

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 012396/2025

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Strakonice
JUDr. Erik Smola, soudní exekutor
Plánkova 600, 386 01 Strakonice

Číslo jednací: 212 EX 61/24-21

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinnému Jiřímu Lacinovi

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Spořická č.p. 1812, Chomutov, okres Chomutov

Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne: 27.02.2025

Zpracováno ke dni: 27.02.2025

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 28.05.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením soudního exekutora JUDr. Erika Smoly, Exekutorský úřad Strakonice, ze dne 29.01.2025, č.j. 212 EX 61/24-21, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 3684 a pozemku parc. č. 3685 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1812, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1260 pro katastrální území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov.

I přes to, že nebylo znalci uloženo vyjádřit se k obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2, tak jak odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu povinného Jiřího Laciny, bude nad rámec uložené povinnosti výrokem znaleckého podílu také určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 předmětných nemovitých věcí.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinnému Jiřímu Lacinovi, sp. zn. 212 EX 61/24-21.

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

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, znalecký posudek, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 1812 s pozemky (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Spořická č.p. 1812, Chomutov, okres Chomutov
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Chomutov
Obec: Chomutov
Ulice: Spořická
Katastrální území: Chomutov I
Počet obyvatel: 47 023
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,654,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 27.02.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti, Martin Svoboda. Místnímu šetření nebyl nikdo z vlastníků přítomen, ohledání nemovitosti bylo provedeno z vně objektu, provedena fotodokumentace. Podílový spoluvlastník Petr Hořínek sdělil, že do nemovitosti nemá přístup a předložil znalecké kanceláři rozsáhlou fotodokumentaci nemovitostí a starší znalecké posudky. Výměry podlahové plochy a další údaje tak mohly být čerpány z takto předložených podkladů, které byly pro provedení znaleckého úkolu dostačující.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hořínek Petr, Marie Majerové 1192, 43111 Jirkov – podíl 1/2

Lacina Jiří, Spořická 1812, 43001 Chomutov – podíl 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 3684 a pozemek parc. č. 3685 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1812, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1260 pro katastrální území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta. Stavba garáže dle náhledu do mapy katastru nemovitostí vykazuje katastrální nesoulad – obvod budovy nesouhlasí se stavem v mapě KN – viz náhled níže:



5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu:

K provedení znaleckého posudku byly předloženy starší znalecké posudky, ze kterých jsou částečně čerpána data, a dále byla předložena poměrně rozsáhlá fotodokumentace objektu, ze které je patrné provedení vnitřních součástí a stav interiérů domu.

Jedná se o dvoupodlažní rodinný dům vystavěný v řadě různých objektů, pravděpodobně částečně podsklepený a částečně s obytným podkrovím. Založení pravděpodobně na betonových pasech, bez izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce zděné z cihelného zdiva o tloušťce odhadem do 45 cm. Stropy jsou pravděpodobně dřevěné trámové a betonové, vnitřní schodiště betonové. Střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Provedení interiérů stavby ke dni ocenění nebylo zjištěno, z předložené fotodokumentace je zřejmé, že vnitřní součásti a vybavení ve standardním provedení zcela dožité, interiéry jsou špinavé, poničené.

Dispozice rodinného domu: předpoklad dvougenerační.

1.PP		
Příslušenství	Sklep	36,40 m ²
1.NP		
Ostatní prostory	Chodba	17,48 m ²
Pokoj	Pokoj	24,20 m ²
Pokoj	Pokoj	16,25 m ²
Kuchyně	Kuchyně	5,63 m ²
Koupelna, WC	WC	0,91 m ²

Příslušenství	Balkón	0,40 m ²
2.NP		
Pokoj	Pokoj	23,69 m ²
Pokoj	Pokoj	15,66 m ²
Pokoj	Pokoj	16,21 m ²
Kuchyně	Kuchyně	6,37 m ²
Koupelna, WC	WC	0,90 m ²
Ostatní prostory	Spíž	1,31 m ²
Příslušenství	Balkón	0,40 m ²
Podkroví		
Pokoj	Pokoj	16,77 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	7,71 m ²
Ostatní prostory	Šatna	1,46 m ²
Ostatní prostory	Předsín	7,69 m ²
Podlahová plocha		162,24 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		199,44 m ²

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Informace o napojení na inženýrské sítě čerpáno z dat evidovaných v RÚIAN viz níže:

Technicko-ekonomické atributy ?

Datum dokončení:	31.12.1945	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	97	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Zda je dům připojen nebo odpojen od distribuce elektřiny se nepodařilo zjistit.

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě.

Stavebně technický stav hodnocen dle vizuálního posouzení stavby a dle předložené fotodokumentace – konstrukční prvky dožité nebo v mezním stavu, stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemků činí 563 m². Pozemky jsou rovinaté, oplocené, porosty - nezjištěno.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Na pozemku se dále nachází: garáž s dalším prostorem pravděpodobně skladu nebo dílny. Stavba dle náhledu do mapy katastru nemovitostí vykazuje katastrální nesoulad – obvod budovy nesouhlasí se stavem v mapě KN. Dle předložené fotodokumentace je zřejmé, že na pozemku se nachází dřevěný altán.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Omezení vlastnického práva nejsou evidována.

Na listu vlastnictví jsou uvedeny jiné záznamy (Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Lacina Jiří), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění.

