

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12202-1980/2020

Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.
Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku, pro exekuční řízení sp. zn. 124 EX 3074/11.

Adresa předmětu ocenění: č.p. 112, Radonice, okres Chomutov

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 22.09.2020

Zpracováno ke dni: 22.09.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: [REDACTED]
Email: [REDACTED]

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 08.10.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 10.09.2020, č.j. 124 EX 3074/11-169, byl ustanoven znalecký ústav XP invest, s.r.o. vyhotovením znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 112 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 31 a 32/2 v obci Radonice, okres Chomutov, katastrální území Radonice u Kadaně, za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 112, obec Radonice
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 112, Radonice, okres Chomutov
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Chomutov
Obec:	Radonice
Katastrální území:	Radonice u Kadaně

3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 22.09.2020. Povinný vlastník ani jiné osoby nebyly přítomny, obhlídka nemovitých věcí byla provedena z vně objektu. Stavebně technický stav a vybavení nemovitosti se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, výměra užitné plochy stavby se dohaduje dle plochy zastavěné. Pro účely vyhotovení znaleckého posudku bylo dále využito veřejně dostupných zdrojů dat.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Gáborová Soňa, Dřínovská 4582, 43004 Chomutov

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 112 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 31 a 32/2 v obci Radonice, okres Chomutov, katastrální území Radonice u Kadaně.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je pravděpodobně celkově podsklepený, je zde půda a vybudované obytné podkroví se nepředpokládá. Odhadem byl objekt postaven počátkem 20. století.

Základy jsou pravděpodobně kamenné, konstrukce objektu je cihlová, tloušťka stěn je odhadem do 45 cm a stropy jsou pravděpodobně z dřevěných trámů. Dům má sedlovou střechu, střešní krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům řešen pravděpodobně dvougeneračně, předpokládá se na každém podlaží jeden byt. Podlahová plocha činí dle plochy zastavěné odhadem do 180 m².

Vnitřní vybavení stavby nebylo zjištěno z důvodu neumožnění prohlídky. Na základě toho se usuzuje na standardní vnitřní vybavení – sanita se uvažuje standardní (vana, umyvadlo, splachovací WC, vnitřní dveře dřevěné plné či dřevěné prosklené a kuchyňská linka standardní se sporákem. Podlahové krytiny se předpokládají standardní (PVC, lina, koberce, dlažba apod.). Nadstandardní prvky se nepředpokládají.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V – zda je dům připojen či odpojen od distribuční sítě se nepodařilo zjistit. Na základě informací z veřejně dostupných zdrojů (ČÚZK) je objekt napojen na vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace. Vytápění domu - nezjištěno - předpoklad: kotel na tuhá paliva či lokální vytápění.

Stav objektu dle vizuálního posouzení dožitý se silně zanedbanou údržbou. Svislé konstrukční prvky funkční, fasáda zcela dožitá. Střešní konstrukce vizuálně funkční, střešní krytina zcela dožitá. Okna a další výplně otvorů zcela dožitá. Konstrukční prvky krátkodobé životnosti a vnitřní vybavení se bez dalšího uvažují dožitá. Stav rodinného domu se pro účely ocenění uvažuje před rekonstrukcí.

Na pozemku se nachází okrasné, případně ovocné dřeviny a oplocení tvoří dřevěný plot. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku.

Dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde střední nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 20leté vody).

