ENI CONSULT spol. s r.o.
znalecká kancelář
obor ekonomika
oceňování majetku

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 010678/2026

o ceně obvyklé pozemku čís. parcely 2822, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p.923, rodinný dům a pozemku čís. parcely 2823, zahrada LV č. 5081 v k.ú. Chomutov I, v ulici Školní v Chomutově, Ústecký kraj

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 010678/2026

o ceně obvyklé pozemku čís. parcely 2822, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p.923, rodinný dům a pozemku čís. parcely 2823, zahrada LV č. 5081 v k.ú. Chomutov I, v ulici Školní v Chomutově, Ústecký kraj

Objednatel posudku:	Exekutorský úřad Chomutov Soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka č.j.135 EX 4359/25-45 Revoluční 48 430 01 Chomutov
Účel posudku:	Účel posudku je určen usnesením soudního exekutora
Oceňovací předpis:	Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
Oceněno ke dni:	**29.1.2026**
Posudek vypracoval:	ENI CONSULT spol. s r.o.
Obor / Odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Posudek obsahuje dvacetpět stran textu, šest příloh a byl vydán v jednom vyhotovení.

V Mostě, dne 1. února 2026

1. ZADÁNÍ

1.1 ZNALECKÝ ÚKOL/ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Usnesením Exekutorského úřadu v Chomutově prostřednictvím soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky ze dne 20.1.2026 (č.j. 135 EX 4359/25-45) byl znalci dán úkol určit cenu obvyklou pozemku čís. parcely 2822 druhem zastavěná plocha a nádvoří se součástí stavby č.p.923 s využitím rodinný dům a pozemku čís. parcely 2823 druhem zahrada LV č. 5081 v k. ú. Chomutov I v ul. Školní v Chomutově, okres Chomutov, Ústecký kraj.

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Účel znaleckého posudku je dán Usnesením soudního exekutora.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Usnesením Exekutorského úřadu v Chomutově prostřednictvím soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky ze dne 20.1.2026 (č.j. 135 EX 4359/25-45) byl znalci dán úkol určit cenu obvyklou pozemku čís. parcely 2822 druhem zastavěná plocha a nádvoří se součástí stavby č.p.923 s využitím rodinný dům a pozemku čís. parcely 2823 druhem zahrada LV č. 5081 v k. ú. Chomutov I v ul. Školní v Chomutově, okres Chomutov, Ústecký kraj ke dni prohlídky nemovitosti, tedy ke dni 29.1.2026.

Rozhodným dnem pro ocenění je **29. leden 2026.**

V úvahu připadají zdroje dat pro ocenění:
a) Usnesení Exekutorského úřadu v Chomutově ze dne 20.1.2026 (č.j. 135 EX 4359/25-45) o ustanovení znalce
b) Výpis z KN pro LV č.5081 pro k. ú. Chomutov I ze dne 19.1.2026
c) Kopie katastrální mapy pro k. ú. Chomutov I
d) Skutečnosti zjištěné na místě prohlídky dne 29.1.2026
e) Fotodokumentace ze dne 29.1.2026
f) Údaje z Cenové mapy, Octopus
g) Malý lexikon obcí ČR, vydaný ČSÚ r. 2022
h) Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů
i) Informace z platného územního plánu města Chomutov
j) Informace získané od spoluvlastníka nemovitosti paní Jitky Černé

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT

a/ Výpis z katastru nemovitostí-list vlastnictví č.5081 pro k. ú. Chomutov I
b/ Kopie katastrální mapy a foto mapa
c/ Skutečnosti zjištěné při prohlídce na místě dne 29.1.2026
d/ Fotodokumentace ze dne 29.1.2026
e/ Informace z platného územního plánu města Chomutov
f/ Informace získané od spoluvlastníka nemovitosti paní Jitky Černé

2.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Usnesením Exekutorského úřadu v Chomutově prostřednictvím soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky ze dne 20.1.2026 (č.j. 135 EX 4359/25-45) byl znalci dán úkol určit cenu obvyklou pozemku čís. parcely 2822 druhem zastavěná plocha a nádvoří se součástí stavby č.p.923 s využitím rodinný dům a pozemku čís. parcely 2823 druhem zahrada, nemovité věci jsou evidovány u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Chomutov na listu vlastnictví č.5081 pro k. ú. Chomutov I.

Všechny uvedené skutečnosti, ze kterých vychází výsledek tohoto znaleckého posudku, byly získány osobní prohlídkou zástupce zpracovatele, dále byly získány ústním podáním spoluvlastníka nemovité věci, paní Jitky Černé, která byla prohlídce nemovitosti přítomna.

Všechny zjištěné skutečnosti jsou vztaženy k aktuálnímu stavu nemovitých věcí, a to ke dni 29.1.2026, který je dnem prohlídky nemovitosti a rozhodným dnem pro ocenění.

Změny nemovitých věcí dle LV č.5081, které nastaly, nebo nastanou po dni rozhodném pro ocenění, nelze brát na zřetel.

Prohlídkou nemovitosti a náhledem do výpisu z katastru nemovitostí č.5081 pro k. ú. Chomutov I bylo zjištěno, že se právní a fyzický stav zejména budovy č.p.923, která je součástí pozemku čís. parcely 2822 neshoduje se stavem, který eviduje katastr nemovitostí. V evidenci Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Chomutov, je budova č.p.923 evidována s využitím rodinný dům s celkovým počtem 6 bytových jednotek. Zevrubnou prohlídkou nemovitosti dne 29.1.2026 bylo zjištěno, že objekt č.p.923 nesplňuje svým stavebně technickým řešením definici pro rodinný dům podle Stavebního zákona, a to počtem nadzemních podlaží ani počtem bytových jednotek, které jsou v budově č.p.923 ke dni ocenění provedeny. Budova s částečným podsklepením, 3 nadzemními podlažími a obytným podkrovím ke dni ocenění obsahuje 2 nebytové prostory v úrovni 1.nadzemního podlaží budovy a dále celkem 5 bytových jednotek ve 2. a 3.nadzemním podlaží a obytném podkroví. Dále bylo zjištěno, že se ani tvar a velikost zastavěné plochy budovy č.p.923, která je součástí pozemku čís. parcely 2822, neshodují se stavem evidovaným katastrem nemovitostí.

Ocenění všech součástí nemovitosti dle LV č.5081 pro k. ú. Chomutov I bude provedeno podle prohlídkou dne 29.1.2026 zjištěného stavu bez ohledu na evidenci katastru nemovitostí.

Jiné skutečnosti, mající vliv na závěry posudku, nebyly zadavatelem zpracovateli sděleny.

3. NÁLEZ

3.1. BLIŽŠÍ ÚDAJE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Na základě předložených podkladů se jedná o funkční soubor pozemků a stavby, a to: pozemek čís. parcely 2822 druhem zastavěná plocha a nádvoří se součástí stavby č.p.923 s využitím rodinný dům a pozemek čís. parcely 2823 druhem zahrada, nemovité věci jsou vedeny v evidenci katastru nemovitostí na LV č.5081 pro k. ú. Chomutov I u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Chomutov.

V platném územním plánu statutárního města Chomutov jsou nemovité věci shora uvedené

situovány v zastavěném území města na stabilizované ploše smíšené obytné městské (označeno SM).

Prohlídkou nemovitosti dne 29.1.2026 bylo zjištěno, že pozemek čís. parcely 2822, jehož součástí je stavba č.p.923 s využitím rodinný dům a pozemek čís. parcely 2823 tvoří funkční celek tvaru obdélníka v terénu svažité konfigurace se sklonem k severovýchodu a s podélnou osou pozemku orientovanou ve směru severovýchod-jihozápad a obytnými plochami orientovanými převážně k severovýchodu a jihozápadu. Hranice funkčního souboru pozemku obou parcelních čísel jsou v terénu zcela zřejmé, tvoří je jednak obrys obvodových konstrukcí stavby č.p.923 a dále součásti stávajícího oplocení.

Přístup na funkční celek pozemku čís. parcel 2822 a 2823 je možný z ulice Školní na severovýchodní hranici, a to přes pozemek čís. parcely 2827 druhem ostatní plocha s využitím ostatní komunikace ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov, dále přes pozemek čís. parcely 2686/25 druhem ostatní plocha s využitím silnice ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov. Přístup je možný také z jihozápadní hranice z ul. Poděbradova na pozemek čís. parcely 2823, a to přes pozemek čís. parcely 2819ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov a dále přes pozemek čís. parcely 2790/3 druhem ostatní plocha s využitím ostatní komunikace ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov a také přes pozemek čís. parcely 2790/1 druhem ostatní plocha s využitím silnice ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov.

Poloha funkčního celku pozemků se součástmi staveb je situována v terénu svažité konfigurace se sklonem k severovýchodu, a to v blízkosti vodního toku řeky Chomutovka, podle zprávy o nebezpečí poškození vlivem povodně/záplavy (Nemoreport) ze dne 31.1.2026, a která je přílohou tohoto znaleckého posudku, se tato lokalita však nachází v zóně 1, tedy v zóně s nízkým nebezpečím poškození vlivem povodně a záplavy.

V rámci lokality statutárního města Chomutov je možno napojit nemovitosti (stavby a pozemky) na kompletní veřejné inženýrské sítě, tedy je možné napojení na veřejný vodovod, vedení elektrické energie, veřejnou kanalizaci a zemní plyn. Oceňovaný funkční soubor pozemků obou parcelních čísel je napojen na všechny veřejné inženýrské sítě, tedy veřejný vodovod, kanalizaci, vedení elektrické energie a na zemní plyn.

Pozemek čís. parcely 2282 druhem zastavěná plocha a nádvoří o výměře 230 m2 je částí své výměry zastavěn budovou č.p.923, zbývající část výměry pozemku na jihozápadní hranici plní funkci nádvoří, jedná se o plochu s travním porostem, která je zčásti zastavěna dřevěným objektem pergoly se zpevněnou plochou z monolitického betonu navazující na stavbu č.p.923. Tvar zastavěné plochy budovy č.p.923 neodpovídá stavu evidovaném katastrem nemovitostí, na snímku z katastrální mapy jsou viditelné části stavby umístěné na severozápadní hranici pozemku čís. parcely 2282, ty však ke dni ocenění jsou již odstraněny.

Pozemek čís. parcely 2283 druhem zahrada o výměře 147 m2 polohou navazuje na pozemek čís. 2822 ve dvorním traktu na jihozápadní hranici souboru. Tvar vymezen součástmi oplocení, část výměry pozemku je zastavěna dřevěným samostatně stojícím objektem kůlny, která je užívána k parkování osobního vozidla. Stavba není evidována v katastru nemovitostí a není ani uvedena polohou zákresem v katastrální mapě. Zbývající část výměry pozemku čís. parcely 2823 tvoří travní porost a opěrná zeď z lomového kamene pro vyrovnání terénu.