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ rodinného domu	objekt v řadě rozrůzněných staveb
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	nezjištěno – předpoklad: částečné
	Dům byl postaven v roce	nezjištěno – předpoklad: odhadem 20.-30. léta 20. stol.
	Rozsah rekonstrukce domu	nezjištěno
	Základy	nezjištěno – předpoklad: betonové bez izolace
	Konstrukce	nezjištěno – předpoklad: cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	nezjištěno – předpoklad: 45 cm

	Stropy	nezjištěno – předpoklad: dřevěné trámové a betonové	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	eternitové šablony	
	Klempířské prvky	plechové	
	Vnější omítky	vápenocementové	
	Vnitřní omítky	nezjištěno – předpoklad:: vápenocementové	
	Vady domu	dožité konstrukční prvky	
Popis součástí, vybavení a dalších vlastností	Dispozice	nezjištěno – předpoklad: dvougenerační	
	Typ oken	nezjištěno – předpoklad: kastlová, plastová s dvojsklem	
	Koupelna(y)	nezjištěno – předpoklad: klasická vana, sprchový kout, umyvadlo	
	Toaleta(y)	nezjištěno – předpoklad: klasická toaleta	
	Vstupní dveře	nezjištěno – předpoklad: dřevěné	
	Typ zárubní	nezjištěno – předpoklad: ocelové, dřevěné	
	Vnitřní dveře	nezjištěno – předpoklad: náplňové a dřevěné	
	Osvětlovací technika	nezjištěno	
	Popis místností a rozměry v m ²	1.PP	
		Příslušenství	Sklep 36,40 m ²
		1.NP	
		Ostatní prostory	Chodba 17,48 m ²
		Pokoj	Pokoj 24,20 m ²
		Pokoj	Pokoj 16,25 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 5,63 m ²
		Koupelna, WC	WC 0,91 m ²
		Příslušenství	Balkón 0,40 m ²
		2.NP	
		Pokoj	Pokoj 23,69 m ²
		Pokoj	Pokoj 15,66 m ²
		Pokoj	Pokoj 16,21 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 6,37 m ²
		Koupelna, WC	WC 0,90 m ²
		Ostatní prostory	Spíž 1,31 m ²
		Příslušenství	Balkón 0,40 m ²
		Podkroví	
		Pokoj	Pokoj 16,77 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 7,71 m ²
		Ostatní prostory	Šatna 1,46 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň 7,69 m ²

		Podlahová plocha	162,24 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	199,44 m ²
	Elektřina	nezjištěno	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	jímka	
	Plynovod	ano	
	Řešení vytápění v domě	nezjištěno	
	Topná tělesa	nezjištěno	
	Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno	
	Podlahy v domě	nezjištěno	
	Popis stavu	před rekonstrukcí	
Popis pozemku	Velikost pozemku	563 m ²	
	Trvalé porosty	nezjištěno	
	Vedlejší stavby	garáž	
	Sklon pozemku	rovinatý	
	Oplocení	ano	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami	
	Poloha v obci	střední část obce	
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty	
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku	
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality	
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

Věcná práva, jiné	Další informace	Na listu vlastnictví jsou uvedeny jiné záznamy (Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Zahájení exekuce - Lacina Jiří), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění.
--------------------------	-----------------	---

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 27.02.2025 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 přikládáná 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:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,086}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,162}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,006}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 1,070 = 1,006$

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	2 654,-	1,006		2 669,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	3684	384	2 669,92	1 025 249,28
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3685	179	2 669,92	477 915,68
Stavební pozemky - celkem			563		1 503 164,96

1.2. Rodinný dům č.p. 1812

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Chomutov
Stáří stavby:	95 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 341,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	10,05*5,40	=	54,27 m ²
1.NP:	10,05*8,10+3,60*2,70+2,70*1,80	=	95,99 m ²
2.NP:	10,05*8,10+1,80*0,90+3,60*2,70+2,70*1,80	=	97,61 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	54,27 m ²	2,35 m
1.NP:	95,99 m ²	3,10 m
2.NP:	97,61 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(10,05*5,40)*(2,35)	=	127,53 m ³
1.NP:	(10,05*8,10+3,60*2,70+2,70*1,80)*(3,10)	=	297,55 m ³
2.NP:	(10,05*8,10+1,80*0,90+3,60*2,70+2,70*1,80)*(2,90)	=	283,05 m ³
Zastřešení:	(10,05*8,10)*1,30+(10,05*8,10)*3,80/2	=	260,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	968,63 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	95,99 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	247,87 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,58	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
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 a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
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 stáří 95 let:

$$s = 1 - 0,005 * 95 = \mathbf{0,525}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,367}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 4\,341,- \text{ Kč/m}^3 * 0,367 = 1\,593,15 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 968,63 \text{ m}^3 * 1\,593,15 \text{ Kč/m}^3 * 0,940 * 1,070 = 1\,552\,123,29 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 552 123,29 Kč

1.3. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	4 916,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Vrchní stavba: $7,60 \cdot 7,90 = 60,04 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Vrchní stavba:	60,04 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba: $(7,60 \cdot 7,90) \cdot (2,50) = 150,10 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem: $= 150,10 \text{ m}^3$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 60 = 0,700$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \cdot V_6 \cdot 0,700 = 0,432$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_V = 4\,916,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,432 = 2\,123,71 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{SP} = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 150,10 \text{ m}^3 \cdot 2\,123,71 \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,940 \cdot 1,070 = 320\,617,73 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 320 617,73 Kč

1.4. Porosty

Smišené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 503 164,96
Celková výměra pozemku	m ²	563,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	30,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	80 097,60
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	5 206,34

