

112EX 314/22

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 2484-065-2022

o ceně rodinného domu č.ev. 19 s příslušenstvím, stavební plocha p.č. st. 29 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p.č. 35/2 - trvalý travní porost, p.č. 75/9 - trvalý travní porost, kú. a obec Kalek, LVč. 262, GPS 50.5779222N, 13.3143103E

Objednavatel posudku:

Exekutorský úřad
Mgr. Zdeněk Pánek
Prokopa Holého 130/15
405 02 Děčín IV - Podmokly

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX 314/22-52

Oceňovací předpis:

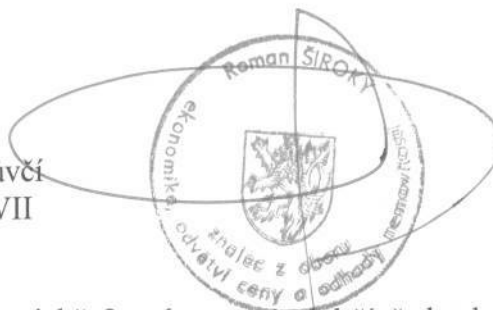
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020 a č. 424/2021 Sb. s účinností od 1.1.2022.

Oceněno ke dni:

4.prosince 2022

Posudek vypracoval:

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce. Celkem posudek obsahuje 14 stran.

V Děčíně, dne 13.prosince 2022

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD DĚČÍN

Prokopa Holého 130/15, Děčín IV, 400 02

SOUDNÍ EXEKUTOR

Mgr. Zdeněk Pánek

Došlo dne: 20 -12- 2022

Rad. Mh.

Počet stejnopisů:

Počet příloh:

Podpis:



1. NÁLEZ

1.1 Blížší údaje o nemovité věci

Kalek je obec s 250 obyvateli v Ústeckém kraji v okrese Chomutov. V samotném Kalku však žije pouze okolo sta lidí, zbytek obývá přilehlé vsi patřící pod Kalek. Vesnice stojí v Krušných horách v nadmořské výšce okolo 700 metrů na hranici s Německem. Vznikla přibližně v polovině šestnáctého století okolo hamru, ve kterém se zpracovávala železná ruda z blízkého okolí. K obci patří části obce Jindřichova Ves a Načetín. V jejích katastrálních územích stávaly také zaniklé vesnice Gabrielina Huť a Kienhaid. V roce 1947 se zde natáčel film Uloupená hranice. Kalek stojí asi patnáct kilometrů severozápadně od Chomutova u státní hranice s Německem v katastrálním území Kalek o rozloze 14,15 km². K části obce patří ještě katastrální území Gabrielina Huť s rozlohou 11,93 km². Celková výměra obce, ke které patří ještě katastrální území Načetín a Načetín u Kalku, dosahuje 48,66 km². Sousedními obcemi jsou Brandov na severovýchodě, Hora Svaté Kateřiny na východě, Boleboř na jihovýchodě, Blatno na jihu a Hora Svatého Šebestiána na západě. Hranici území na východě tvoří většinou Telčský potok.

Oceňovaná nemovitost se nalézá po levé straně místní komunikace při výjezdu z obce směrem na Jirkov a je přímo přístupná z této místní komunikace a z bočního vjezdu branou z nezpevněné cesty. Nemovitost je tvořena rodinným domem č.ev. 19 s příslušenstvím, stavební plocha p.č. st. 29 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p.č. 35/2 - trvalý travní porost, p.č. 75/9 - trvalý travní porost, kú. a obec Kalek, LVč. 262 a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav vedlejší stavby dřevěného přístřešku, oplocení a trvalých porostů. Dle odhadu znalce je nemovitost starší více než 100let.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Kalek, list vlastnictví č. 262, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov dne 30.9.2022.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Kalek, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov dne 13.12.2022.

Výkresová dokumentace nebyla k dispozici, fotodokumentace ze dne 4.12.2022.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 4.12.2022 pouze venkovním ohledáním. Povinnému byl doručen doporučený dopis, kde byl požádán o spolupráci. Povinný si dopis převzal, ale nekomunikoval. V době návštěvy byla nemovitost opuštěná, ovšem dle zaparkovaných aut je zjevně užívána.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 262 pro k.ú. Kalek, obec Kalek zapsáni:

Podíl 1/2 CAMEX, spol. s.r.o. Zámecká 375 250 64 Měšice

Podíl 1/2 Jakub Jindra Kalek č.ev. 19 431 32 Kalek

1.4 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

Určení ceny obvyklé rodinného domu č.ev. 19 s příslušenstvím, stavební plocha p.č. st. 29 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p.č. 35/2 - trvalý travní porost, p.č. 75/9 - trvalý travní porost, kú. a obec Kalek, LVč. 262.

2.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

Rodinný dům obec Křimov, okres Chomutov s pozemkem 642m², je dvoupodlažní, částečně podsklepený o velikosti 1+6 s příslušenstvím. Užitná plocha 321m². Obestavěný prostor cca 650m³.