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

V místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Gáborová Soňa, zahájení exekuce - Gáborová Soňa), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	předpoklad celkové
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	počátek 20. století
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	----
	Základy	nezjištěno - předpoklad: kamenné
	Konstrukce	nezjištěno - předpoklad: cihlová
	Stropy	nezjištěno - předpoklad: dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	nezjištěno - předpoklad: cca do 45 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	nezjištěno - předpoklad: vápenné
	Typ oken v domě	špaletová
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad
	Koupelna(y)	nezjištěno - předpoklad: klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	nezjištěno - předpoklad: klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	nezjištěno - předpoklad: ocelové či dřevěné
	Vnitřní dveře	nezjištěno - předpoklad: dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	nezjištěno - předpoklad: lustry
	Kuchyně	nezjištěno - předpoklad: klasická linka, sporák
	Dispozice RD	dvougenerační
	Popis místností a rozměry v	Podlahová plocha činí cca do 180 m ² .

	m2	
	Elektrina	nezjištěno - předpoklad: 230 V
	Vodovod	nezjištěno - předpoklad: vodovod
	Svod splašek	nezjištěno - předpoklad: veřejná kanalizace
	Plynovod	nezjištěno - předpoklad: ne
	Řešení vytápění v domě	nezjištěno - předpoklad: kamna na tuhá paliva či lokální vytápění
	Topná tělesa	nezjištěno
	Řešení ohřevu vody	nezjištěno
	Podlahy v domě	nezjištěno - předpoklad: prkenné podlahy, případně standardní krytiny (lino, PVC, koberce, dlažba apod.)
	Popis stavu rodinného domu	zanedbaný stav před rekonstrukcí
	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	kolny, přístřešky v dožitém stavu
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena	nejsou	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Gáborová Soňa, zahájení exekuce - Gáborová Soňa), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 22.09.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 112, obec Radonice

Rodinný dům č.p. 112 obec Radonice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Radonice, okres Chomutov	180 m ² , dvougenerační, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	743 m ²	Hodnocen typ stavby, předpokládané vybavení, kvalita pozemku, kolny a venkovní úpravy apod.
1	Radonice, okres Chomutov	170 m ² , Patrový	Dobrý	964 m ²	Obdobný typ stavby, vybavení předpoklad obdobné, nová koupelna, kolny, pozemek obdobný
2	Přátelství, Podbořany, okres Louny	158 m ² , Patrový	Dobrý	424 m ²	Dvoupodlažní řadovky, po část. rekonstr., kolny, sklípek, udržovaný pozemek
3	Zahradní, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	140 m ² , Patrový	Dobrý	276 m ²	Dvoupodlažní řadovka, vybavení předpoklad lepší, malý dvůr
4	Domašín, okres Chomutov	120 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1174 m ²	Srovnatelný typ stavby, vybavení předpoklad obdobné k rekonstrukci, pozemek mírně lepší

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1.199.000 Kč	0.9	1.079.100,00 Kč	1.00	0.98	1.00	1.10	1.06	1.00	1.1427	944.342 Kč
2	2.280.000 Kč	0.8	1.824.000,00 Kč	1.05	0.95	1.24	0.81	1.20	1.00	1.2023	1.517.092 Kč
3	1.999.000 Kč	0.85	1.699.150,00 Kč	1.10	0.92	1.20	0.72	1.13	1.00	0.9880	1.719.787 Kč
4	1.100.000 Kč	Nepoužit	1.100.000,00 Kč	1.00	0.88	1.00	1.17	1.03	1.00	1.0605	1.037.247 Kč
Celkem průměr											1.304.617,00 Kč
Minimum											944.342,00 Kč
Maximum											1.719.787,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											373.629,29 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											930.987,71 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.678.246,29 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

= 1.304.617 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.305.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 112 obec Radonice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Radonice, okres Chomutov	180 m ² , dvougenerační, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	743 m ²	Hodnocen typ stavby, předpokládané vybavení, kvalita pozemku, kolny a venkovní úpravy apod.
1	Radonice, okres Chomutov	170 m ² , Patrový	Dobrý	964 m ²	Obdobný typ stavby, vybavení předpoklad obdobné, nová koupelna, kolny, pozemek obdobný
2	Přátelství, Podbořany, okres Louny	158 m ² , Patrový	Dobrý	424 m ²	Dvoupodlažní řadovky, po část. rekonstr., kolny, sklípek, udržovaný pozemek
3	Zahradní, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	140 m ² , Patrový	Dobrý	276 m ²	Dvoupodlažní řadovka, vybavení předpoklad lepší, malý dvůr
4	Domašín, okres Chomutov	120 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1174 m ²	Srovnatelný typ stavby, vybavení předpoklad obdobné k rekonstrukci, pozemek mírně lepší