Budova, která je součástí pozemku čís. parcely 2822 má přidělené č.p.923 a je podle katastru

nemovitostí evidována s využitím rodinný dům, tato evidence však neodpovídá stavu, který byl zjištěn prohlídkou nemovitosti den 29.1.2026. Jedná se o řadovou vnitřní budovu s částečným podsklepením, třemi nadzemními podlažími a obytnými prostory v podkroví. Ke dni prohlídky se v budově č.p.923 aktuálně nachází 2 nebytové jednotky v prostoru 1.nadzemního podlaží, ve 2. a 3.nadzemním podlaží a obytném podkroví celkem 5 bytových jednotek. Budova vykazuje ke dni prohlídky zhoršený, místy až havarijní stavebně technický stav, objekt je prázdný, neužívaný, část vybavení chybí, objekt také není zabezpečen proti vniknutí neoprávněných osob a díky chybějícím částem vybavení není zajištěn proti vlivu počasí a povětrnostních podmínek zvláště v zimním období. Skutečnosti, které byly prohlídkou nemovitosti zjištěny, jsou zaznamenány ve fotodokumentaci ze dne 29.1.2026, která je přílohou tohoto znaleckého posudku. Ke dni prohlídky nemovitosti je budova č.p.923 neschopná užívání podle způsobu využití evidovaném v katastru nemovitostí, tedy jako objekt bydlení. Bytové i nebytové prostory jsou většinou prázdné s chybějícími částmi vybavení, jako jsou části vybavení koupelen, WC, kuchyní, atd., nebyla zjištěna funkčnost teplovodní soustavy vytápění, v části ploch nejsou topná tělesa, nebyl zpřístupněn ani prostor, ve kterém se nachází, dle sdělení spoluvlastníka, paní Jitky Černé, kotel pro vytápění na zemní plyn, dále nelze zjistit stav zařízení pro ohřev teplé užitkové vody, prostor, kde se nachází elektrický bojler, nebyl zpřístupněn. V podkroví budovy je zjištěna chybějící výplň střešního okna, díky čemuž dochází k pronikání srážkové vody, v daním ročním období ve formě sněhu, do obytných prostor, díky čemuž dochází k dalšímu znehodnocení stavebních konstrukcí v objektu č.p.923.

Přesné informace o stáří budovy č.p.923 nejsou známy, k ocenění nebyla předložena žádná dokumentace, v evidenci katastru nemovitostí je uveden údaj o době výstavby v roce 1919, vzhledem k poloze budovy v širším centru statutárního města Chomutov lze však předpokládat, že budova byla součástí řadové zástavby ul. Školní již ve 2.polovině 19.století. Podle použitých stavebních materiálů a konstrukcí budovy včetně provedení nosných částí budovy znalec předpokládá stáří původní stavby č.p.923 cca 140-150 let s provedenými stavebními úpravami v pozdějším období. Budova č.p.923 byla ve vlastnictví statutárního města Chomutov až do roku 2021, kdy bylo její vlastnictví převedeno do vlastnictví pana Jindřicha Černého a později na základě Usnesení soudu i do spoluvlastnictví s paní Jitkou Černou. V 80.letech 20.století byla provedena celková modernizace vybavení objektu č.p.923 v rozsahu úprav vybavení bytových jednotek v 1.-3.nadzemním podlaží, a to v rozsahu instalace koupelen a WC z prefabrikovaných bytových jader, instalace kuchyňských linek do bytových jednotek, dále realizace nových rozvodů inženýrských sítí v budově, jako rozvodů elektřiny, vody, kanalizace a vytápění, byly provedeny úpravy dispozičního řešení prostor a dalších souvisejících změn konstrukcí. Výsledkem těchto úprav byla budova s celkem 6 bytovými jednotkami, vždy 2 na každém podlaží. V nezjištěném období následně byla provedena změna využití prostor v 1.nadzemním podlaží, byly zde umístěny 2 nebytové jednotky namísto bytových, tyto byly užívány jako drobné provozovny typu obchodních ploch. V roce 2005, dle sdělení spoluvlastníka nemovitosti, paní Jitky Černé, byla provedena stavební úprava nebytového prostoru umístěného vlevo od vstupu z ul. Školní v rozsahu realizace změn na provozovnu pedikúry se zázemím odpovídajícím druhu poskytované služby. V blíže nezjištěném období byly také provedeny úpravy 2 bytových jednotek ve 2. a 3.nadzemním podlaží, a to v rozsahu modernizace vybavení koupelen s WC, kdy původní prefabrikovaná bytová jádra byla vybourána a nahrazena zděnými konstrukcemi a byly instalovány nové zařizovací předměty do koupelen s WC. Ke dni ocenění jsou však i tyto prostory vlivem nedostatečné údržby dožilé a nefunkční. Dále v roce 2007 byla provedena vestavba bytové jednotky velikosti 3+kk do prostoru podkroví budovy a úprava části střešních rovin na terasu s přístupem z prostor bytové jednotky v podkroví. S touto změnou tvaru stavby a využití prostor souvisí povinnost souhlasu Stavebního úřadu, žádná dokumentace tohoto druhu nebyla však zpracovateli ocenění předložena.

Celkově je možno stavebně technický stav budovy č.p.923 hodnotit jako zhoršený, v částech až

havarijní, budova ani její části nejsou schopny užívání bez vložení finančních investic do rekonstrukce, revitalizace a modernizace spojené s výměnou většiny prvků vybavení. V dobrém stavebně technickém stavu jsou pouze svislé a vodorovné nosné konstrukce včetně konstrukcí schodiště, stav konstrukce krovu a střechy budovy nebylo možno ověřit, avšak dá se předpokládat, že tento bude zhoršený vlivem pronikání srážkové vody do prostor podkroví, s touto závadou budou souviset i poruchy části stropní konstrukce nad 3.nadzemním podlažím budovy.
Popis částí konstrukcí budovy č.p.923 včetně stavu, který objekt vykazuje ke dni ocenění spojeném s prohlídkou nemovitosti a zaměřením všech prostor, vychází tedy z vlastních zjištění znalce.

Spodní stavba, tedy konstrukce 1.podzemního podlaží, je provedena ze smíšeného, částečně kamenného zdiva bez provedení izolací proti zemní vlhkosti, nadzemní části svislých nosných konstrukcí jsou ze smíšeného, převážně však cihelného zdiva, vodorovné nosné konstrukce jsou provedeny nad 1.podzemním podlažím z cihelných valených kleneb, klenby jsou také patrné v prostorech společného schodiště budovy, v dalších podlažích jsou stropy dřevěné trámové s rovným podhledem a záklopem. Konstrukce schodiště spojujícího jednotlivá podlaží budovy je kamenná, jedná se o schodiště dvouramenné s podestami se schodišťovými stupni vetknutými do masivních schodišťových zdí. Svislé nosné konstrukce budovy nejsou ukončeny železobetonovým věncem, do půdní nadezdívky je ukotvena konstrukce krovu, která je dřevěná vaznicové soustavy, jedná se o střechu sedlovou a částečně plochou střechou terasy. Střešní krytina je provedena plechová, částečně z falcovaného a trapézového plechu, střešní krytina je doplněna o klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Přístup k těmto částem konstrukce budovy nebyl umožněn, protože dřevěné jednoramenné schodiště umožňující přístup na střešní rovinu včetně terasy je z velké části demontováno-chybějí schodišťové stupně (viz fotodokumentace ze dne 29.1.2026 v příloze ocenění).

Fasáda budovy č.p.923 je provedena z vápenocementové omítky štukové v dobrém stavu směrem do ul. Školní, fasádní omítky směrem do vnitrobloku řadové zástavby jsou vápenocementové hladké.

Okenní otvory všech částí budovy jsou vyplněny v menší míře okny plastovými s izolačním dvojsklem, a to v úrovni 1.-3.nadzemních podlaží dvorní fasády budovy, okna směrem do ulice Školní jsou dřevěná zdvojená ve zhoršeném stavu, okna v podkroví jsou střešní pevná, kyvná a otevíravá, dřevěná a hliníková. Kyvné okno ve střešní rovině směrem do ul. Školní ke dni ocenění dlouhodobě chybí, dochází k pronikání srážkové vody do interiéru budovy (viz fotodokumentace ze dne 29.1.2026). Okna nebytové jednotky vpravo od vstupu z ul. Školní jsou opatřena předokenními plastovými roletami.

Vnitřní dveře v budově č.p.923 jsou převážně původní dřevěné plné nebo částečně prosklené s ocelovými zárubněmi, část dveřních křídel chybí nebo je dožilých.

Vnitřní omítky budovy jsou provedeny z vápenocementových štukových omítek převážně původního provedení, části stěn v prostoru zděných koupelen ve 2.a 3.nadzemním podlaží a v podkroví jsou doplněny o keramické obklady, keramické obklady částí stěn jsou také provedeny v nebytových jednotkách v 1.nadzemním podlaží, v prostoru 1.podzemního podlaží jsou vnitřní omítky ve zhoršeném stavu, a to převážně z důvodu absence izolací proti zemní vlhkosti, v prostoru bytové jednotky vestavěné do podkroví jsou části povrchů provedeny ze sádrokartonových konstrukcí.

Nášlapné plochy podlah jsou různého provedení, část ploch je kryta keramickou dlažbou ve zhoršeném stavu, částečně ještě s dalším povrchem z PVC, část podlah v obytných částech budovy je kryta laminátovými plovoucími lamelami ke dni ocenění ve zhoršeném stavu. V prostorech

1.podzemního podlaží jsou nášlapné plochy podlah z cihelné dlažby, případně z betonové mazaniny ve zhoršeném stavu.

Součástí vybavení bytových jednotek je vybavení kuchyní kuchyňskými linkami, které jsou nefunkční ve výrazně zhoršeném stavu nebo zcela chybějící, chybí také zdroje pro vaření, tedy kuchyňské sporáky. Kuchyně tedy nejsou schopny plnit svou funkci v rámci bytových jednotek. Součástí koupelen a WC včetně sociálních zařízení v nebytových jednotkách jsou zařizovací předměty v rozsahu:

1) Nebytová jednotka v 1.nadzemním podlaží (provozovna pedikúry) obsahuje WC kombi a umývadlo, keramické vaničky pro provoz pedikúry jsou v dezolátním stavu
2) Nebytová jednotka v 1.nadzemním podlaží (obchodní) je vybavena sprchovou vaničkou, umývadlem a WC kombi
3) Bytová jednotka velikosti 1+1 ve 2.nadzemním podlaží má v prefabrikovaném bytové jádře vanu, umývadlo a WC kombi
4) Bytová jednotka velikosti 2+1 ve 2.nadzemním podlaží obsahuje ve zděné koupelně vanu, umývadlo a WC kombi (zpracovateli ocenění nebyl prostor zpřístupněn)
5) Bytová jednota velikosti 1+1 ve 3.nadzemním podlaží má v prefabrikovaném bytové jádře vanu, umývadlo a WC kombi
6) Bytová jednotka velikosti 2+1 ve 3.nadzemním podlaží obsahuje ve zděné koupelně vanu, umývadlo a WC kombi
7) Bytová jednotka velikosti 3+kk v podkroví je vybavena plastovou vanou, umývadlem a WC kombi

Vytápění obytných prostor objektu č.p.923 je řešeno jako teplovodní soustava s rozvody do deskových topných těles, většina topných těles však byla demontována. V prostoru bytové jednotky v podkroví jsou podlahové rozvody pro vytápění. Zdrojem topné soustavy je kotel na zemní plyn nezjištěné značky umístěný, dle sdělení spoluvlastníka paní Jitky Černé, v komoře na mezipodestě schodiště, tento prostor nebyl zpracovateli zpřístupněn. Ohřev teplé užitkové vody je zajištěn pomocí elektrického bojleru, který je uložen, dle sdělení spoluvlastníka, paní Jitky Černé, v komoře na mezipodestě schodiště budovy, tento prostor však také nebyl zpřístupněn.

Celkově je možno stavebně technický stav budovy č.p.923 hodnotit jako zhoršený, v částech až havarijní, budova ani její části nejsou schopny užívání bez vložení finančních investic do rekonstrukce, revitalizace a modernizace spojené s výměnou většiny prvků vybavení. V dobrém stavebně technickém stavu jsou pouze svislé a vodorovné nosné konstrukce včetně konstrukcí schodiště, stav konstrukce krovu a střechy budovy nebylo možno ověřit, avšak dá se předpokládat, že tento bude zhoršený vlivem pronikání srážkové vody do prostor podkroví, s touto závadou budou souviset i poruchy části stropní konstrukce nad 3.nadzemním podlažím budovy.