2.1.1.2 Charakteristika

Lokalita:	Křimov
Místnosti:	1+6
Příslušenství:	Koupelna, Sauna, WC
Stáří:	80

2.1.1.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	0.90
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	0.90
4.	Příslušenství	1.10
5.	Technický stav	1.10
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.00
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.9801

2.1.1.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	3.699.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.9801	= Kč	3.774.105,-
Z toho cena za m ³ při výměře 650.00 m ³	= Kč	5.806,32

2.1.2 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

2.1.2.1 Popis

Rodinný dům (chalupa) obec Blatno - Zákoutí, okres Chomutov s pozemkem 1.342m², je jednopodlažní s obytným podkrovím, částečně zrekonstruovaný, částečně podsklepený o velikosti 1+5 s příslušenstvím. Užitná plocha 230m². Obestavěný prostor cca 700m³.

2.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Blatno - Zákoutí
Místnosti: 1+5
Stáří: 90

2.1.2.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.10
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.10
5.	Technický stav	1.10
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	0.90
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.1979

2.1.2.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	6.500.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy ceny		x 0.8590
Sjednaná cena upravená	= Kč	5.583.500,-
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.1979	= Kč	4.661.074,-
Z toho cena za m ³ při výměře 700.00 m ³	= Kč	6.658,68

2.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

2.1.3.1 Popis

Rodinný dům (chalupa) obec Brandov, okres Most s pozemkem 1.121m², je jednopodlažní s obytným podkrovím, částečně zrekonstruovaný o velikosti přízemí 1+2, podkroví 2x 1+KK s vlastní koupelnou, v půdním prostoru 1+KK s koupelnou a příslušenstvím. Užitná plocha 400m². Obestavěný prostor cca 600m³.

2.1.3.2 Charakteristika

Lokalita:	Brandov
Místnosti:	2+1, 3x 1+KK
Příslušenství:	koupelny, WC, El. Kot.
Stáří:	80

2.1.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.10
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.10
5.	Technický stav	1.10
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	0.90
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.1979

2.1.3.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	5.290.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy ceny		x 0.8590
Sjednaná cena upravená	= Kč	4.544.110,-
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.1979	= Kč	3.793.397,-
Z toho cena za m ³ při výměře 600.00 m ³	= Kč	6.322,33

2.1.4 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

2.1.4.1 Popis

Při porovnání srovnatelných objektů v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny za 1m³ obestavěného prostoru u srovnatelných objektů, kdy tato činila průměrnou částku 6.267,-Kč/1m³, velikosti pozemků a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku necelé

Kč. včetně venkovních úprav a pozemků, stanovují cenu 4.319.000,-kč, kdy tato částka je vypočtena zejména s porovnávacích objektů, z ceny za 1m³ obestavěného prostoru a velikosti pozemků a vedlejších staveb.

2.1.4.2 Charakteristika

Lokalita:	Kalek, okr. Chomutov
Stáří:	100

2.1.4.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov.	Index	Cena oceň.
-----------	------------	-------	------------

	obj. Kč	odlišnosti	obj. Kč
1	3699000	0.980	3774105
2	5583500	1.198	4661074
3	4544110	1.198	3793397
Celk.prům.			4076192
Minimum			3774105
Maximum			4661074

2.1.4.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů (po zaokrouhlení):		
Minimální cena	= Kč	3.774.100,-
Průměrná cena	= Kč	4.076.200,-
Maximální cena	= Kč	4.661.100,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	3.943.200,-
Výměra předmětu ocenění = 690.00 m ³		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	4.319.400,-
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	4.319.400,-

2.1.5 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.5.1 Popis

Pozemek p.č. st. 29 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. Kalek.

2.1.5.2 Výpočet Iu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	5	0.50
Do 500 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.60
Ostatní obce		
3. Poloha obce	6	0.80
V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	3	0.70
Elektrina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	3	0.90
Železniční, nebo autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	5	0.85
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)		
Součin hodnot		0.1285

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.1285$$

2.1.5.3 Výpočet Io - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.5.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	114,-
ZC = ZCv x Iu = 889 Kč x 0.1285 = 114 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.6020
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.590 x 1.020		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	68,63
Cena za celou výměru 162.00 m ²	= Kč	11.117,74
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	11.118,-

2.1.6 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.6.1 Popis

Pozemek p.č. 35/2 - trvalý travní porost, kú. Kalek.

2.1.6.2 Výpočet Iu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Do 500 obyvatel	5	0.50
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	3	0.70
5. Dopravní obslužnost obce Železniční, nebo autobusová zastávka	3	0.90

6. Občanská vybavenost v obci	5	0.85
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)		
Součin hodnot		0.1285

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.1285$$

2.1.6.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.6.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	114,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 889 \text{ Kč} \times 0.1285 = 114 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.6020
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.590 \times 1.020$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	68,63
Cena za celou výměru 549.00 m^2	= Kč	37.676,77
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	37.677,-

2.1.7 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.7.1 Popis

Pozemek p.č. 75/9 - trvalý travní porost, kú. Kalek.

2.1.7.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	5	0.50
Do 500 obyvatel		

2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.60
Ostatní obce		
3. Poloha obce	6	0.80
V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	3	0.70
Elektrina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	3	0.90
Železniční, nebo autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	5	0.85
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)		
Součin hodnot		0.1285

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.1285$$

2.1.7.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.7.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	114,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 889 \text{ Kč} \times 0.1285 = 114 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.6020
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.590 \times 1.020$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	68,63
Cena za celou výměru 619.00 m^2	= Kč	42.480,73
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	42.481,-

2.1.8 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

2.1.8.1 Popis

Rodinný domek č.ev. 19 obec Kalek, okr. Chomutov, je zděné konstrukce, postavený na základových pasech bez izolace, střecha sedlová, čelní štíty v podkroví obité dřevěným šindelem, střecha osinkoc. šablony, omítka hrubá, klemp. konstrukce úplně standardní, okna zdvojená.

Vnitřní vybavení není znalci známo. V době prohlídky se v nemovitosti nikdo nenacházel. Ač znalec povinnému zaslal dop. dopis, který si povinný vyzvedl, ke spolupráci znalce nevyzval a dále nekomunikoval. Ocenění vnitřních prostor je stanoveno odhadem bez prohlídky a výměra obestavěného prostoru je dělána odhadem z nahlížení do KN.

Předpokládá se že objekt je vytápěn tuhými palivy, je napojen na veřejný rozvod vod a elektřiny, kanalizace zřejmě do septiku. Dle venkovního ohledání jsou na nemovitosti patrný modernizace, takže veškeré vnitřní vybavení ohodnocuji jako standardní. Stav nemovitosti odpovídá jeho stáří s přihlédnutím k modernizaci v dobrém stavu.

2.1.8.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

2.1.8.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	13.5*8.0*2.8+4.0*5.50*2.9	=	366.20 m ³
Zastřešení	13.5*8.0*6.00/2	=	324.00 m ³
celkem =			690.20 m ³

2.1.8.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	13.5*8.00 108.00 m ²	0.00 m	2.80 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 108.00 m² a prům.výška podlaží je 2.80 m.

2.1.8.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	3	-0.01
Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	1	-0.04
Negativní		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00

Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	4	0.90
Ostatní obce		
8. Poloha obce	7	0.80
V ostatních případech		
9. Občanská vybavenost obce	3	0.90
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment) nebo žádná		
Celkem 1. až 5. znak		-0.09

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + -0.09) \times 0.648 = 0.590$$

2.1.8.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	1	0.01
Střed obce - centrum obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	3	-0.05
V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	4	0.03
MHD - centrum obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	1	-0.02
Vyšší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.01

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$Ip = (1 + \text{SUMA}(Pi)) \times P1 = (1 + 0.01) \times 1.01 = 1.020$$

2.1.8.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a)	1	A

Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou

1. Druh stavby	3	0.00
Samostatný rodinný dům		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárnicové		
3. Tloušťka obvod. stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	1	0.00
Hodnota 1		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 108.00 m ² / zastavěná plocha 1.NP 108.00 m ² = podlažnost 1.00		
5. Napojení na sítě (přípojky)	3	0.00
Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku		
6. Způsob vytápění stavby	3	0.00
Ústřední , etážové , dálkové		
7. Zákl. příslušenství v RD d)	3	0.00
Úplné - standardní provedení		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	3	0.00
Standardního rozsahu a provedení		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	3	0.05
Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	3	0.01
Nad 800 m ² celkem		
12. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně- technický stav	2	0.6000
Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 100 let)		

Celkem * 0.06

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + 0.06) \times 0.6 = 0.636$$

2.1.8.8 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.668,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 0.636
I _t : index trhu		x 0.590
I _p : index polohy		x 1.020
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	638,41
Cena za celý obestavěný prostor 690.20 m ³	= Kč	440.630,80
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	440.631,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	4.319.400,-

3. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	4.319.400,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	4.319.400,-

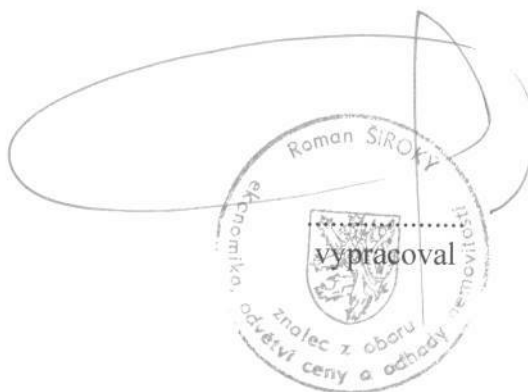
Slovy: Čtyřimilionytřistadevatenácttisícčtyřista Kč

Cena jedné ideální poloviny vzhledem k celku nemovitostí rodinného domu č.ev. 19 s příslušenstvím, stavební plocha p.č. st. 29 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p.č. 35/2 - trvalý travní porost, p.č. 75/9 - trvalý travní porost, kú. a obec Kalek, LVč. 262, GPS 50.5779222N, 13.3143103E:

**Zjištěná obvyklá cena id. ½ činí částku
2.159.500,-**

(slovy: dvamilionyjednostopadesátdevěttisíckorunčeských)

V Děčíně, dne 13.prosince 2022



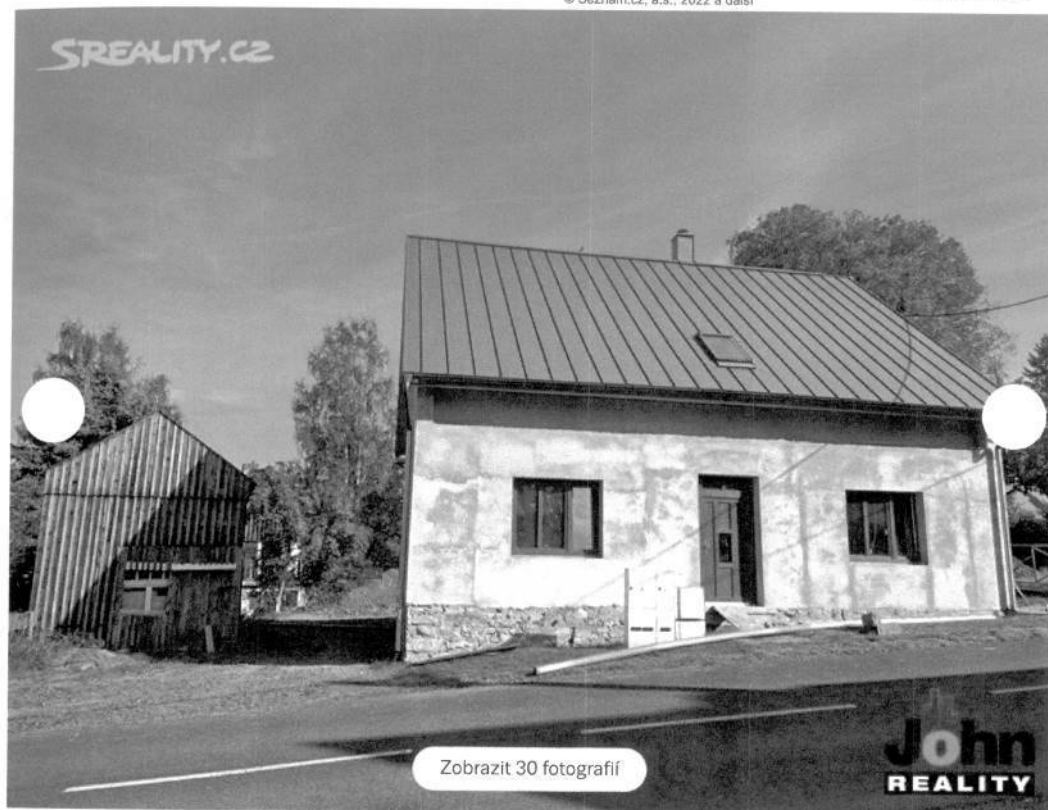
4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 7.7.1993, č.j.Spr. 3364, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném krajským soudem v Ústí nad Labem.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 2484-065-2022.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII



Prodej rodinného domu 400 m², pozemek 1 121 m²

Rudé armády, Brandov [👁️ Panorama](#)

5 290 000 Kč

Nabízíme prodej rodinného domu v obci Brandov, okres Most. Jedná se o dům v pokročilé fázi rozsáhlé a velice nákladné rekonstrukce. Původní záměr majitele byl dům přestavět na 4 samostatné apartmány s vinným sklípkem v suterénu domu. V přízemí je centrální kotelna, společné WC a apartmán s obývacím pokojem, kuchyní, ložnicí a koupelnou. V prvním patře jsou 2 totožné apartmány o dispozici 1+kk s vlastní koupelnou a kuchyní, ve druhém patře pak podkrovní apartmán 1+kk, rovněž s kuchyní a koupelnou. Vytápění domu je řešeno elektrickým kotlem, v přízemí podlahové a krbovými kamny, v ostatních patrech jsou moderní radiátory. Dům je napojen na obecní kanalizaci a pitnou vodu. Veškeré zásadní stavební prvky a rozvody elektřiny, vody a kanalizace jsou vybudované. Dokonce většina zařízeníových předmětů a vybavení koupelen je již nakoupena. Kompletně nová je rovněž střecha se střešními okny, které nabízejí nádherný výhled na okolní lesy a louky. Při rekonstrukci byl kladen důraz na dodržení nejmodernějších technologií a použití kvalitních materiálů. Součástí prodeje je také stodola na pozemku. V obci je restaurace, obchod a hlavně nedaleký hraniční přechod do sousedního SRN. Dům je možné využívat k trvalému bydlení nebo jako výhodnou investici k pronájmu ve velice klidném a vyhledávaném prostředí Krušných hor. Pro více info a prohlídku volejte makléři.

Celková cena: 5 290 000 Kč za nemovitost
ID zakázky: 1469/3100

Plocha zastavěná: 185 m²

Užitná plocha: 400 m²

Plocha podlahová: 120 m²

Zavolat

Napsat zprávu

Stav objektu:	V rekonstrukci	Datum nastěhování:	Okamžitě
Poloha domu:	Samostatný	Bezbariérový:	☒
Typ domu:	Patrový		
Podlaží:	3		

Dojezdová vzdálenost

Start:

Rudé armády, Brandov

Cíl:

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Hřiště:	Dětské hřiště Brandov (1842 m)					
Divadlo:	Freilichtbühne (4705 m)					
Cukárna:	Torten Eck (5377 m)					
Hospoda:	Zum Berghof (5248 m)					
Večerka:	Aldi (3981 m)					
Veterinář:	Tierarztpraxis Frank Scholz (4301 m)					
Kino:	Horské kino Katerina (4003 m)					
Restaurace:	Klášteří jízba (563 m)					
Škola:	AZ Industrietechnik/ Volkshochschule (3122 m)					
Vlak:	Olbernhau-Grünthal (3169 m)					
Pošta:	Pošta Brandov - Česká pošta, s.p. (1272 m)					
Bankomat:	Volksbank Mittlthores Erzgebirge (4615 m)					
Lékař:	Poliklinik Olbernhau (5402 m)					
Lékárna:	Rats-Apotheke (4682 m)					
Školka:	Kindergarten Oberneuschonberg (2556 m)					
Bus MHD:	Brandov (76 m)					
Sportoviště:	Hallen- und Freibad Olbernhau (3750 m)					
Obchod:	Obermühle (4560 m)					

Kontaktovat:



Karel John

Zobrazit telefon

Zobrazit telefon

Zobrazit email

13.12.22 10:48

Prodej chalupy 230 m², pozemek 1 342 m², Blatno - Zákoutí, okres Chomutov • Sreal

Zavolat

Napsat zprávu

Stavba:	Smišená	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Stav objektu:	Velmi dobrý	Topení:	Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Jímka
Umístění objektu:	Polosamota	Telekomunikace:	Internet, Satelit
Typ domu:	Přízemní	Elektrřina:	230V, 400V
Podlaží:	1	Doprava:	Autobus
Plocha zastavěná:	230 m ²	Bezbariérový:	✓
Užitná plocha:	230 m ²	Vybavení:	✓
Plocha pozemku:	1342 m ²		

Dojezdová vzdálenost

Start:

Blatno - Zákoutí, okres Chomutov

Cíl:

Zadejte adresu cíle

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Volný čas
Vačerka:	JEDNOTA, spotřební družstvo v Rako...			(3905 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Zákoutí (522 m)			
Hospoda:	Hospoda Hájovna Svahova (4189 m)			
Pošta:	Pošta - Výdejní místo Kalák (4356 m)			
Bus MHD:	Blatno, Zákoutí (398 m)			
Sportoviště:	K O D A s.r.o., s.r.o. (4614 m)			
Restaurace:	Restaurace Chata Bernava (545 m)			

Kontaktovat:



Ing. Stanislav Hradecký

Zobrazit telefon

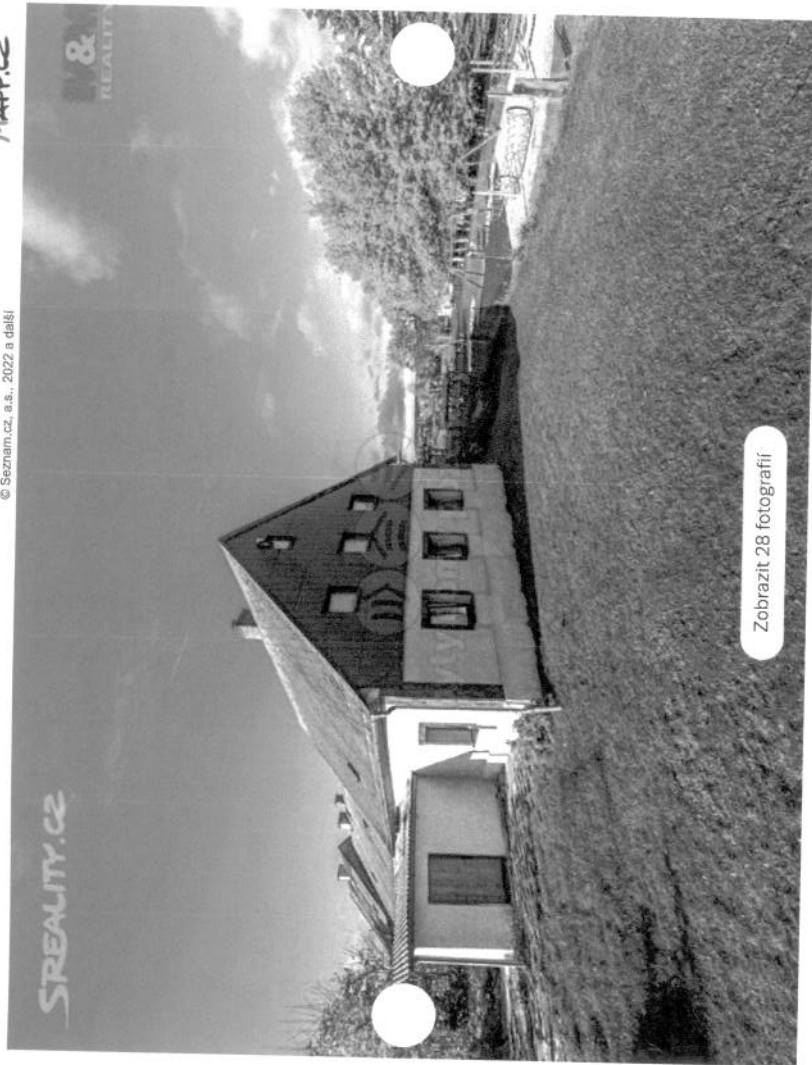


© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MARÝ.CZ

Prodej rodinného domu
321 m², pozemek 642 m²
Křimov, okres Chomutov

Prodej rodinného domu
321 m², pozemek 642 m²
Křimov, okres Chomutov



Zobrazit 28 fotografií

Prodej rodinného domu 321 m², pozemek 642 m² Křimov, okres Chomutov Panorama 3 699 000 Kč

MIMORÁDNÉ
NEHOSPODÁRNÉ

Nabízíme rodinný dům, ideální pro milovníky klidu a přírody vzdálený 10 min. jízdy od Chomutova a 20 min. jízdy od Marienbergu, kde můžete navštívit aquapark s vyhřívanými bazény se slanou vodou. Dům má dvě nadzemní podlaží a je částečně podsklepený. V přízemí se nachází předstíh z níž se jde do chodby. Z chodby je vstup do prostorné kuchyně, obývacího prostoru, koupelny se saunou a odděleným WC. Vedle chodby se nachází vstup do sklepa a na zahradu. V prvním patře je prostorná

Nabízíme rodinný dům, ideální pro milovníky klidu a přírody vzdálený 10 min. jízdy od Chomutova a 20 min. jízdy od Marienbergu, kde můžete navštívit aquapark s vyhřívanými bazény se slanou vodou. Dům má dvě nadzemní podlaží a je částečně podsklepený. V přízemí se nachází předstíh z níž se jde do chodby. Z chodby je vstup do prostorné kuchyně, obývacího prostoru, koupelny se saunou a odděleným WC. Vedle chodby se nachází vstup do sklepa a na zahradu. V prvním patře je prostorná

Zavolat

Napsat zprávu

Typ domu:	Patrový	vyhlášky
Podlaží:	2	X
Užitná plocha:	321 m²	X

Dojezdová vzdálenost

Start:

Křimov, okres Chomutov

Cíl:

Zadejte adresu cíle

Občanská vybavenost

Nové

Nejblíží	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Volný čas
Hřiště:	Dětské hřiště Křimov (44 m)				
Večerka:	JEDNOTA, spotřební družstvo v Rako...				(4452 m)
Přírodní	Krušnohorské oko (4349 m)				
zajímavost:	MŠ Zelená - Málkov (4168 m)				
Školka:	Restaurace U Macka (153 m)				
Restaurace:	Křimov zastávka (586 m)				
Vlak:	Křimov (81 m)				
Bus MHD:	Lékárna Hora Sv. Šebestána (4564 m)				
Lékárna:	Koupaliště Málkov (4250 m)				
Sportoviště:	Pošta Partner Málkov (4440 m)				
Pošta:					

Kontaktovat:



Kimačuková Olga

Zobrazit telefon

Zobrazit telefon

Zobrazit email

M&M reality



Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

★ ★ (120)

<http://www.mmreality.cz>

Více o společnosti »

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2022 05:14:00

Výhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 112EX 314/22 pro Mgr. Zdeněk Pánek

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563111 Kalek

kat.území: 662119 Kalek

List vlastnictví: 262

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CAMEX, spol. s r.o., Zámecká 375, 25064 Měšice	00526886	1/2
Jindra Jakub, č.ev. 19, 43132 Kalek	870408/2728	1/2

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 29	162	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Kalek, č.e. 19, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 29				
35/2	549	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
75/9	619	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Jindra Jakub, č.ev. 19, 43132 Kalek, RČ/IČO:
870408/2728

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 29092/21-16 k 26 EXE-
13098/2021 9 ze dne 07.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2022
15:53:47. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. Praha

Z-1192/2022-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2022 05:14:00

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563111 Kalek

Kat.území: 662119 Kalek

List vlastnictví: 262

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

870408/2728

Parcela: St. 29, Parcela: 35/2, Parcela: 75/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Děčín, č.j. 11/EX-314/2022 -21 ze dne 09.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2022: 07:50:04. Zápis proveden dne 18.03.2022; uloženo na prac. Chomutov

Z-1233/2022-503

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A
160 00 Praha 6

Povinnost k

Jindra Jakub, č.ev. 19, 43132 Kalek, RČ/IČO:

870408/2728

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 7695/22-9 k 26 EXE-9812/2022 9 ze dne 25.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2022 09:05:45. Zápis proveden dne 29.07.2022; uloženo na prac. Praha

Z-30552/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Jindra Jakub, č.ev. 19, 43132 Kalek, RČ/IČO:

870408/2728

Parcela: St. 29, Parcela: 35/2, Parcela: 75/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6, č.j. EX-7695/2022 -30 ze dne 04.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2022 08:31:37. Zápis proveden dne 16.08.2022; uloženo na prac. Chomutov

Z-4943/2022-503

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
návrh podán dne 09.08.2022
k podílu 1/2

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Pardubice 15000 Praha 5 RČ/IČO. 00001200

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2022 05:14:00

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563111 Kalek

Území: 662119 Kalek

List vlastnictví: 262

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

ZDŘ-213/2014-503

Parcela: St. 29

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

titina

mlouva kupní ze dne 30.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2018 14:24:16.
zápis proveden dne 18.12.2018.

V-8370/2018-503

RČ/IČO: 870408/2728

Pro: Jindra Jakub, č.ev. 19, 43132 Kalek

mlouva kupní ze dne 29.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021 15:10:50.
zápis proveden dne 21.12.2021.

V-9356/2021-503

RČ/IČO: 00526886

Pro: CAMEX, spol. s r.o., Zámecká 375, 25064 Měsice

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
35/2	93624	549
75/9	93624	619

je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

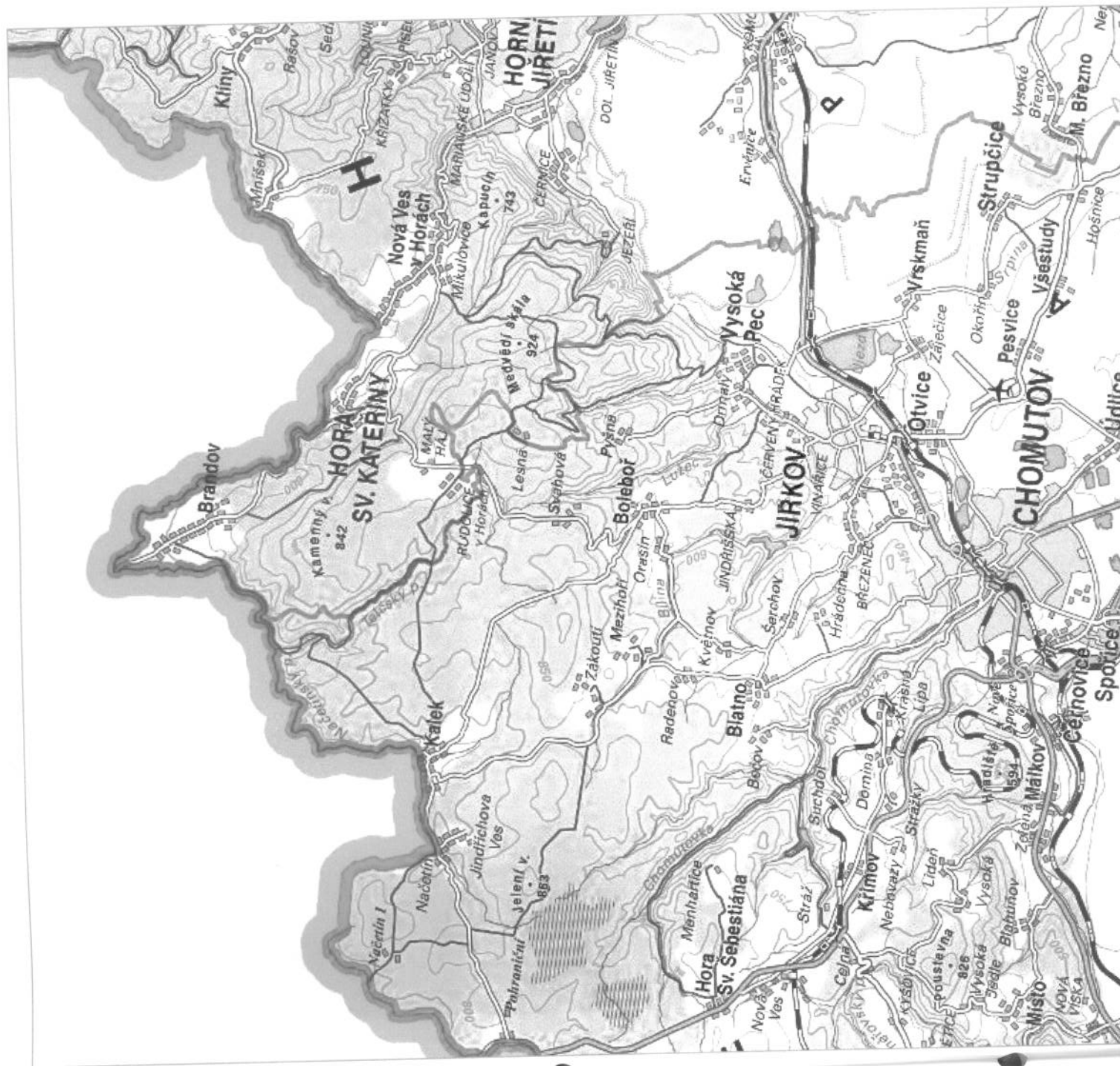
itosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
trální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

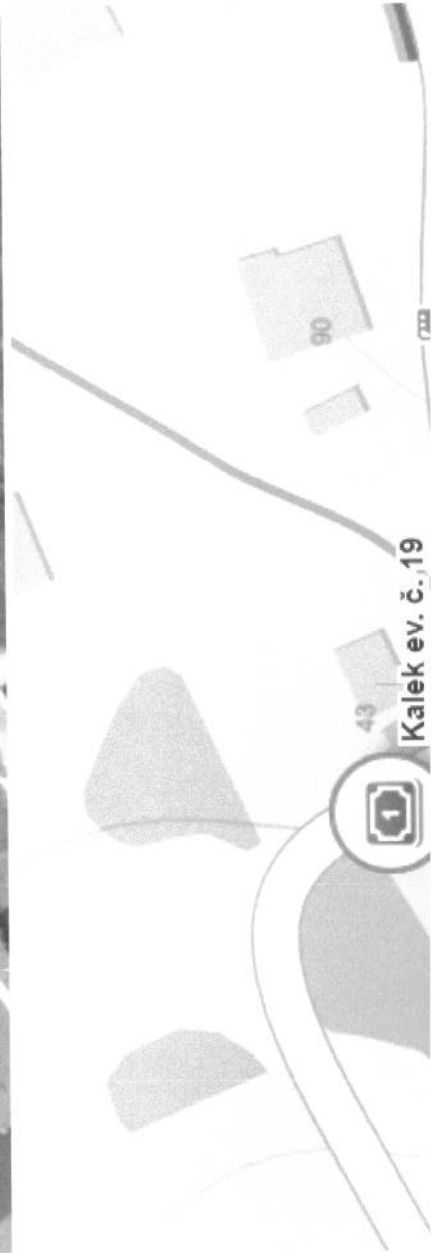
ovíl:

úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.09.2022 05:50:10







13.12.22 11:22

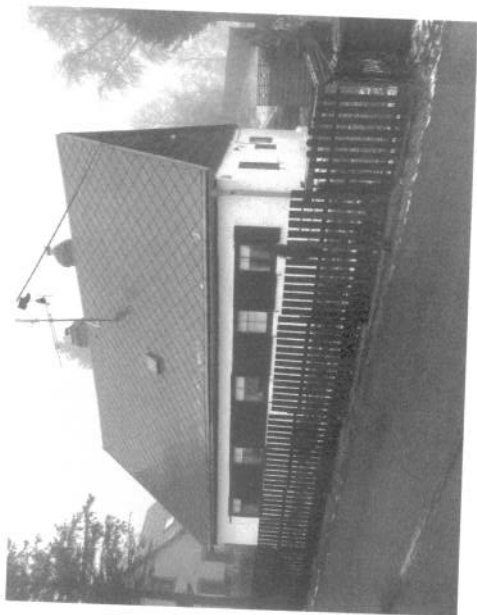
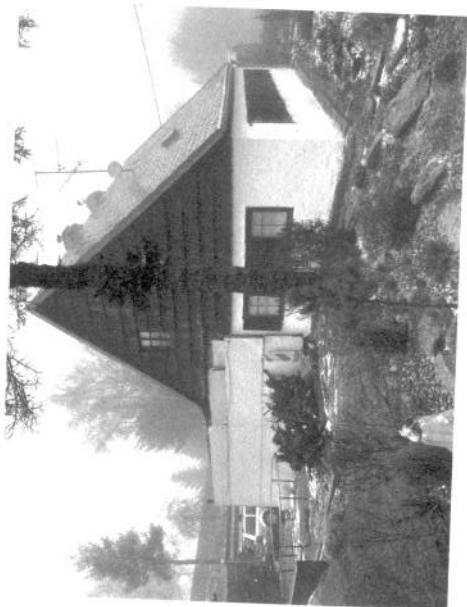
Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - 2s :571ms, 106 prvků.











á a

13

č.

3



iná
i. a

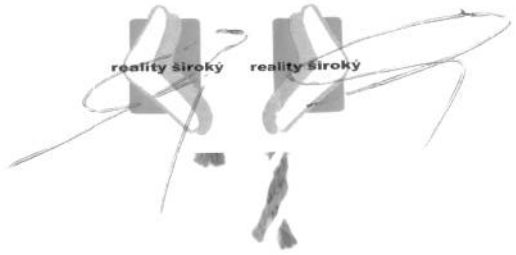


013

ič.

s





Exekutorský úřad
Mgr. Zdeněk Pánek
Prokopa Holého 130/15
405 02 Děčín 4

Česká pošta
40501 Děčín 1
RR427929033CZ
19.12.22 201 631
0.152kg
69.00
DE



Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **2100583-000-230606175054**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **35**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Grosamová Zuzana, Mgr. - soudní exekutorka, IČ: 01385437

Datum vyhotovení: **06.06.2023**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



2100583-000-230606175054