ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 067125/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 190 postaveném na pozemku parc.č. St. 1260 a na pozemcích parc.č. St. 1260 a parc.č. 5254/1, vše v katastrálním území Filipov u Jiříkova, obec Jiříkov, okres Děčín se všemi součástmi a příslušenstvím.

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5
Evropská 663/132, 160 00 PRAHA 6
SOUDNÍ EXEKUTOR
JUDr. Juraj PODKONICKÝ, Ph.D.
Došlo: 06. 12. 23 15 00
Počet stejnopisů: 1
Počet příloh: 0
Podpis:

Znalec: Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1837-11-2023

Zadavatel: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5, JUDr. Juraj Podkonický, PhD.
Evropská 663/132
160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 4510/12-172

OBVYKLÁ CENA	**1 120 000 Kč**

Počet stran: 28 a 16 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.10.2023

Vyhotoveno: V Praze 06.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 190 postaveném na pozemku parc.č. St. 1260 a na pozemcích parc.č. St. 1260 a parc.č. 5254/1, vše v katastrálním území Filipov u Jiříkova, obec Jiříkov, okres Děčín se všemi součástmi a příslušenstvím.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 4510/12.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.
Znalci nebyly předloženy žádné dokumenty týkající se stavby.
Povinný si nevyzvedl doporučený dopis o místním šetření a neumožnil znalci přístup do nemovitosti. Při obhlídce nebyl v nemovitosti ani v blízkém okolí nikdo přítomen.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 10.10.2023 za přítomnosti pouze znalce Ing. Jitky Křižákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí - LV 155 pro k.ú. Filipov u Jiříkova k datu 3.8.2023.
Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 4510/12-172 ze dne 22.8.2023
Snímek katastrální mapy
Fotodokumentace z místního šetření
Informace získané při místním šetření
Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
El. náhled do územního plánu obce
Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)
Měření v katastrální mapě (na adrese https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)
Aplikační portál Marushka
Podklady dostupné na cuzk.cz
Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonu č. 237/2020 Sb.
Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

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

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:
§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanový jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou".
§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."**
§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit,

oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Ústecký, okres Děčín, obec Jiříkov, k.ú. Jiříkov
Adresa nemovité věci:	Filipov 190, 407 53 Jiříkov

Vlastnické a evidenční údaje

Jan Demeter, Filipov 190, 407 53 Jiříkov, LV: 155, podíl: 1 / 2
SJM Demeter Albert a Demeterová Květa, Filipov 190, 407 53 Jiříkov, LV: 155, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným stavem nemovitostí.

Místopis

Jiříkov je město v severních Čechách, v okrese Děčín v Ústeckém kraji. V Jiříkově žije přibližně 3 500 obyvatel. V Jiříkově je hraniční přechod Jiříkov - Neugersdorf.
Město je vzdáleno cca 5 km od města Rumburk. Místní části jsou Filipov, Starý Jiříkov, Nový Jiříkov a Loučné.
Jiříkov se rozprostírá v údolí Jiříkovského potoka, dříve zvaným Ritterbach, ve Šluknovském výběžku, na hranicích s Německem v takzvaném Českém Nizozemí.
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 základní školu či zdravotnické zařízení.
Filipov je vesnice, část městečka Jiříkov v okrese Děčín v kopcích Šluknovské pahorkatiny. Nachází se asi 2 km na jihovýchod od Jiříkova.

Oceňované nemovitosti se nacházejí při průjezdní komunikaci obcí - ulice Filipovská. Zastávka

autobusu leží ve vzdálenosti necelých 250 metrů. Objekty občanské vybavenosti jsou dostupné ve 2 km vzdáleném Jiříkově.

Statistické údaje
Statut: Město
Počet částí: 4
Katastrální výměra: 1332 ha
Pošta: Ano
Škola: Ano
Zdravotnické zařízení: Ano
Policie: Ano
Kanalizace (ČOV): Ano
Vodovod: Ano
Plynofikace: Ano

Zdroj: (mesta.obce.cz)

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		

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

6517/3 Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitostí byla provedena pouze zvenčí z okolních veřejně přístupných míst. Přestože pozemky nejsou oplocené, nebylo možno provést bližší ohledání z důvodu bezpečnosti znalce. Pozemky jsou zarostlé náletovými křovinami a stavba rodinného domu je v havarijním stavu. Jedná se o zděnou stavbu nepravidelného půdorysu zastřešenou sedlovou střechou. Střešní krytina a klempířské konstrukce jsou zánovní (kanadský šindel + pozinkovaný plech), ostatní konstrukční prvky jsou v dožitém až havarijním stavu. Stavba je pravděpodobně nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím a se stavebně upraveným podkrovím. Okna dřevěná špaletová, částečně bez zasklení, za nimi je vidět zdemolované vybavení. Omítky zčásti opadané.
Z hlediska napojení pozemků na inženýrské sítě byla dohledána pouze přípojka elektřiny a plynu, ostatní sítě nebylo možno ověřit, s ohledem na umístění pozemků při průjezdní komunikaci obcí předpokládám bezproblémovou možnost napojení i na vodu a kanalizaci. Stavba je s ohledem na technický stav neobyvatelná, sítě jsou pravděpodobně odpojeny. Pouze v podkroví jsou tři okna vyměněna za novější plastová (dvě ve štítové zdi směrem do ulice a jedno směrem na jihovýchod). Na původní obytnou část rodinného domu navazuje severovýchodním směrem část domu

pravděpodobně původně hospodářská, která je v současném stavu vhodná k demolici. Jedná se pouze o zbytky obvodových zdí bez zastřešení.
Dle platného územního plánu obce jsou všechny oceňované pozemky stavební, lze na nich realizovat m.j. novou stavbu rodinného domu, případně stávající rodinný dům kompletně přestavět a rekonstruovat.
Podlahovou plochu rodinného domu pro účely stanovení obvyklé ceny odhaduji na základě zastavěné plochy obytné části domu se zohledněním podkroví.
Pozemky parc.č. St. 1260 a 5254/1 jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu a slouží jako zastavěná plocha a nádvoří a zahrada.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, tedy, přípojky inženýrských sítí, porosty náletového charakteru. Ostatní příslušenství nebylo možné zjistit.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
ANO	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Stavba je dlouhodobě neužívaná.