Porosty	=	5 206,34 Kč
Oceňované nemovitosti - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		1 503 164,96 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rodinný dům č.p. 1812		1 552 123,29 Kč
1.3. Garáž		320 617,73 Kč
1.4. Porosty		5 206,34 Kč
Stavby a porosty na pozemku – celkem	+	1 877 947,36 Kč
Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem	=	3 381 112,32 Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:		3 381 110,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné 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.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Spořická č.p. 1812, Chomutov, okres Chomutov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - součásti a vybavení	K6 - vedlejší stavby a garáže, jiné
Oceňovaný objekt	Spořická č.p. 1812, Chomutov, okres Chomutov	162 m ²	před rekonstrukcí	563 m ²	předpoklad dožité či poškozené	garáž, altán, kat. nesoulad
1	Arbesova č.p. 3367/9, Chomutov, okres Chomutov	120 m ²	dobrý	128 m ²	lepší	nejdou
2	Karla Čapka č.p. 3534/13, Chomutov, okres Chomutov	160 m ²	dobrý	208 m ²	lepší	garáž, pergola
3	Dvořákova č.p. 3124/11, Chomutov, okres Chomutov	166 m ²	před rekonstrukcí	869 m ²	lepší	garáž, sklady

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 součásti a vybavení	K6 vedlejší stavby a garáže, jiné	K1 x ... x K6	Cena oceňovaná o objektu odvozená ze srovnání	
1	3 950 000,00 Kč	1	3 950 000,00 Kč	1.03	0.96	1.2	0.87	1.15	0.96	1.1396671488	3 465 924,24 Kč	
2	4 450 000,00 Kč	1	4 450 000,00 Kč	1.04	1	1.2	0.89	1.15	1	1.277328	3 483 835,01 Kč	
3	4 680 000,00 Kč	1	4 680 000,00 Kč	1	1	1.08	1.09	1.09	1	1.283148	3 647 279,97 Kč	
Celkem průměr												3 532 346,00 Kč
Minimum												3 465 924,24 Kč
Maximum												3 647 279,97 Kč
Směrodatná odchylka - s												99 937,43 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												3 432 408,57 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												3 632 283,43 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).												

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě a provedení vnitřních součástí a vybavení stavby. K6 zohledňuje rozsah, provedení a stav vedlejších staveb a garáží, případně dalších uvedených skutečností.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

= 3 532 346 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 530 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: 3.381.110,- Kč

Výsledek dle porovnávací metody: 3.530.000,- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukuje o 30 %.

$$3.530.000 * 1/2 = 1.765.000 - 20 \% = \underline{1.412.000 \text{ Kč}}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením soudního exekutora JUDr. Erika Smoly, Exekutorský úřad Strakonice, ze dne 29.01.2025, č.j. 212 EX 61/24-21, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 3684 a pozemku parc. č. 3685 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1812, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1260 pro katastrální území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov.

I přes to, že nebylo znalci uloženo vyjádřit se k obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2, tak jak odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu povinného Jiřího Laciny, bude nad rámec uložené povinnosti výrokem znaleckého podílu také určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 předmětných nemovitých věcí.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

3.530.000,- Kč

Slovy: Třimilionpěsettřicetisíc Kč

V případě, že by v rámci exekuce docházelo pouze k prodeji spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 nemovitých věcí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

1.400.000,- Kč

Slovy: Jedenmiliónčtyřistisíc Kč

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 28.05.2025

Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 012396/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3684
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I. [652458]
Číslo LV:	1260
Výměra [m²]:	384
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hořínek Petr, Marie Majerové 1192, 43111 Jirkov	1/2
Lacina Jiří, Spořická 1812, 43001 Chomutov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22213	384

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Lacina Jiří

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3685
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	1260
Výměra [m ²]:	179
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. 1812; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3685
Stavební objekt:	č. p. 1812
Ulice:	Spořická
Adresní místa:	Spořická č. p. 1812

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hořínek Petr, Marie Majerové 1192, 43111 Jirkov	1/2
Lacina Jiří, Spořická 1812, 43001 Chomutov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Lacina Jiří