Statické poruchy a vady nosných konstrukcí budovy č.p.923 nebyly zjištěny. Vzhledem ke stavu vybavení jednotlivých prostor budovy není žádný nebytový ani bytový prostor schopný užívání, tedy ani není schopný užívání na základě nájemní smlouvy, budova tedy není schopná generovat zisk v podobě nájemného za užívání prostor. Výnosová hodnota ke sni ocenění je tady nulová.

Na pozemku čís. parcel 2822 a 2823 jsou umístěny i vedlejší stavby a příslušenství, jako stavba dřevěné kůlny neevidovaná v katastru nemovitostí užívaná k parkování osobního vozidla na pozemku čís. parcely 2823, dále součásti oplocení na pozemku čís. parcel 2822 a 2823, zpevněná plocha z monolitického betonu s dřevěnou konstrukcí pergoly na pozemku čís. parcely 2822 navazující na budovu č.p.923.

Místopis

Statutární město Chomutov se nachází na západním okraji Ústeckého kraje v blízkosti hranice se

sousedním Karlovarským krajem na severozápadním okraji České republiky v blízkosti státní hranice se SRN.

V místě žije cca 47 000 obyvatel a je zde odpovídající zastoupení orgánů státní správy. V místě jsou objekty občanské vybavenosti zastoupeny v míře odpovídající velikosti a významu sídla, jedná se o statutární město, je zde tedy k dispozici kompletní vybavenost objekty služeb.

Město Chomutov je dobře dopravně dostupné pomocí dokončované dálnice D7, která je spojnicí hlavního města Praha a státní hranice se SRN, dále je velmi dobře dopravně dostupné pomocí komunikace č. I/13, která je spojnicí krajského města Ústí nad Labem, města Teplice, města Most a Chomutov.
Oceňované nemovité věci jsou situovány v širším centru statutárního města Chomutov, ulice Školní je souběžná s hlavní páteřní komunikací města, kterou je ul. Palackého, polohou je ul. Školní velmi dobře dostupná z centrálního historického jádra města kolem náměstí 1.máje. Okolní zástavbu v ulici Školní tvoří převážně srovnatelné objekty řadových rodinných a menších bytových domů, v docházkové vzdálenosti se nacházejí objekty občanského vybavení. Komunikace ul. Školní je s obousměrným provozem, jedná se rušnou ulici s hustým provozem a nedostatkem parkovacích ploch. Centrum města Chomutov je dostupné pěší chůzí, v rámci města je plně funkční hustá síť MHD se zastávkou v ul. Palackého ve vzdálenosti cca 200 m, v blízkosti oceňované nemovitosti se nachází autobusové nádraží v ul. Wolkerova, statutární město Chomutov je také dopravně dostupné pomocí železniční dopravy.

Situace

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

Přístup přes pozemky

-čís. parcely 2827 druhem ostatní plocha s využitím ostatní komunikace ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov
-čís. parcely 2686/25 druhem ostatní plocha s využitím silnice ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov
-čís. parcely 2819ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov
-čís. parcely 2790/3 druhem ostatní plocha s využitím ostatní komunikace ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov
-čís. parcely 2790/1 druhem ostatní plocha s využitím silnice ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov.

Podrobný popis nemovitostí je uveden v následující části posudku.

3.2. VLASTNICTVÍ

Soubor nemovitých věcí, který je předmětem ocenění, je v evidenci Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj u katastrálního pracoviště Chomutov uveden na listu vlastnictví č.5081 v k. ú. Chomutov I a je k rozhodnému datu pro ocenění ve spoluvlastnictví fyzických osob:

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Černá Jitka, Palackého 3670, 43001 Chomutov	696024/2443	1/2
Černý Jindřich, Školní 923/12, 43001 Chomutov	711119/2473	1/2

Podle části „B“ listu vlastnictví č.5081 jsou uvedeny tyto nemovité věci:
-pozemek čís. parcely 2822 druhem zastavěná plocha a nádvoří o výměře 230 m2 se součástí stavby č.p.923 s využitím rodinný dům
-pozemek čís. parcely 2823 druhem zahrada o výměře 147 m2

Podle části „B1“ listu vlastnictví č.5081 nejsou uvedena k rozhodnému datu žádná věcná práva sloužící ve prospěch nemovité věci uvedené v části „B“

Podle části „C“ listu vlastnictví č. 5081 je uvedeno k rozhodnému datu věcné právo zatěžující nemovité věci uvedené v části „B“.

Podle části „D“ listu vlastnictví č.5081 Poznámky a další podobné údaje-je uveden k rozhodnému datu zápis vztahující se k nemovitým věcem uvedeným v části „B“, a to:
-Exekuce na část majetku, pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov, povinnost k: Černý Jindřich, Školní 923/12, 430 01 Chomutov, RČ: 711119/2473, parcela: 2822, 2823, a to na základě listiny, kterou je: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-4359/2025-31 ze dne 26.11.2025, právní účinky zápisu k okamžiku 4.12.2025, 07:21:42. Z-7630/2025-503
-Související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu ½, prodej nemovité věci na základě rozsudku o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, povinnost k: Černý Jindřich, Školní 923/12, 430 01 Chomutov, RČ: 711119/2473, a to na základě listiny, kterou je: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-4359/2025-36 ze dne 27.11.2025, právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2025, 15:27:37, zápis proveden dne 4.12.2025, uloženo na prac. Chomutov, Z-7540/2025-503
-Související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu ½ prodej nemovité věci na základě rozsudku o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, povinnost k: Černá Jitka, Palackého 3670, 430 01 Chomutov, RČ: 696024/2443, a to na základě listiny, kterou je: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-4359/2025-36 ze dne 27.11.2025, právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2025, 15:27:37, zápis proveden dne 4.12.2025, uloženo na prac. Chomutov, Z-7540/2025-503

Podle části Plomby a upozornění listu vlastnictví č.5081 není uveden k rozhodnému datu žádný zápis k nemovitým věcem uvedeným v části „B“.

Podle části „E“ listu vlastnictví č.5081 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu je uvedena listina:
-Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 26.9.2001, Z-3591/2001-503, pro: Černý Jindřich, Školní 923/12, 430 01 Chomutov, RČ: 711119/2473
-Usnesení soudu, schválení smíru o určení právního vztahu Okresní soud v Chomutově,
č.j. 21 C-323/2019-119 ze dne 15.9.2019, právní moc ke dni 16.9.2022, právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2022, 10:50:38, zápis proveden dne 4.11.2022, V-6960/2022-503, pro: Černá Jitka, Palackého 3670, 430 01 Chomutov, RČ: 696024/2443

Podle části „F“ listu vlastnictví č.5081- Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám je uveden zápis vztahující se k nemovitým věcem uvedeným v části „B“, a to:
-pro parcelu 2823 je uvedeno BPEJ 22213 pro výměru 147 m2

-pozemek čís. parcely 2823 je v katastru nemovitostí evidován s ochranou zemědělského půdního fondu

3.3. PROHLÍDKA

Prohlídka na místě byla provedena dne 29.1.2026 za účasti
-spoluvlastníka nemovitých věcí, paní Jitky Černé
-za znaleckou kancelář ENI CONSULT spol. s r.o. Ing. Jitka Hermanová

3.4. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Pozemek čís. parcely 2822 druhem zastavěná plocha a nádvoří se součástí stavby č.p.923 s využitím rodinný dům a pozemek čís. parcely 2823 druhem zahrada, vedlejší stavby a příslušenství.

4. POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI ANALÝZE DAT

Po prověření všech sebraných a vytvořených dat jsme konstatovali, že jsou dostatečná pro plnění znaleckého úkolu.

4.2 ZPŮSOB A METODA OCENĚNÍ

4.2.1 Způsob ocenění

Platný oceňovací předpis, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, definuje způsoby oceňování majetku a služeb, a to obvyklou cenou (pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování). Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací způsob, oceňování podle jmenovité hodnoty, oceňování podle účetní hodnoty, oceňování podle kurzové hodnoty a oceňování sjednanou cenou (§ 2 odst. 9 cit. zákona).

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona (§ 2 odst. 2) 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 nezahrnují 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 porovnáním ze sjednaných cen.***

4.2.2 Metoda ocenění

Předmětem ocenění je stanovení ceny obvyklé pozemku čís. parcely 2822 druhem zastavěná plocha a nádvoří se součástí stavby č.p.923 s využitím rodinný dům a pozemku čís. parcely 2823 druhem zahrada, nemovitosti jsou evidované v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj na LV č.5081 v k. ú. Chomutov I v ul. Školní v Chomutově, okres Chomutov, Ústecký kraj, ke dni ocenění 29.1.2026.

Pro ocenění daných nemovitých věcí byly nalezeny údaje o prodejích přímo porovnatelných nemovitostí typu bytový dům s pozemky a vedlejšími stavbami, a jejich **obvyklou cenu lze proto určit porovnáním** ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2, věta poslední, citovaného zákona.

4.3. URČENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKU ČÍS.PARCELY 2822 SE SOUČÁSTÍ STAVBY Č.P.923 S VYUŽITÍM RODINNÝ DŮM A POZEMKU ČÍS. PARCELY 2823, VEDLEJŠÍCH STAVEB A PŘÍSLUŠENSTVÍ

Název předmětu ocenění:	Pozemek čís. parcely 2822 se součástí stavby č.p.923 s využitím rodinný dům a pozemek čís. parcely 2823, vedlejší stavby a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Školní 923/12, Chomutov
LV:	5081
Kraj:	Ústecký
Okres:	Chomutov
Obec:	Chomutov
Katastrální území:	Chomutov I
Počet obyvatel:	47003
Poloha v obci:	Obytná zóna

Statutární město Chomutov se nachází na západním okraji Ústeckého kraje v blízkosti hranice se sousedním Karlovarským krajem na severozápadním okraji České republiky v blízkosti státní hranice se SRN.

V místě žije cca 47 000 obyvatel a je zde odpovídající zastoupení orgánů státní správy. V místě jsou objekty občanské vybavenosti zastoupeny v míře odpovídající velikosti a významu sídla, jedná se o statutární město, je zde tedy k dispozici kompletní vybavenost objekty služeb.

Město Chomutov je dobře dopravně dostupné pomocí dokončované dálnice D7, která je spojnicí hlavního města Praha a státní hranice se SRN, dále je velmi dobře dopravně dostupné pomocí komunikace č. I/13, která je spojnicí krajského města Ústí nad Labem, města Teplice, města Most a Chomutov.

Oceňované nemovité věci jsou situovány v širším centru statutárního města Chomutov, ulice Školní je souběžná s hlavní páteřní komunikací města, kterou je ul. Palackého, polohou je ul. Školní velmi dobře dostupná z centrálního historického jádra města kolem náměstí 1.máje. Okolní zástavbu v ulici Školní tvoří převážně srovnatelné objekty řadových rodinných a menších bytových domů, v docházkové vzdálenosti se nacházejí objekty občanského vybavení. Komunikace ul. Školní je s obousměrným provozem, jedná se rušnou ulici s hustým provozem a nedostatkem parkovacích ploch. Centrum města Chomutov je dostupné pěší chůzí, v rámci města je plně funkční hustá síť MHD se zastávkou v ul. Palackého ve vzdálenosti cca 200 m, v blízkosti oceňované nemovitosti se nachází autobusové nádraží v ul. Wolkerova, statutární město Chomutov je také dopravně dostupné pomocí železniční dopravy.

V platném územním plánu statutárního města Chomutov jsou nemovité věci shora uvedené situovány v zastavěném území města na stabilizované ploše smíšené obytné městské (označeno SM).

Poloha funkčního celku pozemků se součástmi staveb je situována v terénu svažité konfigurace se sklonem k severovýchodu, a to v blízkosti vodního toku řeky Chomutovka, podle zprávy o nebezpečí poškození vlivem povodně/záplavy (Nemoreport) ze dne 31.1.2026, a která je přílohou tohoto znaleckého posudku, se tato lokalita však nachází v zóně 1, tedy v zóně s nízkým nebezpečím poškození vlivem povodně a záplavy.

