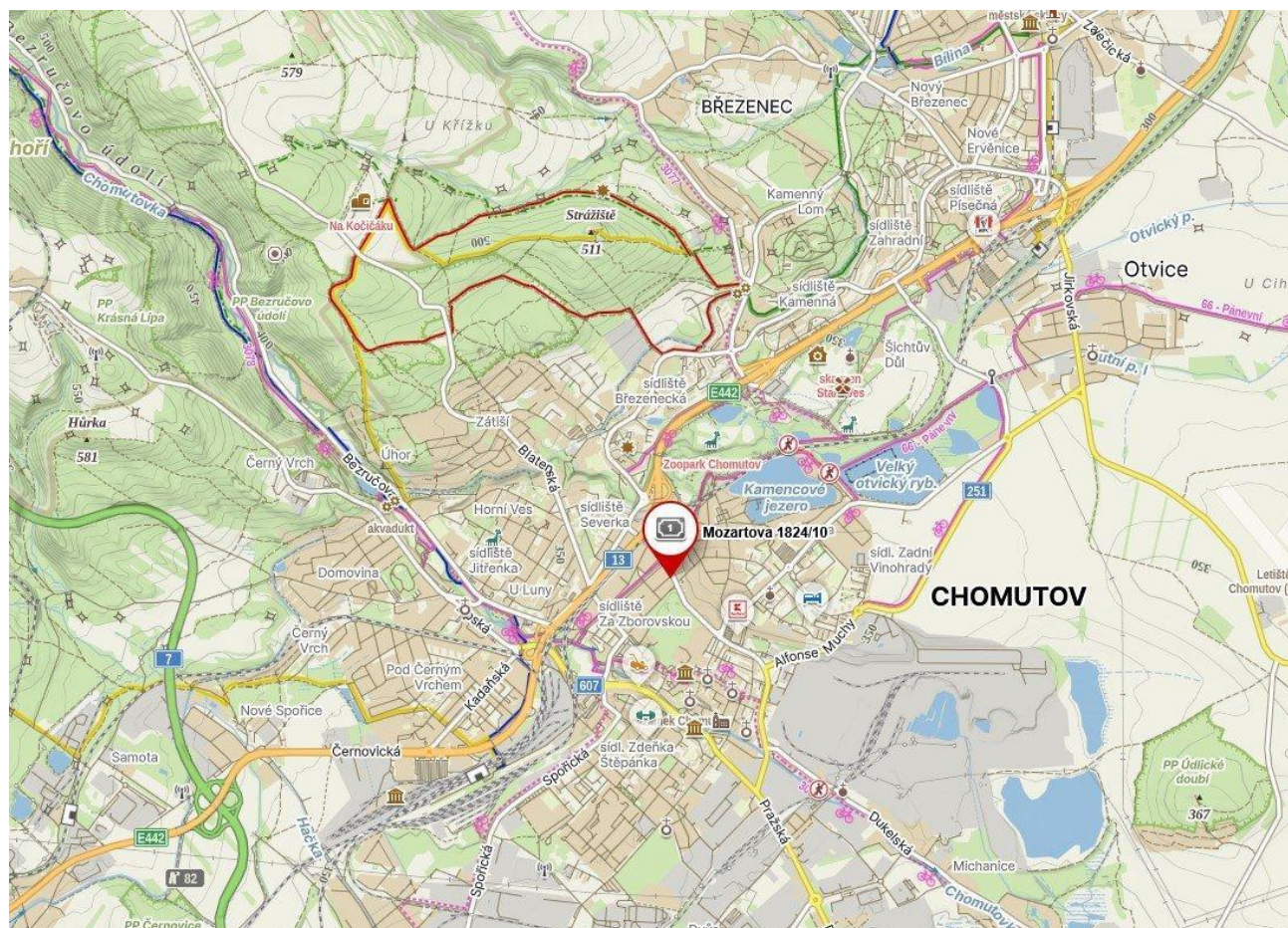
Ortofoto mapa



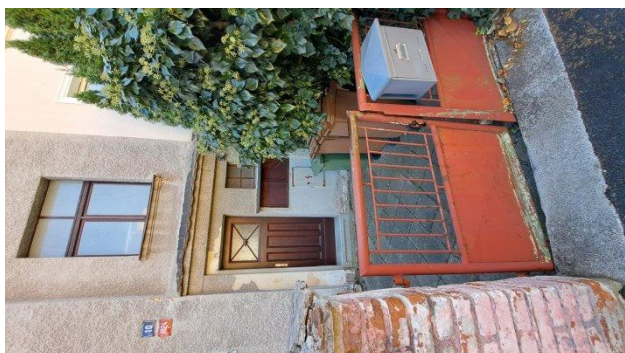
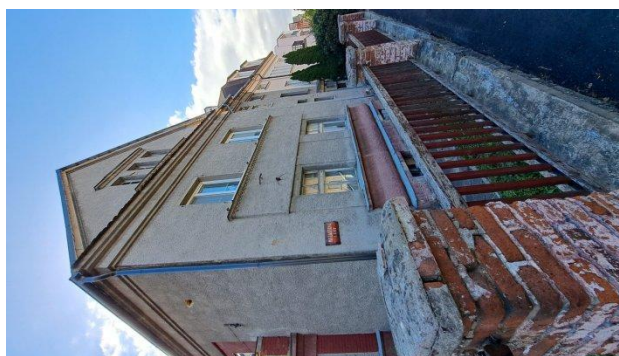
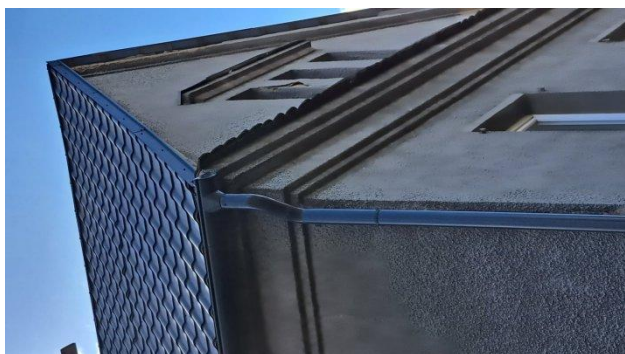
Katastrální mapa



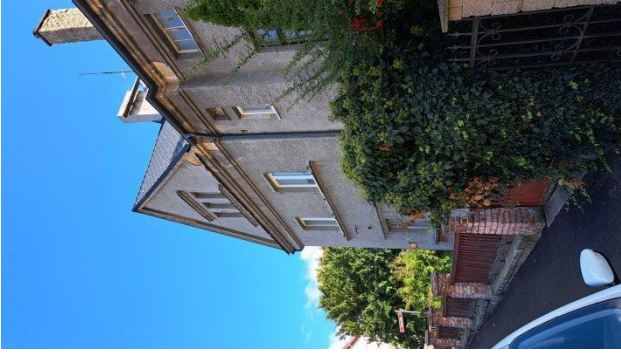
Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

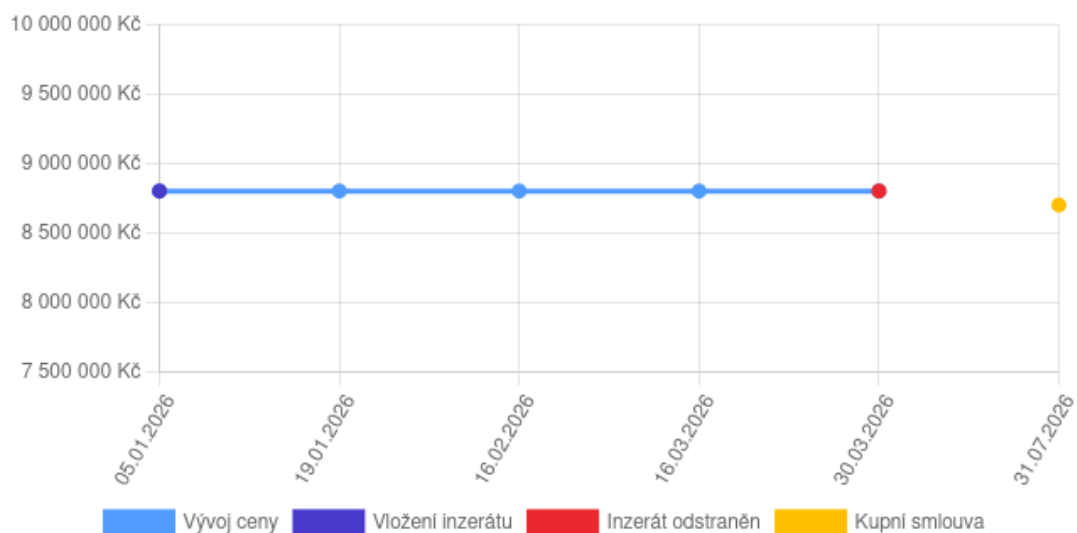
Lokalita	Na Bělidle č.p. 1066/1, Chomutov, okres Chomutov	Cena dle KS	8 700 000 Kč
Datum podpisu KS	31.07.2026	Číslo řízení	V-5072/2026-503
Poznámka k ceně	včetně provize včetně provize RK	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	3
Výtah	Ne	Energetický štítek (PENB)	F - Velmi ne hospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	294 m ²
Užitná plocha	406 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Typ objektu	Patrový		

Prodej bytového domu s investičním potenciálem – Chomutov, Na Bělidle 1066 Hledáte zajímavou příležitost k investici, bydlení nebo obojí? Nabízíme vám ke koupi bytový dům s velkým potenciálem v atraktivní lokalitě města Chomutov, na adrese Na Bělidle 1066. Tento dům představuje ideální kombinaci prostoru, možností přestavby a kvalitní polohy. Základní informace o nemovitosti:- Typ nemovitosti: Bytový dům- Dispozice: 3 bytové jednotky, 1 nebytová jednotka, sklepy, půda, dvorek- Aktuální