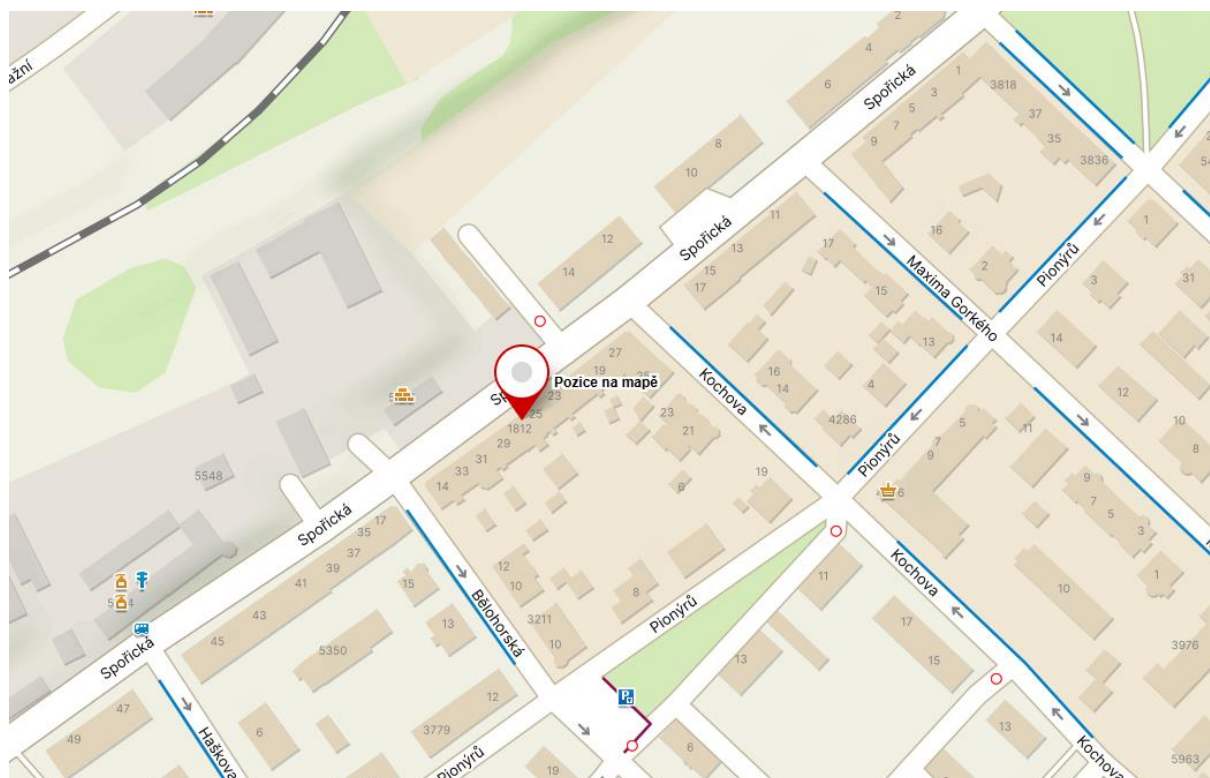
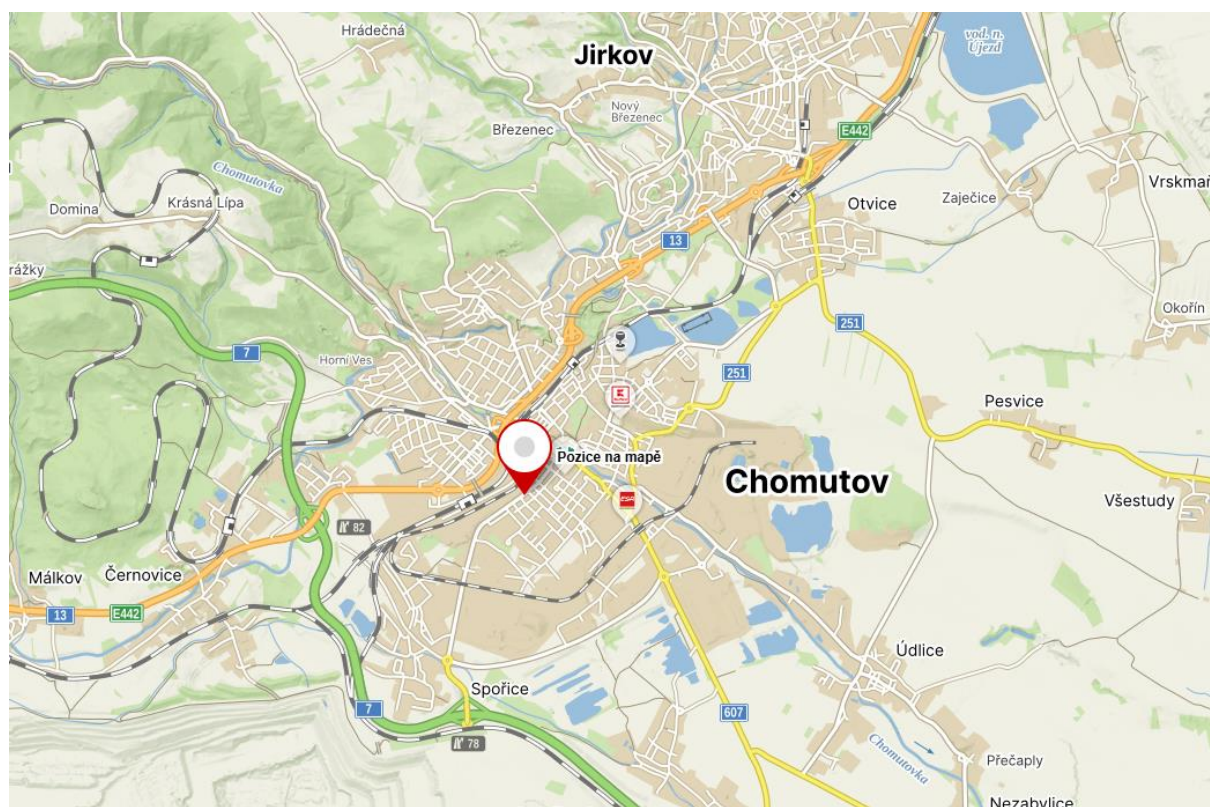
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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

Katastrální mapa



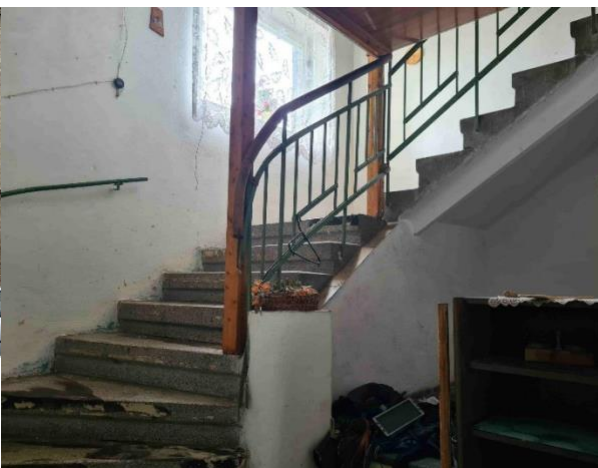
Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



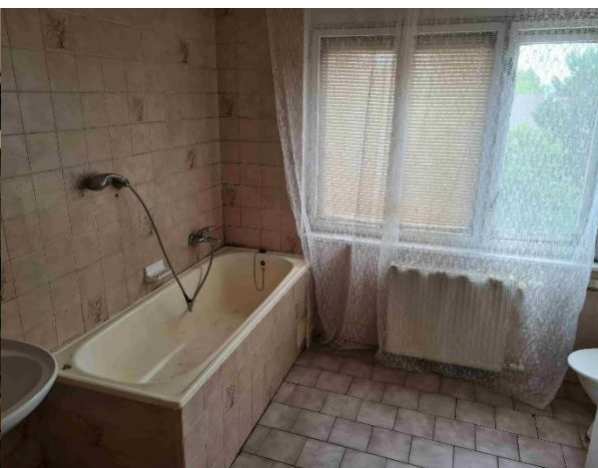
Vlastní fotodokumentace ke dni provedení místního šetření