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	7.052,94	0,90	6.347,65
2	14.430,38	0,80	11.544,30
3	14.278,57	0,85	12.136,79
4	9.166,67	-	9.166,67
Maximální hodnota		12.136,79	(případ č.3)
Minimální hodnota		6.347,65	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,9120	OK
Aritmetický průměr		9.798,85	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 112 obec Radonice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Radonice, okres Chomutov	180 m ² , dvougenerační, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	743 m ²	Hodnocen typ stavby, předpokládané vybavení, kvalita pozemku, kolny a venkovní úpravy apod.	X
1	Radonice, okres Chomutov	170 m ² , Patrový	Dobrý	964 m ²	Obdobný typ stavby, vybavení předpoklad obdobné, nová koupelna, kolny, pozemek obdobný	2
2	Přátelství, Podbořany, okres Louny	158 m ² , Patrový	Dobrý	424 m ²	Dvoupodlažní řadovky, po část. rekonstr., kolny, sklípek, udržovaný pozemek	1
3	Zahradní, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	140 m ² , Patrový	Dobrý	276 m ²	Dvoupodlažní řadovka, vybavení předpoklad lepší, malý dvůr	3
4	Domašín, okres Chomutov	120 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1174 m ²	Srovnatelný typ stavby, vybavení předpoklad obdobné k rekonstrukci, pozemek mírně lepší	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	7.052,94	0,90	6.347,65	2	12.695,30
2	14.430,38	0,80	11.544,30	1	11.544,30
3	14.278,57	0,85	12.136,79	3	36.410,37
4	9.166,67	-	9.166,67	3	27.500,01
Mezisoučet				9	88.149,98
<u>Celkem</u>					<u>9.794,44</u>

Základní cena: 9.794,44 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$9.794,44 * 0,8000 = 7.835,55 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\begin{array}{r} 7.835,55 \text{ Kč/m}^2 \\ \hline * 180,00 \text{ m}^2 \\ \hline = 1.410.399,00 \text{ Kč} \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1.410.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.305.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.410.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

1.350.000 Kč

Slovy: jedenmiliontřístapadesáttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: [REDACTED]
Email: [REDACTED]

V Praze, dne 08.10.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12202-1980/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	31
Obec:	Radonice [563323]
Katastrální území:	Radonice u Kadaně [738280]
Číslo LV:	237
Výměra [m ²]:	475
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Radonice [138282] č. p. 112; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 31
Stavební objekt:	č. o. 112
Adresní místo:	č. o. 112

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Gáborová Soňa, Dřínovská 4582, 43004 Chomutov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

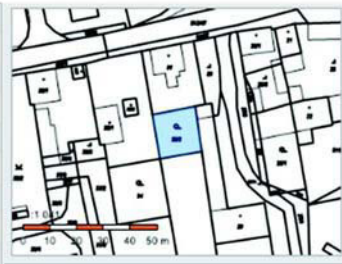
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narizení exekuce - Gáborová Soňa
Zahájení exekuce - Gáborová Soňa

☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	32/2
Obec:	Radonice [563323]
Katastrální území:	Radonice u Kadaně [738280]
Číslo LV:	237
Výměra [m ²]:	268
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Gáborová Soňa, Dřínovská 4582, 43004 Chomutov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
46100	268

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narizení exekuce - Gáborová Soňa
Zahájení exekuce - Gáborová Soňa

☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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