Prohlídkou nemovitosti dne 29.1.2026 bylo zjištěno, že pozemek čís. parcely 2822, jehož součástí je stavba č.p.923 s využitím rodinný dům a pozemek čís. parcely 2823 tvoří funkční celek tvaru obdélníka v terénu svažité konfigurace se sklonem k severovýchodu a s podélnou osou pozemku orientovanou ve směru severovýchod-jihozápad a obytnými plochami orientovanými převážně k severovýchodu a jihozápadu. Hranice funkčního souboru pozemku obou parcelních čísel jsou v terénu zcela zřejmé, tvoří je jednak obrys obvodových konstrukcí stavby č.p.923 a dále součásti stávajícího oplocení.

Přístup na funkční celek pozemku čís. parcel 2822 a 2823 je možný z ulice Školní na severovýchodní hranici, a to přes pozemek čís. parcely 2827 druhem ostatní plocha s využitím ostatní komunikace ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov, dále přes pozemek čís. parcely 2686/25 druhem ostatní plocha s využitím silnice ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov. Přístup je možný také z jihozápadní hranice z ul. Poděbradova na pozemek čís. parcely 2823, a to přes pozemek čís. parcely 2819ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov a dále přes pozemek čís. parcely 2790/3 druhem ostatní plocha s využitím ostatní komunikace ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov a také přes pozemek čís. parcely 2790/1 druhem ostatní plocha s využitím silnice ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov.

V rámci lokality statutárního města Chomutov je možno napojit nemovitosti (stavby a pozemky) na kompletní veřejné inženýrské sítě, tedy je možné napojení na veřejný vodovod, vedení elektrické energie, veřejnou kanalizaci a zemní plyn. Oceňovaný funkční soubor pozemků obou parcelních čísel je napojen na všechny veřejné inženýrské sítě, tedy veřejný vodovod, kanalizaci, vedení elektrické energie a na zemní plyn. Ke dni ocenění je však vedení veřejného vodovodu, elektřiny a zemního plynu odpojeno od dodávek.

Na základě předložených podkladů se jedná o pozemek čís. parcely 2822 druhem zastavěná plocha a nádvoří se součástí stavby č.p.923 s využitím rodinný dům a pozemek čís. parcely 2823 druhem zahrada, nemovité věci jsou vedeny v evidenci katastru nemovitostí na LV č.5081 pro k. ú. Chomutov I u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Chomutov.

4.3.1. Budova č.p.923

Konstrukční řešení a vybavení

Budova, která je součástí pozemku čís. parcely 2822 má přidělené č.p.923 a je podle katastru nemovitostí evidována s využitím rodinný dům, tato evidence však neodpovídá stavu, který byl zjištěn prohlídkou nemovitosti den 29.1.2026. Jedná se o řadovou vnitřní budovu s částečným podsklepením, třemi nadzemními podlažími a obytnými prostory v podkroví. Ke dni prohlídky se v budově č.p.923 aktuálně nachází 2 nebytové jednotky v prostoru 1.nadzemního podlaží, ve 2. a 3.nadzemním podlaží a obytném podkroví celkem 5 bytových jednotek. Budova vykazuje ke dni prohlídky zhoršený, místy až havarijní stavebně technický stav, objekt je prázdný, neužívaný, část vybavení chybí, objekt také není zabezpečen proti vniknutí neoprávněných osob a díky chybějícím částem vybavení není zajištěn proti vlivu počasí a povětrnostních podmínek zvláště v zimním období. Skutečnosti, které byly prohlídkou nemovitosti zjištěny, jsou zaznamenány ve fotodokumentaci ze dne 29.1.2026, která je přílohou tohoto znaleckého posudku. Ke dni prohlídky nemovitosti je budova č.p.923 neschopná užívání podle způsobu využití evidovaném v katastru nemovitostí, tedy jako objekt bydlení. Bytové i nebytové prostory jsou většinou prázdné s chybějícími částmi vybavení, jako jsou části vybavení koupelen, WC, kuchyní, atd., nebyla zjištěna funkčnost teplovodní soustavy vytápění, v části ploch nejsou topná tělesa, nebyl

zpřístupněn ani prostor, ve kterém se nachází, dle sdělení spoluvlastníka, paní Jitky Černé, kotel pro vytápění na zemní plyn, dále nelze zjistit stav zařízení pro ohřev teplé užitkové vody, prostor, kde se nachází elektrický bojler, nebyl zpřístupněn. V podkroví budovy je zjištěna chybějící výplň střešního okna, díky čemuž dochází k pronikání srážkové vody, v daním ročním období ve formě sněhu, do obytných prostor, díky čemuž dochází k dalšímu znehodnocení stavebních konstrukcí v objektu č.p.923.

Přesné informace o stáří budovy č.p.923 nejsou známy, k ocenění nebyla předložena žádná dokumentace, v evidenci katastru nemovitostí je uveden údaj o době výstavby v roce 1919, vzhledem k poloze budovy v širším centru statutárního města Chomutov lze však předpokládat, že budova byla součástí řadové zástavby ul. Školní již ve 2.polovině 19.století. Podle použitých stavebních materiálů a konstrukcí budovy včetně provedení nosných částí budovy znalec předpokládá stáří původní stavby č.p.923 cca 140-150 let s provedenými stavebními úpravami v pozdějším období. Budova č.p.923 byla ve vlastnictví statutárního města Chomutov až do roku 2021, kdy bylo její vlastnictví převedeno do vlastnictví pana Jindřicha Černého a později na základě Usnesení soudu i do spoluvlastnictví s paní Jitkou Černou. V 80.letech 20.století byla provedena celková modernizace vybavení objektu č.p.923 v rozsahu úprav vybavení bytových jednotek v 1.-3.nadzemním podlaží, a to v rozsahu instalace koupelen a WC z prefabrikovaných bytových jader, instalace kuchyňských linek do bytových jednotek, dále realizace nových rozvodů inženýrských sítí v budově, jako rozvodů elektřiny, vody, kanalizace a vytápění, byly provedeny úpravy dispozičního řešení prostor a dalších souvisejících změn konstrukcí. Výsledkem těchto úprav byla budova s celkem 6 bytovými jednotkami, vždy 2 na každém podlaží. V nezjištěném období následně byla provedena změna využití prostor v 1.nadzemním podlaží, byly zde umístěny 2 nebytové jednotky namísto bytových, tyto byly užívány jako drobné provozovny typu obchodních ploch. V roce 2005, dle sdělení spoluvlastníka nemovitosti, paní Jitky Černé, byla provedena stavební úprava nebytového prostoru umístěného vlevo od vstupu z ul. Školní v rozsahu realizace změn na provozovnu pedikúry se zázemím odpovídajícím druhu poskytované služby. V blíže nezjištěném období byly také provedeny úpravy 2 bytových jednotek ve 2. a 3.nadzemním podlaží, a to v rozsahu modernizace vybavení koupelen s WC, kdy původní prefabrikovaná bytová jádra byla vybourána a nahrazena zděnými konstrukcemi a byly instalovány nové zařizovací předměty do koupelen s WC. Ke dni ocenění jsou však i tyto prostory vlivem nedostatečné údržby dožilé a nefunkční. Dále v roce 2007 byla provedena vestavba bytové jednotky velikosti 3+kk do prostoru podkroví budovy a úprava části střešních rovin na terasu s přístupem z prostor bytové jednotky v podkroví. S touto změnou tvaru stavby a využití prostor souvisí povinnost souhlasu Stavebního úřadu, žádná dokumentace tohoto druhu nebyla však zpracovateli ocenění předložena.

Celkově je možno stavebně technický stav budovy č.p.923 hodnotit jako zhoršený, v částech až havarijní, budova ani její části nejsou schopny užívání bez vložení finančních investic do rekonstrukce, revitalizace a modernizace spojené s výměnou většiny prvků vybavení. V dobrém stavebně technickém stavu jsou pouze svislé a vodorovné nosné konstrukce včetně konstrukcí schodiště, stav konstrukce krovu a střechy budovy nebylo možno ověřit, avšak dá se předpokládat, že tento bude zhoršený vlivem pronikání srážkové vody do prostor podkroví, s touto závadou budou souviset i poruchy části stropní konstrukce nad 3.nadzemním podlažím budovy.

Popis částí konstrukcí budovy č.p.923 včetně stavu, který objekt vykazuje ke dni ocenění spojeném s prohlídkou nemovitosti a zaměřením všech prostor, vychází tedy z vlastních zjištění znalce.

Spodní stavba, tedy konstrukce 1.podzemního podlaží, je provedena ze smíšeného, částečně kamenného zdiva bez provedení izolací proti zemní vlhkosti, nadzemní části svislých nosných konstrukcí jsou ze smíšeného, převážně však cihelného zdiva, vodorovné nosné konstrukce jsou provedeny nad 1.podzemním podlažím z cihelných valených kleneb, klenby jsou také patrné

v prostorech společného schodiště budovy, v dalších podlažích jsou stropy dřevěné trámové s rovným podhledem a záklopem. Konstrukce schodiště spojujícího jednotlivá podlaží budovy je kamenná, jedná se o schodiště dvouramenné s podestami se schodišťovými stupni vetknutými do masivních schodišťových zdí. Svislé nosné konstrukce budovy nejsou ukončeny železobetonovým věncem, do půdní nadezdívky je ukotvena konstrukce krovu, která je dřevěná vaznicové soustavy, jedná se o střechu sedlovou a částečně plochou střechou terasy. Střešní krytina je provedena plechová, částečně z falcovaného a trapézového plechu, střešní krytina je doplněna o klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Přístup k těmto částem konstrukce budovy nebyl umožněn, protože dřevěné jednoramenné schodiště umožňující přístup na střešní rovinu včetně terasy je z velké části demontováno-chybějí schodišťové stupně (viz fotodokumentace ze dne 29.1.2026 v příloze ocenění).

Fasáda budovy č.p.923 je provedena z vápenocementové omítky štukové v dobrém stavu směrem do ul. Školní, fasádní omítky směrem do vnitrobloku řadové zástavby jsou vápenocementové hladké.

Okenní otvory všech částí budovy jsou vyplněny v menší míře okny plastovými s izolačním dvojsklem, a to v úrovni 1.-3.nadzemních podlaží dvorní fasády budovy, okna směrem do ulice Školní jsou dřevěná zdvojená ve zhoršeném stavu, okna v podkroví jsou střešní pevná, kyvná a otevíravá, dřevěná a hliníková. Kyvné okno ve střešní rovině směrem do ul. Školní ke dni ocenění dlouhodobě chybí, dochází k pronikání srážkové vody do interiéru budovy (viz fotodokumentace ze dne 29.1.2026). Okna nebytové jednotky vpravo od vstupu z ul. Školní jsou opatřena předokenními plastovými roletami.

Vnitřní dveře v budově č.p.923 jsou převážně původní dřevěné plné nebo částečně prosklené s ocelovými zárubněmi, část dveřních křídel chybí nebo je dožilých.

Vnitřní omítky budovy jsou provedeny z vápenocementových štukových omítek převážně původního provedení, části stěn v prostoru zděných koupelen ve 2.a 3.nadzemním podlaží a v podkroví jsou doplněny o keramické obklady, keramické obklady částí stěn jsou také provedeny v nebytových jednotkách v 1.nadzemním podlaží, v prostoru 1.podzemního podlaží jsou vnitřní omítky ve zhoršeném stavu, a to převážně z důvodu absence izolací proti zemní vlhkosti, v prostoru bytové jednotky vestavěné do podkroví jsou části povrchů provedeny ze sádrokartonových konstrukcí.