Fotodokumentace předložená spoluvlastníkem



Fotodokumentace předložená spoluvlastníkem



Fotodokumentace předložená spoluvlastníkem



Fotodokumentace předložená spoluvlastníkem



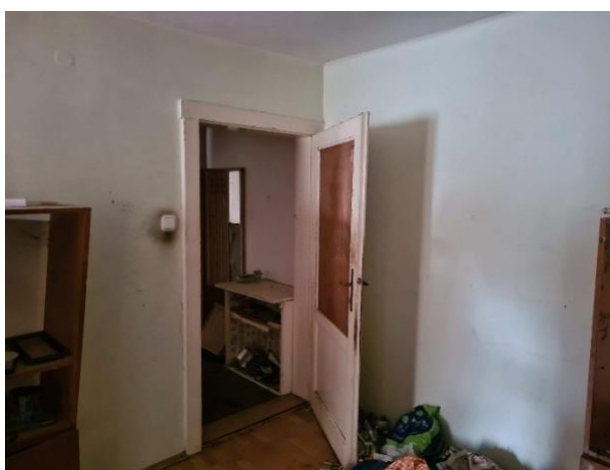
Fotodokumentace předložená spoluvlastníkem



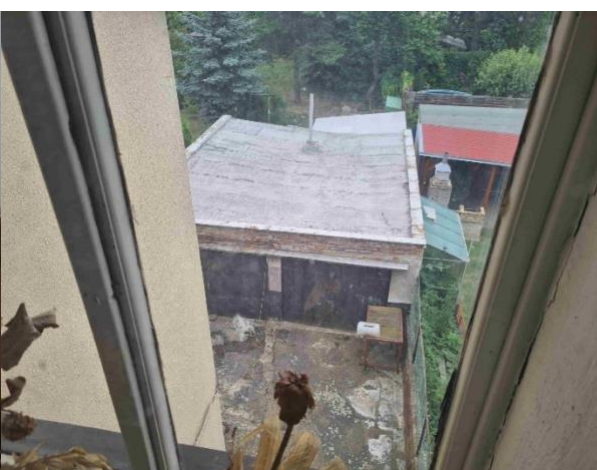
Fotodokumentace předložená spoluvlastníkem



Fotodokumentace předložená spoluvlastníkem



Fotodokumentace předložená spoluvlastníkem



Fotodokumentace předložená spoluvlastníkem



Fotodokumentace předložená spoluvlastníkem



Fotodokumentace předložená spoluvlastníkem

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Arbesova č.p. 3367/9, Chomutov, okres Chomutov	Cena dle KS	3 950 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.06.2024	Číslo řízení	V-4125/2024-503
Poznámka k ceně	Včetně právních služeb, advokátní úschovy peněz, poplatků a provize RK, cena k jednání	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	128 m ²
Užitná plocha	120 m ²	Plocha zahrady	63 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Vlakový, Autobus, Dálnice
Typ objektu	Patrový		

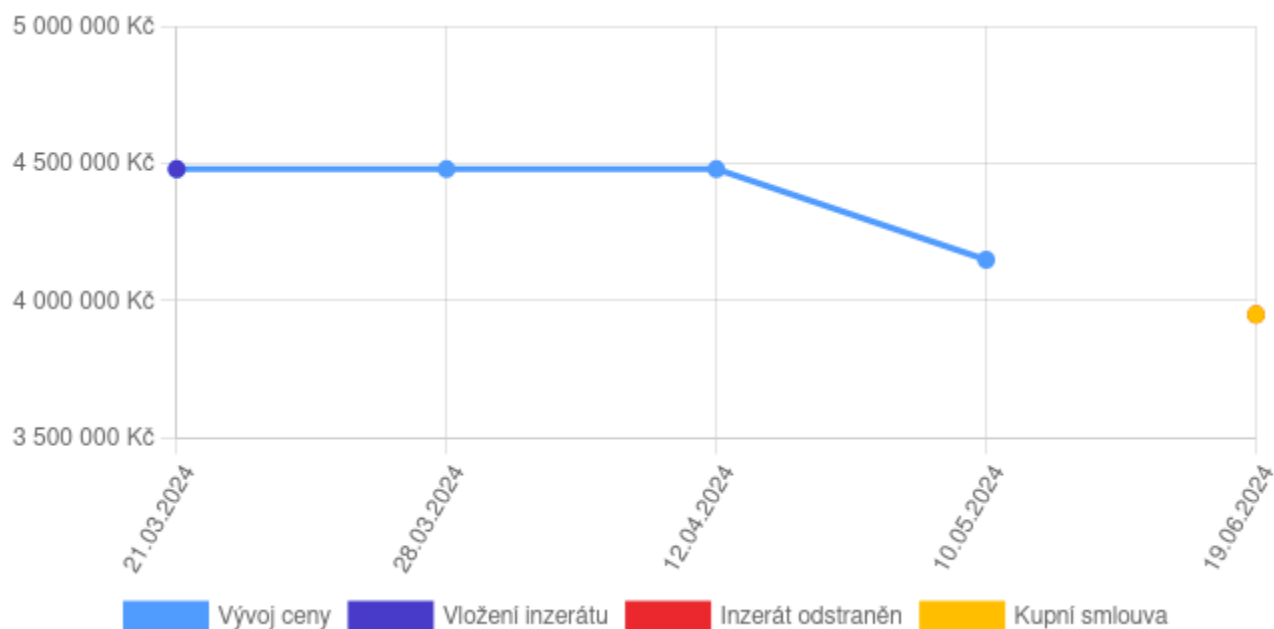
V centru města Chomutova, nadosah veškeré občanské vybavenosti, nabízíme v zastoupení majitelů vícepodlažní rodinný dům, vhodný pro početnější rodinu, či jako investiční příležitost nájemního bydlení. Zděná stavba se zastavěnou plochou 65 m² a užitnou 120 m² rozloženou do dvou nadzemních podlaží a půdní vestavby nabízí bytové jednotky 1+1, 2+1 a dva samostatné pokoje v podkroví. Dům je podsklepen a k relaxaci lze využít přilehlou zahrádku. Každá bytová jednotka má vlastní koupelnu, v přízemí se sprchovým koutem a v patře s vanou. Celkem tři toalety jsou rozmístěny v mezipatrech. Podlahy jsou prkenné, pokryté plovoucí podlahou, PVC a dlažbou. Vytápění domu zajišťuje nový plynový kotel, kterým je také zajištěn ohřev vody, rozvody do radiátorů ve všech pokojích, na chodbě i ve sklepě. Dům je napojen na městský vodovod, kanalizaci a plyn, elektřina 220 V. Nová střešní plechová krytina, plastová okna, nové plastové rozvody vody. Případná rekonstrukce vnitřních prostor, zvláště sociálních zařízení, poskytne příjemné bydlení ve vlastním domě s malou zahrádkou v centru města. Pokud vás tato nemovitost alespoň trochu zaujala, neváhejte mne kontaktovat pro domluvení si nezávazné prohlídky. Pro případné financování doporučíme hypotečního specialistu.