Situace nemovitosti v mapě



Zpráva o povodňovém riziku

Adresa

Kraj: Ústecký kraj

Okres: Chomutov

Obec - část obce: Radonice - Radonice

Ulice, č.p./č.o.: 112

PSČ: 43155

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 3

zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

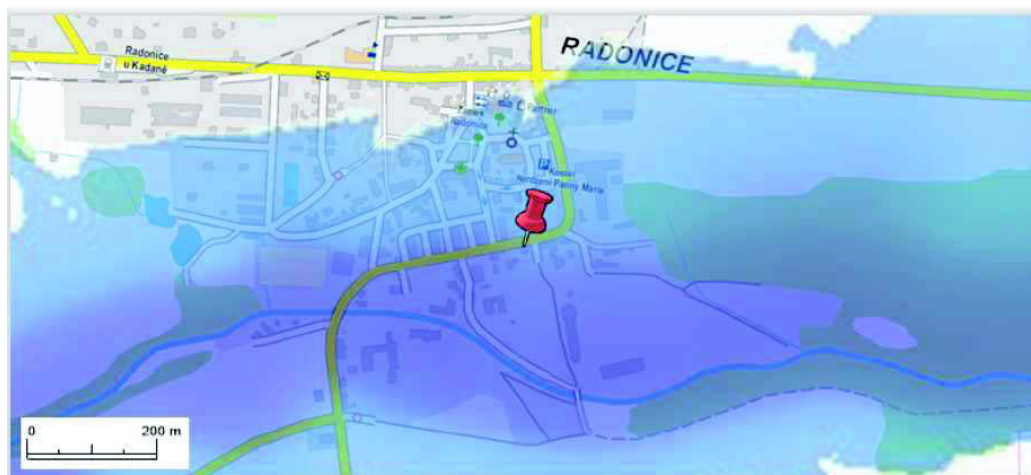
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -819632 Y: -1008333

Souřadnice GPS: N: 50°17'48,07" E: 13°17'12,04"

Kód adresy: 18460216 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

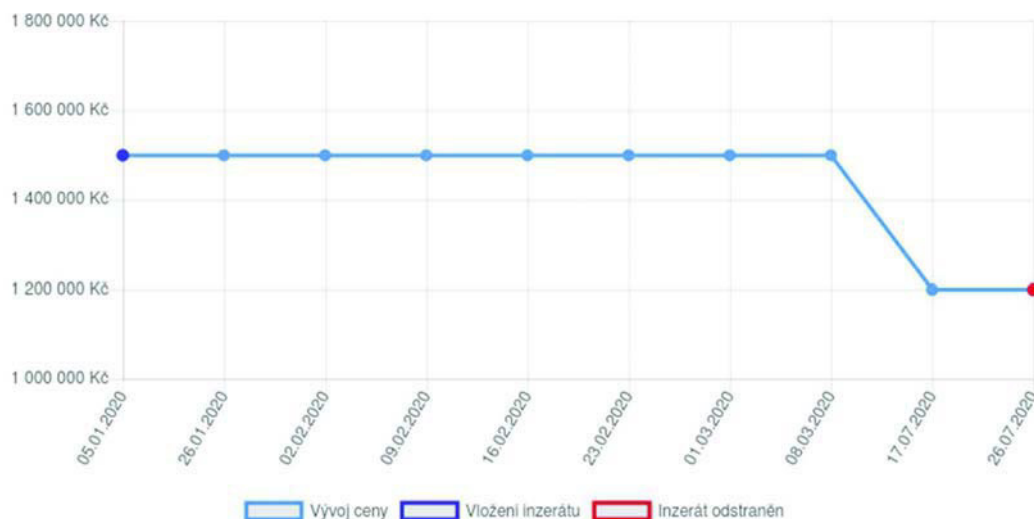


**Prodej, Rodinný dům, 170 m²,
Radonice, okres Chomutov**

Celková cena: 1.199.000 Kč

Adresa: Radonice, okres Chomutov

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Radonice, okres Chomutov	Plocha užitná	170
Cena	1 199 000 Kč	Podlahová plocha	170
Poznámka k ceně	1 199 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	964
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Centrum obce
Zastavěná plocha (m ²)	100		