Nášlapné plochy podlah jsou různého provedení, část ploch je kryta keramickou dlažbou ve zhoršeném stavu, částečně ještě s dalším povrchem z PVC, část podlah v obytných částech budovy je kryta laminátovými plovoucími lamelami ke dni ocenění ve zhoršeném stavu. V prostorech 1.podzemního podlaží jsou nášlapné plochy podlah z cihelné dlažby, případně z betonové mazaniny ve zhoršeném stavu.

Součástí vybavení bytových jednotek je vybavení kuchyní kuchyňskými linkami, které jsou nefunkční ve výrazně zhoršeném stavu nebo zcela chybějící, chybí také zdroje pro vaření, tedy kuchyňské sporáky. Kuchyně tedy nejsou schopny plnit svou funkci v rámci bytových jednotek. Součástí koupelen a WC včetně sociálních zařízení v nebytových jednotkách jsou zařizovací předměty v rozsahu:

1) Nebytová jednotka v 1.nadzemním podlaží (provozovna pedikúry) obsahuje WC kombi a umývadlo, keramické vaničky pro provoz pedikúry jsou v dezolátním stavu
2) Nebytová jednotka v 1.nadzemním podlaží (obchodní) je vybavena sprchovou vaničkou, umývadlem a WC kombi
3) Bytová jednotka velikosti 1+1 ve 2.nadzemním podlaží má v prefabrikovaném bytové jádře

vanu, umývadlo a WC kombi
4) Bytová jednotka velikosti 2+1 ve 2.nadzemním podlaží obsahuje ve zděné koupelně vanu, umývadlo a WC kombi (zpracovateli ocenění nebyl prostor zpřístupněn)
5) Bytová jednota velikosti 1+1 ve 3.nadzemním podlaží má v prefabrikovaném bytové jádře vanu, umývadlo a WC kombi
6) Bytová jednotka velikosti 2+1 ve 3.nadzemním podlaží obsahuje ve zděné koupelně vanu, umývadlo a WC kombi
7) Bytová jednotka velikosti 3+kk v podkroví je vybavena plastovou vanou, umývadlem a WC kombi

Vytápění obytných prostor objektu č.p.923 je řešeno jako teplovodní soustava s rozvody do deskových topných těles, většina topných těles však byla demontována. V prostoru bytové jednotky v podkroví jsou podlahové rozvody pro vytápění. Zdrojem topné soustavy je kotel na zemní plyn nezjištěné značky umístěný, dle sdělení spoluvlastníka paní Jitky Černé, v komoře na mezipodestě schodiště, tento prostor nebyl zpracovateli zpřístupněn. Ohřev teplé užitkové vody je zajištěn pomocí elektrického bojleru, který je uložen, dle sdělení spoluvlastníka, paní Jitky Černé, v komoře na mezipodestě schodiště budovy, tento prostor však také nebyl zpřístupněn.

Celkově je možno stavebně technický stav budovy č.p.923 hodnotit jako zhoršený, v částech až havarijní, budova ani její části nejsou schopny užívání bez vložení finančních investic do rekonstrukce, revitalizace a modernizace spojené s výměnou většiny prvků vybavení. V dobrém stavebně technickém stavu jsou pouze svislé a vodorovné nosné konstrukce včetně konstrukcí schodiště, stav konstrukce krovu a střechy budovy nebylo možno ověřit, avšak dá se předpokládat, že tento bude zhoršený vlivem pronikání srážkové vody do prostor podkroví, s touto závadou budou souviset i poruchy části stropní konstrukce nad 3.nadzemním podlažím budovy.

Statické poruchy a vady nosných konstrukcí budovy č.p.923 nebyly zjištěny. Vzhledem ke stavu vybavení jednotlivých prostor budovy není žádný nebytový ani bytový prostor schopný užívání, tedy ani není schopný užívání na základě nájemní smlouvy, budova tedy není schopná generovat zisk v podobě nájemného za užívání prostor. Výnosová hodnota ke sni ocenění je tady nulová

Dispoziční řešení:
1.PP-přístup do prostor je možný jednoramenným kamenným schodištěm z úrovně 1.nadzemního podlaží, dále se v prostoru 1.podzemního podlaží nachází chodba a sklepní prostory pod částí zastavěné plochy rodinného domu.
1.NP-vstup je možný hlavními vstupními dveřmi z ul. Školní do chodby se schodištěm, v chodbě je přístup do dvou nebytových jednotek (provozoven), a to do prostoru pedikúry se zázemím a do prostoru obchodní jednotky (prodejny) se zázemím. Chodbou je možný východ na pozemek čís. parcely 2822 a do prostor 1.podzemního podlaží, komora na podestě schodiště
Mezipodesta schodiště-komora
2.NP-společná chodba se schodištěm, vpravo od schodiště se nachází bytová jednotka velikosti 1+1, která se skládá z předsíně, pokoje, kuchyně, koupelna a WC v prefabrikovaném bytovém jádře. Vlevo od schodiště je možný přístup do bytové jednotky velikosti 2+1, která se skládá z předsíně, zděné koupelny s WC, kuchyně a 2 obytných místností
Mezipodesta schodiště-komora
3.NP-společná chodba se schodištěm, vpravo od schodiště se nachází bytová jednotka velikosti 1+1, která se skládá z předsíně, pokoje, kuchyně, koupelna a WC v prefabrikovaném bytovém jádře. Vlevo od schodiště je možný přístup do bytové jednotky velikosti 2+1, která se skládá z předsíně, zděné koupelny s WC, kuchyně a obytné místnosti, ze společné chodby se schodištěm je možný vstup do samostatné obytné místnosti.

Podkroví-bytová jednotka velikosti 3+kk sestávající z obývacího pokoje s kuchyňským koutem, 2 dětských pokojů, koupelna s WC a komory, která byla využívána jako ložnice (tento prostor však nesplňuje parametry obytné místnosti). Z kuchyňského koutu bylo v minulosti provedeno jednoramenné dřevěné schodiště na střešní terasu-ke dni ocenění je však tato část nepřístupná

Výpočet věcné hodnoty staveb

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.PP	57,20 m^2	43,73 m^2
1.NP	137,80 m^2	105,69 m^2
2.NP	137,80 m^2	105,40 m^2
3.NP	137,80 m^2	105,40 m^2
podkroví	137,80 m^2	110,10 m^2
Celkem započitatelná plocha		**470,32m^2**

Výčet místností

Název podlaží				
Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.PP				
Ostatní prostory	chodba se schodištěm	4,70 m^2	1,00	4,70m^2
Ostatní prostory	sklep	16,92 m^2	1,00	16,92m^2
Ostatní prostory	sklep	6,06 m^2	1,00	6,06m^2
Ostatní prostory	sklepní kóje	16,05 m^2	1,00	16,05m^2
1.PP - celkem		**43,73 m^2**		**43,73 m^2**
1.NP				
Obytné prostory	vstupní chodba	6,57 m^2	1,00	6,57m^2
Provozní prostory	nebyt.jednotka č.1-provozovna	30,13 m^2	1,00	30,13m^2
Provozní prostory	nebyt.jednotka č.1-WC	1,22 m^2	1,00	1,22m^2
Provozní prostory	nebyt.jednotka č.1-zázemí	13,85 m^2	1,00	13,85m^2
Provozní prostory	nebyt.jednotka č.2-provozovna	18,48 m^2	1,00	18,48m^2
Provozní prostory	nebyt.jednotka č.2-WC +sprchový kout	2,63 m^2	1,00	2,63m^2
Provozní prostory	nebyt.jednotka č.2-zázemí	12,19 m^2	1,00	12,19m^2
Obytné prostory	WC	1,09 m^2	1,00	1,09m^2
Obytné prostory	chodba se schodištěm	19,53 m^2	1,00	19,53m^2
1.NP - celkem		**105,69 m^2**		**105,69 m^2**
2.NP				
Obytné prostory	chodba se schodištěm	19,53 m^2	1,00	19,53m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.1-předsíň	2,54 m^2	1,00	2,54m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.1-koupelna	2,18 m^2	1,00	2,18m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.1-WC	1,05 m^2	1,00	1,05m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.1-kuchyň	8,90 m^2	1,00	8,90m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.1-pokoj	17,54 m^2	1,00	17,54m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.2-předsíň	2,13 m^2	1,00	2,13m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.2-koupelna s WC	5,63 m^2	1,00	5,63m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.2-kuchyň	18,65 m^2	1,00	18,65m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.2-pokoj	14,81 m^2	1,00	14,81m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.2-pokoj	12,44 m^2	1,00	12,44m^2
2.NP - celkem		**105,40 m^2**		**105,40 m^2**
3.NP				
Obytné prostory	chodba se schodištěm	19,53 m^2	1,00	19,53m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.3-předsíň	2,54 m^2	1,00	2,54m^2
Obytné prostory	byt.jednotla č.3-koupelna	2,18 m^2	1,00	2,18m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.3-WC	1,05 m^2	1,00	1,05m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.3-kuchyň	8,90 m^2	1,00	8,90m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.3-pokoj	17,54 m^2	1,00	17,54m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.4-předsíň	2,13 m^2	1,00	2,13m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.4-kuchyň	18,65 m^2	1,00	18,65m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.4-pokoj	14,81 m^2	1,00	14,81m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.4-obytná místnost na společné chodbě	12,44 m^2	1,00	12,44m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.4-koupelna s WC	5,63 m^2	1,00	5,63m^2
3.NP - celkem		**105,40 m^2**		**105,40 m^2**
podkroví				

Obytné prostory	byt.jednotka č.5-chodba se schodištěm	15,01 m^2	1,00	15,01m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.5-dětský pokoj	16,09 m^2	1,00	16,09m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.5-dětský pokoj	17,03 m^2	1,00	17,03m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.5-obývací pokoj	23,63 m^2	1,00	23,63m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.5-kuchyňský kout	14,71 m^2	1,00	14,71m^2
Obytné prostory	byt.jednotka č.5-koupelna s WC	11,29 m^2	1,00	11,29m^2
Ostatní prostory	byt.jednotka č.5-komora užívaná jako ložnice	12,34 m^2	1,00	12,34m^2
Ostatní prostory	byt.jednotka č.5-terasa v úrovni střechy	24,00 m^2	0,00	0,00m^2
podkroví - celkem		**134,10 m^2**		**110,10 m^2**

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.PP	(57,20)*(2,30)	=	131,56 m^3
1.NP	(137,80)*(3,60)	=	496,08 m^3
2.NP	(137,80)*(3,60)	=	496,08 m^3
3.NP	(137,80)*(3,20)	=	440,96 m^3
podkroví	(137,80)*(2,80)	=	385,84 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 950,52 m^3

Zastavěná plocha	[m^2]	138
Obestavěný prostor	[m^3]	1 950,52
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	10 000
Počet podzem./nadzem. podlaží		1 / 3
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m^2/m^2]	335,75 / 158,57
Počet bytů / nebytových prostor		5 / 2
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	19 505 200
Stáří	roků	136
Další životnost	roků	44
Opotřebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**6 826 820**

4.3.2. Pozemek čís. parcel 2822 a 2823

Celkově je předmětem ocenění pozemek sestávající ze dvou pozemkových parcel ve funkčním celku:
-čís. parcely 2822 druhem zastavěná plocha a nádvoří o výměře 230 m2
-čís. parcely 2823 druhem zastavěná plocha a nádvoří o výměře 147 m2

Celková výměra pozemků, které jsou předmětem ocenění: **377 m2.**

Prohlídkou nemovitosti dne 29.1.2026 bylo zjištěno, že pozemek čís. parcely 2822, jehož součástí je stavba č.p.923 s využitím rodinný dům a pozemek čís. parcely 2823 tvoří funkční celek tvaru obdélníka v terénu svažité konfigurace se sklonem k severovýchodu a s podélnou osou pozemku orientovanou ve směru severovýchod-jihozápad a obytnými plochami orientovanými převážně k severovýchodu a jihozápadu. Hranice funkčního souboru pozemku obou parcelních čísel jsou v terénu zcela zřejmé, tvoří je jednak obrys obvodových konstrukcí stavby č.p.923 a dále součásti stávajícího oplocení.