2. Fotodokumentace

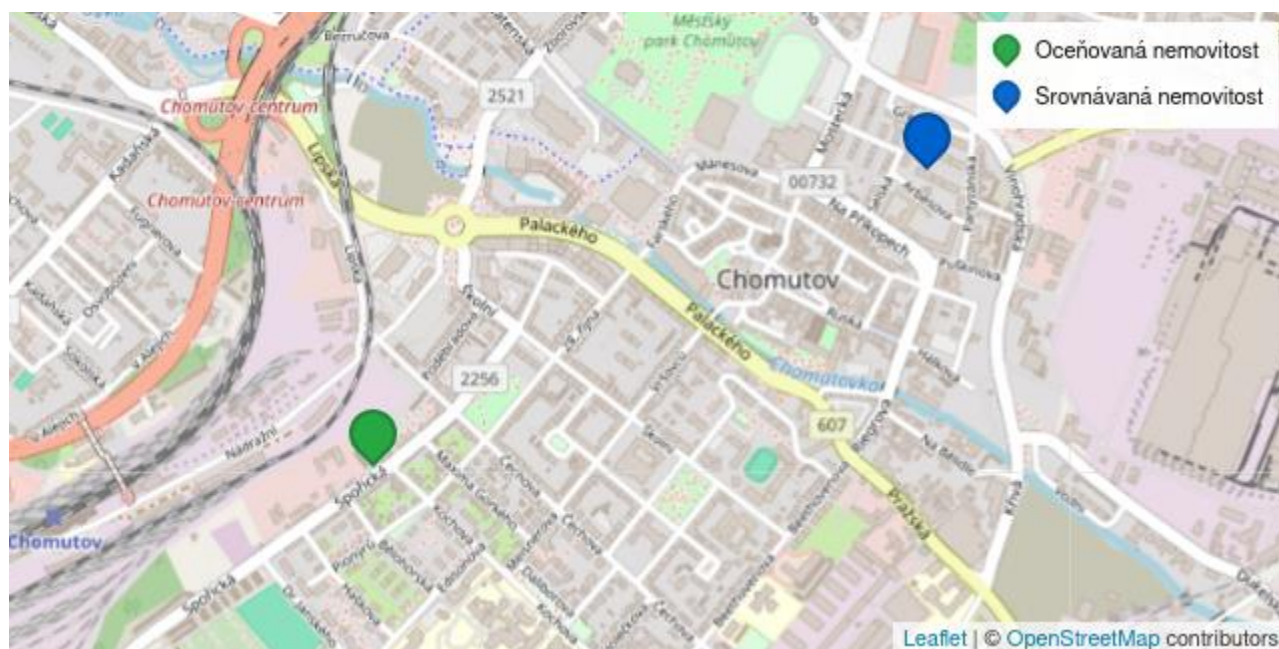




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Karla Čapka č.p. 3534/13, Chomutov, okres Chomutov	Cena dle KS	4 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.06.2024	Číslo řízení	V-4131/2024-503
Voda	Místní zdroj, Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně neehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	208 m ²
Užitná plocha	160 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Vlák
Typ objektu	Patrový		