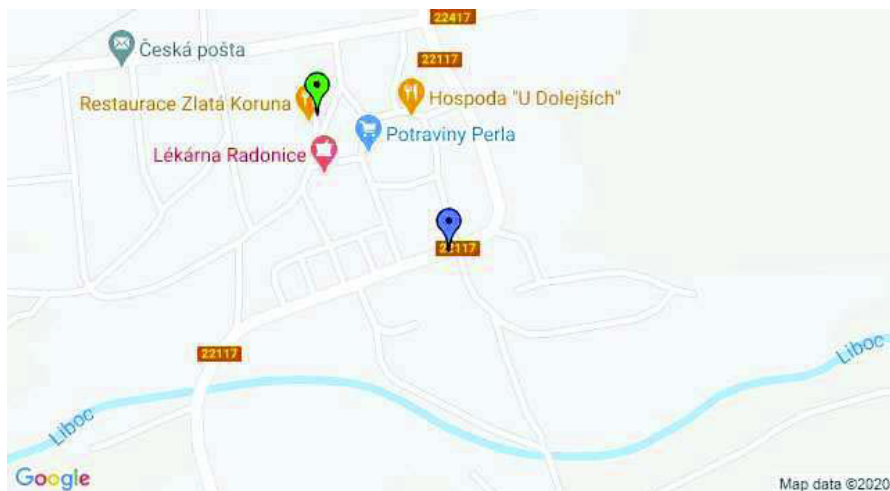
Slovní popis

Dům k rekonstrukci v centru obce. V přízemí domu se nachází chodba, dvě místnosti, technická místnost a WC. V patře nalezneme koupelnu s rohovou vanou, sprchovým koutem a WC. Dále dva pokoje. Na půdě lze vybudovat další pokoje. U domu je zděná dílna a stodola.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 158 m²,
Přátelství, Podbořany, okres Louny**

Celková cena: 2.280.000 Kč

**Adresa: Přátelství, Podbořany, okres
Louny**

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Přátelství, Podbořany, okres Louny	Zastavěná plocha (m²)	120
Cena	2 280 000 Kč	Plocha užitná	158
Poznámka k ceně	2 280 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	424
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Dobrý		

