

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 005002/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, tj. rodinného domu č.p. 153 v části obce Verneřice, v obci Verneřice, který je součástí pozemku st. parc. č. 207 - zastavěná plocha a nádvoří, vše na LV 192 pro katastrální území Verneřice zapsaných u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 29135419, .
Čimická 780/61
181 00 Praha

Číslo jednací: 320/2022-D

TRŽNÍ HODNOTA	2 900 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 33 vč. příloh

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 1.2.2023

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 3.2.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí, tj. rodinného domu č.p. 153 v části obce Verneřice, v obci Verneřice, který je součástí pozemku st. parc. č. 207 - zastavěná plocha a nádvoří, vše na LV 192 pro katastrální území Verneřice zapsaných u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako jednoho z podkladů pro veřejnou dražbu.

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 znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.2.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka předmětu ocenění.

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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <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/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 1.2.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře a

vlastníka nemovitosti. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, provedeno kontrolní měření a pořízena fotodokumentace.

- Fotodokumentace - provedena zástupcem znalecké kanceláře při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě.
- Realitní server www.sreality.cz
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. 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. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

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

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. 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. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě 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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Verneřice, k.ú. Verneřice
Adresa nemovité věci: Mírové náměstí 153, 407 25 Verneřice

Vlastnické a evidenční údaje

Jiří Virkovský, Mírové náměstí 153, 40725 Verneřice, podíl 1 / 1

Viz příložený LV.

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 1.2.2023. Vlastník byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů RD umožnil a sdělil znalci další informace k předmětu ocenění. 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 předloženy.

Místopis

Verneřice jsou nejjižnější město okresu Děčín v Ústeckém kraji. Město se nachází v severních Čechách, na severovýchodě Českého středohoří, asi 15 km jihovýchodně od Děčína, 20km východně od Ústí nad Labem a 80 km severně od Prahy. V obci se nachází MÚ, pošta, MŠ, ZŠ, zdravotní středisko, obchody, restaurace, sportovní kluby. Předmět ocenění se nachází prakticky v centru obce, ve východní části Mírového náměstí, v sousedství kostela sv. Anny. Příjezd k objektu je možný zpevněnou místní komunikací, pozemek komunikace je ve vlastnictví obce Verneřice. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v území se zanedbatelným rizikem výskytu povodně/záplavy.

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: ☐ úzké centrum - jiný typ zástavby
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2054/42

Město Verneřice, Mírové náměstí 138, 40725 Verneřice

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 153 v části obce Verneřice, v obci Verneřice, který je součástí pozemku st. parc. č. 207 - zastavěná plocha a nádvoří, vše na LV 192 pro katastrální území Verneřice zapsaných u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín. Objekt samostatně stojícího rodinného domu je na obdélníkovém půdorysu, je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží, sedlovou střechu s nedokončenou vestavbou podkroví (nová střešní konstrukce, vybourány původní příčky, vestavěná střešní okna, přivedeny sítě). Konstrukci tvoří smíšené a cihelné zdivo. V domě je jedna bytová jednotka vel. 2+kk. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, kopaná studna, oplocení a zpevněné plochy. Původní stáří objektu nebylo zjištěno. Dle odhadu je stáří konstrukce RD cca 100 let. Objekt je k datu ocenění využíváný k bydlení, běžně udržovaný. Vpravo, v zadní části pozemku se nachází torzo kamenné stavby, původně pravděpodobně stodoly, která již neplní svůj účel a je určena pravděpodobně k odstranění. Přístup na pozemek a k RD z veřejné komunikace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Oceňované nemovitosti leží v CHKO České Sredohoří.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 153
2. Pozemek st. parcela č. 207

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 153
2. Hodnota pozemků
 - 2.1. Pozemek st. parcela č. 207
3. Porovnávací hodnota
 - 3.1. Rodinný dům č.p. 153

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl 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 byla 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 katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 153 na Mírovém náměstí v obci Verneřice
Adresa předmětu ocenění:	Mírové náměstí 153 407 25 Verneřice
LV:	192
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Verneřice
Katastrální území:	Verneřice
Počet obyvatel:	1 162
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 928,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a	III	0,95

zdravotní středisko a škola)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 296,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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	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: V ostatních případech	VII	0,80
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:

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

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 obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01

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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,742$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,030$$

1. Rodinný dům č.p. 153

Rodinný dům č.p. 153 je samostatně stojící, částečně podsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou s přípravou na vestavbu podkrovní. Konstrukci tvoří smíšené zdivo z kamene a cihel. V objektu bytová jednotka 2+kk. Objekt je k datu ocenění užíván vlastníkem k rodinnému bydlení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 017,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	25,00 m ²
1. NP:	=	190,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	25,00 m ²	2,60 m
1. NP:	190,00 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor

1. PP:	2,6*25	=	65,00 m ³
1. NP:	3,20 *190	=	608,00 m ³
půda/zastřešení:	(0,8 + 2,8/2) *190	=	418,00 m ³

Obestavěný prostor - celkem: = $\overline{1\,091,00\text{ m}^3}$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 190,00 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 215,00 m²
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,13

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 tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
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: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 100 let:

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

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,630}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,017,- \text{ Kč/m}^3 * 0,630 = 1\,270,71 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,091,00 \text{ m}^3 * 1\,270,71 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,030 = 1\,427\,934,95 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 427 934,95 Kč

2. Pozemek st. parcela č. 207

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	296,-	1,030		304,88	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 207	965	304,88	294 209,20
Stavební pozemek - celkem			965		294 209,20
Pozemek st. parcela č. 207 - zjištěná cena celkem				=	294 209,20 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 153

Věcná hodnota dle THU
Rodinný dům č.p. 153 je samostatně stojící, částečně podsklepený objekt, s jedním

nadzemním podlažím a se sedlovou střechou s přípravou na vestavbu podkroví. Konstrukci tvoří smíšené zdivo z kamene a cihel. V objektu bytová jednotka 2+kk. Objekt je k datu ocenění užíván vlastníkem k rodinnému bydlení.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	18,60 m ²	0,50	9,30 m ²
			9,30 m²
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	19,80 m ²	1,00	19,80 m ²
obývací pokoj s kk	27,30 m ²	1,00	27,30 m ²
pokoj	20,30 m ²	1,00	20,30 m ²
koupelna	10,70 m ²	1,00	10,70 m ²
WC	1,60 m ²	1,00	1,60 m ²
technická místnost	28,90 m ²	0,80	23,12 m ²
kotelna	16,80 m ²	0,80	13,44 m ²
			116,26 m²
			125,56 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	25,00	2,60 m
1. NP	190,00	3,20 m
	215,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	2,6*25 = 65,00
NP	1. NP	3,2*190 = 608,00
Z	půda/zastřešení	(0,80 + 2,8/2) * 190 = 418,00
Obestavěný prostor - celkem:		1 091,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné
2. Zdivo	smíšené, cihla, kámen
3. Stropy	klenbové, cihelné
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, na části RD
7. Vnitřní omítky	vápenné omítky
8. Fasádní omítky	nezateplená, vápenná, část. poškozená nebo chybějící
9. Vnější obklady	nejsou
10. Vnitřní obklady	běžné keramické
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	dřevěné náplňové, vstupní plastové

13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	pvc, lamino
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, beton
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná i motorová
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	ele. boiler
21. Instalace plynu	HUP
22. Kanalizace	odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linky, sporák na PB
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	ano, splachovací
26. Ostatní	není

Jednotková cena	5 500 Kč/m ³
Množství	1 091,00 m ³
Reprodukční cena	6 000 500 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	492 041	492 041	8,59
2. Zdivo	21,20	1 272 106	1 272 106	22,20
3. Stropy	7,90	474 040	474 040	8,27
4. Střecha	7,30	438 037	438 037	7,64
5. Krytina	3,40	204 017	204 017	3,56
6. Klempířské konstrukce	0,90	54 005	54 005	0,94
7. Vnitřní omítky	5,80	348 029	348 029	6,07
8. Fasádní omítky	2,80	168 014	168 014	2,93
9. Vnější obklady	0,50	30 003	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	138 012	138 012	2,41
11. Schody	1,00	60 005	60 005	1,05
12. Dveře	3,20	192 016	192 016	3,35
13. Okna	5,20	312 026	312 026	5,45
14. Podlahy obytných místností	2,20	132 011	132 011	2,30
15. Podlahy ostatních místností	1,00	60 005	60 005	1,05
16. Vytápění	5,20	312 026	312 026	5,45
17. Elektroinstalace	4,30	258 022	258 022	4,50
18. Bleskosvod	0,60	36 003	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	192 016	192 016	3,35
20. Zdroj teplé vody	1,90	114 010	114 010	1,99
21. Instalace plynu	0,50	30 003	30 003	0,52
22. Kanalizace	3,10	186 016	186 016	3,25
23. Vybavení kuchyně	0,50	30 003	30 003	0,52
24. Vnitřní vybavení	4,10	246 021	246 021	4,29
25. Záchod	0,30	18 002	18 002	0,31
26. Ostatní	3,40	204 017	0	0,00
Upravená reprodukční cena			5 730 478 Kč	

Množství		1 091,00 m ³
Základní upravená jedn. cena	(JC)	5 253 Kč/m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	190
Užitná plocha (UP)	[m ²]	126
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 091,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 253
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 253
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 731 023
Stáří	roků	100
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 865 512

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek st. parcela č. 207

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemek st. p.č. 207 v obci Verneřice, k.ú. Verneřice. Pozemek se prakticky v centru obce, je rovinatý, v části mírně svažité, oplocený (větší část hranice tvoří budovy). Pozemek je zčásti zastavěn RD č.p. 153, zbylá část využívána jako dvůr a zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace vlastní, plyn. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 - 1400,-Kč/m² stavebního pozemku. Cena byla stanovena v polovině rozpětí, tj. 1100,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 207	965	1 100,00	1 / 1	1 061 500
Celková výměra pozemků		965	Hodnota pozemků celkem		1 061 500

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 153

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	125,56 m ²
Obestavěný prostor:	1 091,00 m ³
Zastavěná plocha:	190,00 m ²
Plocha pozemku:	965,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Dolní Habartice, okres Děčín			
Popis:	Rodinný dům v Dolních Habarticích, okres Děčín. Dům je na klidném místě. Celková plocha domu se zahradou je 518 m². Dům má vlastní studnu, garáž a dílnu. Topení je zde buď na plyn nebo na tuhá paliva. Dům má dvě patra, půdu a sklep. Nedaleko Dolních Habartic se nachází město Benešov nad Ploučnicí nebo město Děčín. V obci se dále nachází základní škola a mateřská škola. V obci jsou sportoviště, která jsou tvořena travnatým hřištěm. Plocha pozemku, zastavěná plocha a užitná plocha jsou přebrány z inzerované nabídky.			
Podlaží:	2			
Typ stavby:	zděný			
Pozemek:	518,00 m ²			
Užitná plocha:	150,00 m ²			
Zastavěná plocha:	150,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90			
K2 Velikosti objektu - větší	1,05			
K3 Poloha - horší	1,05			
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00			
K5 Celkový stav - horší	1,05			
K6 Vliv pozemku - menší	1,05			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
				
	Zdroj: sreality.cz			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.1.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 500 000	150,00	16 667	1,09	18 167

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Heřmanov - Fojtovice, okres Děčín			
Popis:	Rodinný dům o dispozici 3+1 s výměrou 60 m², který se nachází v Heřmanově – Fojtovicích, malebné obci sousedící s Benešovem nad Ploučnicí. U domu je pozemek o velikosti 1 490 m². Dům je podsklepený. V přízemí je světlá kuchyně, prostorný obývací pokoj, koupelna a technická místnost. V prvním patře pak najdete prostorný pokoj a pracovnu. Rozvody elektřiny jsou v celém domě nové. Voda je čerpána ze studny, která je na pozemku. Ohřev vody je řešený bojlerem s HDO a odpad žumpou na pozemku. V domě jsou litinová kamna na dřevo. Na střeše je pálený Bramac. Součástí prodeje je stylové vybavení, které dotváří úžasnou atmosféru domu. V obci Heřmanov najdete základní i mateřskou školu a fotbalové hřiště. Ostatní občanská vybavenost je k dispozici v Benešově nad Ploučnicí. Užitná plocha je dle odborného odhadu a dle metodiky ČBA : 1. PP 30 m² * 0,75 * 0,5+ 1.NP 60 m² * 0,75+ 2.NP 60 m² * 0,75 * 0,6 = 83,25m².			

Podlaží: 2
Dispozice: 3+1
Typ stavby: zděný
Pozemek: 1 490,00 m²
Užitná plocha: 83,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelné	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.1.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 049 000	83,00	36 735	0,72	26 449

Název: Rodinný dům

Lokalita: Třebušín, okres Litoměřice

Popis: Rodinný dům po částečné rekonstrukci. Roubenka se nachází na mírně svažitém pozemku o celkové výměře 396 m². V přízemí je vstupní chodba se schodištěm do patra, kuchyň, obývací pokoj a WC. V patře je ložnice, pokoj s umývárnou a další pokoj. Je zde také vstup na balkon a na půdu. V posledních 2 letech prošla roubenka rekonstrukcí celé topné soustavy a elektřiny a vody v kuchyni. Topení je řešeno v dolní části krbem s výměníkem a celý dům je vytápěný kamny na tuhá paliva. Odpady jsou v současné době řešené vlastním septikem s možností napojení na obecní kanalizaci. Vodovod je obecní. Třebušín je velice starobylostou obcí, její vznik se datuje až do 12. století a leží v západní části CHKO Českého středohoří s dominantou vrchu Kalich. Lokalita je mimořádně vhodná pro milovníky cyklistiky, můžete buďto nabírat výškové metry na málo frekventovaných stezkách v Českém středohoří nebo se pohodlně svést na cyklostezce podél Labe na litoměřické nebo děčínské straně. Po cyklostezce snadno dojedete do Drážďan. Plocha pozemku, zastavěná plocha a užitná plocha jsou přebrány z inzerované nabídky.

Podlaží: 2
Typ stavby: smíšený
Pozemek: 396,00 m²
Užitná plocha: 110,00 m²
Zastavěná plocha: 105,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	0,95
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelné	1,00



K6 Vliv pozemku - menší	1,10	Zdroj: sreality.cz		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.1.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 190 000	110,00	29 000	0.89	25 810

Minimální jednotková porovnávací cena	18 167 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 475 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	26 449 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	23 475 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	125,56 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 947 521 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 153	1 427 935,- Kč
2. Pozemek st. parcela č. 207	294 209,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 722 144,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 722 140,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsětdvacetdvatisícjednostočtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 722 140 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsětdvacetdvatisícjednostočtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 153	2 865 512,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemek st. parcela č. 207	1 061 500,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Rodinný dům č.p. 153	2 947 521,- Kč

Porovnávací hodnota	2 947 521 Kč
Věcná hodnota	3 927 012 Kč
z toho hodnota pozemku	1 061 500 Kč

Silné stránky

- + objekt vhodný k bydlení v centru obce
- + nová střecha (konstrukce, krytina)
- + dostatečná výměra pozemku k RD

Slabé stránky

- nedokončená rekonstrukce (fasáda, vestavba podkroví)
- u objektu není garáž

Tržní hodnota

2 900 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení tržní hodnoty vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD v obci Verneřice a okolí. S ohledem na stávající korekci poptávky je o srovnatelné nemovité věci průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je kompletní občanská vybavenost města Verneřice. Parkování možno na vlastním pozemku. Stávající tržní hodnota, byla stanovena obecnou porovnávací metodou, podpůrně byla použita metoda věcná. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 2.900.000,- Kč.

TRŽNÍ HODNOTA

2 900 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a ve stejném technickém stavu. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 5 až 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5002/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 005002/2023 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 3.2.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 005002/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 192 ze dne 17.10.2022	3
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Kopie katastrální mapy ze dne 1.2.2023	1
Fotodokumentace ze dne 1.2.2023	7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2022 10:15:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562921 Verneřice

Kat.území: 780146 Verneřice

List vlastnictví: 192

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Virkovský Jiří, Mírové náměstí 153, 40725 Verneřice		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 207	965	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Verneřice, č.p. 153, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 207				

Bl 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 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky: Označená jiným způsobem, pohledávka ve výši 2.200.000,-Kč. Zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele k zajištění splnění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů vzniklých nebo které vzniknou na základě smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č. 1018922-3-01 a/nebo v souvislosti s ní v období ode dne uzavření zástavní smlouvy do 30.9.2050 až do celkové výše 2.200.000,-Kč.

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 207

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1018922301/1 ze dne 06.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2015 11:34:03. Zápis proveden dne 03.11.2015; uloženo na prac. Děčín
V-5389/2015-502

Pořadí k 12.10.2015 11:34

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1018922301/1 ze dne 06.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2015 11:34:03. Zápis proveden dne 03.11.2015; uloženo na prac. Děčín
V-5389/2015-502

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1018922301/1 ze dne 06.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2015 11:34:03. Zápis proveden dne 03.11.2015; uloženo na prac. Děčín
V-5389/2015-502

o Zákaz zatížení

a to v rozsahu zákaz zřídít bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby a zákaz zřídít bez souhlasu zástavního věřitele právo stavby ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby, které trvají po dobu trvání zástavního práva.

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2022 10:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562921 Verneřice
Kat.území: 780146 Verneřice List vlastnictví: 192
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 207

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1018922301/1 ze dne 06.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2015
11:34:03. Zápis proveden dne 03.11.2015; uloženo na prac. Děčín
V-5389/2015-502

Pořadí k 12.10.2015 11:34

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Virkovský Jiří, Mírové náměstí 153, 40725 Verneřice,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 17881/20-13 k 49 EXE
2996/2020-7 ze dne 15.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2021
13:49:25. Zápis proveden dne 19.02.2021; uloženo na prac. Praha
Z-5515/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 207

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 8 - Mgr.
Pavel Preus č.j. 204 EX-17881/2020 -66 ze dne 18.02.2021. Právní moc ke dni
29.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2021 07:48:28. Zápis
proveden dne 22.02.2021; uloženo na prac. Děčín

Z-551/2021-502

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorského úřadu Praha 8 - Mgr.
Pavel Preus č.j. 204EX-17881/2020 139 ze dne 09.07.2021. Právní účinky zápisu
k okamžiku 12.07.2021 07:18:36. Zápis proveden dne 14.07.2021; uloženo na
prac. Děčín

Z-2262/2021-502

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Virkovský Jiří, Mírové náměstí 153, 40725 Verneřice,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 203 Ex-15688/2021 -7 ze
dne 15.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2021 14:09:16. Zápis
proveden dne 16.06.2021; uloženo na prac. Děčín

Z-1984/2021-502

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2022 10:15:02

Obec: 562921 Verneřice

List vlastnictví: 192

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 207

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov - JUDr.
Lukáš Jicha čj. 203 Ex-15688/2021 -11 ze dne 15.06.2021. Právní účinky zápisu
k okamžiku 15.06.2021 14:09:16. Zápis proveden dne 16.06.2021; uloženo na
prac. Děčín

Z-1985/2021-502

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Virkovský Jiří, Mírové náměstí 153, 40725 Vernerice,

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Virkovský Jiří, Mírové náměstí 153, 40725 Vernerice.

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 207

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.02.2009.

V-617/2009-502

Pro: Virkovský Jiří, Mírové náměstí 153, 40725 Verneřice

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.**

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

Vyhotoveno: 17.10.2022 10:36:50

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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/>.

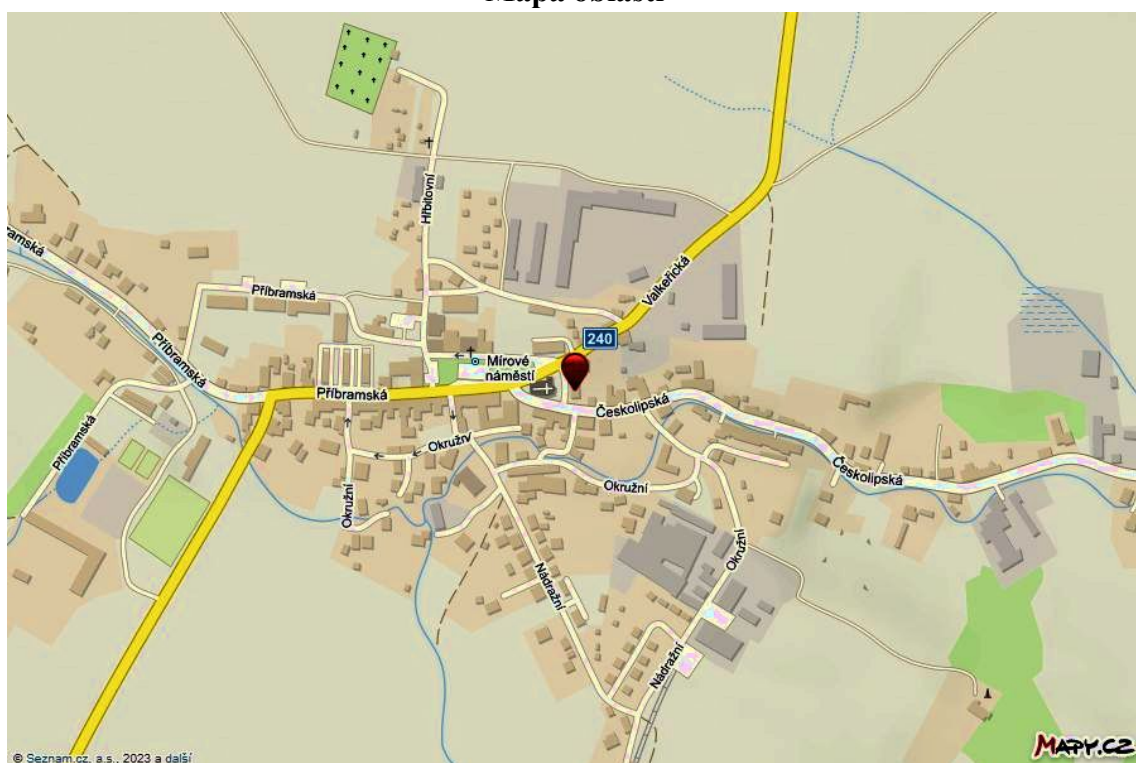
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

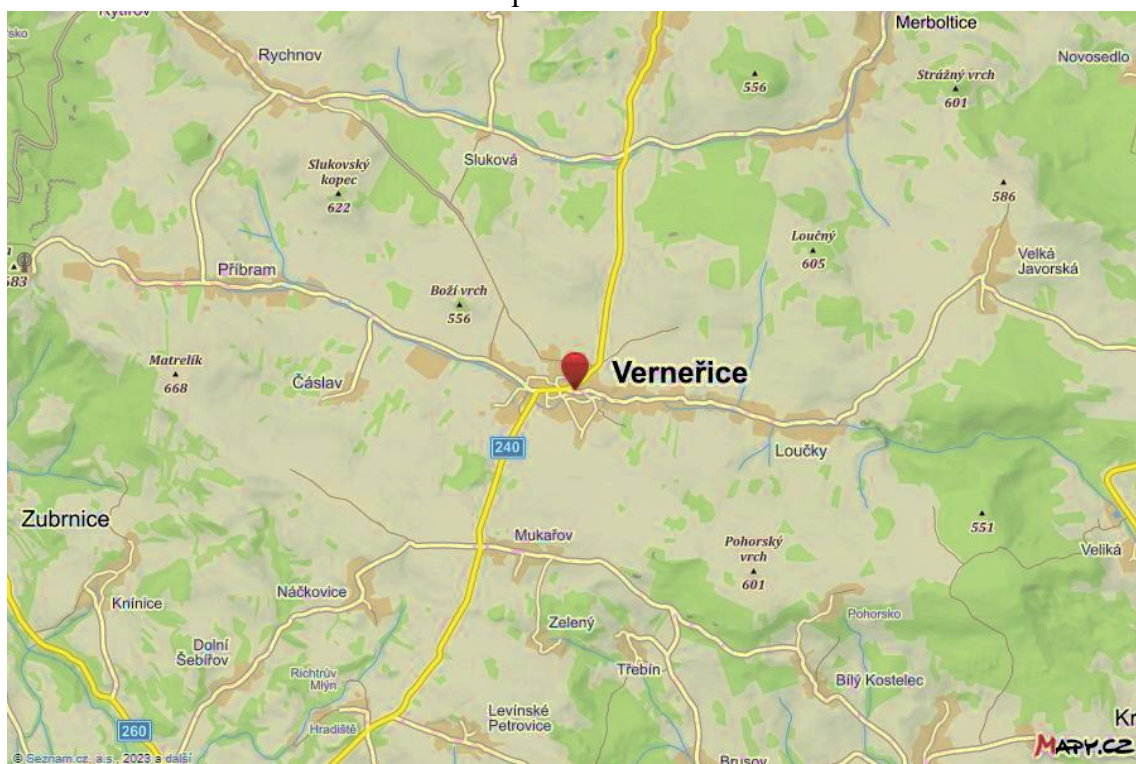
strana 3



Mapa oblasti

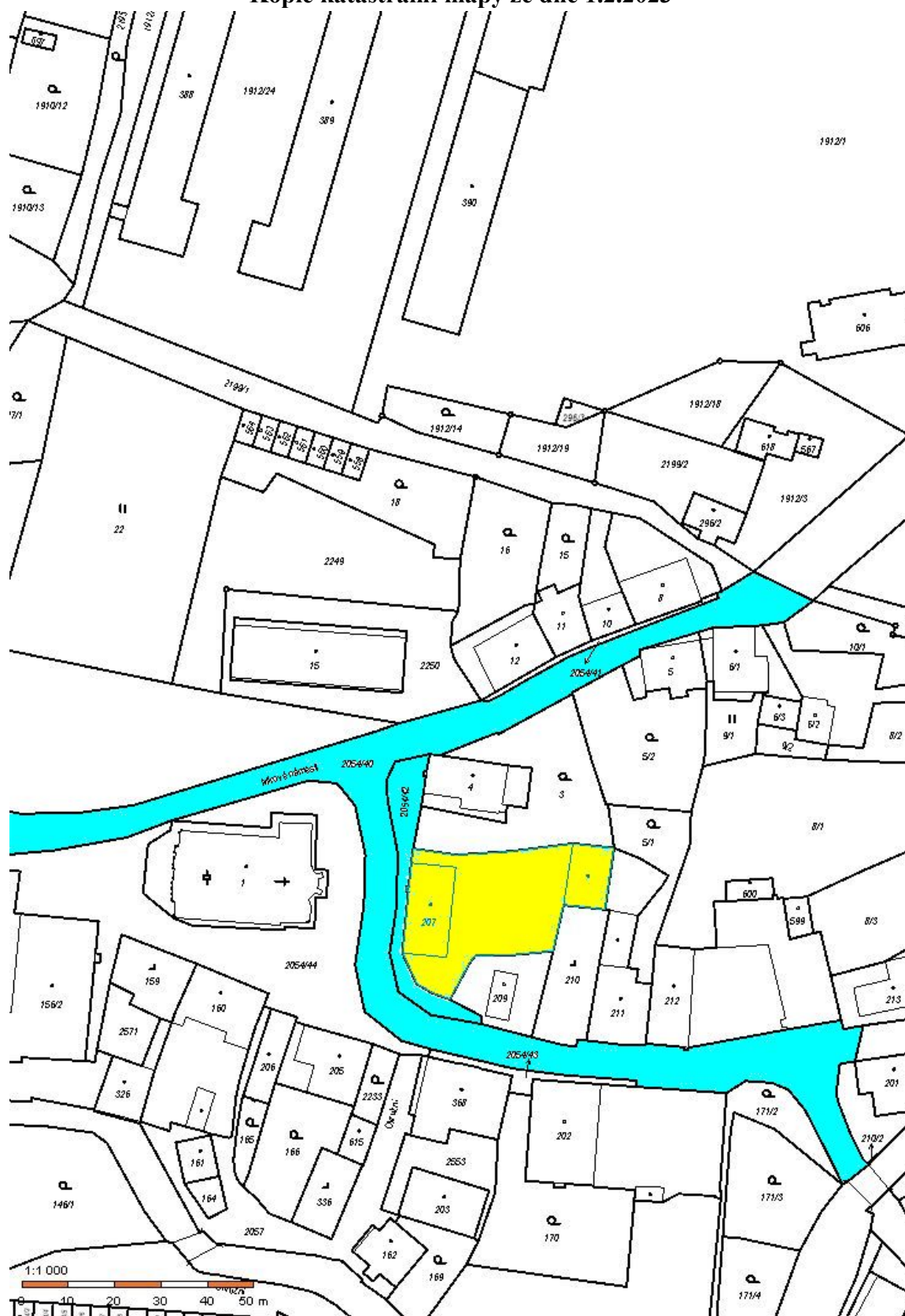


mapa části obce



mapa lokality

Kopie katastrální mapy ze dne 1.2.2023



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře



příjezd k RD



příjezd k RD



příjezd k RD



příjezd k RD



RD - čelní pohled



příjezd k RD



vstup na pozemek



dvůr před RD



pozemek



parkování za vraty



přední část RD



zadní část RD



vstup do RD



pozemek



studna



studna a kamenná zídka



zadní vjezd na pozemek



dílna



kotel na tuhá paliva a akumulční nádrž



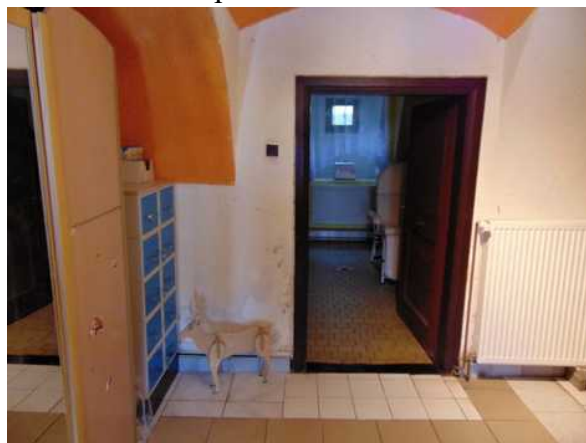
rozvody otopné soustavy



předsín v RD



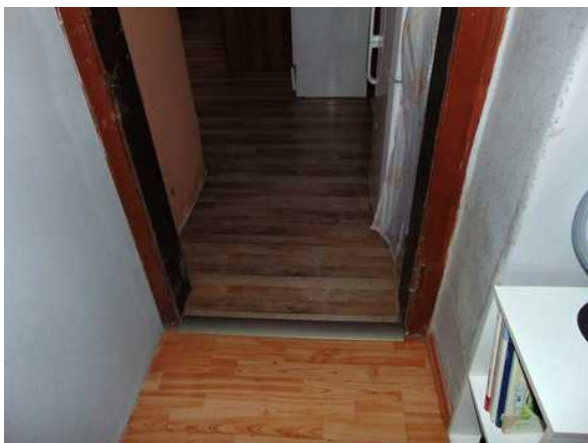
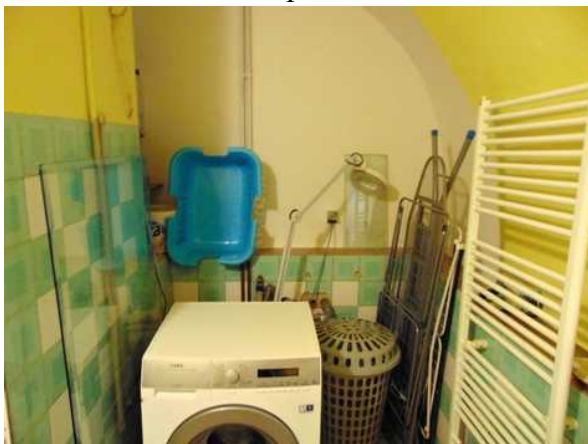
vstup do RD



pohled z předsíně do koupelny



koupelna



podlahová krytina



obývací pokoj



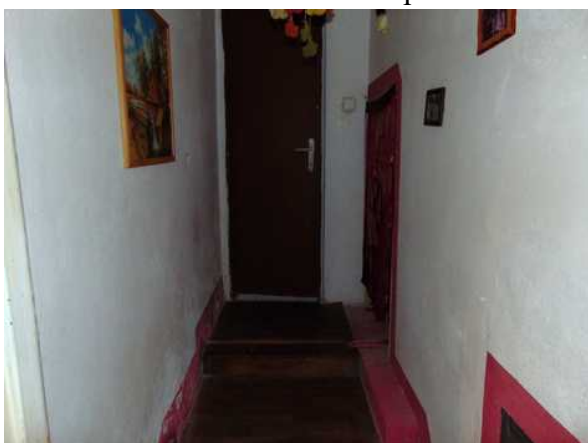
kuchyňský kout



krbová kamna na tuhá paliva



pokoj



chodba k WC





střešní okno



nová střešní konstrukce



nová vyzdívka štitové stěny



příprava na vestavbu podkroví

