

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 099138/2024

Obor/odvětví: Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je stavební pozemek s parc.č. 1512 jehož součástí je stavba rodinného domu s č.p. 968 a pozemky s parc.č. 2960/17 a 2961/1 na LV č. 1277 v k.ú. Jiříkov.

Znalec: Ing. Lukáš Žižka
Listnatá 1059/4
641 00 Brno
telefon: 602693504
e-mail: zizka.lukas@gmail.com
datová schránka: au8u8dw

Zadavatel: Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš

Číslo jednací: 179 EX 282/24

OBVYKLÁ CENA	1 984 860 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 50

Počet vyhotovení: 4

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.11.2024

Vyhotoveno: V Brně 27.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

II. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství jako jednoho celku bez zjištěných závad spojených s nemovitými věcmi vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 179 EX 282/24-18 ze dne 27.6.2024, a to:

- pozemek parcelní číslo. St. 1512 o výměře 160m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Ústecký kraj - KP Rumburk, pro obec Jiříkov, katastrální území Jiříkov, na listu vlastnictví č. 1277, jehož součástí je stavba: Starý Jiříkov, č.p. 968, rod. dům

- pozemek parcelní číslo. 2960/17 o výměře 387m², druh pozemku zahrada, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Ústecký kraj - KP Rumburk, pro obec Jiříkov, katastrální území Jiříkov, na listu vlastnictví č. 1277

- pozemek parcelní číslo. 2961/1 o výměře 14m², druh pozemku trvalý travní porost, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Ústecký kraj - KP Rumburk, pro obec Jiříkov, katastrální území Jiříkov, na listu vlastnictví č. 1277

III. Úkolem znalce je: ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly).

IV. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě II. ve vlastnictví povinného jako jednoho celku se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy). Bod IV. není znalec povinen splnit v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi nebyly zjištěny.

V. Úkolem znalce je: pořídit alespoň 10 barevných fotografií oceňovaných nemovitých věcí, a to v digitální podobě a zaslat je na nosiči dat (CD či DVD) společně se znaleckým posudkem.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro účely exekučního řízení. Ocenění provedeno ke dni 25.11.2024.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.11.2024 za přítomnosti znalce Lukáše Žižky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Po prvotním zjištění údajů o oceňovaných nemovitých věcech ve veřejných zdrojích, zejména v katastru nemovitostí, povodňových mapách apod., na základě místního šetření a dále na základě zatřídění nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky, byly zvoleny vhodné zdroje dat pro potřeby zpracování znaleckého posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Informace z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Místní šetření
Konzultace s realitními kancelářemi
Informace z realitních serverů
Cenové předpisy

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do KN pro registrované uživatele
<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
<https://www.firmy.cz/institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní úřady
<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely zákona (151/1997 Sb.) rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zjištěná cena, je cenou, která je určena podle cenového předpisu. Zjištěná cena je povinnou součástí znaleckého posudku. V současné době je tímto předpisem zákon

č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který nabyl účinnosti dnem 1.1.1998, ve znění zákonů 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb., 340/2013 Sb., 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., 225/2017 Sb., 237/2020 Sb., 36/2021Sb., 284/2021 Sb. Prováděcím předpisem k tomuto zákonu pak je vyhláška MF 441/2013 Sb., účinná od 01.01.2014, ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Metody ocenění:

Porovnávací metoda - při porovnávací metodě kritériem ceny nemovitosti je cena, která byla dosažena v daném místě a čase při prodeji obdobných nemovitostí (ceny nemovitostí nabízených v realitní inzerci se mohou též použít, upraví-li se příslušnými koeficienty), ze všech metod je tato nejvíce používána.

Metoda výnosová - při zjištění výnosové hodnoty kritériem ceny nemovitosti je zisk, který cena vložená do pořízení nemovitosti přinese formou nájemného (dosažitelné nájemné po odpočtu nákladů). Nájemné musí být reálně dosažitelné.

Metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny) - při zjištění věcné hodnoty nemovitosti jsou kritériem náklady, jež musí být vynaloženy na postavení stavby a pořízení pozemku. Tato složka tržního ocenění udává cenu, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou nemovitost pořídit v době ocenění, sníženou o náklady na rekonstrukce, opravy a opotřebení nemovité věci odpovídající jejímu stáří a intenzitě užívání.

Stanovení zjištěné ceny - dle příslušného cenového předpisu.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro naplnění zadání znaleckého posudku byla sebrána, tvořena a analyzována data, která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena byla data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, bylo provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje a případná omezení vlastnického práva. Byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, byla provedena analýza trhu a byly vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě, kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence Katastru nemovitostí, povodňových map a dalších relevantních zdrojů. Vytvořena a zpracována byla data z místního šetření. Byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce. Bylo provedeno zařazení nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Jiříkov, k.ú. Jiříkov
Adresa nemovité věci: Mělnická 968/4, 407 53 Starý Jiříkov

Vlastnické a evidenční údaje

Filip Sigmund, Mělnická 968/4, 407 53 Jiříkov, LV: 1277, podíl 1 / 1

Vlastnické údaje:

Sigmund Filip, Mělnická 968/4, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov

Výčet sebraných a vytvořených dat:

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí
- informace z Katastru nemovitostí
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- data z databází nemovitostí INEM, Valuo, atp.
- data z realitní inzerce
- Zákon c. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška c. 434/2023 Sb. kterou se mění vyhláška c. 441/2013 Sb., k provedení

zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- pořízená fotodokumentace

Dokumentace a skutečnost

Byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Prohlídka byla provedena dle možností. Interiér nemovitosti nebyl zpřístupněn.. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Jiříkov je město v severních Čechách, v okrese Děčín v Ústeckém kraji. V Jiříkově žije přibližně 3 500 obyvatel, což je podstatně méně, než na začátku 20. století, kdy počet obyvatel Jiříkova dosahoval až 10 tisíc. V Jiříkově je hraniční přechod Jiříkov - Neugersdorf. Město je vzdáleno cca 5 km od města Rumburk. Jiříkov se rozprostírá v údolí Jiříkovského potoka, dříve zvaným Ritterbach, ve Šluknovském výběžku, na hranicích s Německem v takzvaném Českém Nizozemí. Město se člení na Starý Jiříkov, Nový Jiříkov, Loučné a Filipov. Ve znaku města je vyobrazen svatý Jiří při boji s drakem.

Ve městě je vybudovaná kanalizace, vodovod i plynovod. Působí zde sbor dobrovolných hasičů. Naleznete zde veřejnou knihovnu a kulturní zařízení. Město nabízí svým občanům veškerou vybavenost jako např. poštu, kino, hřiště, Mateřskou a Zkladní školu či zdravotnické zařízení. Jsou zde restaurační i ubytovací zařízení. Do města se dostanete směrem z Rumburku po silnici II. třídy č. 263. Dopravní spojení zajišťuje autobusová doprava. Městem prochází železniční trať vedoucí z Rumburku do německého Neugersdorfu. Železniční zastávka ve městě však není.

Oceňovaná nemovitost se nachází na jižním okraji obce. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Autobusová zastávka je cca 350 m od nemovitosti, severozápadním směrem.

Situace

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

Přístup přes pozemky

6290
6349/1

Město Jiříkov, Náměstí 464/1, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum,
40001 Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pravděpodobně nepodsklepený jednopodlažní rodinný dům s obytným podkrovím a přilehlý pozemek. Jedná se o zděnou stavbu na pravděpodobně betonových základech. Vodorovná nosná konstrukce je pravděpodobně železobetonová. Střešní konstrukce je mansardového typu a jako střešní krytina je použita asfaltová šindel. Rodinný dům je vytápěný pravděpodobně plynovým kotlem, ohřev vody je pravděpodobně zajištěn v kombinaci s vytápěním nebo bojlerem. Z IS je dům napojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. Rodinný dům byl dle dostupných informací (Kooperaiva) kolaudován přibližně v roce 2001. Celková dispozice je pravděpodobně 4+kk nebo 3+1.