Přístup na funkční celek pozemku čís. parcel 2822 a 2823 je možný z ulice Školní na severovýchodní hranici, a to přes pozemek čís. parcely 2827 druhem ostatní plocha s využitím

ostatní komunikace ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov, dále přes pozemek čís. parcely 2686/25 druhem ostatní plocha s využitím silnice ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov. Přístup je možný také z jihozápadní hranice z ul. Poděbradova na pozemek čís. parcely 2823, a to přes pozemek čís. parcely 2819ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov a dále přes pozemek čís. parcely 2790/3 druhem ostatní plocha s využitím ostatní komunikace ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov a také přes pozemek čís. parcely 2790/1 druhem ostatní plocha s využitím silnice ve vlastnictví statutárního města Chomutov se sídlem Zborovská 4602, 430 01 Chomutov.

Poloha funkčního celku pozemků se součástmi staveb je situována v terénu svažité konfigurace se sklonem k severovýchodu, a to v blízkosti vodního toku řeky Chomutovka, podle zprávy o nebezpečí poškození vlivem povodně/záplavy (Nemoreport) ze dne 31.1.2026, a která je přílohou tohoto znaleckého posudku, se tato lokalita však nachází v zóně 1, tedy v zóně s nízkým nebezpečím poškození vlivem povodně a záplavy.

V rámci lokality statutárního města Chomutov je možno napojit nemovitosti (stavby a pozemky) na kompletní veřejné inženýrské sítě, tedy je možné napojení na veřejný vodovod, vedení elektrické energie, veřejnou kanalizaci a zemní plyn. Oceňovaný funkční soubor pozemků obou parcelních čísel je napojen na všechny veřejné inženýrské sítě, tedy veřejný vodovod, kanalizaci, vedení elektrické energie a na zemní plyn.

Pozemek čís. parcely 2282 druhem zastavěná plocha a nádvoří o výměře 230 m2 je částí své výměry zastavěn budovou č.p.923, zbývající část výměry pozemku na jihozápadní hranici plní funkci nádvoří, jedná se o plochu s travním porostem, která je zčásti zastavěna dřevěným objektem pergoly se zpevněnou plochou z monolitického betonu navazující na stavbu č.p.923. Tvar zastavěné plochy budovy č.p.923 neodpovídá stavu evidovanému katastrem nemovitostí, na snímku z katastrální mapy jsou viditelné části stavby umístěné na severozápadní hranici pozemku čís. parcely 2282, ty však ke dni ocenění jsou již odstraněny.

Pozemek čís. parcely 2283 druhem zahrada o výměře 147 m2 polohou navazuje na pozemek čís. 2822 ve dvorním traktu na jihozápadní hranici souboru. Tvar vymezen součástmi oplocení, část výměry pozemku je zastavěna dřevěným samostatně stojícím objektem kůlny, která je užívána k parkování osobního vozidla. Stavba není evidována v katastru nemovitostí a není ani uvedena polohou zákresem v katastrální mapě. Zbývající část výměry pozemku čís. parcely 2823 tvoří travní porost a opěrná zeď z lomového kamene pro vyrovnání terénu.

V rámci lokality statutárního města Chomutov je možno napojit nemovitosti (stavby a pozemky) na kompletní veřejné inženýrské sítě, tedy je možné napojení na veřejný vodovod, vedení elektrické energie veřejnou kanalizaci a zemní plyn. Oceňovaný soubor pozemků se součástmi staveb je napojen na kompletní veřejné inženýrské sítě. Ke dni ocenění je nefunkční a odpojené vedení veřejného vodovodu, elektřiny a zemního plynu,

4.3.3. Vedlejší stavby na pozemku čís. parcel 2822 a 2823

Na pozemku čís. parcel 2822 a 2823 jsou umístěny i vedlejší stavby a příslušenství, jako stavba dřevěné kůlny neevidovaná v katastru nemovitostí užívaná k parkování osobního vozidla na pozemku čís. parcely 2823, dále součásti oplocení na pozemku čís. parcel 2822 a 2823, zpevněná plocha z monolitického betonu s dřevěnou konstrukcí pergoly na pozemku čís. parcely 2822 navazující na budovu č.p.923.

1) Stavba dřevěné kůlny na pozemku čís. parcely 2823 je samostatně stojící budova bez

evidence v katastru nemovitostí, jedná se o objekt s 1 nadzemním podlažím a sedlovou střechou, budova je založena na betonových základových pasech. Svislé nosné konstrukce jsou provedeny z trámové konstrukce z masivního dřeva s opláštěním dřevěnými palubkami, střešní krytina je ze živičného šindele, objekt slouží pro parkování osobního vozidla, pro vjezd jsou instalována posuvná garážová vrata, pro vstup pak dveře. Interiér objektu nebyl zpracovateli ocenění zpřístupněn, možný byl pouze pohled zvenčí, fotodokumentace je součástí příloh tohoto ocenění. Zastavěná plocha objektu činí 35 m2, obestavěný prostor 130 m3. Náhledem na ortofoto mapu je možno zjistit, že částí své zastavěné plochy je tento objekt umístěn na pozemku čís. parcely 2820 jiného vlastníka.

2) Součásti oplocení pozemku čís. parcel 2822 a 2823 jsou původní a jsou provedeny ze sloupků z monolitického betonu, výplně tvoří pole z dřevěného masivu, celková délka oplocení je 36 m včetně vjezdové brány, výška 1,8 m.

3) Pergola navazující na budovu č.p.923 je z prvků dřevěného masivu bez opláštění, střecha je pultová se střešní krytinou ze živičného šindele, zastavěná plocha činí 12,50 m2, součástí této konstrukce je i zpevněná plocha z monolitického betonu.

4.4. ANALÝZA OCENĚNÍ

Ocenění se provede ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, porovnáním ze sjednaných cen na základě hodnocení realizovaných prodejů shodných typů nemovitostí ve srovnatelné lokalitě.
Ocenění je provedeno podle znění znaleckého úkolu ke dni 29.1.2026

4.4.1.Výpočet porovnávací hodnoty ke dni 29.1.2026

Pro stanovení výše porovnávací hodnoty nemovitosti byly zvoleny nemovitosti daného typu, tedy stávající objekty menších bytových domů zděné konstrukce s pozemky a případně i vedlejšími stavbami, které jsou situovány v lokalitě shodné nebo srovnatelné s polohou oceňované nemovitosti, vybrány byly nemovitosti k porovnání, které jsou situovány v rámci statutárního města katastrálních území statutárního města Chomutov.

Základními kritérii pro porovnání jsou především, kromě polohy nemovitosti, její stavebně technický stav a stavebně technické řešení, výměra pozemků a výměra započitatelné plochy budovy, případně existence vedlejších staveb majících vliv na cenu.

Byly vybrány takové nemovitosti, u kterých byly převody vlastnictví realizovány v průběhu roku 2023 až 2025, informace o cenových údajích byly získány z veřejného seznamu, kterým je katastr nemovitostí, u každého cenového údaje je uvedeno číslo vkladu a datum vkladu do katastru nemovitostí, cenové údaje z roku 2023 byly, vzhledem k růstu cen nemovitostí, upraveny pomocí výše hodnoty koeficientu K7.

Drobné rozdíly mezi oceňovanou a porovnávanými nemovitostmi byly vyjádřeny úpravou výše hodnot koeficientů pro sledované parametry, následně na základě této analýzy byla získána výsledná jednotková cena Kč/m^2 započitatelné plochy a výsledná porovnávací hodnota nemovitosti byla poté matematicky vyjádřena z celkové započitatelné výměry ploch a jednotkové ceny Kč/m^2. Tato výsledná porovnávací hodnota zahrnuje nejen hodnotu hlavní stavby č.p.923, ale i hodnotu pozemku obou parcelních čísel a hodnotu vedlejších staveb a příslušenství.

Popis / Zdůvodnění koeficientu K_c						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	**Započitatelná plocha m^2**	**Podlaží**	**Dispozice**	**Požadovaná cena Kč**	**Jednotková cena Kč/m^2**	**Koeficient celkový K_c**	**Upravená cena Kč/m^2**
Bytový dům čp.3446						**ul. Bělohorská, Chomutov**	
Samostatně stojící objekt s podsklepením, 2NP a půdním prostorem v podkroví, celkově s 5 bytovými jednotkami. Budova má nosné konstrukce z cihelného zdiva, konstrukce krovu je dřevěná vaznicové soustavy se sedlovou střechou doplněnou o střešní krytinu z falcovaného plechu a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu je původní vápenocementová hladká omítka zčásti poškozená bez kontaktního systému zateplení. Okenní otvory mají výplně okny zdvojenými s dřevěnými rámy. Budova je napojena na kompletní veřejné IS, celková výměra pozemku 574 m^2, převod vlastnictví byl proveden mezi fyzickými osobami vlastní cenový údaj: **V-2555/2023-503 ze dne 26.5.2023** Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní cenová databáze - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná lokalita - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší objekt - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - lepší provedení - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší stav-užíváno - koeficient 0,90; Vliv pozemku - větší výměra - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - starší cenový údaj - koeficient 1,10;							
zděná budova, samostatně stojící	277,00	2NP	5 bytových jednotek	4 500 000	16 245	0,80	12 996
Bytový dům čp.3784						**ul. Haškova, Chomutov**	
Samostatně stojící objekt s podsklepením, 2NP a půdním prostorem v podkroví, celkově se 4 bytovými jednotkami. Budova má nosné konstrukce z cihelného zdiva, konstrukce krovu je dřevěná vaznicové soustavy s valbovou doplněnou o střešní taškovou krytinu a s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu je původní vápenocementová hladká omítka bez kontaktního systému zateplení. Okenní otvory mají výplně okny s plastovými rámy a izolačním dvojsklem. Budova je napojena na kompletní veřejné IS, celková výměra pozemku 361 m^2, zastavěná plocha 152 m^2, obestavěný prostor 1623 m^3, převod vlastnictví byl proveden mezi fyzickými osobami vlastní cenový údaj: **V-1193/2025-503 ze dne 18.3.2025** Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní cenová databáze - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná lokalita - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší objekt - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - lepší provedení - koeficient 0,70; Celkový stav - lepší stav - koeficient 0,70; Vliv pozemku - srovnatelná výměra - koeficient 1,00;							
zděná budova, samostatně stojící	273,00	3NP	4 bytové jednotky	8 000 000	29 304	0,47	13 773
Bytový dům čp. 3431						**ul. Bělohorská, Chomutov**	
Samostatně stojící objekt s podsklepením, 2NP a půdním prostorem v podkroví, celkově se 7 bytovými jednotkami. Budova má nosné konstrukce z cihelného zdiva, konstrukce krovu je dřevěná vaznicové soustavy se sedlovou střechou doplněnou o střešní krytinu z falcovaného plechu a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu je původní vápenocementová hladká omítka zčásti poškozená bez kontaktního systému zateplení. Okenní otvory mají výplně okny zdvojenými s dřevěnými rámy. Budova je napojena na kompletní veřejné IS, celková výměra pozemku 485 m^2, zastavěná plocha 171 m^2, převod vlastnictví byl proveden mezi fyzickými osobami vlastní cenový údaj: **V-563/2025-503 ze dne 19.2.2025** Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní cenová databáze - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná lokalita - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší objekt - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - srovnatelné provedení - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší stav-užíváno - koeficient 0,80; Vliv pozemku - větší výměra - koeficient 0,97;							
zděná konstrukce, samostatně	274,00	2NP	7 bytových jednotek	5 000 000	18 248	0,74	13 504

stojící

Bytový dům čp.3618 a čp.4834 **ul. Selská a ul. Březenecká, Chomutov**

Samostatně stojící objekt s podsklepením, 2NP a obytným prostorem v podkroví, celkově 26 byt. jednotek v objektu ul. Selská a 14 byt. jednotek v ul. Březenecká. Budova čp.3618 má nosné konstrukce z cihelného zdiva, konstrukce krovu je dřevěná vaznicové soustavy s mansardovou střechou doplněnou o střešní krytinu ze živičného šindele a s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu je silikátová probarvená omítka doplněná o kontaktní systém zateplení, okenní výplně s okny plastovými s izolačním dvojsklem. Budova je napojena na téměř kompletní veřejné IS- chybí možnost napojení na zemní plyn. Budova čp. 4834 v ul. Březenecká má nosnou konstrukci ze železobetonových prvků, valbovou střechu ze sbíjených dřevěných vazníků a se střešní krytinou ze živičného šindele, fasáda je doplněná o kontaktní systém zateplení, okenní výplně s okny plastovými s izolačním dvojsklem, napojení objektu na kompletní veřejné IS , celková výměra pozemku obou objektů 3761m^2, převod vlastnictví byl proveden mezi fyzickými osobami

vlastní cenový údaj: **V-3484/2023-503 ze dne 10.7.2023**

Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní cenová databáze - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná lokalita - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší objekt - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - lepší provedení - koeficient 0,70; Celkový stav - lepší stav - koeficient 0,70; Vliv pozemku - větší výměra - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - starší cenový údaj - koeficient 1,10;

zděná a železobetonová konstrukce	896,00	2NP	40 bytových jednotek	16 259 059	18 146	0,47	8 529
Započitatelná plocha:				470,32 m^2			
Stanovená jednotková cena:				**13 770 Kč/m^2**	**Porovnávací hodnota:**		**6 477 717 Kč**

4.4.2. Výsledky analýzy dat:

Porovnávací hodnota nemovitých věcí jako celku stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny	**6 477 717,-Kč**
Obvyklá cena nemovitých věcí se zaokrouhlením podle §50 Slovy: ŠestmilionůčtyřistaosmdesáttisícKč	**6 480 000,-Kč**

5.ZÁVĚR

5.1 ZNALECKÝ ÚKOL/ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Usnesením Exekutorského úřadu v Chomutově prostřednictvím soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky ze dne 20.1.2026 (č.j. 135 EX 4359/25-45) byl znalci dán úkol určit cenu obvyklou pozemku čís. parcely 2822 druhem zastavěná plocha a nádvoří se součástí stavby č.p.923 s využitím rodinný dům a pozemku čís. parcely 2823 druhem zahrada LV č. 5081 v k.ú. Chomutov I v ulici Školní v Chomutově, okres Chomutov, Ústecký kraj.

Na základě provedené analýzy předkládáme následující závěr-výsledné hodnocení

5.2 ODPOVĚĎ

Obvyklá cena pozemku čís. parcely 2822 druhem zastavěná plocha a nádvoří se součástí stavby č.p.923 s využitím rodinný dům a pozemku čís. parcely 2823 druhem zahrada podle LV č. 5081 v k. ú. Chomutov I v ul. Školní v Chomutově, okres Chomutov, Ústecký kraj činí ke dni 29. ledna 2026

6 480 000,-Kč

Slovy: ŠestmilionůčtyřistaosmdesáttisícKč

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

ENI CONSULT, spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků 010678/2026.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 39/9929/2026.

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:
Ing. Jitka Hermanová
Ing. Vladimír Hůda, MBA, znalec

V Mostě, dne 1. února 2026

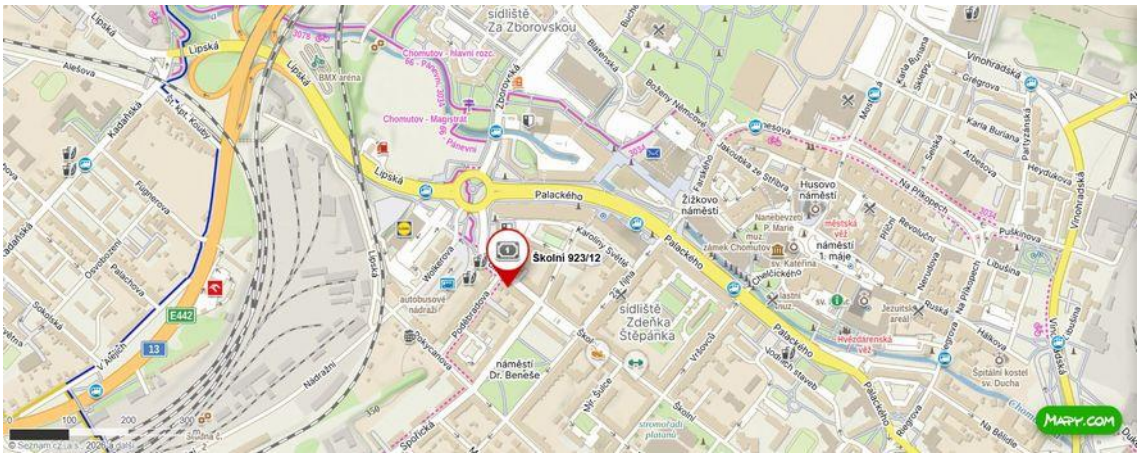
Ing. Vladimír Hůda, MBA
jednatel

7. PŘÍLOHY

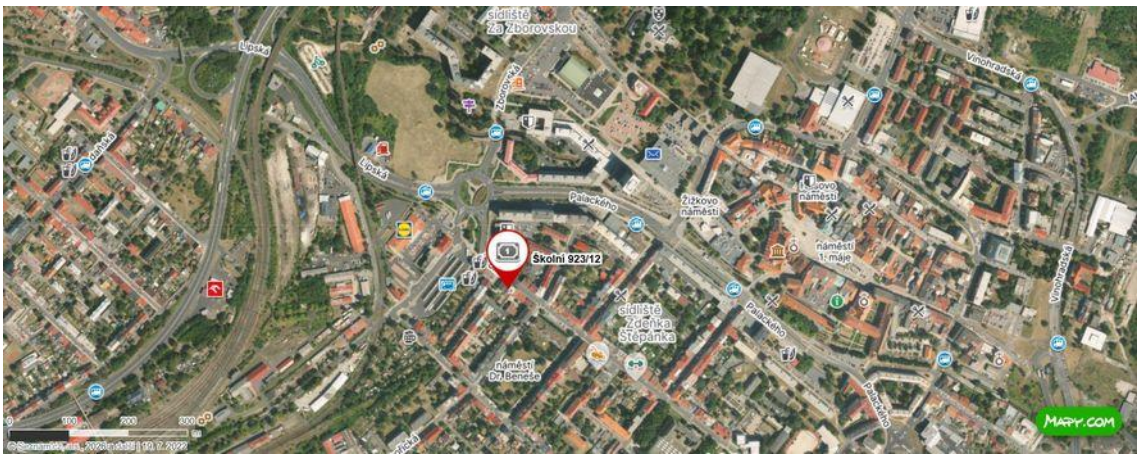
SEZNAM PŘÍLOH

1. SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
2. VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ PRO LV č.5081
3. SNÍMEK Z KATASTRÁLNÍ MAPY
4. FOTODOKUMENTACE ZE DNE 29.1.2026
5. VÝŘEZ HLAVNÍHO VÝKRESU ÚZEMNÍHO PLÁNU + LEGENDA
6. ZPRÁVA O NEBEZPEČÍ POŠKOZENÍ VLIVEM POVODNĚ/ZÁPLAVY ZE DNE 31.1.2026

1. SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ



mapa oblasti



fotomapa

2. VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ PRO LV č.5081

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *19.01.2026 09:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 4359/25 pro Exekutorský úřad Chomutov Exekutor.úřad Mgr.J.Peroutky

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

Kat.území: **652458 Chomutov I** List vlastnictví: **5081**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Černá Jitka, Palackého 3670, 43001 Chomutov	**696024/2443**	**1/2**
Černý Jindřich, Školní 923/12, 43001 Chomutov	**711119/2473**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2822	**230**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Chomutov, č.p. 923, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2822**				
2823	**147**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Exekuce na část majetku**

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Černý Jindřich, Školní 923/12, 43001 Chomutov, RČ/IČO: 711119/2473
Parcela: 2822, Parcela: 2823

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-4359/2025 -31 ze dne 26.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2025 07:21:42. Zápis proveden dne 04.12.2025.**

Z-7630/2025-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2
prodej nemovité věci na základě rozsudku o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

Povinnost k

Černý Jindřich, Školní 923/12, 43001 Chomutov, RČ/IČO: 711119/2473

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-4359/2025 -36 ze dne 27.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2025 15:27:37. Zápis proveden dne 04.12.2025; uloženo na prac. Chomutov**

Z-7540/2025-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2
prodej nemovité věci na základě rozsudku o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.01.2026 09:55:02*

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

Kat.území: **652458 Chomutov I** List vlastnictví: **5081**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Černá Jitka, Palackého 3670, 43001 Chomutov, RČ/IČO: 696024/2443

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-4359/2025 -36 ze dne 27.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2025 15:27:37. Zápis proveden dne 04.12.2025; uloženo na prac. Chomutov Z-7540/2025-503**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 26.09.2001. Z-3591/2001-503**

Pro: **Černý Jindřich, Školní 923/12, 43001 Chomutov** *RČ/IČO:* **711119/2473**

- **Usnesení soudu, schválení smíru o určení právního vztahu Okresní soud v Chomutově, č.j. 21 C-323/2019 -119 ze dne 15.09.2022. Právní moc ke dni 16.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2022 10:50:38. Zápis proveden dne 04.11.2022. V-6960/2022-503**

Pro: **Černá Jitka, Palackého 3670, 43001 Chomutov** *RČ/IČO:* **696024/2443**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
2823	**22213**	**147**

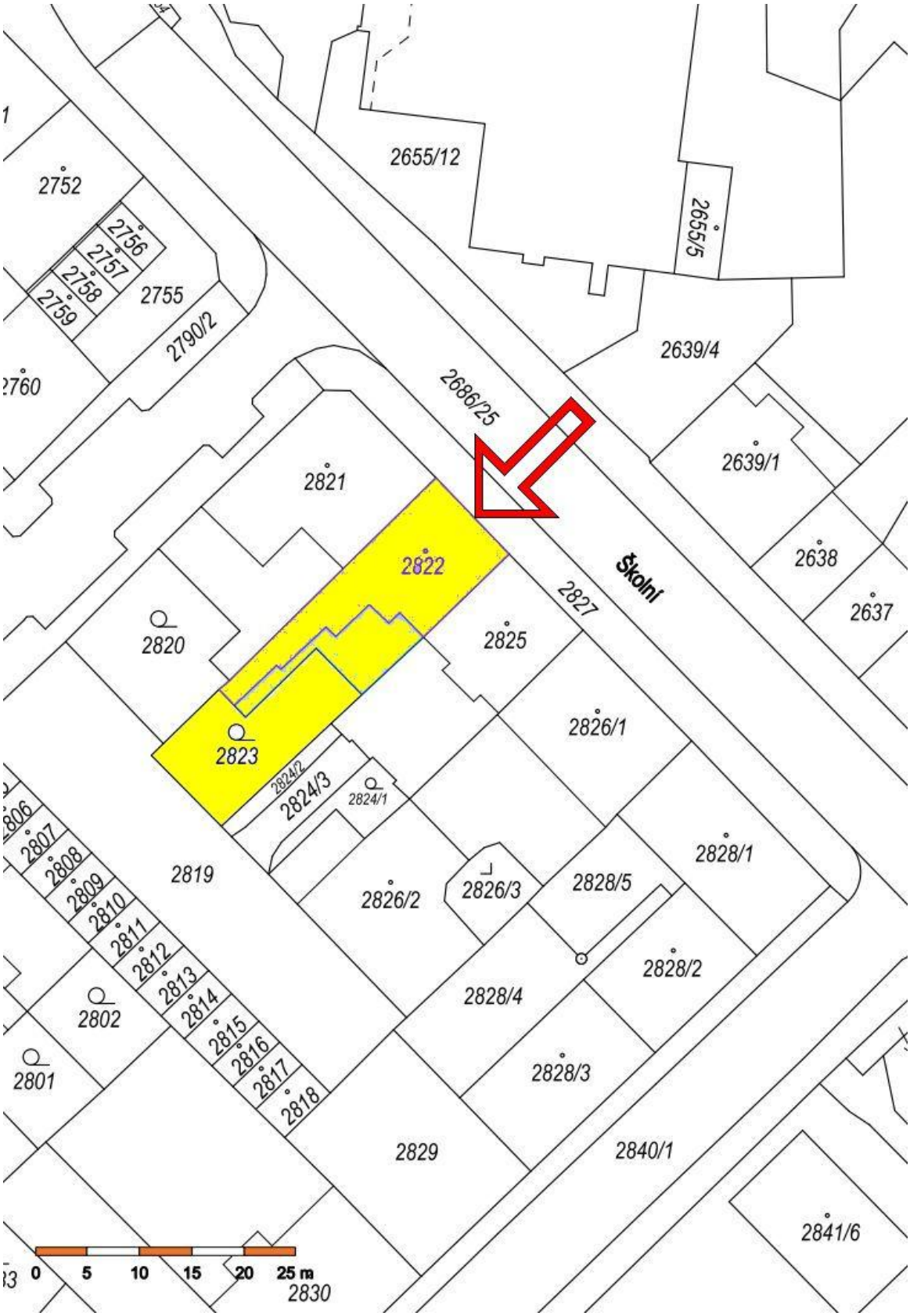
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

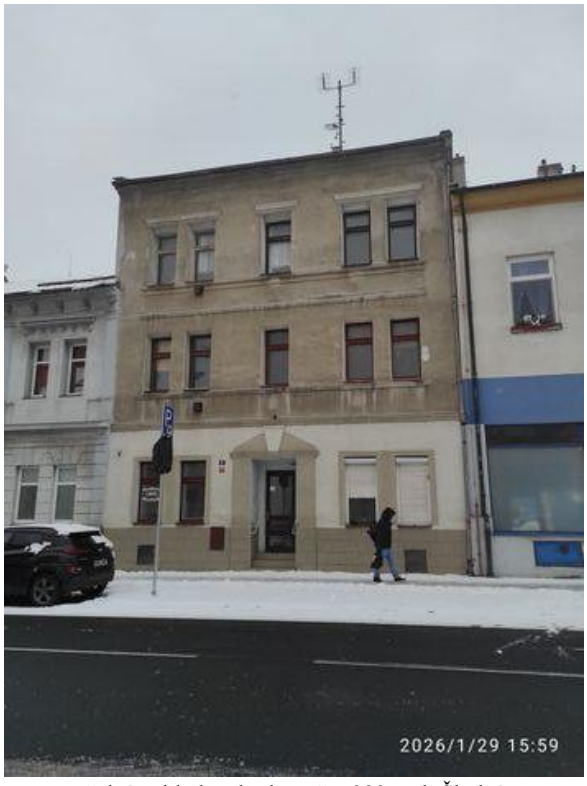
Vyhotoveno: 19.01.2026 10:17:59

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/.

3. SNÍMEK Z KATASTRÁLNÍ MAPY



4. FOTODOKUMENTACE ZE DNE 29.1.2026



čelní pohled na budovu č.p.923 z ul. Školní

zadní pohled na budovu č.p.923 ze dvora

součásti oplocení pozemku čís. parcely 2823

dřevěná kůlna užívaná jako garáž na pozemku čís. parcely 2823

dřevěná kůlna užívaná jako garáž na pozemku čís. parcely 2823

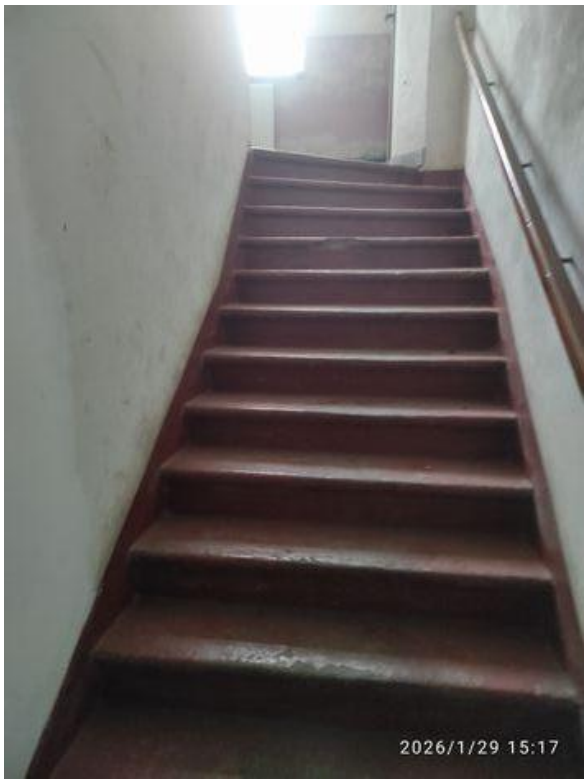
pergola na pozemku čís. parcely 2822 navazující na BD č.p.923

pergola na pozemku čís. parcely 2822 navazující na BD č.p.923

zpevněná plocha z monolitického betonu
na pozemku čís. parcely 2822

prostory v 1.podzemním podlaží

prostory v 1.podzemním podlaží



schodiště do 2.nadzemního podlaží

schodiště v úrovni 1.podzemního podlaží

nebyt. jednotka č.1- zázemí

nebyt. jednotka č.1-soc. zařízení

nebyt. jednotka č.1- provozovna

nebyt. jednotka č.2- provozovna

nebyt. jednotka č.2-soc. zařízení

nebyt. jednotka č.2- zázemí

nebyt. jednotka č.2-soc. zařízení

schodiště do 2.nadzemního podlaží

byt. jednotka č.-pokoj

byt. jednotka č.1- koupelna v prefa byt. jádře

byt. jednotka č.1-WC v prefa by. jádře

byt. jednotka č.1- kuchyň

byt. jednotka č.3- pokoj

byt. jednotka č.3- koupelna v prefa byt. jádře

byt. jednotka č.3- kuchyň

byt. jednotka č.3- kuchyň

byt. jednotka č.4- kuchyň

byt. jednotka č.4- koupelna s WC

byt. jednotka č.4- kuchyň

byt. jednotka č.4- kuchyň

byt. jednotka č.4- pokoj

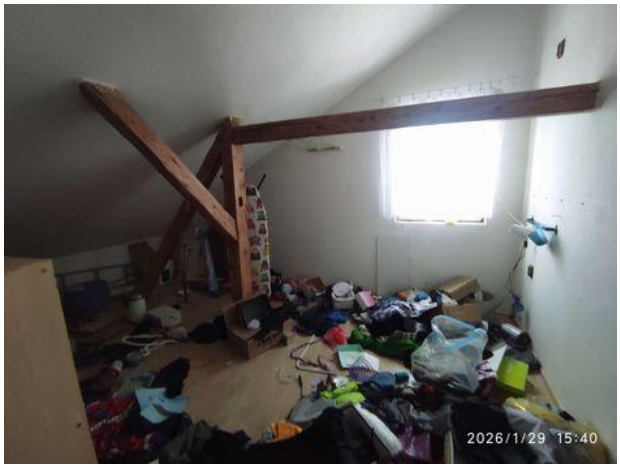
byt. jednotka č.4- stav elektroinstalace

byt. jednotka č.4- vstupní dveře

byt. jednotka č.4- koupelna s WC

byt. jednotka č.5- obývací pokoj-sníh v interiéru

byt. jednotka č.5- chybějící okenní výplň



byt. jednotka č.5- dětský pokoj

byt. jednotka č.5- kuchyňský kout

byt. jednotka č.5- koupelna s WC

byt. jednotka č.5- komora v podkroví užívaná jako ložnice

demontované schodiště pro přístup na střešní terasu

5. VÝŘEZ HLAVNÍHO VÝKRESU ÚZEMNÍHO PLÁNU + LEGENDA

výřez hlavního výkresu územního plánu

legenda

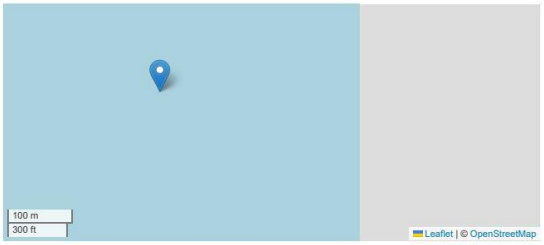
6. ZPRÁVA O NEBEZPEČÍ POŠKOZENÍ VLIVEM POVODNĚ/ZÁPLAVY ZE DNE 31.1.2026

NEMO REPORT

Tento dokument byl vytvořen automatizovaným systémem. Zjištěné informace o nemovitosti mají pouze informativní charakter. Zjištěné údaje o nemovitosti jsme doplnili o slovní komentáře, připravené ve spolupráci s odborníky, abychom vám umožnili informacím lépe porozumět a nalézt cestu, jak se vyhnout případným komplikacím. Za účelem ověření údajů, zjištění podrobnějších informací či získání právně garantovaného výkladu uvedených údajů vám doporučujeme obrátit se na příslušné odborníky.

Základní informace

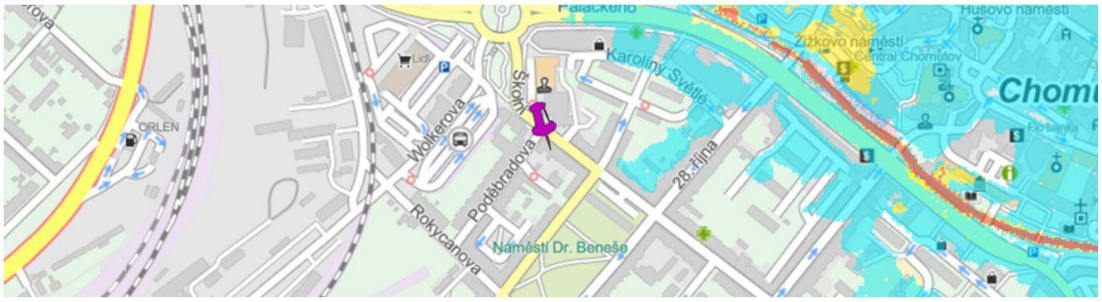
Číslo reportu	2026003833
Čas vytvoření	31.01.2026 09:45:10
Typ nemovitosti	Dům
Adresa	Školní č.p. 923/12, 430 01, Chomutov, Chomutov



Riziko povodní

Data vytvořená pro potřeby pojistného trhu v ČR. Ty získáváme od společnosti Intermap Technologies. Ta jsou vytvořena pro potřeby pojistného trhu v ČR, který využívá mapy nebezpečí povodně pro určení pojistné tarifní zóny nemovitosti. Trh finančních služeb a realit (banky, stavební spořitelny, realitní společnosti, znalci a odhadci nemovitostí) používá mapy nebezpečí povodně jako doplňkovou informaci o pojistné situaci dané nemovitosti. Výstup obsahuje specifikaci zóny povodňového rizika, výřez z povodňové mapy, legendu k povodňové mapě a také náš komentář, například zda hrozí riziko přirážky za riziko povodní u pojištění nemovitosti.

1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy



Legenda k povodňové mapě

- 1 - zóna zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 2 - zóna zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 3 - zóna zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 4 - zóna zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

50.460038997329, 13.410387687829	
991696.00, 808198.00	
23494751	
Zaměřeno s přesností na definiční bod	

©2023 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.
©2023 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.
Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek https://www.nemoreport.cz/vop