užitná plocha 406 m², možnost rozšíření- Lokalita: Chomutov, Na Bělidle 1066- Stav objektu: Před rekonstrukcí Tento bytový dům je ideální volbou pro investory, kteří hledají zajímavou nemovitost s možností úprav a dalšího využití. Dům nabízí tři bytové jednotky, z nichž jedna je aktuálně pronajata s platnou nájemní smlouvou do konce roku 2025. Navíc je k dispozici nebytová jednotka, která může být využita například jako komerční prostor nebo kancelář. Dům má k dispozici také sklepní prostory, rozlehlou půdu, která skýtá potenciál pro vestavbu dalších bytů, a dvorek, který lze využít pro rekreační účely. Stav a možnosti využití: Nemovitost je v současném stavu před rekonstrukcí, což vám umožňuje přizpůsobit dům přesně vašim požadavkům – ať už jde o kompletní renovaci stávajících bytů, vybudování nových obytných prostor na půdě nebo využití nebytové jednotky pro podnikání. Pro zájemce máme připravené předběžné informace o možném dalším využití této jedinečné nemovitosti. Stačí nás kontaktovat a rádi vám je zašleme. Výhody a lokalita:- Nemovitost se nachází v klidné části Chomutova s veškerou občanskou vybaveností v blízkém okolí – školy, obchody, restaurace, zdravotnická zařízení i dopravní spojení.- Díky dispozicím objektu a stavu před rekonstrukcí je dům ideální pro investory hledající nemovitost s možností dalšího rozvoje.- Dům bude při předání vyklizený – včetně sklepů, půdy a společných prostor. Virtuální a video prohlídka: Pro lepší představu o nemovitosti jsme pro vás připravili virtuální prohlídku, kterou zašleme na vyžádání. Pro zájemce můžeme zajistit hypoteční úvěr za nejvýhodnějších podmínek, případně bez prokazování příjmů. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací, sjednání osobní prohlídky nebo získání předběžných informací o možnostech dalšího využití. Tato nemovitost je příležitostí, kterou byste si neměli nechat ujít. Vaše budoucnost začíná tady – Na Bělidle 1066, Chomutov.

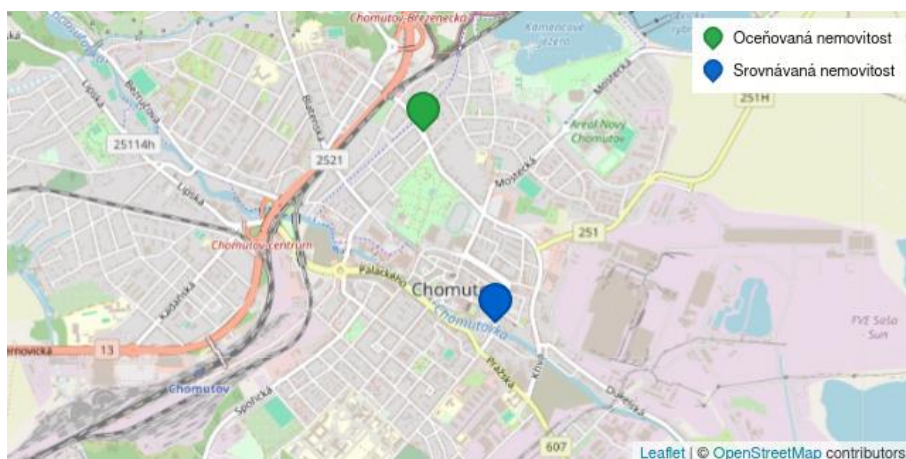
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

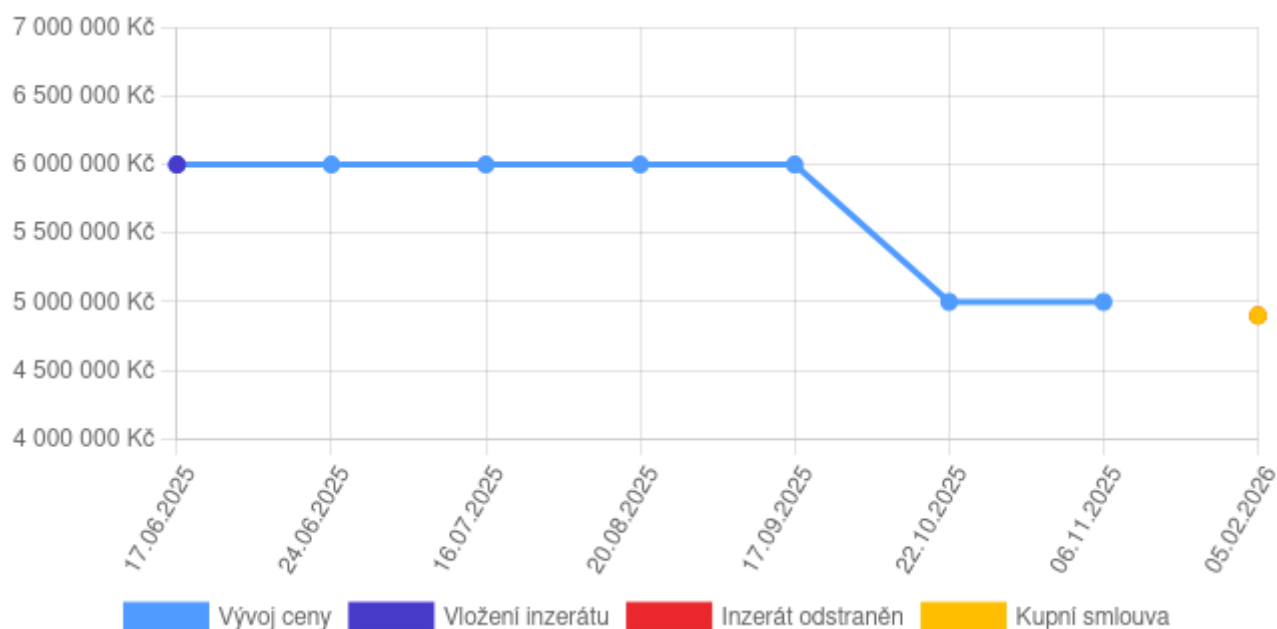
Lokalita	Klostermannova č.p. 147/14, Chomutov, okres Chomutov	Cena dle KS	4 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.02.2026	Číslo řízení	V-775/2026-503
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektrina	230V, 230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	330 m ²