Na pozemku se nachází vedlejší stavba garáže (cca 20 m2), která není řádně zakreslena do KN. Zádveří rodinného domu rovněž není řádně zakresleno do KN.

Dále se na pozemku nachází dřevěný přístřešek (cca 8 m2), která nepodléhá zákresu do KN a nemá vliv na hodnotu nemovité věci.

**Příslušenství: garáž, venkovní úpravy (zpevněné plochy, přípojky, oplocení).
Vzhledem k neumožnění přístupu do nemovitosti nemusí být tento výčet příslušenství úplný.**

Na LV se nachází věcné břemeno zřizování a provozování vedení. Oprávnění pro: ČEZ Distribuce, a. s., povinnost k: Parcela: 2960/17.

Na LV se nachází zástavní právo smluvní. Oprávnění pro: Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Povinnost k : Parcela: St. 1512, Parcela: 2960/17, Parcela: 2961/1.

Na LV se nachází zástavní právo smluvní a zázak zcizení a zatížení. Oprávnění pro: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Povinnost k: Parcela: St. 1512, Parcela: 2960/17, Parcela: 2961/1.

Na LV se nachází zástavní právo soudcovské. Oprávnění pro: MONTY INVEST s.r.o., Povinnost k: Parcela: St. 1512, Parcela: 2960/17, Parcela: 2961/1.

Na LV se nachází zahájení exekuce, pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček. Povinnost k: Sigmund Filip, Mělnická 968/4, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov. Související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Povinnost k: Parcela: St. 1512, Parcela: 2960/17, Parcela: 2961/1.

Na LV se nachází zahájení exekuce, pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová. Povinnost k: Sigmund Filip, Mělnická 968/4, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov. Související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Povinnost k: Parcela: St. 1512, Parcela: 2960/17, Parcela: 2961/1.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Na pozemku se nachází vedlejší stavba garáže (cca 20 m²), která není řádně zakreslena do KN.

Zádveří rodinného domu rovněž není řádně zakresleno do KN.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Na LV se nachází věcné břemeno zřizování a provozování vedení.
Oprávnění pro: ČEZ Distribuce, a. s., povinnost k: Parcela: 2960/17.

Na LV se nachází zástavní právo smluvní. Oprávnění pro: Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Povinnost k : Parcela: St. 1512, Parcela: 2960/17, Parcela: 2961/1.

Na LV se nachází zástavní právo smluvní a zázak zcizení a zatížení. Oprávnění pro: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Povinnost k: Parcela: St. 1512, Parcela: 2960/17, Parcela: 2961/1.

Na LV se nachází zástavní právo soudcovské. Oprávnění pro: MONTY INVEST s.r.o., Povinnost k: Parcela: St. 1512, Parcela: 2960/17, Parcela: 2961/1.

Na LV se nachází zahájení exekuce, pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček. Povinnost k: Sigmund Filip, Mělnická 968/4, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov. Související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Povinnost k: Parcela: St. 1512, Parcela: 2960/17, Parcela: 2961/1.

Na LV se nachází zahájení exekuce, pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová. Povinnost k: Sigmund Filip, Mělnická 968/4, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov. Související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Povinnost k: Parcela: St. 1512, Parcela: 2960/17, Parcela: 2961/1.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nemovitá věc pravděpodobně není pronajímána.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 968
2. Pozemky s parc.č. 1512, 2960/17 a 2961/1

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 968

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Dřevěná garáž

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Rodinný dům včetně pozemků a příslušenství

4. Hodnota pozemků

- 4.1. Pozemky s parc.č. 1512, 2960/17 a 2961/1

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Za účelem ocenění nemovitostí byly aplikovány fundamentální metodologie řídící se standardy oceňovací praxe: věcná hodnota a porovnávací metoda. V rámci znaleckého posudku byla dále integrována "cena zjištěná", tzn. ocenění podle zákona o oceňování majetku a příslušných ustanovení oceňovací vyhlášky, která je povinnou součástí znaleckého posudku.

Celková metodologická struktura zahrnovala komplexní sběr a analýzu dat, konkrétně analýzu tržního nájmu a prodejních transakcí analogických nemovitostí. Tyto analytické procesy byly podpořeny vytvořenou databází uskutečněných prodejů a aktuálních tržních nabídek. Následně byly formovány odpovídající závěry vyplývající z výše zmíněných oceňovacích metodik.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům s č.p. 968 a pozemky ve funkčním celku v k.ú. Jiříkov.

Adresa předmětu ocenění: Mělnická 968/4
407 53 Starý Jiříkov

LV: 1277
Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Jiříkov
Katastrální území: Jiříkov
Počet obyvatel: 3 589

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 645,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - Zařazeno do kvalitativního pásma	III	0,95

znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 540,00$
Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,720$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,698}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,970}$$

1. Rodinný dům č.p. 968

Předmětem ocenění je pravděpodobně nepodsklepený jednopodlažní rodinný dům s obytným podkrovím a přílehlý pozemek. Jedná se o zděnou stavbu na pravděpodobně betonových základech. Vodorovná nosná konstrukce je pravděpodobně železobetonová. Střešní konstrukce je mansardového typu a jako střešní krytina je použita asfaltová šindel. Rodinný dům je vytápěn pravděpodobně plynovým kotlem, ohřev vody je pravděpodobně zajištěn v kombinaci s vytápěním nebo bojlerem. Z IS je dům napojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. Rodinný dům byl dle dostupných informací (Kooperaiva) kolaudován přibližně v roce 2001. Celková dispozice je pravděpodobně 4+kk nebo 3+1.

Interiér nemovitosti nebyl zpřístupněn.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	23 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 189,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	63,00 m ²
Podkroví:	=	63,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	63,00 m ²	2,60 m
Podkroví:	63,00 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(63)*(3,00)	=	189,00 m ³
Podkroví:	(63)*(2,00)+(63)*(2,50/2)	=	204,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	393,75 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	63,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	126,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku na základě odborného odhadu, interiér nemovitosti nebyl zpřístupněn	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku na základě odborného odhadu, interiér nemovitosti nebyl zpřístupněn	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku na základě odborného odhadu, interiér nemovitosti nebyl zpřístupněn	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku na základě odborného odhadu, interiér nemovitosti nebyl zpřístupněn	III	0,85

Koeficient pro stáří 23 let:

$$s = 1 - 0,005 * 23 = \mathbf{0,885}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,885 = \mathbf{0,797}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \cdot I_V = 3\,189,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,797 = 2\,541,63 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 393,75 \text{ m}^3 \cdot 2\,541,63 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,000 \cdot 0,970 = 970\,743,81 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 970 743,81 Kč

2. Pozemky s parc.č. 1512, 2960/17 a 2961/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T \cdot I_O \cdot I_P = 1,000 \cdot 1,000 \cdot 0,970 = 0,970$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	540,-	0,970		523,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1512	160	523,80	83 808,-
§ 4 odst. 1	zahrada	2960/17	387	523,80	202 710,60
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	2961/1	14	523,80	7 333,20
Stavební pozemky - celkem			561		293 851,80

Pozemky s parc.č. 1512, 2960/17 a 2961/1 - cena zjištěná celkem = 293 851,80 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 968

Věcná hodnota dle THU

Předmětem ocenění je pravděpodobně nepodsklepený jednopodlažní rodinný dům s obytným podkrovím a přilehlý pozemek. Jedná se o zděnou stavbu na pravděpodobně betonových základech. Vodorovná nosná konstrukce je pravděpodobně železobetonová. Střešní konstrukce je mansardového typu a jako střešní krytina je použita asfaltová šindel. Rodinný dům je vytápěný pravděpodobně plynovým kotlem, ohřev vody je pravděpodobně zajištěn v kombinaci s vytápěním nebo bojlerem. Z IS je dům napojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. Rodinný dům byl dle dostupných informací (Koopervativa) kolaudován přibližně v roce 2001. Celková dispozice je pravděpodobně 4+kk nebo 3+1.