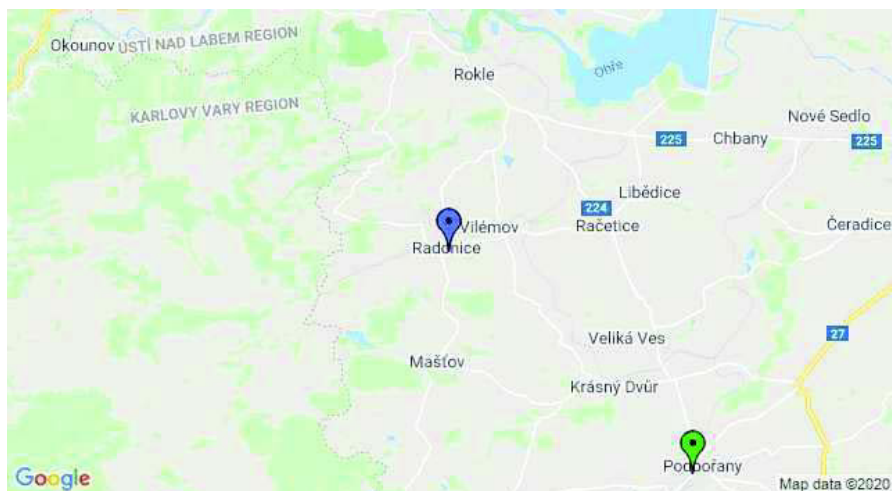
Slovní popis

Řadový RD v obci Podbořany. Dům je umístěn u silnice, která prochází obcí, tím se nabízí možnost využít dům ke komerčním účelům. Přízemí by tak mohlo sloužit například, jako zázemí autodílny, nebo jiné provozovny. V tuto chvíli, je v přízemí bytová jednotka 1+1 z chodby je vstup do dílny a garáže. V kuchyni je nová dlažba a kuchyňská linka. Dřevěným schodištěm se dostaneme do prvního patra, kde se nachází bytová jednotka 3+1 s kuchyní s dřevěnou podlahou. Z chodby vstoupíte na dřevěný balkon s posezením s výhledem do zahrady. Dům má zánovní střechu, plastová okna. Pochlubit se může původními dřevěnými dveřmi, kachlovými kamny a krásnou vzrostlou zahradou. Zahrada slouží především k odpočinku, je zde několik ovocných stromů a keřů, krásné místo k posezení naleznete pod vzrostlým pnoucím se vínem. Na zahradě má své místo zděná kůlna na nářadí a okrasou je jistě podzemní sklípek. Je zde i studna. RD je částečně podsklepen, napojen na kanalizaci a vodní řád, topení je ústřední plynovým kotlem, dá se topit i lokálně kamny. Půdní prostory, je možné využít k přístavbě. V obci je veškerá občanská vybavenost

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 140 m²,
Zahradní, Klášterec nad Ohří, okres
Chomutov**

Celková cena: 1.999.000 Kč

Adresa: Zahradní, Klášterec nad Ohří,
okres Chomutov

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Zahradní, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	Zastavěná plocha (m²)	136
Cena	1 999 000 Kč	Plocha užitná	140
Poznámka k ceně	1 999 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	140
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	276
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	3	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Dobrý		

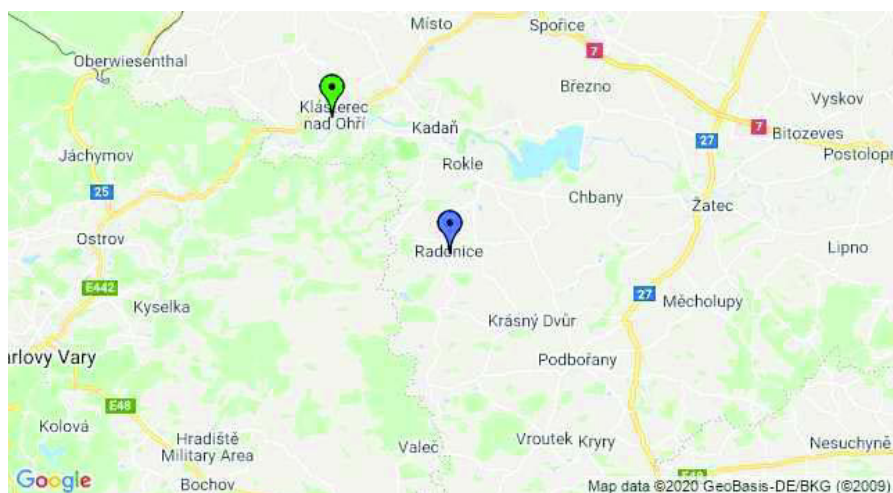
Slovní popis

Bytový dům se dvěma samostatnými bytovými jednotkami v klidné části města v blízkosti lázní. Vhodné jako investice na pronájem, s možností půdní vestavby. Možnost i dvougeneračního bydlení. Velmi dobrá dopravní dostupnost, občanská vybavenost v místě.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