Užitná plocha	360 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Příjezdová cesta	Zpevněná	Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji rodinný dům k rekonstrukci přímo v centru obce Chomutov, konkrétně v ulici Klostermannova. Tento řadový patrový dům o dvou podlažích se pyšní zastavěnou plochou 201 m² a celkovou plochou parcely 330 m². V přízemí domu se nachází menší místnost se vstupem do garáže, chodba, bývalá velká koupelna s prádelnou a dílna. Po dřevěných schodech se dostaneme do 1. patra kde se nachází chodba, kuchyň, 3 velké pokoje a jeden malý pokoj. Dále se zde nachází pavlač s toaletou. Po dalších dřevěných schodech se dostaneme na velikou půdu, která skýtá možnost vybudování obytného podkroví. Dům je podsklepen s několika sklepními místnostmi s klenutými stropy. Dům je připraven k rekonstrukci a úpravám podle vlastních představ. Objekt je smíšeného typu, což přispívá k jeho variabilitě v užívání. K dispozici je elektrické připojení. Vytápění domu bylo plynovými gamaty a kamny na pevné paliva. Za domem se nachází menší zahrada, která může budoucím majitelům přinést možnost relaxace přímo v centru města. Tento dům je ideálním řešením pro ty, kteří hledají klidné a příjemné bydlení v Chomutově, s veškerou občanskou vybaveností a dostupností služeb v dosahu. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat. Rádi poradíme a pomůžeme s financováním.