Interiér nemovitosti nebyl zpřístupněn.

Užitná plocha nemovitosti stanovena na základě odborného odhadu.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	50,00 m ²
Podkroví	50,00 m ²
	100,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	63,00	2,60 m
Podkroví	63,00	2,30 m
	126,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(63) \cdot (3,00) =$	189,00
Z	Podkroví	$(63) \cdot (2,00) + (63) \cdot (2,50/2) =$	204,75
Obestavěný prostor - celkem:			393,75 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	pravděpodobně betonové pasy
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	pravděpodobně železobetonové
4. Střecha	krov, mansardová
5. Krytina	asfaltová šidel
6. Klempířské konstrukce	plech
7. Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné, štukové
8. Fasádní omítky	vápenná omítka
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	pravděpodobně běžné keramické obklady
11. Schody	pravděpodobně betonové
12. Dveře	pravděpodobně hladké plné nebo náplňové
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	pravděpodobně PVC, keramická dlažba
15. Podlahy ostatních místností	pravděpodobně keramická dlažba
16. Vytápění	pravděpodobně plynový kotel
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	pravděpodobně plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	pravděpodobně kombinovaný s vytápěním
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	veřejná kanalizace
23. Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuchyňská linka se spotřebiči
24. Vnitřní vybavení	pravděpodobně umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	pravděpodobně splachovací
26. Ostatní	rozvod antén

Jednotková cena	9 000 Kč/m ³
Množství	393,75 m ³
Reprodukční cena	3 543 750 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	290 588	290 588	8,29
2. Zdivo	21,20	751 275	751 275	21,44
3. Stropy	7,90	279 956	279 956	7,99
4. Střecha	7,30	258 694	258 694	7,38
5. Krytina	3,40	120 488	120 488	3,44
6. Klempířské konstrukce	0,90	31 894	31 894	0,91
7. Vnitřní omítky	5,80	205 538	205 538	5,86
8. Fasádní omítky	2,80	99 225	99 225	2,83
9. Vnější obklady	0,50	17 719	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	81 506	81 506	2,33
11. Schody	1,00	35 438	35 438	1,01
12. Dveře	3,20	113 400	113 400	3,24
13. Okna	5,20	184 275	184 275	5,26
14. Podlahy obytných místností	2,20	77 963	77 963	2,22
15. Podlahy ostatních místností	1,00	35 438	35 438	1,01
16. Vytápění	5,20	184 275	184 275	5,26
17. Elektroinstalace	4,30	152 381	152 381	4,35
18. Bleskosvod	0,60	21 263	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	113 400	113 400	3,24
20. Zdroj teplé vody	1,90	67 331	67 331	1,92
21. Instalace plynu	0,50	17 719	17 719	0,51
22. Kanalizace	3,10	109 856	109 856	3,13
23. Vybavení kuchyně	0,50	17 719	17 719	0,51
24. Vnitřní vybavení	4,10	145 294	145 294	4,15
25. Záchod	0,30	10 631	10 631	0,30
26. Ostatní	3,40	120 488	120 488	3,44
Upravená reprodukční cena			3 504 769 Kč	
Množství			393,75 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			8 901 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	63
Užitná plocha (UP)	[m ²]	100
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	393,75
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	8 901
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 901
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 504 769
Stáří	roků	23
Další životnost	roků	77
Opotřebení	%	23,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 698 672

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Dřevěná garáž

Věcná hodnota dle THU

Dřevěná garáž se sedlovou střechou.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	18,00 m ²
	18,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	20,00	2,10 m
	20,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(20) \cdot (2,10) =$	42,00
Z	Podkroví	$(20) \cdot (0,40/2) =$	4,00
Obestavěný prostor - celkem:			46,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	pravděpodobně betonové pasy
2. Obvodové stěny	dřevěné
3. Stropy	pravděpodobně dřevěné
4. Krov	sedlový
5. Krytina	asfaltová
6. Klempířské konstrukce	plech
7. Úpravy povrchů	pravděpodobně chybí
8. Dveře	chybí
9. Okna	chybí
10. Vrata	dřevěná
11. Podlahy	pravděpodobně betonová mazanina
12. Elektroinstalace	pravděpodobně světelná, motorová

Jednotková cena	5 000 Kč/m ³
Množství	46,00 m ³
Reprodukční cena	230 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	18 860	18 860	8,90
2. Obvodové stěny	33,80	77 740	77 740	36,70
3. Stropy	0,00	0	0	0,00
4. Krov	16,20	37 260	37 260	17,59
5. Krytina	8,20	18 860	18 860	8,90
6. Klempířské konstrukce	1,90	4 370	4 370	2,06
7. Úpravy povrchů	6,30	14 490	0	0,00
8. Dveře	3,60	8 280	8 280	3,91
9. Okna	1,60	3 680	0	0,00
10. Vrata	6,20	14 260	14 260	6,73
11. Podlahy	14,00	32 200	32 200	15,20
12. Elektroinstalace	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			211 830 Kč	
Množství			46,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 605 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	20
Užitná plocha (UP)	[m ²]	18
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	46,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 605
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 605
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	211 830
Stáří	roků	23
Další životnost	roků	77
Opotřebení	%	23,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	163 109

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům včetně pozemků a příslušenství

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	100,00 m ²
Obestavěný prostor:	393,75 m ³
Zastavěná plocha:	63,00 m ²
Výměra pozemku:	561,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pokud je oceňovaná nemovitost v lepším stavu, poloze nebo vybavení než srovnávané nemovitosti, použije se koeficient nižší než 1.00. Pokud je oceňovaná nemovitost v horším stavu, poloze nebo vybavení, použije se koeficient vyšší než 1.00. Pokud jsou parametry srovnatelné, použije se koeficient 1.00.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Filipovská, Starý Jiříkov, Jiříkov		
Lokalita:	Filipovská, Starý Jiříkov, Jiříkov		
Popis:	Rodinný dům ve Starém Jiříkově, jen kousek od hranic s Německem, po kompletní rekonstrukci s užitnou plochou 209 m2 na třech podlažích. Na pozemku o rozloze 1133 m2 nabízí dům ideální prostor pro rodinné bydlení, zahradničení či venkovní relaxaci. V rámci rekonstrukce byly rozvedeny nové sítě (elektřina, voda) a vytápění zajišťuje plynový kotel. Dům se nachází v klidné části obce, poskytující soukromí a odpočinek od městského ruchu.		
Pozemek:	1 342,00 m ²		
Užitná plocha:	209,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-867/2024-531	1,00		
K2 Velikosti objektu - větší objekt	0,80		
K3 Poloha - srovnatelná lokalita	1,00		
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení	0,90		
K5 Celkový stav - srovnatelný celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,97		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-867/2024-531; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - lepší provedení; Celkový stav - srovnatelný celkový stav; Vliv pozemku - větší pozemek;			
Cena k 11.4.2024	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 850 000 Kč	0.70	1 995 000 Kč	