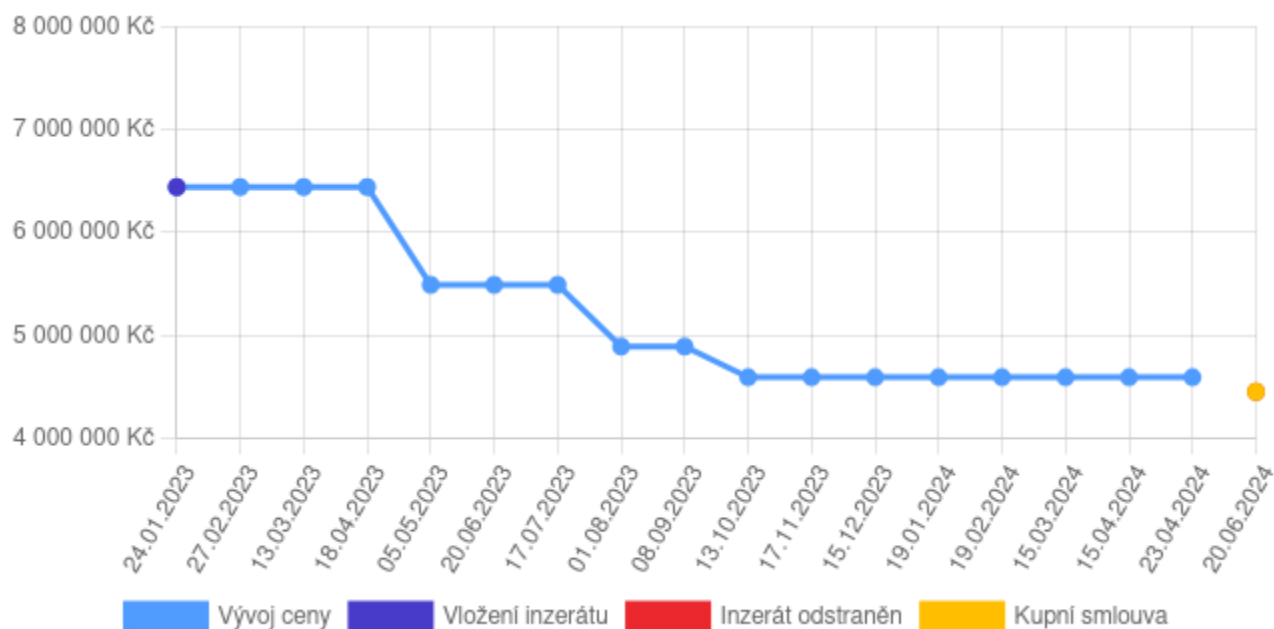
Představuji vám rodinný dům v žádané lokalitě města Chomutova, kde se domy prodávají opravdu zřídka. Navíc - pokud hledáte klid - ulice Karla Čapka je s minimálním provozem, jako vedlejší ji využívají hlavně místní. Náš dům je svou dispozicí vhodný jak pro větší rodinu, tak pro samostatné využití přízemí a prvního patra (např. pro vícegenerační bydlení). Pro lepší představu o vnitřním uspořádání přikládám i půdorysy jednotlivých podlaží. Z chodby u centrálního schodiště v přízemí je přístupný obývací pokoj s malou kuchyňkou a samostatná ložnice. Alternativně lze s minimálními náklady propojit obě místnosti tak, že vznikne samostatný malý byt pod uzavřením (viz příložené půdorysy). Podobně je uspořádáno 1.patro - prostorná obytná kuchyně a obývací pokoj přes celou šíři domu, i zde s možností přímého propojení obou místností. Pro další využití (např. jako dětský pokoj) je připraveno i podkroví, přístupné z podesty v 1.patře. V přízemí je samostatné WC, další WC a koupelna v mezipatře. Pro příjemné letní posezení slouží pergola na dvorku za domem. Svým umístěním poskytuje dostatek soukromí, v parných letních dnech se zde můžete ukrýt do příjemného odpoledního stínu. A pokud si rádi vypěstujete něco dobrého k snědku, jistě zde najdete místo pro několik záhonů, případně můžete využít i předzahrádku pod okny. Protože místa na uskladnění a uložení věcí není nikdy dost, máte na dvoře k dispozici také prostornou garáž o velikosti 29 m². Dům je ve velmi dobrém stavu a pečlivě udržován, nevyžaduje žádnou zásadní rekonstrukci. Pro zvýšení tepelné pohody a snížení nákladů na vytápění je z návětrné strany zateplen. Pokud potřebujete více informací, nebo vás dům zaujal a máte zájem o prohlídku - zavolejte. Pomoc s financováním je samozřejmostí. Těším se na setkání.