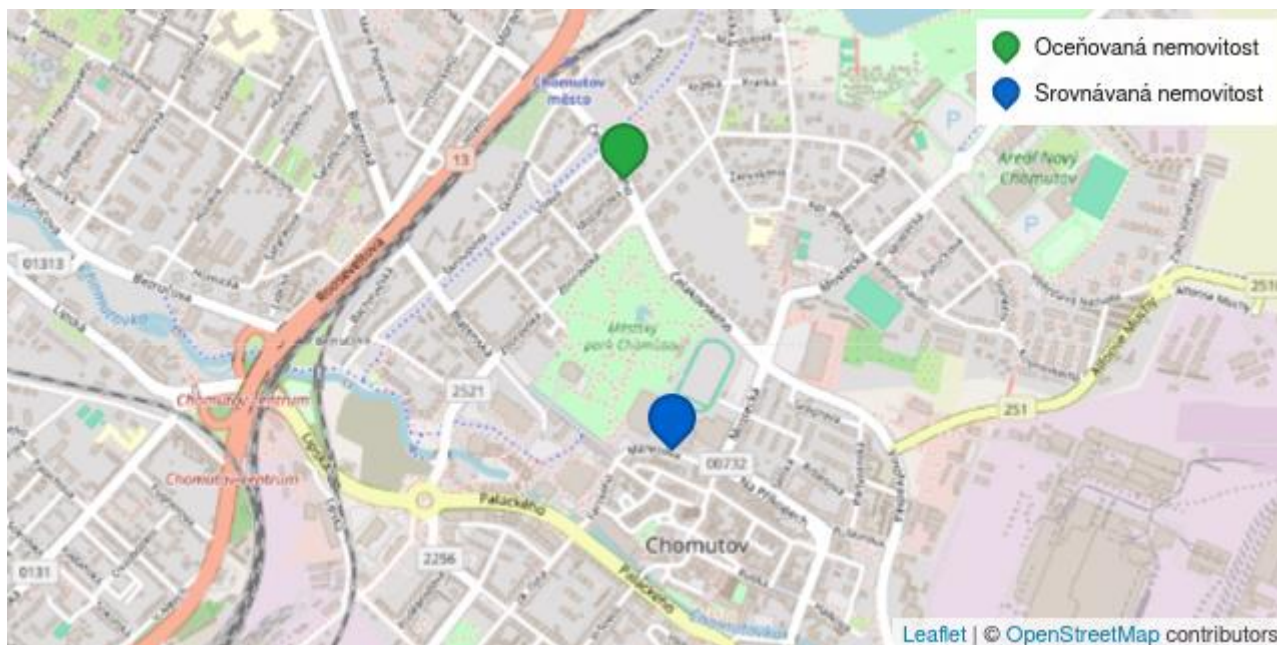
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Koperníkova č.p. 2662/2, Chomutov, okres Chomutov	Cena dle KS	7 299 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.06.2026	Číslo řízení	V-3637/2026-503
Poznámka k ceně	Kupní cena včetně provize zprostředkovatele a právního servisu.	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Terasa	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	3
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	357 m ²	Užitná plocha	216 m ²
Podlahová plocha	216 m ²	Plocha zahrady	181 m ²
Vytápění	Plynový kotel, Krbová vložka	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Vlak, Autobus	Typ objektu	Patrový

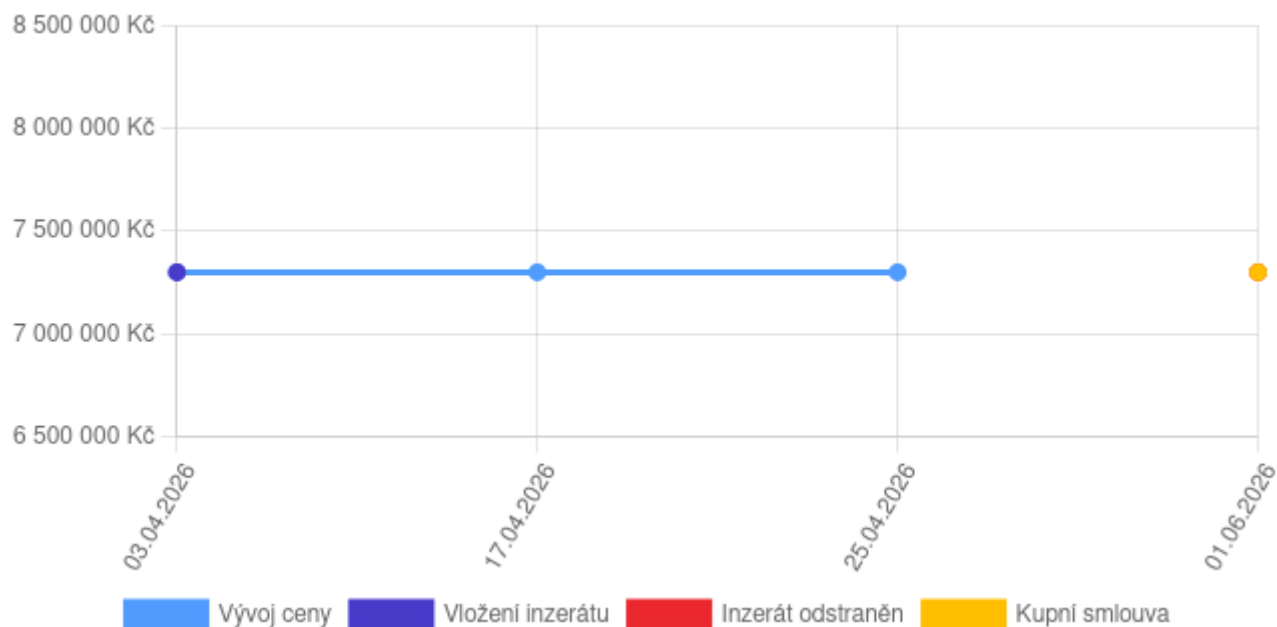
Nemovitosti SEVER vám zprostředkují koupi rodinného domu se zahradou v osobním vlastnictví v Chomutově v ul. Koperníkova. Dům s užitnou plochou 216 metrů čtverečních se nachází v klidné části města s výbornou dostupností do samotného centra. Přízemí domu je využíváno jako bar, který tvoří dva sály, technická místnost, výčep, pánská toaleta, vstup do sklepa a do patra domu (dámské toalety jsou k dispozici v mezipatře). Patro domu se skládá ze dvou místností, terasy, kuchyně, koupelny a vstupu do obytného podkroví, kde se nalézají tři místnosti a prostor s vanou. V jedné z místností je vložena kuchyňská linka. Interiér domu je určen převážně k rekonstrukci. Podsklepený dům je napojený na vodovodní řád a veřejnou