Zdroj: Valuo.cz

Název:	Studánka č.e. 50, Varnsdorf		
Lokalita:	Rekreační chata - Studánka, Varnsdorf		
Popis:	Chalupa v části obce Studánka s celkovou výměrou pozemku 3.035 m ² , který je v územním plánu veden jako stavební s možností venkovského bydlení. Nemovitost je samostatně stojící, s jedním nadzemním podlažím, obytným podkrovím a částečným podsklepením. Chalupa je napojena na elektrickou energii, odkanalizování do septiku a má vlastní studnu bez přívodu vody do domu. Dispozice zahrnuje kuchyň, pokoj, technickou místnost a prostorný pokoj v podkroví. Sociální zázemí není vybudováno. Pozemek umožňuje výstavbu nové stavby s přístupovou cestou nebo jeho část lze odprodat.		
Pozemek:	3 035,00 m ²		
Užitná plocha:	149,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-770/2024-531	1,00		
K2 Velikosti objektu - větší objekt	0,95		
K3 Poloha - srovnatelná lokalita	1,00		
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné provedení	1,00		
K5 Celkový stav - srovnatelný celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - rekreační objekt	1,05		
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-770/2024-531; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - srovnatelné provedení; Celkový stav - srovnatelný celkový stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - rekreační objekt;		
Cena k 02.04.2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
2 090 000 Kč	0,90	1 881 000 Kč	



Zdroj: INEM

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Na základě porovnávací metody byly použity tři referenční vzorky prodávaných nemovitostí. Tyto vzorky byly následně upraveny pomocí odpovídajících koeficientů, které vyrovnávají rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a referenčními vzorky, čímž je zajištěna co největší přesnost a srovnatelnost ocenění.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 881 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 984 860 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 078 580 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 984 860 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 984 860 Kč

4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky s parc.č. 1512, 2960/17 a 2961/1

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Starý Jiříkov, Jiříkov
Lokalita: Starý Jiříkov, Jiříkov
Popis: Stavební pozemek v Jiříkově, okres Děčín, o výměře 808 m², ideální pro výstavbu rodinného domu dle územního plánu. Pozemek je rovinatý, částečně osázený stromy a keři, které zajišťují příjemné klima a soukromí. Kompletní inženýrské sítě (elektřina, plyn, voda, kanalizace) jsou dostupné v přilehlé komunikaci. Lokalita je obklopena novou zástavbou rodinných domů a nabízí reprezentativní prostředí v klidné části obce. Výhodou je blízkost přírodních a turistických cílů a snadná dostupnost hraničního přechodu do Německa.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní prodej 1,00
velikost pozemku - srovnatelná velikost 1,00
poloha pozemku - srovnatelná poloha 1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná dopravní dostupnost 1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná možnost zastavění 1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná intenzita 1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné vybavení 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - prázdný pozemek 0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
790 000	808	977,72	0,90	879,95

Název: Starý Jiříkov, Jiříkov

Lokalita: Starý Jiříkov, Jiříkov

Popis: Pozemek o výměře 922 m² v obci Jiříkov, okres Děčín, vhodný k výstavbě rodinného domu. Inženýrské sítě jsou v dosahu 10 m od pozemku. Atraktivní lokalita v blízkosti hranic s Německem nabízí klidné prostředí a výborné možnosti pro bydlení.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní prodej 1,00
velikost pozemku - srovnatelná velikost 1,00
poloha pozemku - srovnatelné provedení 1,00
dopravní dostupnost - srovnatelný celkový stav 1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná možnost zastavění 1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná intenzita 1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné vybavení pozemku 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
670 000	922	726,68	1,00	726,68

Název: Jiříkov

Lokalita: Jiříkov

Popis: Prodej pozemku k bydlení, 502 m², Jiříkov, ul. Oldřichova Výrazně zlevněno .
Exklusivně Vám nabízíme k prodeji pozemek určený k výstavbě menšího rodinného domu, celková plocha je 502 m². Na pozemku se nachází vrtaná studna s užitkovou vodou. Napojení na inženýrské sítě je možné v blízkosti pozemku. V okolí jsou již postaveny rodinné domy. Více informací u makléře. Veškerá občanská vybavenost je v blízkém dosahu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní prodej 0,90
velikost pozemku - srovnatelná velikost 1,00
poloha pozemku - srovnatelná lokalita 1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná dopravní dostupnost 1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná možnost zastavění 1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná intenzita 1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné vybavení 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - prázdný pozemek 0,95



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
449 000	502	894,42	0,86	769,20

Minimální jednotková porovnávací cena	726,68 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	791,94 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	879,95 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Oceňované pozemky se nachází při zpevněné veřejné komunikaci. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Pozemky jsou rovinné, obdélníkového tvaru.

V okolí obce Jiříkov se v minulosti obchodovalo cca 10 nezastavěných zasíťovaných porovnatelných pozemků, jejich nabídkové ceny se podle velikosti pohybovaly od cca 500,- Kč/m² do 1 000,- Kč/m². Po provedené redukci 10 % na zastavěnost oceňovaného pozemku se tento interval sníží na 450,- Kč/m² až 900,- Kč/m². Oceňované pozemky jsou v zastavěné části obce, jsou zasíťované, tzn. že vzhledem k jejich výměře, poloze a zastavěnosti, lze pro stanovení jejich ceny použít jednotkovou cenu 750,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková	Spoluvlastnický	Celková cena
		[m ²]	cena	podíl	pozemku
			[Kč/m ²]		[Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1512	160	750,00		120 000
zahrada	2960/17	387	750,00		290 250
trvalý travní porost	2961/1	14	750,00		10 500
Celková výměra pozemků		561	Hodnota pozemků celkem		420 750

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 968	970 744,- Kč
2. Pozemky s parc.č. 1512, 2960/17 a 2961/1	293 852,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **1 264 596,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 264 600,- Kč**

slovy: Jeden milion dvě stě šedesát čtyři tisíc šest set Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 264 600 Kč
--	---------------------

slovy: Jeden milion dvě stě šedesát čtyři tisíc šest set Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 968	2 698 672,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Dřevěná garáž	163 109,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Rodinný dům včetně pozemků a příslušenství	1 984 860,- Kč
4. Hodnota pozemků	
4.1. Pozemky s parc.č. 1512, 2960/17 a 2961/1	420 750,- Kč

Porovnávací hodnota	1 984 860 Kč
Věcná hodnota	3 282 531 Kč
z toho hodnota pozemku	420 750 Kč

Obvyklá cena	1 984 860 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Jeden milion devět set osmdesát čtyři tisíc osm set šedesát Kč

Silné stránky

Samostatně stojící dům.

Slabé stránky

Okrajová část obce.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedená analýza určila obvyklou cenu a zjištěnou cenu (jako povinnou součást znaleckého posudku) nemovité věci ke dni 25.11.2024.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

II. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství jako jednoho celku bez zjištěných závad spojených s nemovitými věcmi vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 179 EX 282/24-18 ze dne 27.6.2024, a to:

- pozemek parcelní číslo. St. 1512 o výměře 160m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Ústecký kraj - KP Rumburk, pro obec Jiříkov, katastrální území Jiříkov, na listu vlastnictví č. 1277, jehož součástí je stavba: Starý Jiříkov, č.p. 968, rod. dům

- pozemek parcelní číslo. 2960/17 o výměře 387m², druh pozemku zahrada, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Ústecký kraj - KP Rumburk, pro obec Jiříkov, katastrální území Jiříkov, na listu vlastnictví č. 1277

- pozemek parcelní číslo. 2961/1 o výměře 14m², druh pozemku trvalý travní porost, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Ústecký kraj - KP Rumburk, pro obec Jiříkov, katastrální území Jiříkov, na listu vlastnictví č. 1277

III. Úkolem znalce je: ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly).

IV. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě II. ve vlastnictví povinného jako jednoho celku se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy). Bod IV. není znalec povinen splnit v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi nebyly zjištěny.

V. Úkolem znalce je: pořídit alespoň 10 barevných fotografií oceňovaných nemovitých věcí, a to v digitální podobě a zaslat je na nosiči dat (CD či DVD) společně se znaleckým posudkem.

Ad II.