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	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 155 pro k.ú. Filipov u Jiříkova existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské, zástavní právo soudcovské, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti). To však vhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.
Kompletní zápisy o všech omezeních - viz přiložený LV 155.
Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

Ostatní rizika:

ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Ostatní rizika nebylo možno ověřit z důvodu, že povinný nekomunikuje se znalcem a ani nevpustil znalce na místní šetření.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 17 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2
2. Pozemky na LV 155 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky na LV 155 v k.ú. Filipov u Jiříkova - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 190 včetně pozemků - vše na LV 155 pro k.ú. Filipov u Jiříkova - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Filipov 190 407 53 Jiříkov
LV:	155
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Jiříkov
Katastrální území:	Jiříkov
Počet obyvatel:	3 490

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **928,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **393,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}846}$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}950}$

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

Koeficient **pp = I_T * I_P = 0,804**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp = I_T * I_P = 0,893**

1. Rodinný dům č.p. 17 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 611,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	166,00 m^2
podkroví:	=	166,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	166,00 m^2	3,20 m
podkroví:	166,00 m^2	3,00 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(166)*(3,20)	=	531,20 m^3
podkroví + zastřešení:	(1,3*166)+(2,5/2*166)	=	423,30 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**954,50 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	166,00 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	332,00 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	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00

8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 100 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 100 = \mathbf{0{,}500}$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}252}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0{,}950}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 611,- Kč/m^3 * 0,252 = 405,97 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 954,50 m^3 * 405,97 Kč/m^3 * 0,940 * 0,950= 346 036,04 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	**346 036,04 Kč**
Rodinný dům č.p. 17 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**346 036,04 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Rodinný dům č.p. 17 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - zjištěná cena	-=	**173 018,02 Kč**

2. Pozemky na LV 155 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0{,}950}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

i = 1

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,950 = 0,893

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	393,-	0,893		350,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1260	771	350,95	270 582,45
§ 4 odst. 1	zahrada	5254/1	881	350,95	309 186,95
Stavební pozemky - celkem			1 652		**579 769,40**
Pozemky na LV 155 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**579 769,40 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemky na LV 155 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - zjištěná cena celkem				=	**289 884,70 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky na LV 155 v k.ú. Filipov u Jiříkova - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Filipov u Jiříkova 138, Děčín, Ústecký kraj, Severozápad, 40753, Česká republika**

Lokalita: Filipov u Jiříkova 138, Děčín, Ústecký kraj, Severozápad, 40753, Česká republika

Popis: Prodej stavebního pozemku, 1366m2, Filipov u JiříkovaNabízím k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 1366m2 v obci Filipov u Jiříkova. Jedná se o rovinatý pozemek v ulici Pohraniční. V okolí převažuje zástavba rodinných domů a rekreačních chalup. Pozemek je územním plánem obce určen k zástavbě, nachází se v plochách pro bydlení. Z inženýrských sítí je v dosahu elektřina, plyn a kanalizace. Vodovodní řád v současné chvíli v obci není, ale je v plánu obce vodu dodělat. Majitelé okolních pozemků mají zdroj vody vyřešen studnou nebo vrtem. Lokalita je velice klidná, jedná se o okrajovou část obce s velmi dobrou dostupností do Rumburku a Německa.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00

možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
750 000	1 366	549,05	0,90	**494,15**

Název: **Hradecká 950/4, Jiříkov, Děčín, Ústecký kraj, Severozápad, 40753, Česká republika**

Lokalita: Hradecká 950/4, Jiříkov, Děčín, Ústecký kraj, Severozápad, 40753, Česká republika

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme k prodeji krásný, slunný, zajímavý stavební pozemek vhodný jak pro bydlení o výměře 1444m2 v obci Jiříkov u Rumburka.Tento pozemek se nachází v centru obce Jiříkov v ulici Hradecká, uprostřed původní zástavby rodinných domů.V dostupné vzdálenosti nebo na pozemku jsou všechny inž. sítě.Celý pozemek je dle územního plánu určen pro obytnou výstavbu tj. bytové a rodinné domy. K dispozici platná územně plánovací dokumentace z 02/2022PLOCHY OBYTNÉ SMÍŠENÉ - BSVyužití:- bytové městské a rodinné domy, ubytovací zařízení, maloobchodní zařízení do 1000m2, služby a administrativa městského významu, peněžní ústavy, občanské vybavení, ubytovací zařízení, kulturní zařízení, sportovní, školská a vzdělávací zařízení atd.Obec Jiříkov je město v Severních Čechách, v okrese Děčín Ústeckého kraje. V Jiříkově žije přibližně 3 600[obyvatel. V Jiříkově je hraniční přechod Jiříkov – Neugersdorf. Je zde krásná příroda, vhodná především na turistiku ve Šluknovském výběžku, který nabídne krásnou přírodu a duchovní památky. Nabídne i jiná méně známá místa, než třeba Kyjov, Labské pískovce apod.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 199 000	1 444	830,33	0,90	**747,30**

Název: **Liberecká 539/14, Jiříkov, Děčín, Ústecký kraj, Severozápad, 40753, Česká republika**

Lokalita: Liberecká 539/14, Jiříkov, Děčín, Ústecký kraj, Severozápad, 40753, Česká republika

Popis: Prodej pozemku pro bydlení, 1452 m2, Jiříkov (okres Děčín)Pokud si chcete postavit vlastní dům v klidné lokalitě nedaleko německých hranic, potom Vám exkluzivně nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 1452 m2 (498 m2 st. + 954 m2 trvalý travní porost) v Jiříkově (okres Děčín). Na pozemek je zavedena elektřina. Na hranici pozemku je zaveden plyn a do 20 m od pozemku je kanalizace. Na pozemku je vlastní studna, obecní voda je do 40

m od pozemku. Jiříkov je klidnou lokalitou, je zde částečná občanská vybavenost (potraviny, škola, školka, autobus,...) a nachází se jen 7 km od města Rumburk, kde je občanská vybavenost kompletní.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
790 000	1 452	544,08	0,90	**489,67**

Název: **Souběžná 156/11, Dolní Křečany, Rumburk, Děčín, Ústecký kraj, Severozápad, 40801, Česká republika**

Lokalita: Souběžná 156/11, Dolní Křečany, Rumburk, Děčín, Ústecký kraj, Severozápad, 40801, Česká republika

Popis: Prodej pozemku k bydlení, 1 296 m2, RumburkExkluzivně nabízíme k prodeji zajímavý pozemek o výměře 1 296 m2, který je vhodný k výstavbě rodinného domu a nachází se na okraji města Rumburk - Dolní Křečany.Pozemek je rovinatý a je zde kopaná studna. Elektrický proud je vzdálen od pozemku cca 5-10 m.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 080 000	1 296	833,33	0,90	**750,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	489,67 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	620,28 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	750,00 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy obdobných volných (nezastavěných) pozemků v dané lokalitě.

Pro porovnání byly zvoleny nemovitosti nabízené k prodeji na současných realitních portálech.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]

zastavěná plocha a nádvoří	st 1260	771	620,00		478 020
zahrada	5254/1	881	620,00		546 220
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		**1 652**	**Hodnota pozemků celkem**		**512 120**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 190 včetně pozemků - vše na LV 155 pro k.ú. Filipov u Jiříkova - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Oceňovaná nemovitá věc

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení obvyklé ceny zohledněna jeho nižší obchodovatelnost, v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách realitní trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což značně ztěžuje nejen jejich vlastní prodej, ale i samotné ocenění těchto nemovitostí.

Metodicky se pro stanovení obvyklé ceny vychází ze vzorků podobných srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji, nebo již zrealizovaných prodejů. Obecně se tedy vychází z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitostí, avšak nemovitostí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnickém podílu více osob, není nijak neobvyklý, tak se vesměs jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitostech, až na velmi vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů nemovitostí. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitostech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitosti jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitosti, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. Skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě daleko větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.
S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako podíl velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vydělit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Užitná plocha:	187,00 m^2
Obestavěný prostor:	954,50 m^3
Zastavěná plocha:	332,00 m^2
Plocha pozemku:	1 652,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Porovnávaná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej**
Lokalita: Pohraniční 750/15, Starý Jiříkov, Jiříkov
Popis: Adresní místo:
Pohraniční 750/15
Starý Jiříkov
Jiříkov
okr. Děčín
Informace o transakci:
Řízení (KN): V-1632/2023-531
Kupní smlouva: (78920474010)
Cena transakce: 1 200 000 Kč
Podání: 16. 6. 2023
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla a jiné
Dokončení stavby: 1930
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: rodinný dům
Počet jednotek: 1
Počet podlaží: 1
Podlahová plocha (odhad): 65 m2
Zastavěná plocha: 99 m2
Způsob vytápění: Centr. v budově
LV stavby (KN): 274
Počet vlastníků stavby: 1

V-1632/2023-531 (LISTINY)podání:16.6.2023
cena:1 200 000 Kč

LV: 274, 1009
katastr. pracoviště: Rumburk (531)
Plocha
STAVBA: Pohraniční 750/15, Starý Jiříkov, Jiříkov, okr. Děčín (rodinný dům) 65 m2
PARCELA: st.1228 (zast. plocha a nádv.), kú: Jiříkov 124 m2
PARCELA: 4865/7 (travní porost), kú: Jiříkov 628 m2
PARCELA: 6499/5 (ostatní plochy), kú: Filipov u Jiříkova 13 m2

Pozemek:	765,00 m^2
Užitná plocha:	65,00 m^2
Zastavěná plocha:	99,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - výrazně menší	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00

Zdroj: https://ikarus21.cz/

Cena [Kč] k 16.6.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 200 000	65,00	18 462	0,90	**16 616**

Název: **Porovnávaná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej**
Lokalita: Březinova 1092/40, Starý Jiříkov, Jiříkov
Popis: Adresní místo:
Březinova 1092/40
Starý Jiříkov
Jiříkov
okr. Děčín
Informace o transakci:
Řízení (KN): V-1493/2023-531
Kupní smlouva: (78702987010)
Cena transakce: 3 870 000 Kč
Podání: 5. 6. 2023
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, tvárnice
Dokončení stavby: 2022
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: rodinný dům
Počet jednotek: 1
Počet podlaží: 2
Podlahová plocha : 152 m2
Zastavěná plocha: 115 m2
Způsob vytápění: Centr. v budově
LV stavby (KN): 1609
Počet vlastníků stavby: 2

V-1493/2023-531 (LISTINY)podání:5.6.2023
cena:3 870 000 Kč

LV: 1609
katastr. pracoviště: Rumburk (531)
Plocha Cena/m2 Cena
STAVBA: Březinova 1092/40, Starý Jiříkov, Jiříkov, okr. Děčín (rodinný dům) 152 m2
PARCELA: st.2119 (zast. plocha a nádv.), kú: Jiříkov 115 m2

PARCELA: 594/10 (zahrada), kú: Jiříkov 1 025 m2

Pozemek: 1 140,00 m^2
Užitná plocha: 152,00 m^2
Zastavěná plocha: 115,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nedokončená novostavba	0,80
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00

Zdroj: https://ikarus21.cz/

Cena [Kč] k 5.6.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 870 000	152,00	25 461	0,72	**18 332**

Název: **Porovnávaná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej**
Lokalita: Mánesova 699/2, Starý Jiříkov, Jiříkov
Popis: Adresní místo:
Mánesova 699/2
Starý Jiříkov
Jiříkov
okr. Děčín
Informace o transakci:
Řízení (KN): V-542/2023-531
Kupní smlouva: (77107532010)
Cena transakce: 2 500 000 Kč
Podání: 28. 2. 2023
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla a jiné
Dokončení stavby: 1919
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: rodinný dům
Počet jednotek: 2
Počet podlaží: 1
Podlahová plocha (odhad): 112 m2
Zastavěná plocha: 171 m2
Způsob vytápění: Jiné
LV stavby (KN): 322
Počet vlastníků stavby: 1

V-542/2023-531 (LISTINY)podání:28.2.2023
cena:2 500 000 Kč

LV: 322

katastr. pracoviště: Rumburk (531)
Plocha Cena/m2 Cena
STAVBA: Mánesova 699/2, Starý Jiříkov, Jiříkov, okr. Děčín
(rodinný dům) 224 m2 8 642 1 935 844
PARCELA: st.1177 (zast. plocha a nádv.), kú: Jiříkov 362 m2
PARCELA: 1903/1 (zahrada), kú: Jiříkov 1 820 m2
PARCELA: 1903/2 (travní porost), kú: Jiříkov 423 m2

Pozemek: 2 605,00 m^2
Užitná plocha: 112,00 m^2
Zastavěná plocha: 171,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00

Zdroj: https://ikarus21.cz/

Cena [Kč] k 28.2.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 500 000	112,00	22 321	0,77	**17 187**

Název: **Porovnávaná nemovitost č. 4 - realizovaný prodej**
Lokalita: Stepní 1229/1a, Rumburk
Popis: Adresní místo:
Stepní 1229/1a
Rumburk 1
Rumburk
Informace o transakci:
Řízení (KN): V-297/2023-531
Kupní smlouva: (76668363010)
Cena transakce: 2 659 000 Kč
Podání: 1. 2. 2023
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla a jiné
Dokončení stavby:
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: rodinný dům
Počet jednotek: 1
Počet podlaží: 1
Podlahová plocha : 216 m2
Zastavěná plocha: 182 m2
Způsob vytápění: Centr. v budově
LV stavby (KN): 1058
Počet vlastníků stavby: 2

V-297/2023-531 (LISTINY)podání:1.2.2023
cena:2 659 000 Kč

LV: 1058
katastr. pracoviště: Rumburk (531)

STAVBA:	Stepní 1229/1a, Rumburk 1, Rumburk (rodinný dům)
PARCELA:	st.672 (zast. plocha a nádv.), kú: Rumburk 182 m2
PARCELA:	671/3 (zahrada), kú: Rumburk 240 m2
PARCELA:	673 (zahrada), kú: Rumburk 752 m2

Pozemek: 1 174,00 m^2
Užitná plocha: 216,00 m^2
Zastavěná plocha: 182,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - nepatrně větší	1,01
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00

Zdroj: https://ikarus21.cz/

Cena [Kč] k 1.2.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 659 000	216,00	12 310	0,93	**11 448**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:
Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.
Pro porovnání byly zvoleny nemovitosti se skutečně realizovanými prodejními cenami.

Minimální jednotková porovnávací cena	11 448 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 896 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	18 332 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Stanovená jednotková cena		**15 000 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		187,00 m^2
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		2 805 000,00
obtížnější obchodovatelnost spoluvlastnického podílu		* 0,80
	=	2 244 000,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2

Výsledná porovnávací hodnota	**1 122 000 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 17 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2	173 018,- Kč
2. Pozemky na LV 155 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2	289 885,- Kč

Výsledná cena - celkem: **462 903,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **462 900,- Kč**

slovy: Čtyřistašedesátdvatisícdevětset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**462 900 Kč**
slovy: Čtyřistašedesátdvatisícdevětset Kč	

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemky na LV 155 v k.ú. Filipov u Jiříkova - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2	512 120,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Rodinný dům č.p. 190 včetně pozemků - vše na LV 155 pro k.ú. Filipov u Jiříkova - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2	1 122 000,- Kč

Porovnávací hodnota	1 122 000 Kč
Hodnota pozemku	512 120 Kč

Silné stránky

Klidné místo k bydlení, dobrá dostupnost občanské vybavenosti.

Slabé stránky

Špatný technický stav stavby.

Obvyklá cena	**1 120 000 Kč**
slovy: Jedenmilionjednostodvacettisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklou cenu stanovuji na základě výsledků dle porovnávací metody s přihlédnutím k hodnotě pozemku, která převyšuje porovnávací hodnotu nemovitostí jako celku. Tato skutečnost je způsobena jednak nadměrnou výměrou pozemku, jednak výrazně zhoršeným technickým stavem staveb.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. 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.

5.2. 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

Zadaná odborná otázka:
Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 190 postaveném na pozemku parc.č. St. 1260 a na pozemcích parc.č. St. 1260 a parc.č. 5254/1, vše v katastrálním území Filipov u Jiříkova, obec Jiříkov, okres Děčín se všemi součástmi a příslušenstvím.

Odpověď na odbornou otázku:
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 190 postaveném na pozemku parc.č. St. 1260 a na pozemcích parc.č. St. 1260 a parc.č. 5254/1, vše v katastrálním území Filipov u Jiříkova, obec Jiříkov, okres Děčín se všemi součástmi a příslušenstvím činí

Obvyklá cena	**1 120 000 Kč**
slovy: Jedenmilionjednostodvacettisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.
Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV 155	9
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 10,10.2023	2
Mapa oblasti	1
Územní plán	1
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb..

Znalečné účtuji dokladem č. 115/2023.

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 podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 067125/2023.

V Praze 06.11.2023

Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 067125/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV 155	9
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 10,10.2023	2
Mapa oblasti	1
Územní plán	1
Povodňová mapa	1

LV 155

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.08.2023 16:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 4510/12 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: **CZ0421 Děčín** Obec: **562581 Jiříkov**

Kat.území: **661066 Filipov u Jiříkova** List vlastnictví: **155**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Demeter Albert a Demeterová Květa, Filipov 190, 40753 Jiříkov		**1/2**
Demeter Jan, Filipov 190, 40753 Jiříkov		**1/2**

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 1260	**771**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Filipov, č.p. 190, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 1260**				
5254/1	**881**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  k zajištění pohledávky s příslušenstvím ve výši 800 000,- Kč
  Oprávnění pro
  Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901
  Povinnost k
  Parcela: St. 1260, Parcela: 5254/1
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 750/326/07/2/01 ze dne 26.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2007.**
  V-2632/2007-531
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2 v SJM (povinná: Květa Demeterová, r.č.:
  k zajištění pohledávky ve výši 10 409,- Kč s příslušenstvím.
  Oprávnění pro
  CETELEM ČR, a.s., Karla Engliše 3208/5, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 25085689
  Povinnost k
  Parcela: St. 1260, Parcela: 5254/1
  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Liberec, č.j.: 36 EX-2323/2010 -9 ze dne 03.02.2011. Právní moc ke dni 02.09.2011.**
  Z-3993/2012-531
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  k zajištění pohledávky ve výši 85 400,53 Kč s příslušenstvím
  - ke spoluvlastnickému podílu 1/2 v SJM, povinný: Albert Demeter, RČ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2023 16:35:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562581 Jiříkov

Kat.území: 661066 Filipov u Jiříkova List vlastnictví: 155

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

Typ vztahu

Oprávnění pro
CCRB a.s., Olivova 948/6, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 24723576

Povinnost k
Parcela: St. 1260, Parcela: 5254/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Praha 5 č.j.: 067 EX-4510/2012 -11 ze dne 21.12.2012. Právní moc ke dni 02.01.2013.

Z-7996/2012-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské
ve výši 85 400,53 Kč s příslušenstvím. Pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 17. 8. 2012.
- ke spoluvlastnickému podílu 1/2 v SJM, povinný: Albert Demeter, RČ

Oprávnění pro
CCRB a.s., Olivova 948/6, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 24723576

Povinnost k
Parcela: St. 1260, Parcela: 5254/1

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresního soudu v Děčíně č.j.: 8 E-64/2012 -15 ze dne 01.11.2012. Právní moc ke dni 05.12.2012.

Z-4240/2013-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 10 296,15 Kč s příslušenstvím
- ke spoluvlastnickému podílu 1/2 v SJM (povinný: Albert Demeter, RČ

Oprávnění pro
CDV-3, LTD., id.č.8146233, 133 Fleet Street, EC4A 2BB London, Spojené království Velké Británie a Severního Irska

Povinnost k
Parcela: St. 1260, Parcela: 5254/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Přerov č.j.: 103 Ex-47934/2013 -20 ze dne 13.11.2013.

Z-7501/2013-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
(povinný: Albert Demeter r.č.)
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2 v SJM
k zajištění pohledávky ve výši 1 687,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro
Pojišťovna Patricie a.s., Spálená 75/16, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 61859869

Povinnost k
Parcela: St. 1260, Parcela: 5254/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.08.2023 16:35:02*

Okres: **CZ0421 Děčín** Obec: **562581 Jiříkov**

Kat.území: **661066 Filipov u Jiříkova** List vlastnictví: **155**

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

Typ vztahu

Exekutorského úřadu Plzeň-město č.j.: 134 EX-12951/2013 -052 ze dne 05.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2014 22:07:05. Zápis proveden dne 06.03.2014.

V-353/2014-531

Pořadí k **05.02.2014 22:07**

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
(povinný: Albert Demeter r.č.)
- ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2 v SJM
k zajištění pohledávky ve výši 44 703,08 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro
Intrum Czech, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 27221971

Povinnost k
Parcela: St. 1260, Parcela: 5254/1

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Jeseník č.j. 014 EX-2417/2014 -27 ze dne 04.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2014 05:29:33. Zápis proveden dne 05.05.2014.**

V-1101/2014-531

Pořadí k **07.04.2014 05:29**

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
(povinný: Albert Demeter r.č.)
- ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2 v SJM
k zajištění pohledávky ve výši 16 172,21 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro
CP Inkaso s.r.o., Opletalova 1603/57, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 29027241

Povinnost k
Parcela: St. 1260, Parcela: 5254/1

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Klatovy č.j. 120 EX-3520/2014 -34 ze dne 24.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2014 19:31:04. Zápis proveden dne 21.05.2014.**

V-1347/2014-531

Pořadí k **24.04.2014 19:31**

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2 v SJM (povinný: Albert Demeter r.č.
k zajištění pohledávky ve výši 14 358,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro
CCRB a.s., Olivova 948/6, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 24723576

Povinnost k
Parcela: St. 1260, Parcela: 5254/1

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX-2811/2013 -28 ze dne 13.08.2014. Právní moc ke dni 01.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2014 17:47:37. Zápis proveden dne 11.09.2014.**

V-2637/2014-531

13.08.2014 17:47

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2023 16:35:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562581 Jiříkov

Kat.území: 661066 Filipov u Jiříkova List vlastnictví: 155

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

Typ vztahu

Pořadí k

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- ke spoluvlastnickému podílu 1/2 v SJM

Povinnost k
Demeter Albert, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO:

Parcela: St. 1260, Parcela: 5254/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 5 č.j.: 067 EX-4510/2012 -28 ze dne 21.01.2013.

Z-524/2013-531

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k
Demeter Albert, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutor.úřad Přerov 103 Ex-47934/2013 -14 ze dne 13.11.2013; uloženo na prac. Přerov

Z-18887/2013-808

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- ke spoluvlastnickému podílu 1/2 v SJM

Povinnost k
Demeter Albert, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO:

Parcela: St. 1260, Parcela: 5254/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov č.j.: 103 Ex-47934/2013 -19 ze dne 13.11.2013.

Z-7502/2013-531

o Zahájení exekuce
-pověřený soudní exekutor Mgr.Ing.Jiří Prošek, Rychtaříkova 1, 326 00 Plzeň

Povinnost k
Demeter Albert, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX-12951/2013 -012 ze dne 16.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2014 22:06:54. Zápis proveden dne 10.02.2014; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-1261/2014-405

o Zahájení exekuce
Pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Rychtaříkova 1, 326 00 Plzeň

Povinnost k
Demeter Albert, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX-12951/2013 -012 ze dne

Typ vztahu

16.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2014 22:06:54. Zápis proveden dne 11.02.2014; uloženo na prac. Plzeň-město
Z-1276/2014-405

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- ke spoluvlastnickému podílu 1/2 v SJM
Povinnost k
Demeter Albert, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO:

Parcela: St. 1260, Parcela: 5254/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň-město č.j. 134 EX-12951/2013 -051 ze dne 05.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2014 22:06:58. Zápis proveden dne 11.02.2014; uloženo na prac. Rumburk
Z-233/2014-531

- Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Antonín Dohnal, Otakara Březiny 229, 790 01 Jeseník
Povinnost k
Demeter Albert, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 014-EX 2417/2014 -17 ze dne 04.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2014 05:29:10. Zápis proveden dne 09.04.2014; uloženo na prac. Jeseník
Z-1786/2014-811

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- ke spoluvlastnickému podílu 1/2 v SJM
Povinnost k
Demeter Albert, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO:

Parcela: St. 1260, Parcela: 5254/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Jeseník č.j. 014 EX-2417/2014 -26 ze dne 04.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2014 05:29:29. Zápis proveden dne 10.04.2014; uloženo na prac. Rumburk
Z-846/2014-531

- Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy
Povinnost k
Demeter Albert, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-3520/2014 - 7 ze dne 13.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2014 18:18:05. Zápis proveden dne 14.04.2014; uloženo na prac. Klatovy
Z-4047/2014-404

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2023 16:35:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562581 Jiříkov

Kat.území: 661066 Filipov u Jiříkova List vlastnictví: 155

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

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- ke spoluvlastnickému podílu 1/2 v SJM

Povinnost k

Demeter Albert, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO:

Parcela: St. 1260, Parcela: 5254/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Klatovy č. j.: 120 EX-3520/2014 -35 ze dne 24.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2014 19:31:04. Zápis proveden dne 30.04.2014; uloženo na prac. Rumburk Z-1093/2014-531

o Zahájení exekuce
- pověřený soudní exekutor - JUDr. Juraj Podkonický

Povinnost k

Demeter Albert, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX-2811/2013 -9 ze dne 30.09.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2014 17:47:37. Zápis proveden dne 15.08.2014; uloženo na prac. Rumburk Z-2242/2014-531

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- ke spoluvlastnickému podílu 1/2 v SJM

Povinnost k

Demeter Albert, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO:

Parcela: St. 1260, Parcela: 5254/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX-2811/2013 -42 ze dne 09.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2014 17:23:00. Zápis proveden dne 14.10.2014; uloženo na prac. Rumburk Z-2848/2014-531

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš LL.M, Masarykova 679/33,412 01 Litoměřice

Povinnost k

Demeterová Květa, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice č.j.: 124 EX-2965/2017 -16 ze dne 21.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2017 13:46:56. Zápis proveden dne 26.04.2017; uloženo na prac. Rumburk Z-1233/2017-531

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor:
Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Demeter Albert, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-11095/2018 -008 ze dne 10.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2019 08:15:22. Zápis proveden dne 18.01.2019; uloženo na prac. Cheb

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2023 16:35:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562581 Jiříkov

Kat.území: 661066 Filipov u Jiříkova List vlastnictví: 155

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

Typ vztahu

Z-306/2019-402

- Zahájení exekuce
  pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy
  Povinnost k
  Demeterová Květa, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO:

  Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-19159/2018 - 13 ze dne 31.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2019 13:08:03. Zápis proveden dne 04.02.2019; uloženo na prac. Klatovy

  \- Z-1050/2019-404

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  - ke spoluvlastnickému podílu 1/2 v SJM
  Povinnost k
  Demeterová Květa, Filipov 190, 40753 Jiříkov,

  Parcela: St. 1260, Parcela: 5254/1

  Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Klatovy č. j.: 120 EX-19159/2018 -26 ze dne 01.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2019 13:08:02. Zápis proveden dne 04.02.2019; uloženo na prac. Rumburk

  Z-323/2019-531

- Zahájení exekuce
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Slavíček, Pražská 83, 440 01 Louny
  Povinnost k
  Demeter Albert, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO:

  Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Louny, 208 EX-1915/2019 -36 ze dne 22.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2019 07:44:35. Zápis proveden dne 23.08.2019; uloženo na prac. Louny

  Z-2502/2019-507

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  - ke spoluvlastnickému podílu 1/2 v SJM
  Povinnost k
  Demeter Albert, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO

  Parcela: St. 1260, Parcela: 5254/1

  Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Louny čj. 208 EX-1915/2019 -76 ze dne 11.09.2019. Právní moc ke dni 20.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2019 09:21:14. Zápis proveden dne 18.09.2019; uloženo na prac. Rumburk

  Z-2311/2019-531

  Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Louny čj. 208 EX-1915/2019 -116 ze dne 25.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2020 12:41:30. Zápis proveden dne 28.01.2020; uloženo na prac. Rumburk

  Z-318/2020-531

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2023 16:35:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562581 Jiříkov

Kat.území: 661066 Filipov u Jiříkova List vlastnictví: 155

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

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Demeter Albert, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov č.j. 203 EX-15800/2020 -6 ze dne 11.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2020 12:33:16. Zápis proveden dne 15.06.2020; uloženo na prac. Rumburk Z-1645/2020-531

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu 1/2 v SJM

Povinnost k

Demeter Albert, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO:

Parcela: St. 1260, Parcela: 5254/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov č.j. 203 EX-15800/2020 -14 ze dne 12.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2020 12:33:16. Zápis proveden dne 15.06.2020; uloženo na prac. Rumburk Z-1646/2020-531

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Demeter Jan, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 11/22-13 k 48 EXE 201/2022-11 ze dne 03.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2022 19:20:15. Zápis proveden dne 07.02.2022; uloženo na prac. Praha Z-5050/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Demeter Jan, Filipov 190, 40753 Jiříkov, RČ/IČO:

Parcela: St. 1260, Parcela: 5254/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Praze 9 čj. 220 EX-11/2022 -26 ze dne 07.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2022 19:24:49. Zápis proveden dne 08.02.2022; uloženo na prac. Rumburk Z-289/2022-531

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.08.2023 16:35:02*

Okres: **CZ0421 Děčín** Obec: **562581 Jiříkov**

Kat.území: **661066 Filipov u Jiříkova** List vlastnictví: **155**

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

Listina

- **Kupní smlouva V11 1126/1997 účinnost 13.8.1997.**

  POLVZ:25/1997 **Z-50800025/1997-531**

  Pro: **Demeter Albert a Demeterová Květa, Filipov 190, 40753 Jiříkov** *RČ/IČO:*

- **Smlouva darovací ze dne 15.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2015 15:10:47. Zápis proveden dne 04.11.2015.**

  V-3227/2015-531

  Pro: **Demeter Jan, Filipov 190, 40753 Jiříkov** *RČ/IČO:*

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
5254/1	**74410**	**881**

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

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 03.08.2023 16:35:58*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

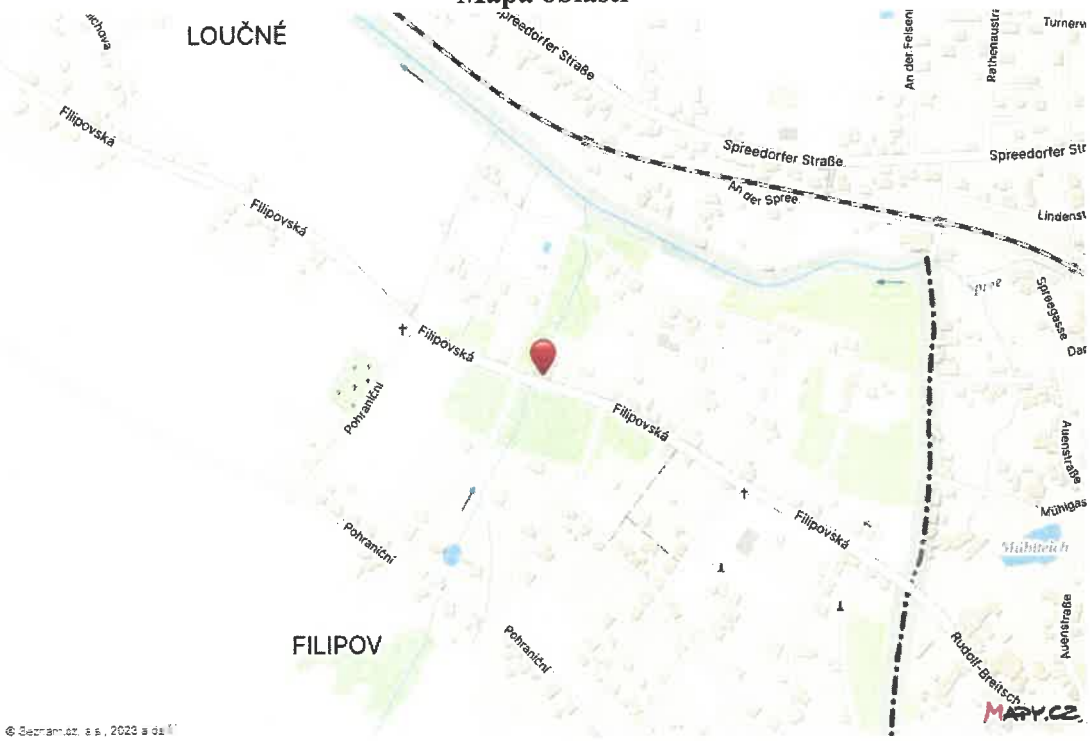
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz http://www.cuzk.cz/.

Kopie katastrální mapy ze dne 6.11.2023

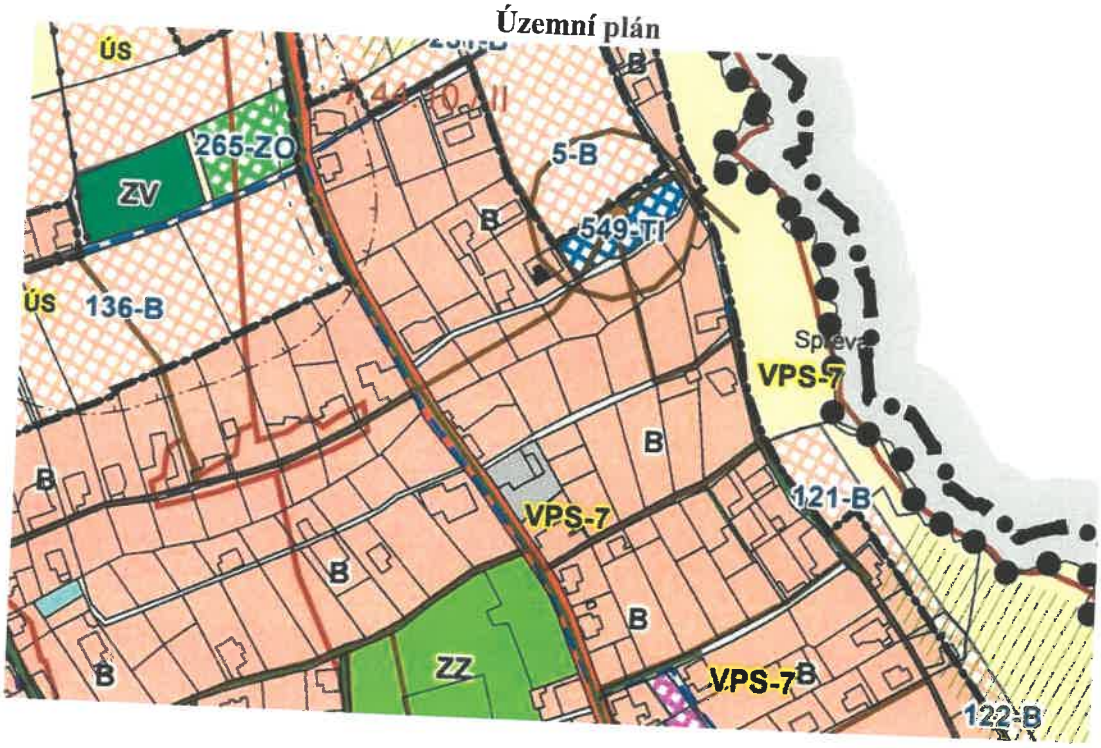
Pozemek p.č. 5254/1 v k.ú. č. 661066

ortofotomapa

Mapa oblasti



Územní plán



Legenda:

- státní hranice
- hranice řešeného území
- hranice katastrálního území
- hranice zastavěného území

Plochy s rozdílným způsobem využití - zastavitelné:

stabilizované plochy	plochy změn	
B	B	plochy obytné v rodinných domech - smíšené
BS		plochy obytné smíšené
BD		plochy obytné v bytových domech
OV	OV	plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost
OK	OK	plochy občanského vybavení - komerční zařízení
OH		plochy občanského vybavení - hřbitovy
OS	OS	plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova
OP	OP	plochy občanského vybavení - sportovní plochy
VP	VP	plochy veřejných prostranství
VS	VS	plochy výroby a skladování

Plochy dopravní a technické infrastruktury:

DS		plochy dopravy silniční - silnice II. a III. třídy
DO	DO	plochy komunikací místních a obslužných
DC		cesty v krajině
P	P	parkovací plochy - samostatné
DZ		plochy dopravy drážní
TI	TI	plochy technické infrastruktury

Plochy s rozdílným způsobem využití - nezastavitelné:

ZV		plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
ZZ	ZZ	plochy parků a historických zahrad
NZ		plochy zemědělské - orná půda, TTP

Technická infrastruktura:

stav	návrh	
		telekomunikační kabel
		kanalizace
		čistírna odpadních vod
		vedení el. energie VN 35kV
		transformační stanice
		vysokotlaký plynovod
		středotlaký plynovod
		regulační stanice plynovodu
		vodovod
		vodovodní zařízení

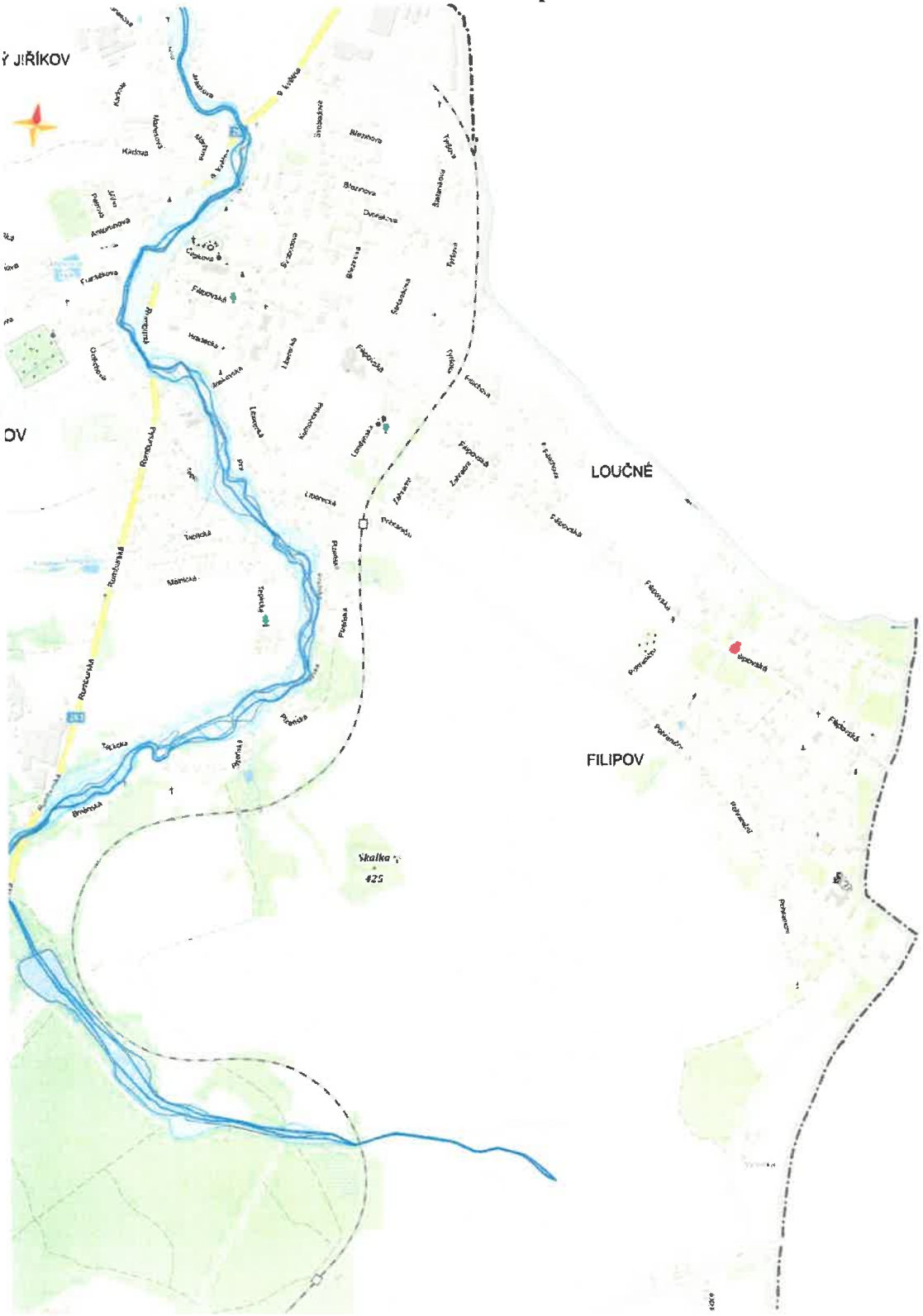
Dopravní infrastruktura:

stav	návrh	
		turistická stezka
		cyklostezka
		kruhové křižovatky

Ochranná pásma:

- ochranné pásmo lesa
- ochranné pásmo hřbitova
- ochranné pásmo silnic
- ochranné pásmo železnice
- ochranné pásmo ČOV
- ochranné pásmo vedení el. energie
- ochranné pásmo plynovodu
- ochranné pásmo vodního zdroje

Povodňová mapa



Ing. [illegible] ová
Zadání v oboru ekonomika
odvětví ceny a odhady
specializace nemovitosti