kanalizaci. Topení v domě je ústředně rozvedené a napojené na plynový kotel. V prostorách baru jsou dále k dispozici krbová kamna. K domu náleží pozemek kolem domu se dvěma vjezdy, na kterém se nachází terasa s přístřeškem a grilem. Veškerou občanskou vybavenost nalezneme v docházkové vzdálenosti. V případě zájmu zajistíme optimální variantu financování na tuto nemovitost za zvýhodněných podmínek pro naše klienty. Více informací u přiděleného makléře.

2. Fotodokumentace

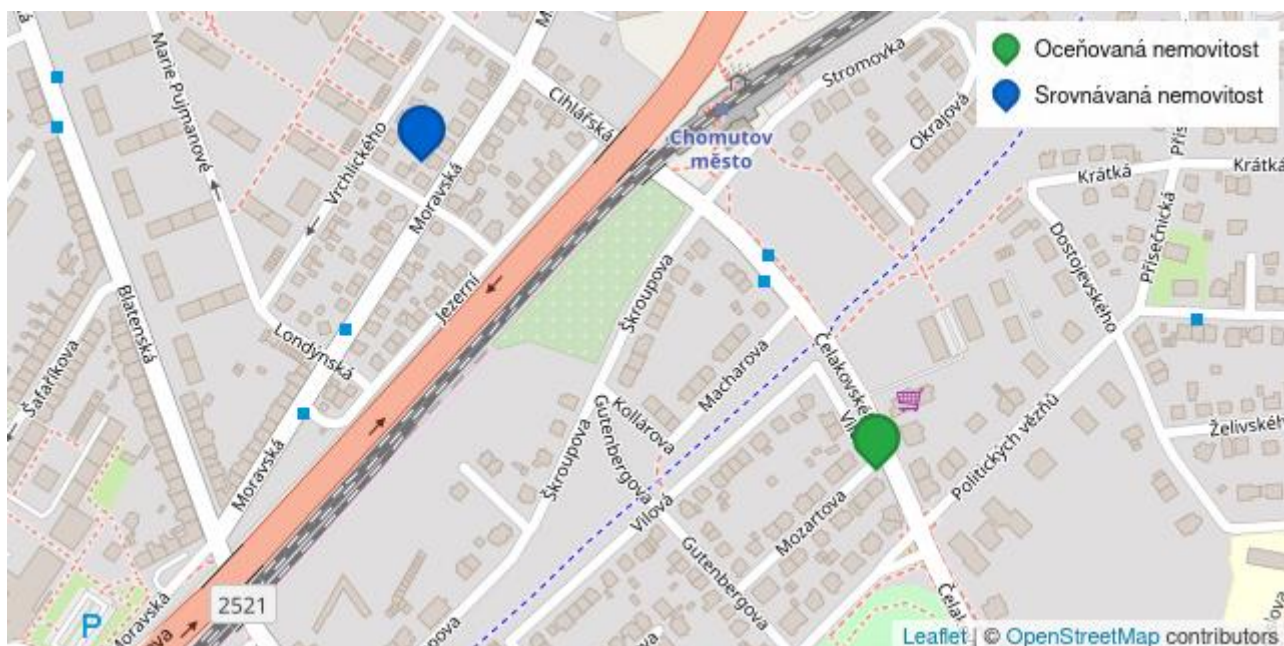




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

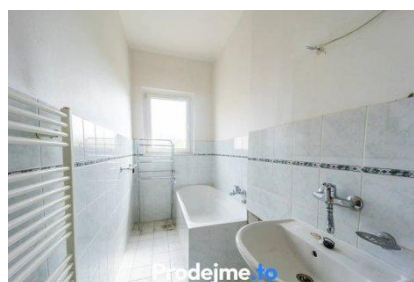
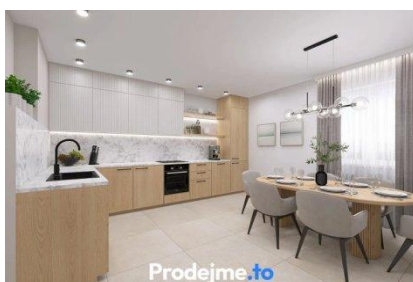
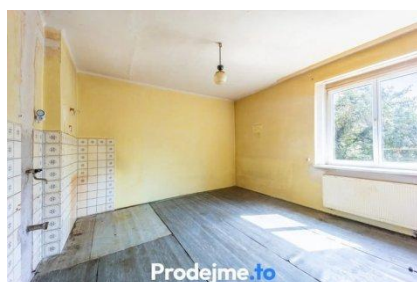
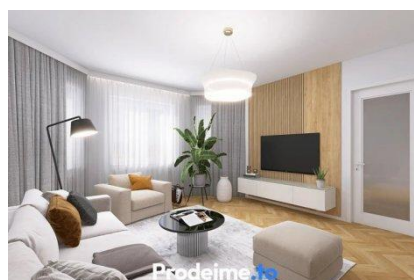
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Pionýrů č.p. 3340/7, Chomutov, okres Chomutov	Cena dle KS	7 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.11.2025	Číslo řízení	V-7820/2025-503
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	79 m ²
Balkón	Ano	Plocha balkónu	2 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	3	Výtah	Ne
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Ano
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Rok výstavby	1937
Plocha pozemku	279 m ²	Užitná plocha	329 m ²
Podlahová plocha	329 m ²	Plocha zahrady	135 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Vlak
Typ objektu	Patrový	Svažitost pozemku	Rovinatý

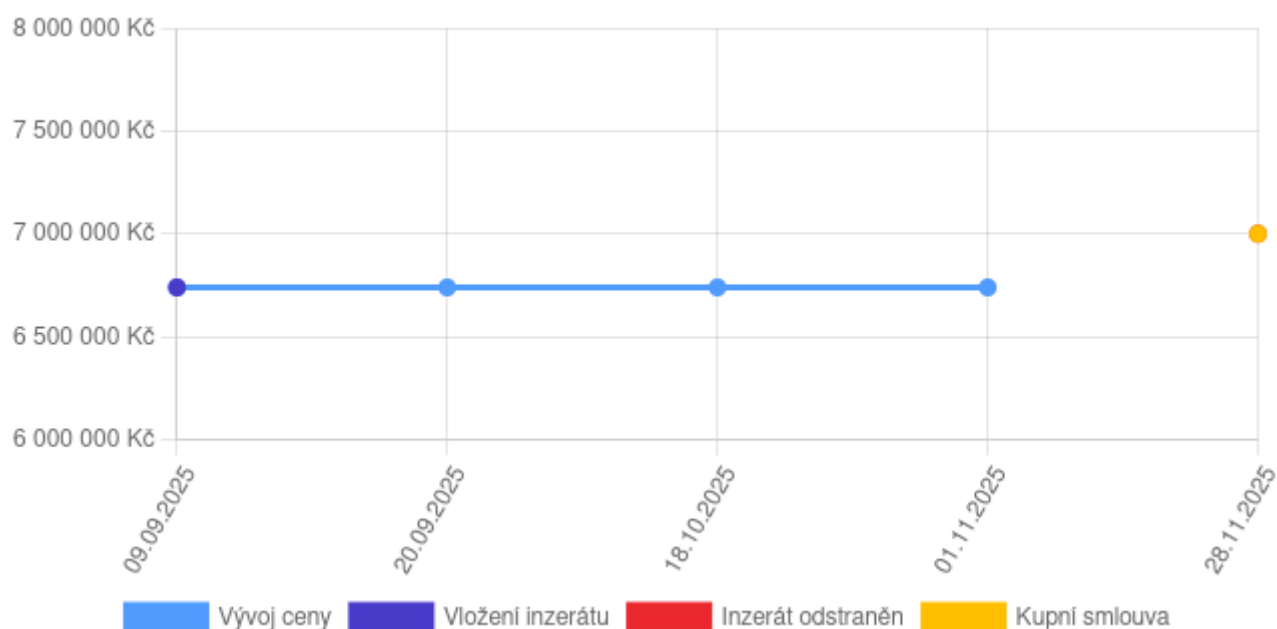