2. Fotodokumentace

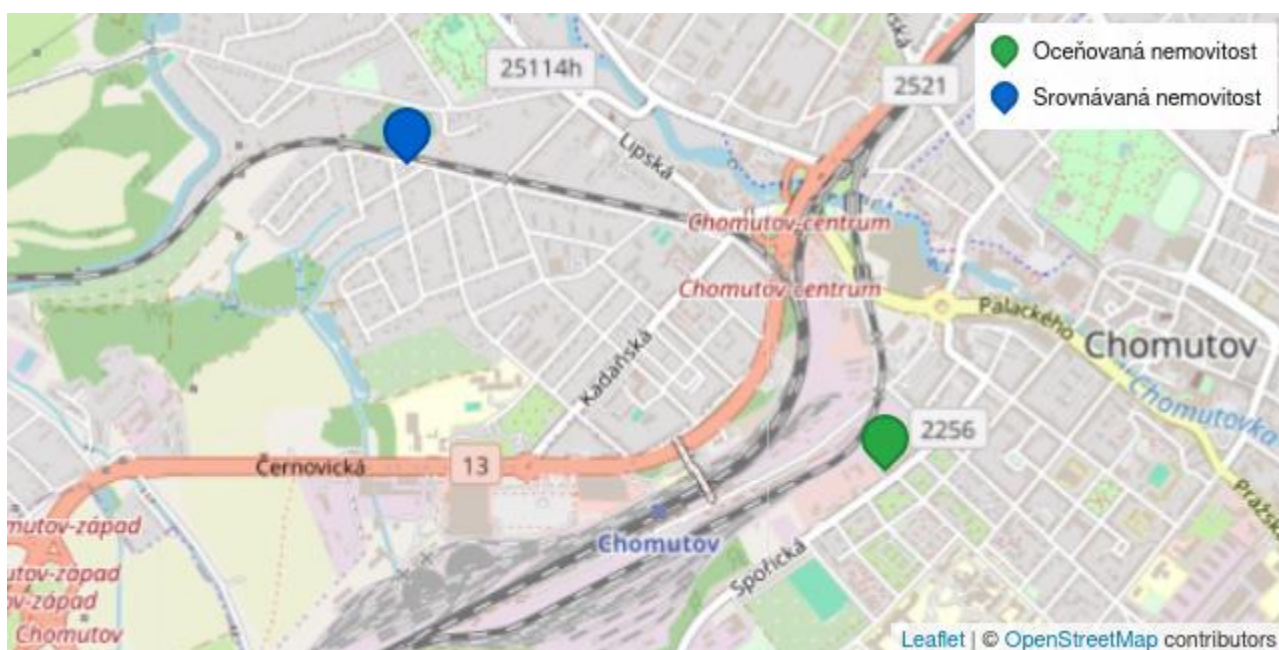




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Dvořákova č.p. 3124/11, Chomutov, okres Chomutov	Cena dle KS	4 680 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.12.2024	Číslo řízení	V-8041/2024-503
Poznámka k ceně	V ceně: Provize Rk , Právní servis spolupracující adv. kanceláře	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Energetický štítek (PENB)	F - Velmi ne hospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	869 m ²	Užitná plocha	166 m ²
Plocha zahrady	490 m ²		

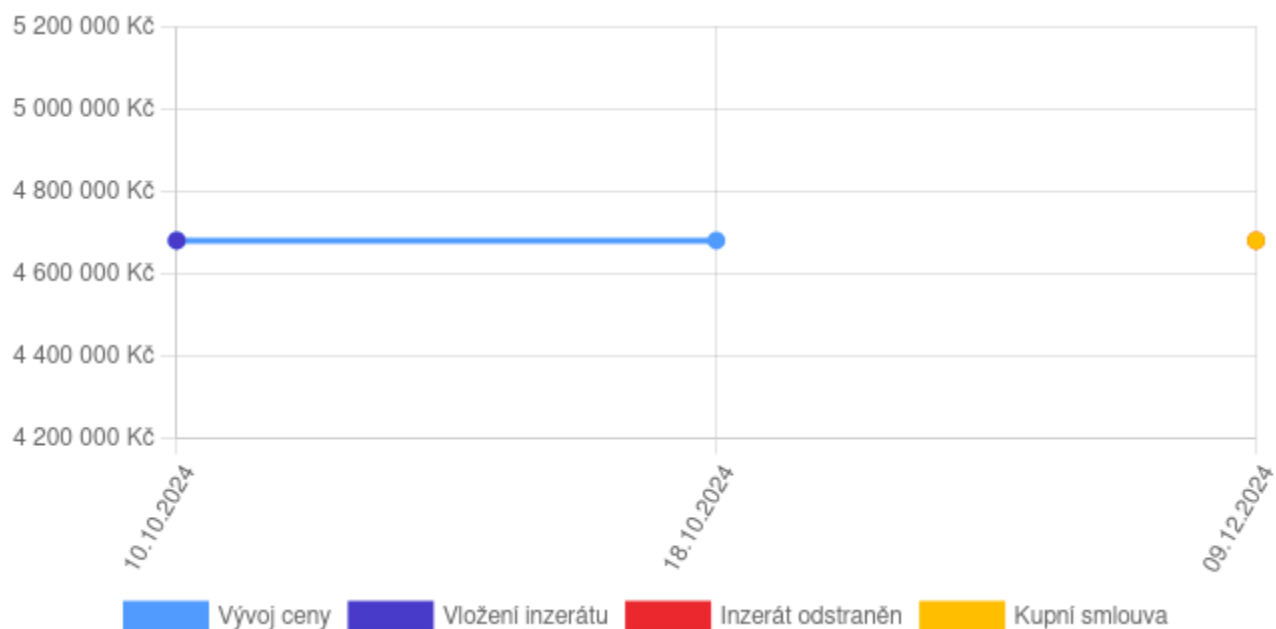
Hledáte rodinný dům s garáží a pěknou zahradou v atraktivní lokalitě ? Výhradním zastoupením nabízíme k prodeji rodinný dům s velkým budoucím potenciálem v klidné části města Chomutova. Patrový rodinný dům / zastavěná plocha 114 m²/ je nyní určen k celkové rekonstrukci a překvapí Vás svými prostory, umístěním a dalšími možnostmi. Novému majiteli může tento větší dům nabídnout více variant pro jeho budoucí využití - Dvougenerační bydlení, Zčásti bezbariérové bydlení, Bydlení spojené s podnikáním apod. Současné dispoziční řešení : Dům je podsklepen /5 místností/ celk. užitná plocha 65 m² Přízemí: 3+1, koupelna, toaleta, celk. užitná plocha 87 m² 1. Patro: 3+1, Koupelna s toaletou, celk. užitná plocha 79 m² Inženýrské sítě - Elektřina, Vodovod, Kanalizace, Plyn K domu náleží zahrada o celkové výměře 490 m², situovaná na jihozápadní stranu Vedle domu stojí zděná garáž a dva menší sklady na zahradní nářadí V dosahu jsou veškeré služby okresního města - MHD, Obchody, Školy, Divadlo, Sportovní aréna apod. Dům / lokalita je velmi dobře dostupná také automobilem - jen 10 min. jízdy je hlavní komunikace E442 Chomutov, Teplice, Ústí n/L nebo také sjezd na D7 směr Praha. . Využijte této nabídky a zrealizujte si své budoucí bydlení dle svých představ a přání. S financováním Vám pomůže spolupracující hypoteční centrum. Pro další informace a možnost sjednání termínu prohlídky kontaktujte realitního makléře u této zakázky.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