Na základě všech známých skutečností, získaných informací, provedeného místního šetření a výsledků získaných použitím vhodných oceňovacích metod stanovuji výslednou **obvyklou cenu** předmětné nemovitosti včetně příslušenství, bez zjištěných práv a závad se zohledněním všech vlivů, podle stavu ke dni 25.11.2024, ve výši: 1 984 860 Kč.

Příslušenství: garáž, venkovní úpravy (zpevněné plochy, přípojky, oplocení). Vzhledem k neumožnění přístupu do nemovitosti nemusí být tento výčet příslušenství úplný.

Ad III.

Závady (věcný břemena, nájemní vztahy) spojené s nemovitými věcmi zjištěny nebyly.

Ad IV.

Závady spojené s nemovitými věcmi nebyly zjištěny. Bod IV. proto nebyl plněn.

Ad V.

Fotodokumentace je přílohou znaleckého posudku.

Místního šetření bylo provedeno 25.11.2024 v 12:00 hodin. Nemovitost nebyla zpřístupněna.

Obvyklá cena**1 984 860 Kč**

slovy: Jeden milion devět set osmdesát čtyři tisíc osm set šedesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

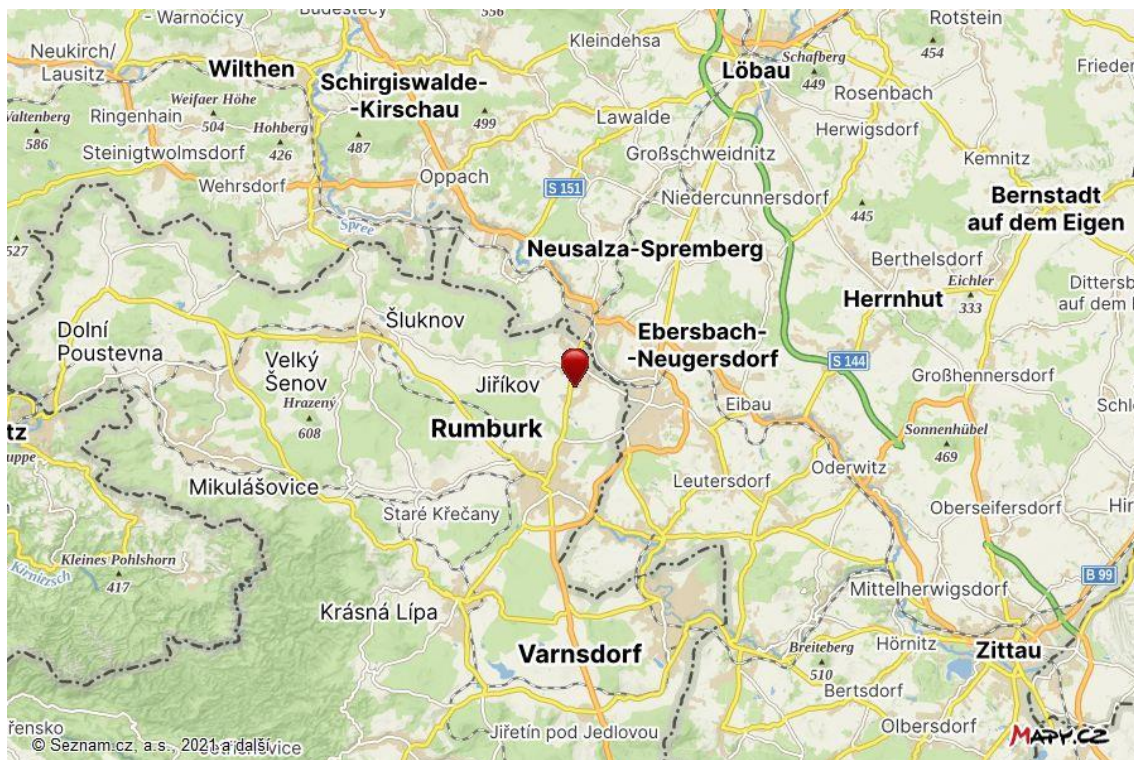
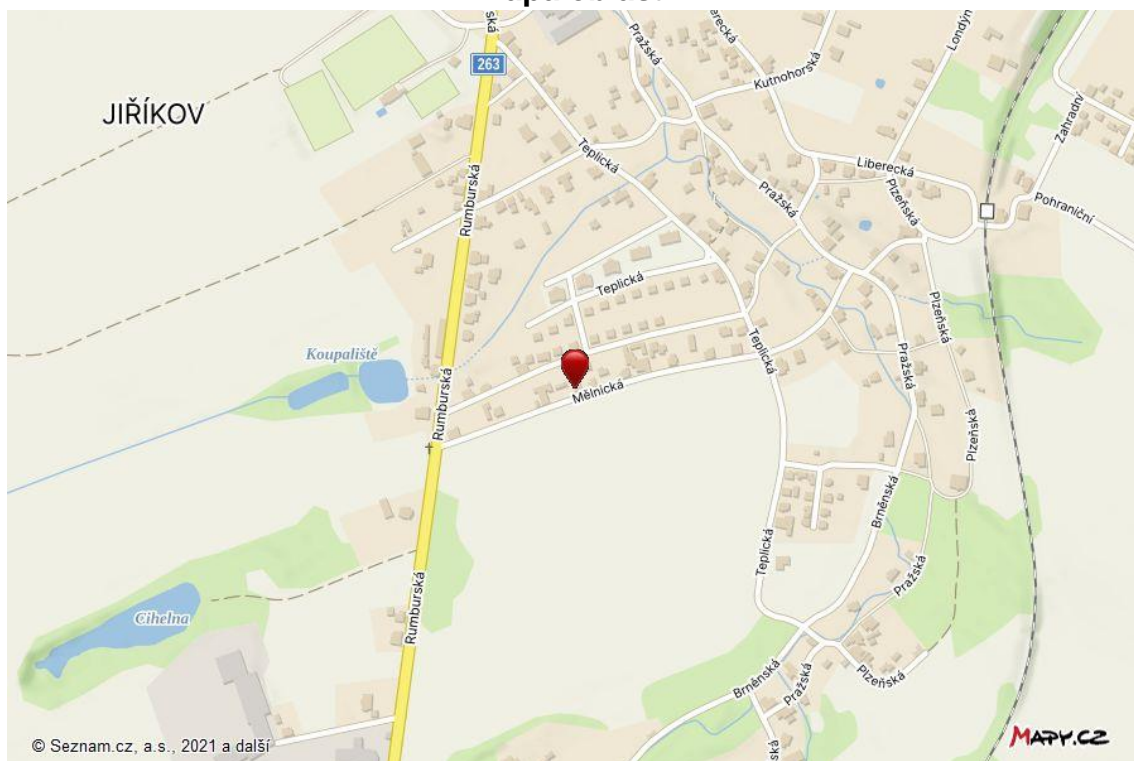
Bez podmínek a skutečností snižujících přesnost posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v
příloze:

Mapa oblasti	2
Kopie katastrální mapy	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1277 ke dni 27.11.2024.	5
Informace o povodních	1
Fotodokumentace ze dne 25.11.2024	2
Vzorek 1	1
Vzorek 2	1
Vzorek 3	3

Mapa oblasti



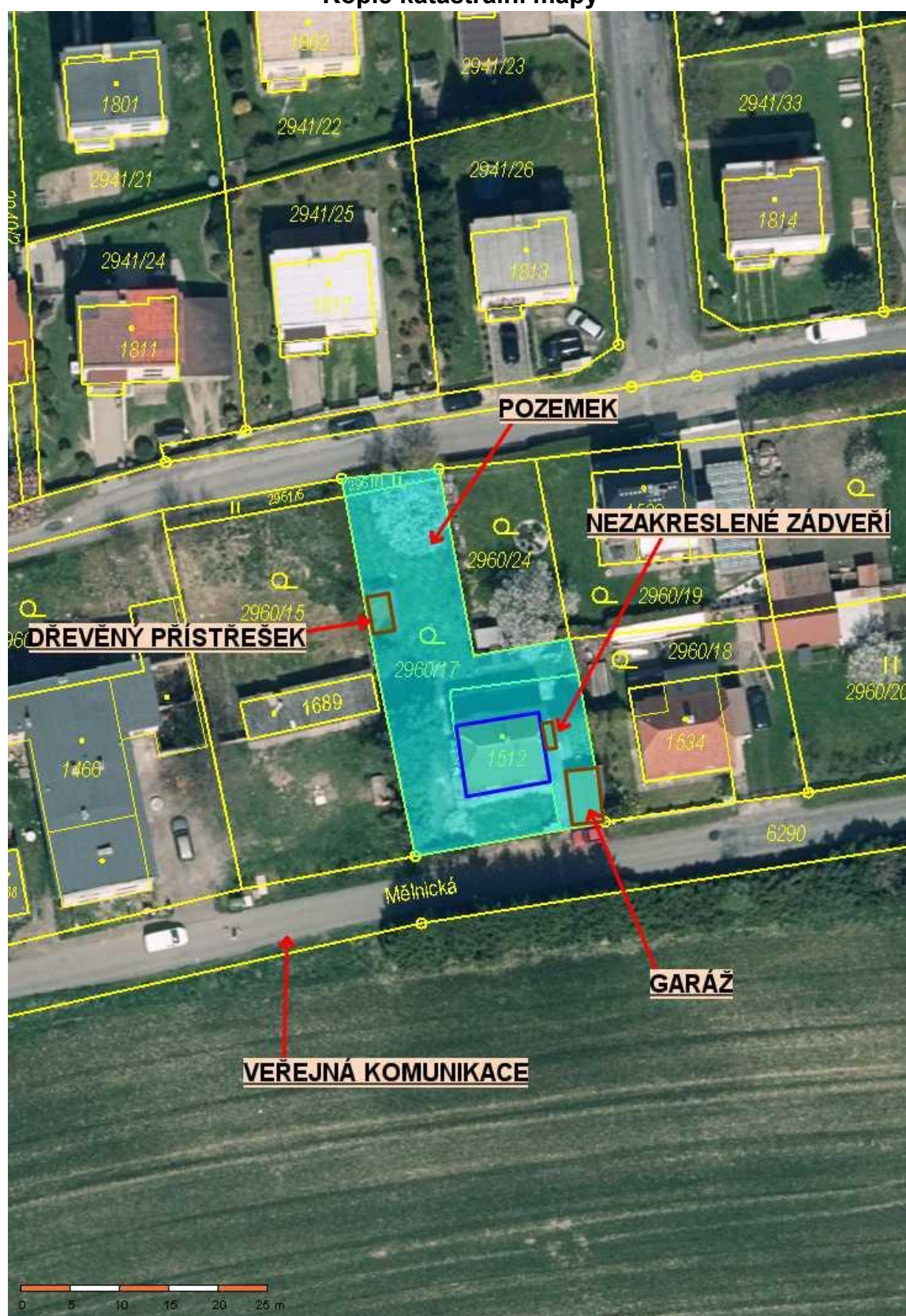
Mapa oblasti



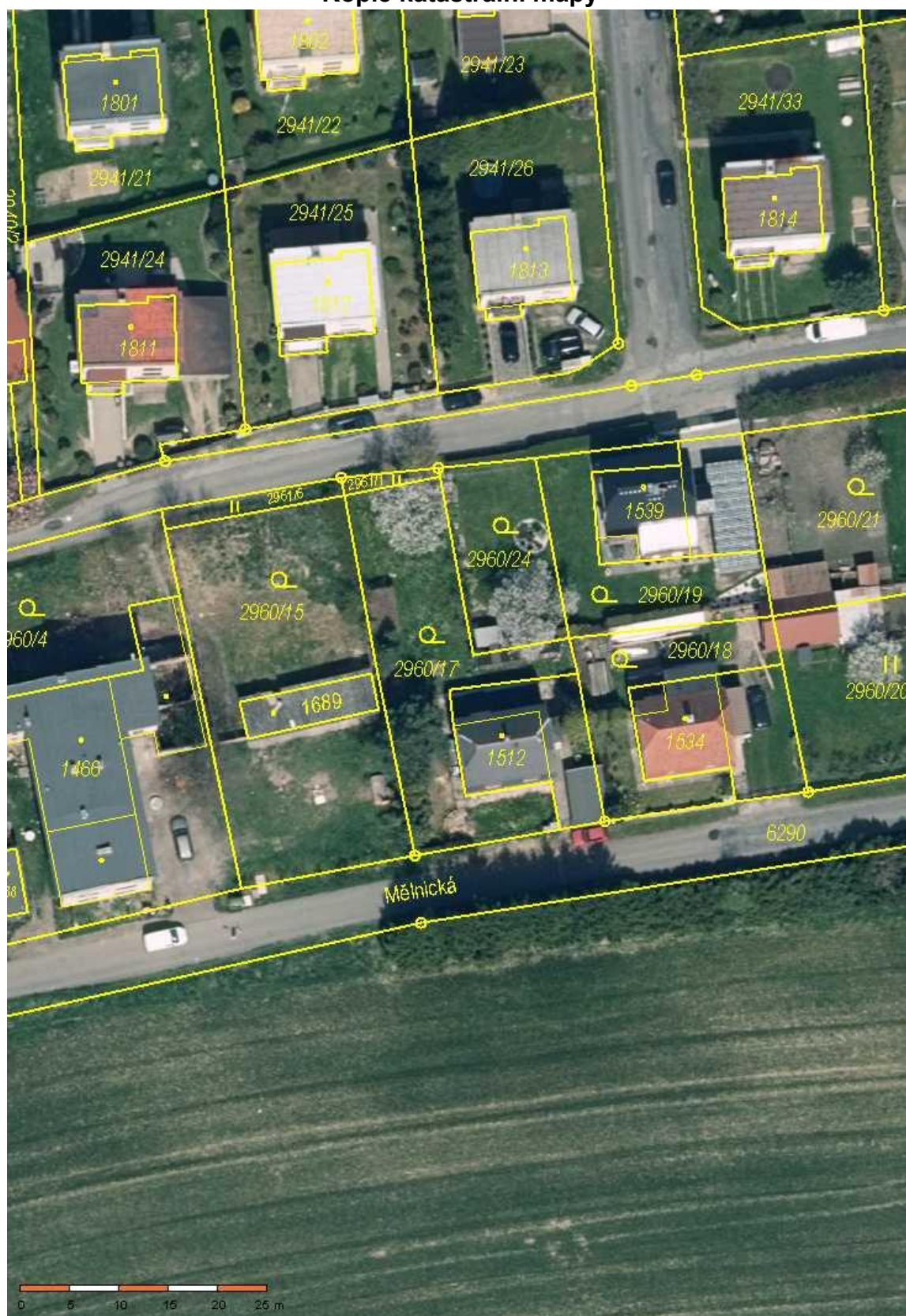
Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy



Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1277 ke dni 27.11.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2024 13:55:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562581 Jiříkov

Kat.území: 661074 Jiříkov

List vlastnictví: 1277

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Sigmund Filip, Mělnická 968/4, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov	920120/2527	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1512	160	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Starý Jiříkov, č.p. 968, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1512				
2960/17	387	zahrad		zemědělský půdní fond
2961/1	14	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

- v rozsahu geometrického plánu č. 1162-523/2009

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 2960/17

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-4001600 ze dne 12.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.07.2010.

V-1460/2010-531

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnění obchodních společností ze dne 09.11.2010.

Z-7192/2010-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek dle listiny z úvěru ve výši 1 120 000,- Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů do celkové výše 1 680 000,- Kč

Oprávnění pro

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Hvězdova 1716/2b,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49241257

Povinnost k

Parcela: St. 1512, Parcela: 2960/17, Parcela: 2961/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 3360129004-tn ze dne 13.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2015 11:01:32. Zápis proveden dne 06.02.2015.

V-90/2015-531

Pořadí k 13.01.2015 11:01

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých pohledávek dle listiny z úvěru a ostatních souvisejících dluhů do

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1277 ke dni 27.11.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2024 13:55:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562581 Jiříkov
Kat.území: 661074 Jiříkov List vlastnictví: 1277
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

celkové výše 1 890 000,- Kč

Oprávnění pro

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Hvězdova 1716/2b,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49241257

Povinnost k

Parcela: St. 1512, Parcela: 2960/17, Parcela: 2961/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 28455 ze dne 23.03.2016.
Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2016 08:19:47. Zápis proveden dne
19.04.2016.

V-791/2016-531

Pořadí k 24.03.2016 08:19

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek dle listiny

- 1) pohledávky z úvěru ve výši 1 910 000,- Kč s příslušenstvím
- 2) budoucí pohledávky do celkové výše 1 910 000,- Kč vzniklé do 20.08.2052

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

Povinnost k

Parcela: St. 1512, Parcela: 2960/17, Parcela: 2961/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.
2019 CZ 00139399 ZS_1 ze dne 26.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
26.06.2019 15:41:33. Zápis proveden dne 18.07.2019; uloženo na prac. Rumburk

V-1755/2019-531

Pořadí k 26.06.2019 15:41

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č. 2019 CZ 00139399 ZS_1 ze dne 26.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
26.06.2019 15:41:33. Zápis proveden dne 18.07.2019; uloženo na prac. Rumburk

V-1755/2019-531

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č. 2019 CZ 00139399 ZS_1 ze dne 26.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
26.06.2019 15:41:33. Zápis proveden dne 18.07.2019; uloženo na prac. Rumburk

V-1755/2019-531

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o
spotř. úvěru ze dne 25.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2024
08:33:03. Zápis proveden dne 29.07.2024; uloženo na prac. Rumburk

Z-1752/2024-531

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-1755/2019-531

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

strana 2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1277 ke dni 27.11.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2024 13:55:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562581 Jiřikov
Kat.území: 661074 Jiřikov List vlastnictví: 1277
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

Povinnost k

Parcela: St. 1512, Parcela: 2960/17, Parcela: 2961/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.
2019 CZ 00139399 ZS 1 ze dne 26.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
26.06.2019 15:41:33. Zápis proveden dne 18.07.2019; uloženo na prac. Rumburk
V-1755/2019-531

Pořadí k 26.06.2019 15:41

o Zástavní právo soudcovské

k zajištění pohledávky ve výši 172 500,- Kč s kapitalizovaným úrokem 57 698,- Kč a
smluvní pokutou 2 760,- Kč

Oprávnění pro

MONTY INVEST s.r.o., Zbraslavská 12/11, Malá Chuchle,
15900 Praha 5, RČ/IČO: 08386234

Povinnost k

Parcela: St. 1512, Parcela: 2960/17, Parcela: 2961/1

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva
Okresního soudu v Děčíně č.j. 32 E-3/2023 -26 ze dne 02.02.2024. Právní moc ke
dni 28.02.2024. Vykonatelné ke dni 05.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
24.04.2024 13:12:46. Zápis proveden dne 21.05.2024.

V-997/2024-531

Pořadí k 05.11.2023 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Sigmund Filip, Mělnická 968/4, Starý Jiřikov, 40753
Jiřikov, RČ/IČO: 920120/2527

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad
Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-282/2024 -16 ze dne 27.06.2024. Právní účinky
zápisu k okamžiku 27.06.2024 13:52:38. Zápis proveden dne 01.07.2024; uloženo
na prac. Velké Meziříčí

Z-2067/2024-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1512, Parcela: 2960/17, Parcela: 2961/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Žďár nad
Sázavou č.j. 179 EX-282/2024 -18 ze dne 27.06.2024. Právní moc ke dni
08.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2024 13:52:39. Zápis
proveden dne 02.07.2024; uloženo na prac. Rumburk

Z-1541/2024-531

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

strana 3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1277 ke dni 27.11.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2024 13:55:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562581 Jiříkov
Kat.území: 661074 Jiříkov List vlastnictví: 1277
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

úřadu Ždár nad Sázavou čj. 179 EX-282/2024 -28 ze dne 12.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2024 18:02:37. Zápis proveden dne 14.08.2024; uloženo na prac. Rumburk

Z-1884/2024-531

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Sigmund Filip, Mělnická 968/4, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov, RČ/IČO: 920120/2527

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 02408/24-006 ze dne 05.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 21:05:15. Zápis proveden dne 11.11.2024; uloženo na prac. Praha

Z-53138/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1512, Parcela: 2960/17, Parcela: 2961/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 3 čj. 091 EX-02408/2024 -010 ze dne 07.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2024 06:50:45. Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Rumburk

Z-2816/2024-531

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2015 11:17:19. Zápis proveden dne 26.02.2015.

V-337/2015-531

Pro: Sigmund Filip, Mělnická 968/4, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov

RČ/IČO: 920120/2527

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2960/17	74410	387
2961/1	74410	14

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1277 ke dni 27.11.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2024 13:55:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562581 Jiřikov

Kat.území: 661074 Jiřikov

List vlastnictví: 1277

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 27.11.2024 14:04:36

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

Informace o povodních

VYHLEDÁVÁNÍ ADRESY A POVODŇOVÉ ZÓNY

Vyhledej adresu:

Obec: Část obce: PSČ:

Ulice: Číslo popisné: Číslo orientační:

Stát:

NAJÍT

VYNULOVAT

Adresa

PSČ **40753** Pošta **Jiříkov**
Městská část **Jiříkov** Část obce **Starý Jiříkov**
Ulice **Mělnická** Číslo domovní/orientační **968/4**
Okres **Děčín** Obec **Jiříkov**
Geo X **945421.00** Geo Y **718807.00**

UPI

Riziko povodeň **1** Riziko kriminalita **3**
Riziko vichřice Riziko vloupání **3**

Stavební objekt

Typ stavebního objektu **budova s číslem popisným** Počet bytů **1**
Dokončení **31.12. 2001** Počet podlaží **3**
Druh konstrukce **Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací** Obestavěný prostor (m³)
Zastavěná plocha (m²) **63** Podlahová plocha (m²)
Připojení kanalizace **Přípoj na kanalizační síť** Připojení plyn **Bez plynu**
Připojení vodovod **S vodovodem** Vybavení výtahem **Bez výtahu**
Způsob vytápění **Centrální domovní (kotel ve stav** Způsob využití **rodinný dům**

Parcela

Kmenové číslo **1512** Číslo **1512**
Poddělení čísla Výměra parcely **160**
Způsob využití Druh pozemku **zastavěná plocha a nádvoří**
Typ parcely **Stavební**

Fotodokumentace ze dne 25.11.2024



Přístupová komunikace



Pohled na dům



Pohled na dům



Pohled na dům



Pohled na dům



Pohled na dům

Fotodokumentace ze dne 25.11.2024



Přístupová komunikace



Přístupová komunikace



Pohled do zahrady



Garáž



Pohled do zahrady



Pohled do zahrady

Nemovitostní karta



Filipovská 513/2, Starý Jiříkov, Jiříkov

Filipovská 513/2, Starý Jiříkov, Jiříkov

2 850 000 Kč

užitná plocha 209 m²

plocha zahrady m²

zastavěná plocha m²

plocha pozemku 1 342 m²

Představujeme Vám k prodeji rodinný dům na klidném místě Starého Jiříkova, kousek od hranic s Německem. Dům po celkové rekonstrukci se může pochlubit vynikajícím stavem, 209 m² užitné plochy rozprostřené přes dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží. Ideální pro pohodlné bydlení rodiny. V rámci rekonstrukce došlo k rozvedení elektřiny a vody, což značně zvyšuje komfort bydlení. Vytápění zajišťuje plynový kotel. Dům stojí na pozemku o velikosti 1133 m², který nabízí dostatek prostoru pro odpočinek, zahradničení nebo letní grilování s rodinou a přáteli. Nachází se v samostatné, tiché části obce, což zajišťuje soukromí a klid od městského ruchu.



Celková cena: 2 850 000 Kč

Cena ze dne: 11.4.2024

Poznámka k ceně: CUZK_CONFIDENCE=HIGH
CUZK_PROCEDURE_NUMBER="V-867/2024-531"

Plocha pozemku: 1 342 m²

Délka inzerce: 27

Počet podlaží:

Druh objektu: Neuvedeno

Parkování:

Konstrukce: Cihlová

Poloha 50,992890°N 14,569522°E

Technický stav: Průměrný

Nemovitostní karta



Tyršova, Loučné, Jiříkov

Tyršova, Loučné, Jiříkov

2 121 000 Kč

užitná plocha 96 m²

plocha zahrady m²

zastavěná plocha m²

plocha pozemku 857 m²

Exkluzivně nabízíme prodej rodinného domu o dispozici 4+1 v obci Jiříkov, v okrese Děčín. Jedná se o smíšenou stavbu vedený jako rodinný dům, který se nachází v krásné přírodě šluknovského výběžku. Dům stojí na pozemku o výměře 857 m² a je připojen na elektrický proud, zemní plyn. Voda je čerpána z kopané studny a odkanalizování je řešeno septikem. Vytápění je řešeno plynovým kotlem s připojením na radiátory. Předností tohoto domu je klidná lokalita. Pro bližší informace a domluvení prohlídky kontaktujte makléře.



Celková cena: 2 121 000 Kč

Cena ze dne: 4.7.2024

Poznámka k ceně: 2 121 000 Kč za nemovitost

Plocha pozemku: 857 m²

Délka inzerce: 40

Počet podlaží:

Druh objektu: Neuvedeno

Parkování:

Konstrukce: Smíšená

Poloha 50,997367°N 14,578924°E

Technický stav: Průměrný

Prodej, Rodinný dům, 149 m², Studánka č.e. 50, Varnsdorf, okres Děčín

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

Lokalita	Studánka č.e. 50, Varnsdorf, okres Děčín	Cena dle KS	2 090 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.04.2024	Číslo řízení	V-770/2024-531
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu, cena k jednání	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	3035 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektrifika	230V
Užitná plocha	149 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Septik	Voda	Připojení ke studni

Naše společnost Vám ve výhradním zastoupení zprostředkuje prodej chalupy, která se nachází v části obce Studánka v lokalitě s převážně rodinnými a rekreačními objekty. Samostatně stojící nemovitost má jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím a je z části podsklepena. Stavba je smíšená, napojena na elektrickou energii, odkanalizování do septiku, vytápění lokální. Zdroj vody (vlastní studna) bez přívodu do nemovitosti. WC suché, sociální zázemí není vybudováno. Dispozice domu: prostorná chodba, kuchyň, pokoj, technická místnost a chodbička se zadním vstupem na zahradu. V podkroví se nachází chodba s prostorným pokojem. V domě je prostor k vybudování sociálního zázemí. K domu náleží zahrada p.č. 791 o celkové výměře 3.035 m², která je v územním plánu obce vedena jako stavební - bydlení venkovské. Na parcele lze vybudovat novou stavbu s vlastní přístupovou cestou, nebo část parcely odprodat a kompenzovat si takto koupi nemovitosti. Cena parcely, která je součástí kupní ceny je v min. hodnotě 1.500.000 Kč. S případnou realizací (zaměřením a následným prodejem) budeme max. nápomocní. V případě zájmu o prohlídku mě neváhejte kontaktovat.

Fotodokumentace





Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-770/2024-531	02.04.2024	24.04.2024	2 090 000 Kč

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Studánka u Rumburku, Varnsdorf, okres Děčín

Plocha pozemku: 3035 m², Typ pozemku: zahrada

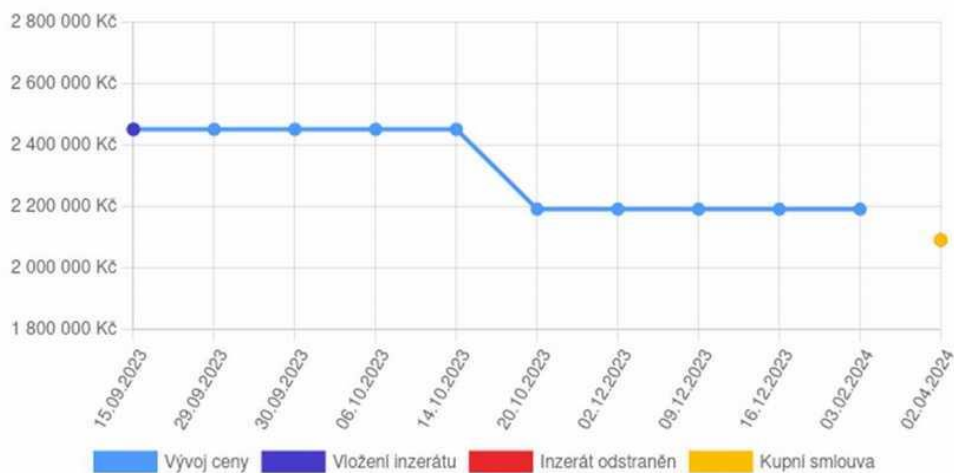
č. 791 Studánka u Rumburku

Rekreační objekt, Studánka č.e. 50, Varnsdorf, okres Děčín

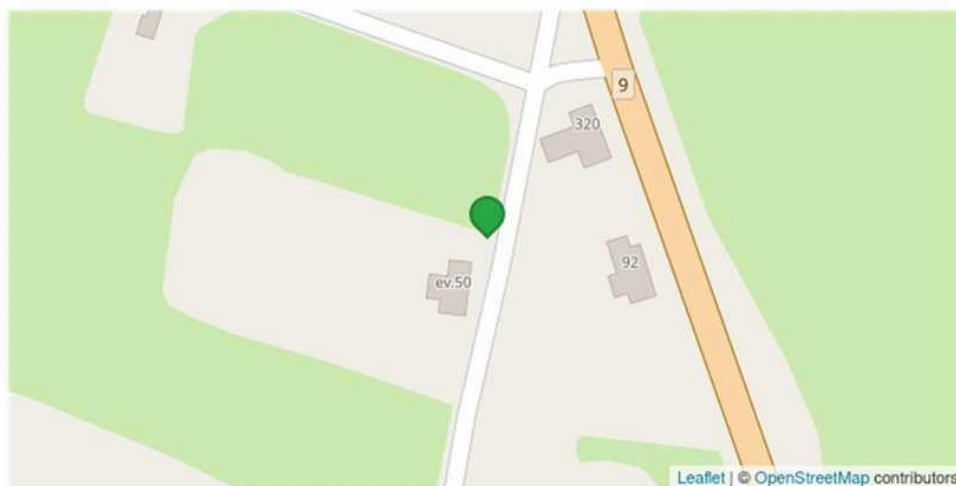
Plocha pozemku: 108 m²,

č. 792 Studánka u Rumburku (součástí je stavba č.e. 50, část obce Studánka)

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



Mapové zobrazení



PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum znaleckého posudku podaného jiným znalcem

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 2024110.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 099138/2024.

V Brně 27.11.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Lukáš Žižka
Listnatá 1059/4
641 00 Brno

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.12.