REZERVOVÁNO Objevte řadovou vilu z 30. let se třemi samostatnými byty pod jednou střechou. Ideální volba pro vícegenerační bydlení i jako zajímavá investice s potenciálem stabilního pronájmu – a to vše jen pár minut chůze od centra Chomutova. + užitná plocha 329 m² + 3 samostatné bytové jednotky + 2+1, 2+1 a 1+1 + prostorný sklep i půda + zahrada 135 m² + klidná lokalita kousek od centra + řadová vila z 30. let + k rekonstrukci + plastová okna + rozvaděč pro všechny 3 bytové jednotky Tato řadová vila z roku 1937 je typickým příkladem poctivé meziválečné architektury. Na první pohled zaujme vystupujícím středovým rizalitem se třemi okny, který do interiéru přivádí více světla a dodává pokojům příjemné proporce. Interiéry čekají na rekonstrukci, která jim dá novou tvář a promění je v jedinečný domov. Dům má tři nadzemní podlaží s praktickým suterénem a velkou půdou. Každé podlaží poskytuje samostatnou bytovou jednotku, do které je vstup ze společné chodby se schodištěm. Přízemí Bytová jednotka má dispozici 2+1 rozkládající se na ploše 83,11 m². Vedle dvou pokojů a kuchyně poskytuje také samostatnou koupelnu, toaletu a komoru. První patro Jednotka v prvním podlaží má také dispozici 2+1, ale o ploše 84,19 m². Nabízí stejně řešené 2 pokoje, kuchyň, samostatnou koupelnu, toaletu a komoru. Obytné podkroví Poslední jednotka je dispozičně řešená jako 1+1 s plochou 64,93 m². Tvoří ji pokoj, kuchyň, koupelna, toaleta a komora. V podkroví je zároveň z chodby přístupná také půda o velikosti 18,4 m². Ta se skládá ze 2 místností a poskytuje tak možnosti pro uskladnění veškerých nezbytností či lze předělat na ateliér a tím vytvořit další užitný prostor. Suterén Velkorysé úložné prostory pro všechny obyvatele domu zajišťuje velký suterén se 3 sklepními kójemí, které lze snadno přiřadit ke každé jednotce, a dalšími 3 společnými místnostmi vhodnými pro kolárnu, kočárkárnu nebo sušárnu. Vše o velikosti 78,66 m². Ze společné chodby mezi přízemím a suterénem je vstup na rovinatou zahradu o výměře 135 m². Díky svému obdélníkovému tvaru je prakticky využitelná a její plocha je ideální pro rodinný odpočinek i hry dětí. Dům je postavený z kombinace cihel a kamene. V roce 1996 byl osazený plastovými okny. Samozřejmostí je napojení na plyn, elektřinu, vodu i veřejnou kanalizaci. Vytápění zajišťuje plynový kotel a ohřev vody elektrický bojler. Nemovitost se nachází v klidné ulici Pionýrů, jen 900 metrů od centra Chomutova. Hned vedle domu je prodejna potravin, supermarket je vzdálený zhruba 500 metrů. Zastávky MHD leží do 5 minut chůze a parkování je možné přímo na ulici před domem. Zaujala vás tato nemovitost? Ráda vás přivítám na společné prohlídce. Neváhejte mě kontaktovat ani v případě dodatečných dotazů. S financováním

vám rádi pomohou naši specialisté na hypoteční úvěry. V případě více vážných zájemců si současný majitel vyhrazuje právo vybrat nejvýhodnější nabídku.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