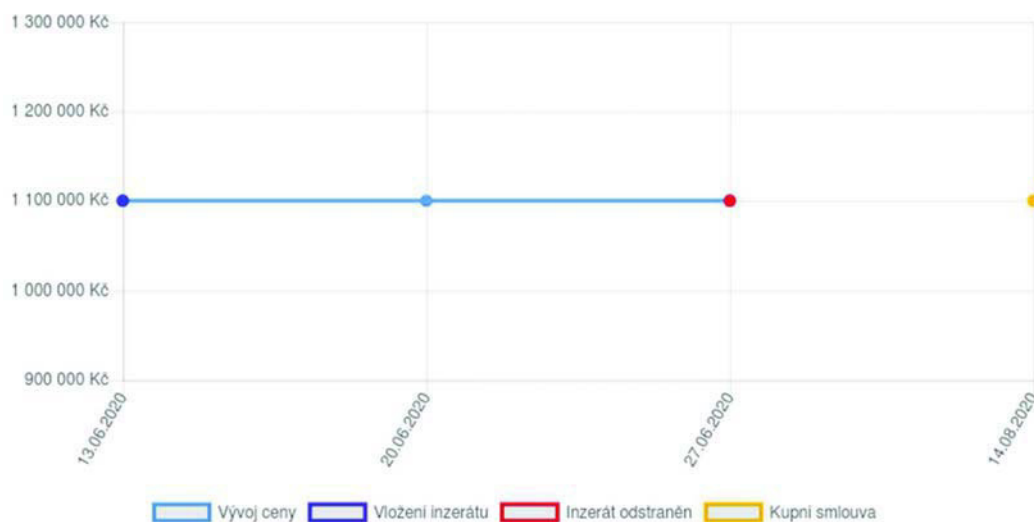


**Prodej, Rodinný dům, 120 m², č.p. 18,
Domašín, okres Chomutov**

Celková cena: 1.100.000 Kč

Adresa: Domašín, okres Chomutov

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Domašín, okres Chomutov	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena dle kupní smlouvy	1 100 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	80
Kupní smlouva podepsaná dne	14.08.2020	Plocha užitná	120
Číslo řízení	V-5711/2020 - 503	Plocha přidruženého pozemku	1174
Poznámka k ceně	1 100 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Směšená	Odpad	Septik
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Okraj obce
Počet nadzemních podlaží	3		

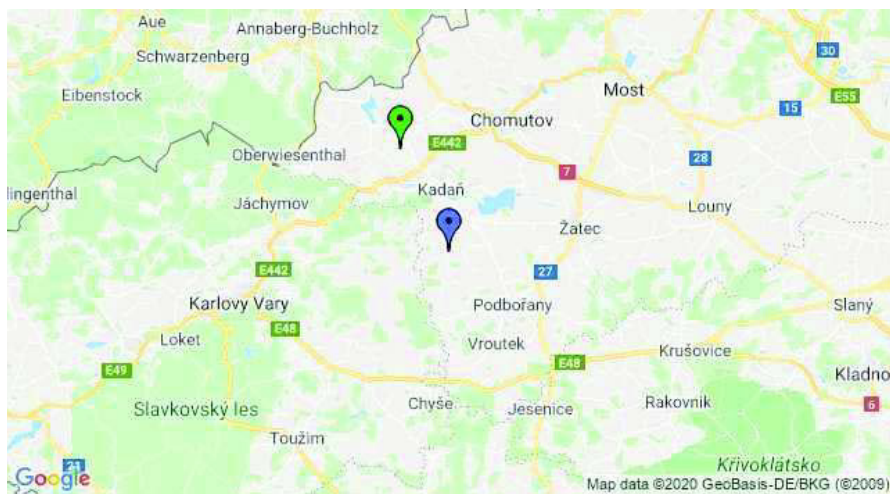
Slovní popis

Samostatně stojící rodinný dům s číslem popisným a velkým pozemkem, nacházející se na okraji klidné obce Louchov. V přízemí domu najdeme kuchyni s kachlovými kamny, pokoj, koupelnu s WC a sklípek. V patře jsou tři pokoje a půdní prostor skýtá možnost k dalšímu dobudování obytného prostoru. Je zde nutno udělat kompletní rekonstrukci dle vlastních představ.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost