

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 799-001/2018 a

Exekuční řízení č.j.
114 EX 327/17-48

NEMOVITÁ VĚC:	Ocenění původní zemědělské usedlosti, rodinný dům č.p. 80, Příbram u Verneřic
Katastrální údaje :	Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Verneřice, k.ú. Příbram pod Bukovou horou
Adresa nemovité věci:	Příbram 80, 407 25 Verneřice
Vlastník stavby:	Pan Ing. František Loudát, Riegrova 1244/7, 405 02 Děčín, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Pan Ing. František Loudát, Riegrova 1244/7, 405 02 Děčín, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	Exekutorský úřad Vyškov, Paní Mgr. Zuzana Komínková
Adresa objednavatele:	Nerudova 8, 68201 Vyškov

ZHOTOVITEL :	Ing. Zdeněk Jeřeta
Adresa zhotovitele:	Thunská 1810/7 b, 405 02 Děčín 6

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení č.j. 114 EX 327/17-48 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA	2 300 000 Kč
---------------------	---------------------

Stav ke dni : 10.1.2018

Datum místního šetření: 10.1.2018

Za přítomnosti: p. Loudáta Ing.

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: seznam

Počet vyhotovení: 3

V Děčíně, dne 12.1.2018

Ing. Zdeněk Jeřeta



NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení, určení obvyklé ceny nemovité věci s příslušenstvím

Základní pojmy a metody ocenění

Administrativní hodnota, cena dle platné oceňovací vyhlášky, pomocná hodnota
Porovnávací hodnota pro určení obvyklé ceny nemovité věci

Přehled podkladů

LV č. 127, k.ú. Příbram pod Bukovou horou
Kopie katastrální mapy, Verneřice
Situace na mapě obce, dle územního plánu
Fotodokumentace a mapy.cz
Srovnatelné nemovité věci, pozemky

Místopis

Obec, statut malé město Verneřice se nachází na území okresu Děčín a náleží pod Ústecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Děčín. Město Verneřice se rozkládá asi šestnáct kilometrů jihovýchodně od Děčína. Stálý počet občanů je asi 1100 obyvatel. Verneřice se dále dělí na sedm částí, konkrétně to jsou: Čáslav, Loučky, **Příbram**, Rychnov, Rytířov, Velké Stínky a Verneřice. Verneřice jsou městečkem založeným v kopcovitém terénu >500 n.m. na Bobřím potoce. Existovaly již počátkem 14. století, ale připomínány jsou až v roce 1384, a to včetně původně gotického kostela sv. Anny. U řady historických domů na náměstí se dlouho zachovalo podloubí. Některé z nich byly bohužel v minulých letech zbořeny. Rozšířená občanská vybavenost, v centrální části veškeré sítě, v okolních částech pouze vodovod, elektro a vlastní kanal. jímky. Dostupnost od Děčína a ČL. autobusy, linkové ČSAD a místní Ústeckého kraje, Bus-Line. Železniční trať byla zrušena. Část Příbram je společně s Čáslaví nedaleko vrchu Buková hora.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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 - ostatní

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:
silnice, nezpevněný sjezd obec a vlastní k RD(RCH), dům (chalupa)

Celkový popis

Původní zemědělská usedlost s pozemky v místě chalupy a přes komunikaci za rybníkem původní stavební pozemek po bývalé hospodě, pouze zbořeniště, nahnatá zemina s kamením, valem z kvádrů kolem zaniklé příjezdové komunikace, není napojení na uliční síť, podmačené pozemky, nálety. K zemědělské usedlosti je nezpevněný sjezd z živičné místní komunikace, vlevo při směru na Verneřice od Rychnova. Nemovitost je na vyvýšené ploše pozemku. Nepodsklepený

dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou, neupraveným podkrovním prostorem k účelovému užívání s boční přístavbou, jednopodlažní s pultovou střechou vlnitá krytina. Objekt je napojen pouze na vodovod, elektro NN a jímku pro lehce znečištěnou vodu z koupelny a kuchyně. WC není na jímku připojeno, suché stanoviště v 1.NP, vlevo před vstupem do přístavby, provizorně odděleno.

Objekt lze užívat, ale neodpovídá současným požadavkům na trvalé nebo sezónní bydlení; rodinné bydlení či rekreaci. Prostory jsou zaneseny palivovým dřívím, zbytky stavebního a použitého materiálu, odložených nepotřebných věcí. Toto se týká především přízemí, kde je vše téměř v původním stavu.

Dispozice

1. NP-krajní chodba a schodiště, boční venkovská kuchyně, přípravná vpravo; vlevo velká hospodářská místnost - sklad, dílna, kotel ÚT, odkládací zadní prostor skladiště, místnost s vodárnou, posílení tlaku, vpředu z chodby sklep.

Patro 2.NP, celé obytné-za schodištěm komora, koje, středová chodba a po každé straně 3-4 obytné místnosti (ložnice, obývací, pokoj, sklad a 3 obytné místnosti a v jedné kuchyni tvaru L a koupelna při chodbě s vanou a umyvadlem, nízké stropy.

Podkroví s nízkou nadezdívkou < 0.6m, stavebně neupravený prostor, dřevěná podlaha, sklad materiálu a palivového dříví, odkládací prostor.

V horních místnostech jako doplněk etážového rozvodu s kotlem na tuhá paliva ještě instalovány kamna na tuhá paliva, dole plotna černé kuchyně. V patře sporák na PB, tlaková láhev ve schodišti. Kladem nemovitosti je její poloha, stavebně pak nový střešní plášť, latě a betonová taška na původní krovy.

Standardní až mírně podstandardní nemovitost i vybavení spíše pro rekreační využití a víkendy, po úpravě možné trvalé bydlení, přiděleno č.p. Objekt postaven kolem roku 1943. Opravy střešní krytiny před cca 12 roky. Drobné udržovací práce pro možnost občasného bydlení - rozvod vody, koupelna, jídelna, sporák.

Silné stránky

Nezjištěny, větší OP, možnost přestavby, realizace úprav, volný pozemek, pěkné okolí a výhledy, vyšší nadmořská výška.

Slabé stránky

Původní stav, vyšší náklady na rekonstrukci, podstandardní vybavení, bez WC, bez parkovacích míst, přístup v zimě.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Bez rizik, nezpevněný sjezd k nemovitosti po vlastním pozemku.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Bez rizik.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Exekuční příkaz z tohoto řízení.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby kapacitně předimenzované

Komentář: Bez rizik, zhoršený stav standardu a vybavení.

OBSAH**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. RD/RCH č.p 80 Příbram, dům s boční propojenou přístavbou
2. Pozemky u RD č.p. 80 Příbram

Obsah tržního ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. RD/RCH objekt bydlení č.p. 80, Příbram u Verneřic

OCENĚNÍ**Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění: rodinný dům č.p. 80, Příbram u Verneřic

Adresa předmětu ocenění: Příbram 80
407 25 Verneřice

LV: 127

Kraj: Ústecký

Okres: Děčín

Obec: Verneřice

Katastrální území: Příbram pod Bukovou horou

Počet obyvatel: 1 142

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 803,00 Kč/m²**Koeficienty obce**

Název koeficientu	č.	P _i
01. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
02. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
03. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
05. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
06. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod,	II	0,98

služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 278,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 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	-0,03
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 zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,698$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
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 - Nežjištěny	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,869}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,607}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,843}$$

1. RD/RCH č.p 80 Příbram, dům s boční propojenou přístavbou

Popis v celkovém popisu nemovité věci a popisu konstrukcí a vybavení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP	18,15*12,23+4,5*12,23	=	277,01
2. NP	18,15*12,23+4,5*12,23	=	277,01

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP	277,01 m ²	3,05 m
2. NP	277,01 m ²	2,72 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP	$(18,15 \cdot 12,23 \cdot 3,05) + 4,5 \cdot 12,23 \cdot (5,71 + 4,48) / 2$	=	957,43 m ³
2. NP	$(18,15 \cdot 12,23 \cdot 2,72)$	=	603,77 m ³
Půdní prostor hl. střechy	$18,15 \cdot 12,23 \cdot (0,59 + (5,14 - 0,59) / 2)$	=	635,96 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	957,43 m ³
2. NP	NP	603,77 m ³
Půdní prostor hl. střechy	Z	635,96 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 197,16 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolací, nebo bez funkce	P	100
2. Zdivo	zděné cihelné a smíšené, kámen tl. 65-45 cm (1/2.NP)	S	100
3. Stropy	betonové, I a desky, dřevěné, trámové s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný sedlový a boční pultový	S	100
5. Krytina	betonová taška a vlnitá krytina přístavby	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	štukové, zhoršené	S	50
7. Vnitřní omítky	hladké a opadané	P	50
8. Fasádní omítky	břízolitové stříkané, hladké	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické, malý rozsah	P	100
11. Schody	betonové, teraco, půda dřevěné	S	100
12. Dveře	náplňové, původní, obložka, dále i svlakové	S	100
13. Okna	dřevěná, zdvojená, špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	prkna, betony, PVC, koberce	S	100
15. Podlahy ostatních místností	betony a cihly na plocho	P	100

16. Vytápění	kotel na tuhá paliva a etáž. ústřední, plotna a kamna ve 2.NP	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová, zhoršený stav	P	100
18. Bleskosvod	je zřízen	S	100
19. Rozvod vody	malý rozsah SV a pouze ve 2.NP	S	100
20. Zdroj teplé vody	malý el. zásobník do 100l(80l)	S	100
21. Instalace plynu	propan - butan	S	100
22. Kanalizace	pouze odpad z umyvadel a vany, ne WC mísa	P	100
23. Vybavení kuchyně	sporák plynový PB, dřez/dvojdřez dole v kuchyni ne	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo hranaté a vana	S	100
25. Záchod	suchý	P	100
26. Ostatní	chybí, není nic z vyjmenovaných	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	50	1,00	3,10
7. Vnitřní omítky	P	6,20	50	0,46	1,43
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	100	0,46	0,51
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	P	4,10	100	0,46	1,89
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	P	2,80	100	0,46	1,29
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	P	0,40	100	0,46	0,18
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,73
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8473

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]: = 1 975,-

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8473
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 668,13
Plná cena: 2 197,16 m ³ * 3 668,13 Kč/m ³	=	8 059 468,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 75 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 75 / 100 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

*	0,250
=	2 014 867,13 Kč
*	0,843
=	1 698 532,99 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

RD/RCH č.p 80 Příbram, dům s boční propojenou přístavbou - zjištěná cena = 1 698 532,99 Kč

2. Pozemky u RD č.p. 80 Příbram

Zastavěná plocha domem, chalupou zemědělské usedlosti a pozemkem za domem jako zahrady v jednotném funkčním celku s objektem bydlení, rekreace. Parcely st p.č. 27 zastavěné plochy a nádvoří jejíž součástí je stavba č.p. 80 a pozemek ostatní plochy, skutečnost zahrada bez VÚ a téměř i porostů p.č. 254/5 způsob využití neplodná půda není zcela jednoznačné, předzahrádka a okr. rostliny na hranicích.

Zastavěná plocha přes ulici st.p.č. 104 neodpovídá vůbec způsobu využití z.pl. využití zbořeniště. Pozemek kdysi v minulosti byl využitelný společně s č.p. 80; jednalo se o objekt hospody provozovaný vlastníky zemědělské usedlosti na stejném č. LV 127.

V současné době pozemek dlouhodobě neužívaný a bez jakékoliv údržby pozemku a přístupové komunikace za pozemkem vodní plochy a podmáčených pozemků za silnicí.

Po demolici stavby zbyl na pozemku zemní val ze sutí, zeminy terénních úprav a okolních kamenů, jedná se o navážku pozemku, okolní cesta a pozemek k vodní ploše pod terénní nerovností, dole.

Dle sdělení vlastníka prohlédnuty původní, dnes nepoužitelné přístupové cesty. Na pozemku zasypány i původní stromy, v odstupu od demolice nálety, rumišť, skládka.

Obtížně zastavitelný pozemek je v zastavěné části obce na její hranici.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,869$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,02
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	III	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty)	II	-0,02

apod.)

4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,930$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,970 * 0,930 * 0,869 = 0,784$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	278,-	0,784		217,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	27	1 177,00	217,95	256 527,15
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	104	1 349,00	217,95	294 014,55
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	254/5	833,00	217,95	181 552,35
Stavební pozemky - celkem			3 359,00		732 094,05

Pozemky u RD č.p. 80 Příbram - zjištěná cena = **732 094,05 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota dle zastavěné plochy

1.1. RD/RCH objekt bydlení č.p. 80, Příbram u Verneřic

Oceňovaná nemovitá věc

Zastavěná plocha:	277,00 m ²
Obestavěný prostor:	2 197,16 m ³
Užitná plocha:	544,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	001-Chalupa Verneřice
Lokalita:	V klidné části obce, okr. Děčín
Popis:	Popis dle přílohy, sítě, vlastní jímka, septik kanalizace, vytápění lokální tuhá.

Užitná plocha: 120,00 m²
Obestavěný prostor: 680,00 m³
Zastavěná plocha: 80,00 m²
plocha:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85	Zdroj: Nabídka RK
K2 Poloha	0,95	
K3 Provedení a vybavení	1,00	
K4 Celkový stav	1,00	
K5 Vliv pozemku	0,85	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90	

Cena	Zastavěná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 065 000	80,00	13 313	0,62	8 224

Název: 002-RD Verneřice

Lokalita: Čáslav, sousedící část

Popis: Dle přílohy, vše, elektrokotel. Přiléhající kůlna, dílna, garáž.

Užitná plocha: 288,00 m²

Obestavěný prostor: 1 098,00 m³

Zastavěná plocha: 144,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85	Zdroj: Nabídka RK
K2 Poloha	0,90	
K3 Provedení a vybavení	0,85	
K4 Celkový stav	0,90	
K5 Vliv pozemku	0,80	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80	

Cena	Zastavěná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 890 000	144,00	20 069	0,37	7 517

Název: 003-RCH Verneřice

Lokalita: Rytířov, blíže Děčínu, Těchlovice a Babětín

Popis: Dle přílohy, modernizace 2011.

Užitná plocha: 200,00 m²

Obestavěný prostor: 1 102,00 m³

Zastavěná plocha: 145,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85	Zdroj: Nabídka RK
K2 Poloha	0,90	
K3 Provedení a vybavení	0,90	
K4 Celkový stav	0,95	
K5 Vliv pozemku	0,80	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80	

Cena [Kč]	zastavěná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 200 000	145,00	15 172	0,42	6 351

Název: 004-RD Verneřice
Lokalita: Valkeřická ul.
Popis: Popis v příloze, velký dům, delší dobu neobydlený, zhoršený stav, objekt vhodný spíše k rekonstrukci, nižší nabídková cena, tuhá paliva, veřejná kanalizace a ost.

Užitná plocha: 417,00 m²

Obestavěný prostor: 938,00 m³

Zastavěná plocha: 138,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85	Zdroj: Nabídka RK
K2 Poloha	1,10	
K3 Provedení a vybavení	1,10	
K4 Celkový stav	1,10	
K5 Vliv pozemku	0,85	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05	

Cena [Kč]	Zastavěná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
890 000	138,00	6 449	1,01	6 512

Název: 005-RD Verneřice
Lokalita: Hřbitovní ul.
Popis: Stav dle přílohy, rekonstrukce 2008, plynovod, kanalizace, ústřední ET s kotlem na plyn, garáž, parkování. Nepřiměřená cena odpovídá nabídce v insolvenčním řízení, předpoklad větší vysoutěžené ceny; index úvahy znalce + 15%.

Užitná plocha: 199,00 m²

Obestavěný prostor: 749,00 m³

Zastavěná plocha: 99,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85	Zdroj: Nabídka RK
K2 Poloha	1,05	
K3 Provedení a vybavení	1,00	
K4 Celkový stav	1,00	
K5 Vliv pozemku	0,80	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,15	

Cena [Kč]	Zastavěná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 190 000	99,00	12 020	0,82	9 870

Minimální jednotková porovnávací cena	6 351 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 695 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 870 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	7 695 Kč/m ²
Celková zastavěná plocha oceňované nemovité věci	277,00 m ²

Výsledná porovnávací hodnota 2 131 515 Kč

Porovnávací cena dle zastavěné plochy**2. Porovnávací hodnota dle užitné plochy****2.1. RD/RCH objekt bydlení č.p. 80, Příbram u Verneřic****Oceňovaná nemovitá věc**

Zastavěná plocha:	277,00 m ²
Obestavěný prostor:	2 197,16 m ³
Užitná plocha:	544,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	001-Chalupa Verneřice
Lokalita:	V klidné části obce, okr. Děčín
Popis:	Popis dle přílohy, sítě, vlastní jímka, septik kanalizace, vytápění lokální tuhá.
Užitná plocha:	120,00 m ²
Obestavěný prostor:	680,00 m ³
Zastavěná plocha:	80,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85	Zdroj: Nabídka RK
K2 Poloha	0,95	
K3 Provedení a vybavení	1,00	
K4 Celkový stav	1,00	
K5 Vliv pozemku	0,85	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90	

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m²]	[Kč/m²]	K_C	[Kč/m²]
1 065 000	120	8 875	0,62	5 482

Název:	002-RD Verneřice
Lokalita:	Čáslav, sousedící část
Popis:	Dle přílohy, vše, elektrokotel. Přiléhající kůlna, dílna, garáž.
Užitná plocha:	288,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 098,00 m ³
Zastavěná plocha:	144,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85	Zdroj: Nabídka RK
K2 Poloha	0,90	
K3 Provedení a vybavení	0,85	
K4 Celkový stav	0,90	
K5 Vliv pozemku	0,80	

K6 Úvaha zpracovatele ocenění		0,80		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 890 000	288	10 035	0,37	3 759

Název:	003-RCH Verneřice			
Lokalita:	Rytířov, blíže Děčínu, Těchlovice a Babětín			
Popis:	Dle přílohy, modernizace 2011.			
Užitná plocha:	200,00 m ²			
Obestavěný prostor:	1 102,00 m ³			
Zastavěná plocha:	145,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	0,85			Zdroj: Nabídka RK
K2 Poloha	0,90			
K3 Provedení a vybavení	0,90			
K4 Celkový stav	0,95			
K5 Vliv pozemku	0,80			
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 200 000	200	11 000	0,42	4 605

Název:	004-RD Verneřice			
Lokalita:	Valkeřická ul.			
Popis:	Popis v příloze, velký dům, delší dobu neobydlený, zhoršený stav, objekt vhodný spíše k rekonstrukci, nižší nabídková cena, tuhá paliva, veřejná kanalizace a ost.			
Užitná plocha:	417,00 m ²			
Obestavěný prostor:	938,00 m ³			
Zastavěná plocha:	138,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	0,85			Zdroj: Nabídka RK
K2 Poloha	1,10			
K3 Provedení a vybavení	1,10			
K4 Celkový stav	1,10			
K5 Vliv pozemku	0,85			
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
890 000	417	2 134	1,01	2 155

Název: 005-RD Verneřice				
Lokalita: Hřbitovní ul.				
Popis: Stav dle přílohy, rekonstrukce 2008, plynovod, kanalizace, ústřední ET s kotlem na plyn, garáž, parkování. Nepřiměřená cena odpovídá nabídce v insolvenčním řízení, předpoklad větší vysoutěžené ceny; index úvahy znalce + 15%.				
Užitná plocha:		199,00 m ²		

Obestavěný prostor: 749,00 m³

Zastavěná plocha: 99,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85	Zdroj: Nabídka RK
K2 Poloha	1,05	
K3 Provedení a vybavení	1,00	
K4 Celkový stav	1,00	
K5 Vliv pozemku	0,80	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,15	

Cena [Kč]	Užitková plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 190 000	199	5 980	0,82	4 910

Minimální jednotková porovnávací cena	2 155 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 182 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 482 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitkové plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	4 182 Kč/m²
Celková užitková plocha oceňované nemovité věci	544,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 275 008 Kč

Porovnávací cena dle užitné plochy

3. Porovnávací hodnota dle obestavěného prostoru

3.1. RD/RCH objekt bydlení č.p. 80, Příbram u Verneřic

Oceňovaná nemovitá věc

Zastavěná plocha:	277,00 m ²
Obestavěný prostor:	2 197,16 m ³
Užitná plocha:	544,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	001-Chalupa Verneřice		
Lokalita:	V klidné části obce, okr. Děčín		
Popis:	Popis dle přílohy, sítě, vlastní jímka, septik kanalizace, vytápění lokální tuhá.		
Užitná plocha:	120,00 m ²		
Obestavěný prostor:	680,00 m ³		
Zastavěná plocha:	80,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,85	Zdroj: Nabídka RK	
K2 Poloha	0,95		
K3 Provedení a vybavení	1,00		
K4 Celkový stav	1,00		

K5 Vliv pozemku			0,85	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
Cena [Kč]	Obestavěný prostor [m ³]	Jedn. cena Kč/m ³	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ³]
1 065 000	680,00	1 566	0,62	967

Název: 002-RD Verneřice
Lokalita: Čáslav, sousedící část
Popis: Dle přílohy, vše, elektrokotel. Přiléhající kůlna, dílna, garáž.
Užitná plocha: 288,00 m²
Obestavěný prostor: 1 098,00 m³
Zastavěná plocha: 144,00 m²
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85	Zdroj: Nabídka RK		
K2 Poloha	0,90			
K3 Provedení a vybavení	0,85			
K4 Celkový stav	0,90			
K5 Vliv pozemku	0,80			
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80			
Cena [Kč]	Obestavěný prostor [m³]	Jedn. cena Kč/m ³	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ³]
2 890 000	1 098,00	2 632	0,37	986

Název: 003-RCH Verneřice
Lokalita: Rytířov, blíže Děčínu, Těchlovice a Babětín
Popis: Dle přílohy, modernizace 2011.
Užitná plocha: 200,00 m²
Obestavěný prostor: 1 102,00 m³
Zastavěná plocha: 145,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85	Zdroj: Nabídka RK		
K2 Poloha	0,90			
K3 Provedení a vybavení	0,90			
K4 Celkový stav	0,95			
K5 Vliv pozemku	0,80			
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80			
Cena [Kč]	Obestavěný prostor [m³]	Jedn. cena Kč/m ³	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ³]
2 200 000	1 102,00	1 996	0,42	836

Název: 004-RD Verneřice
Lokalita: Valkeřická ul.
Popis: Popis v příloze, velký dům, delší dobu neobydlený, zhoršený stav, objekt vhodný spíše k rekonstrukci, nižší nabídková cena, tuhá paliva, veřejná kanalizace a ost.
Užitná plocha: 417,00 m²
Obestavěný prostor: 938,00 m³

Zastavěná plocha: 138,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85	Zdroj: Nabídka RK
K2 Poloha	1,10	
K3 Provedení a vybavení	1,10	
K4 Celkový stav	1,10	
K5 Vliv pozemku	0,85	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05	

Cena [Kč]	Obestavěný prostor [m³]	Jedn. cena Kč/m ³	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m ³]
890 000	938,00	949	1,01	958

Název: 005-RD Verneřice

Lokalita: Hřbitovní ul.

Popis: Stav dle přílohy, rekonstrukce 2008, plynovod, kanalizace, ústřední ET s kotlem na plyn, garáž, parkování. Nepřiměřená cena odpovídá nabídce v insolvenčním řízení, předpoklad větší vysoutěžené ceny; index úvahy znalce + 15%.

Užitná plocha: 199,00 m²

Obestavěný prostor: 749,00 m³

Zastavěná plocha: 99,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85	Zdroj: Nabídka RK
K2 Poloha	1,05	
K3 Provedení a vybavení	1,00	
K4 Celkový stav	1,00	
K5 Vliv pozemku	0,80	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,15	

Cena [Kč]	Obestavěný prostor [m³]	Jedn. cena Kč/m ³	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m ³]
1 190 000	749,00	1 589	0,82	1 305

Minimální jednotková porovnávací cena 836 Kč/m³

Průměrná jednotková porovnávací cena 1 010 Kč/m³

Maximální jednotková porovnávací cena 1 305 Kč/m³

Výpočet porovnávací hodnoty na základě obestavěného prostoru

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci 1 010 Kč/m³

Celkový obestavěný prostor oceňované nemovité věci 2 197,16 m³

Výsledná porovnávací hodnota 2 219 132 Kč

Porovnávací cena dle obestavěného prostoru

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

- | | |
|---|----------------|
| 1. RD/RCH č.p 80 Příbram, dům s boční propojenou přístavbou | 1 698 533,- Kč |
| 2. Pozemky u RD č.p. 80 Příbram | 732 094,- Kč |

Výsledná cena - celkem: **2 430 627,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 430 630,- Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistatřicetisícšestsettřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 430 630 Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistatřicetisícšestsettřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Porovnávací hodnota, výsledné hodnoty dle měřitelných parametrů stavby

- | | |
|--|--------------|
| 1. RD/RCH č.p. 80 Příbram - dle zastavěné plochy | 2 131 515 Kč |
| 2. podle užitné plochy | 2 275 008 Kč |
| 3. podle OP | 2 219 132 Kč |

Porovnávací hodnota průměrná **2 208 552 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena pro exekuční řízení na pozemek zastavěných ploch, jejichž součástí je stavba Příbram u Verneřic č.p. 80 a zahrady (ostatní plochy-neplodné půdy) bude stanovena analýzou a posouzením hodnot vypočtených použitými metodami. Cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky se započtením nepoužitelného pozemku zbořeniště přes ulici, za vodní plochou je nepřiměřeně vyšší. Příprava pro výstavbu a zasítování by byla s vyššími náklady a nejistá. V územním plánu obce se jedná o území a plochy pro rekreaci, případně původní venkovské bydlení ve stávajících chalupách. V tomto případě snižuje výslednou obvyklou cenu hodnota z cenového porovnání.

Obvyklá cena

2 300 000 Kč

slovy: Dvamilionytřístatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.1



Závěr

Určená obvyklá cena odpovídá stavu nabídky a poptávky v lokalitě, situaci na trhu nemovitostí, poloze v zastavěné části obce, oddělené od její hlavní městské části cca ve vzdálenosti 3 km, bez možnosti plynofikace a veřejné kanalizace. Cenu snižuje výsledek z porovnávací metody se srovnatelnými nemovitými věcmi, objekty v lepším i horším stavu upravených koeficienty

odlišnosti.

Obvyklá tržní hodnota byla stanovena analýzou a úvahou zpracovatele v rozmezí uvedených vypočtených hodnot, jako faktická reálná tržní cena pro exekuční řízení, zpeněžení nemovitosti.

V Děčíně 12.1.2018

Ing. Zdeněk JEŠETA

Thunská 1810/7b, 405 02 Děčín 6

IČO: 10409921

DIČ: 178 6205360400

Ing. Zdeněk Ješeta
Thunská 1810/7 b
405 02 Děčín 6

**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 28.5.2001, č.j. Spr. 3454/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 799-001/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 799/2018.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2017 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 114 EX 327/17 pro Zuzana Komínková

Adresa: CZ0421 Děčín

Obec: 562921 Verneřice

Parcela: 780111 Příbram pod Bukovou
horou

List vlastnictví: 127

Na katastr. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Státník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Loudát František Ing., Riegrova 1244/7, Děčín II-Nové Město, 40502 Děčín	321016/016	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
27	1177	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Příbram, č.p. 80, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 27				
104	1349	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	rozsáhlé chráněné území
254/5	833	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území

Jiná práva - Bez zápisu

Mezení vlastnického práva

Vztahu

Právní vztahy pro

Povinnost k

Právní vztahy

Věřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Komínková, Nerudova 8, 682 01 Vyškov
Loudát František Ing., Riegrova 1244/7, Děčín II-Nové Město, 40502 Děčín, RČ/IČO: 321016/016

Z-4236/2017-712

Na Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Vyškov, Mgr. Komínková 114 EX-327/2017 -18 ze dne 18.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.09.2017. Zápis proveden dne 22.09.2017; uloženo na prac. Vyškov

Z-4236/2017-712

Právní vztahy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 104

Z-3110/2017-502

Parcela: St. 27

Z-3110/2017-502

Parcela: 254/5

Z-3110/2017-502

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Vyškov - Mgr. Zuzana Komínková č.j. 114 EX-327/2017 -19 (č.j. 48 EXE 4624/2017-14) ze dne 18.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.09.2017. Zápis proveden dne 22.09.2017; uloženo na prac. Děčín

Z-3110/2017-502

Právní vztahy

Vztahu

Právní vztahy pro

Povinnost k

Právní návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

consulting s.r.o., Lovosická

Parcela: St. 27

Z-3104/2017-502

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2017 13:55:02

Adresa: CZ0421 Děčín

Obec: 562921 Verneřice

Číslo: 780111 Příbram pod Bukovou
horou

List vlastnictví: 127

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

Vztahu

změny pro

Povinnost k

30, Letňany, 19000 Praha 9,
IČO: 24120898

Parcela: 254/5
Parcela: St. 104

Z-3104/2017-502
Z-3104/2017-502

Na Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Vyškov - Mgr. Zuzana Komínková č.j. 114 EX-356/2017 -6 ze dne 20.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 20.09.2017. Zápis proveden dne 21.09.2017.

Z-3104/2017-502

a upozornění - Bez zápisu

abývací tituly a jiné podklady zápisu

a
rozhodnutí o dědictví D 1652/1980 STN v Děčíně ze dne 31.3.1981, právní moc dne 5.1981.

POLVZ:10/1981

Z-7500010/1981-502

Ing. Loudát František Ing., Riegrova 1244/7, Děčín II-Nové Město,
40502 Děčín

RČ/IČO: 321016/016

rozhodnutí o dědictví D 1455/1984 STN v Děčíně ze dne 9.9.1985, právní moc dne 9.9.1985.

POLVZ:60/1986

Z-7500060/1986-502

Ing. Loudát František Ing., Riegrova 1244/7, Děčín II-Nové Město,
40502 Děčín

RČ/IČO: 321016/016

rozhodnutí pozemkového úřadu 435/1993 v Děčíně ze dne 2.9.1993.

POLVZ:7/1994

Z-7500007/1994-502

Ing. Loudát František Ing., Riegrova 1244/7, Děčín II-Nové Město,
40502 Děčín

RČ/IČO: 321016/016

rozhodnutí o bezúplatném převodu (§ 18a zák.č.229/1991 Sb.) ze dne 07.06.2010. Právní
účinky vkladu práva ke dni 17.06.2010.

V-2568/2010-502

Ing. Loudát František Ing., Riegrova 1244/7, Děčín II-Nové Město,
40502 Děčín

RČ/IČO: 321016/016

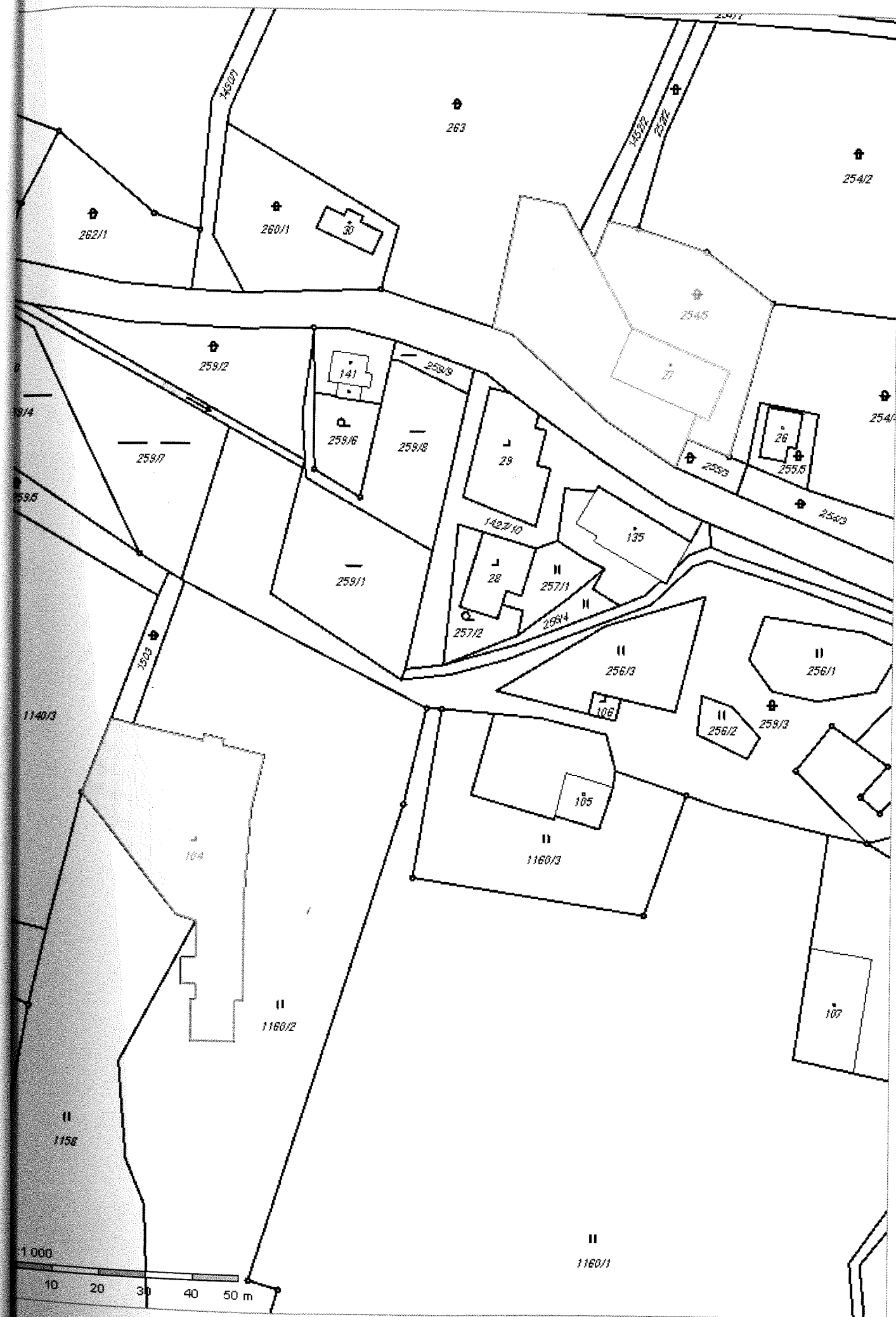
stah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

il:
řad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.11.2017 14:04:01

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





MATY.CZ

PŘÍBRAM

589



© Seznam.cz, a.s., © OpenStreetMap

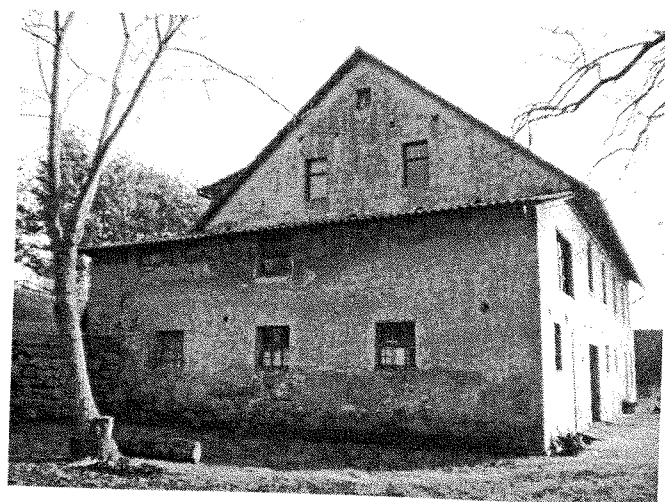
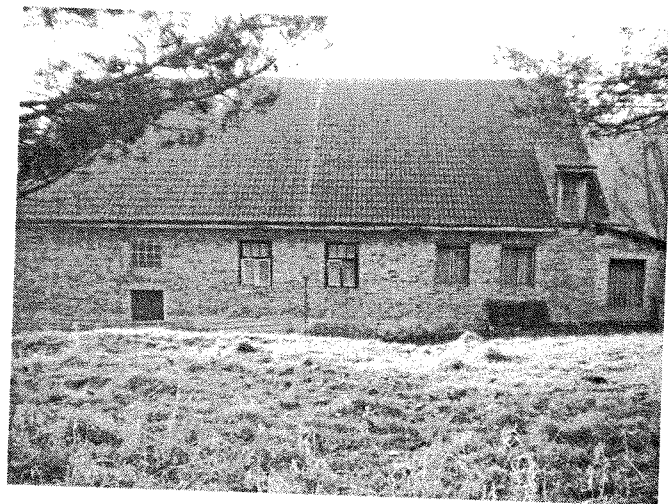
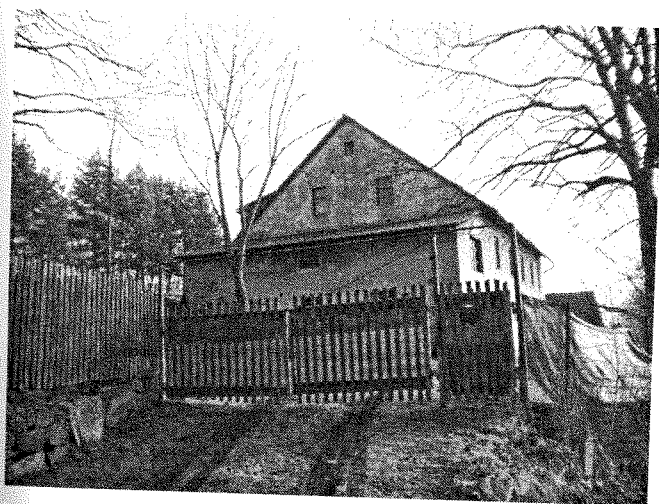
Mapie2

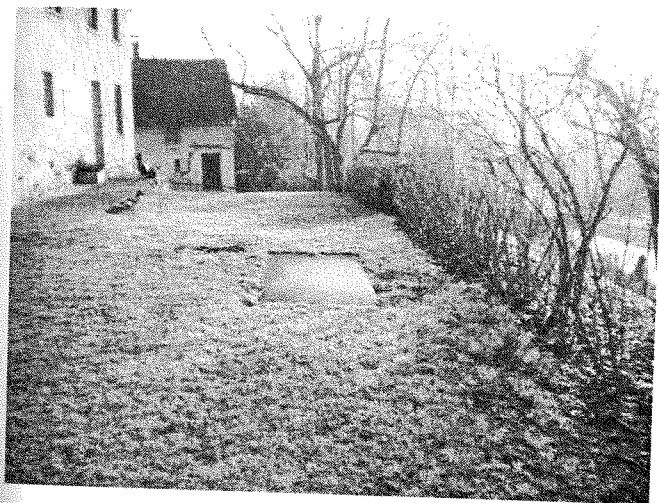
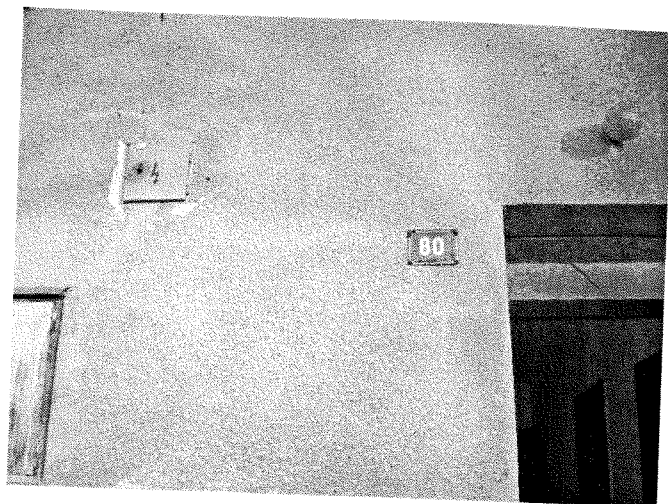
Százham 22. 5. TopGis

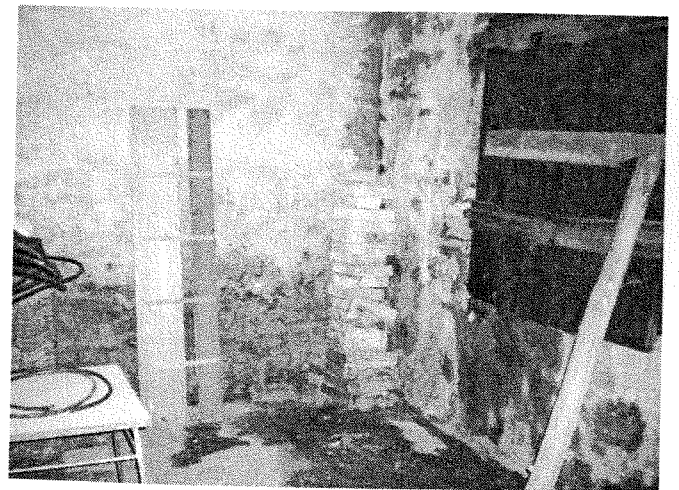
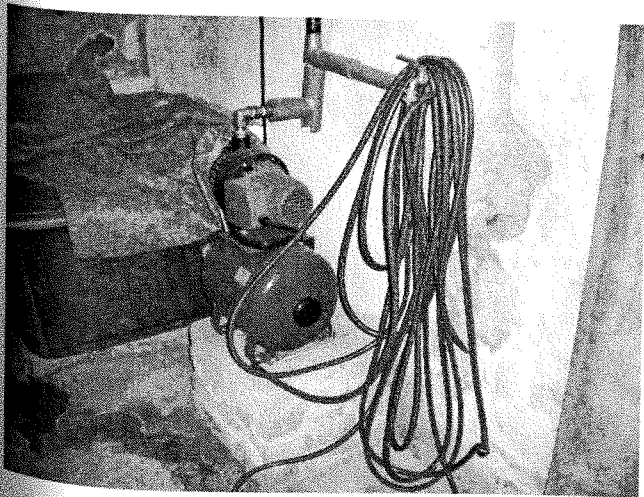
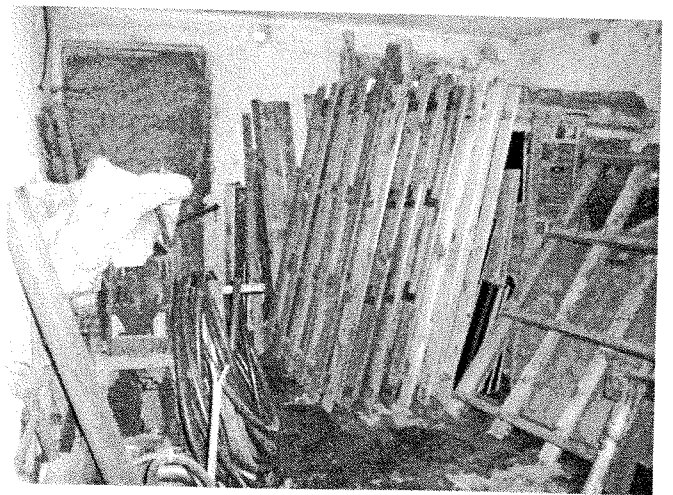
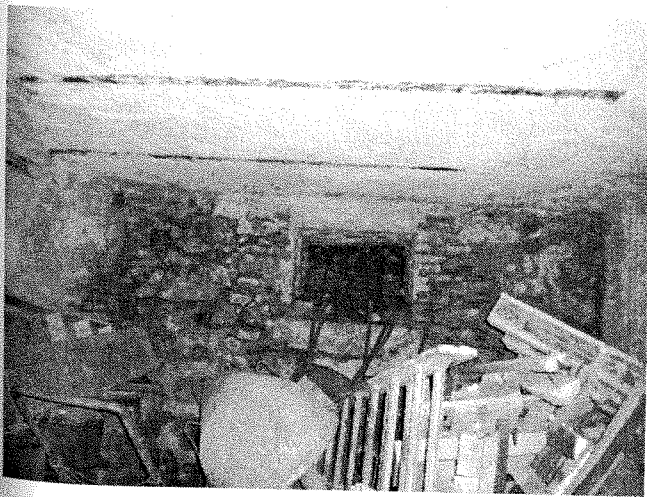
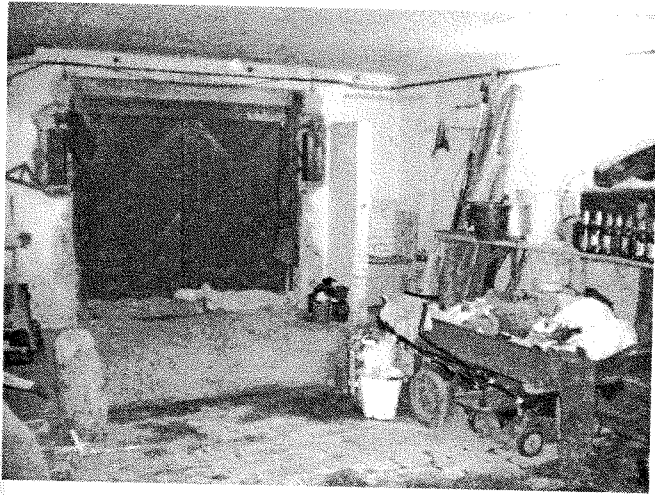
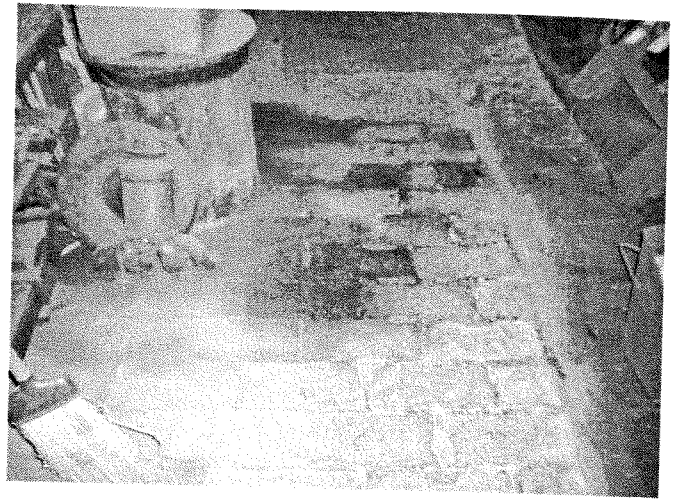
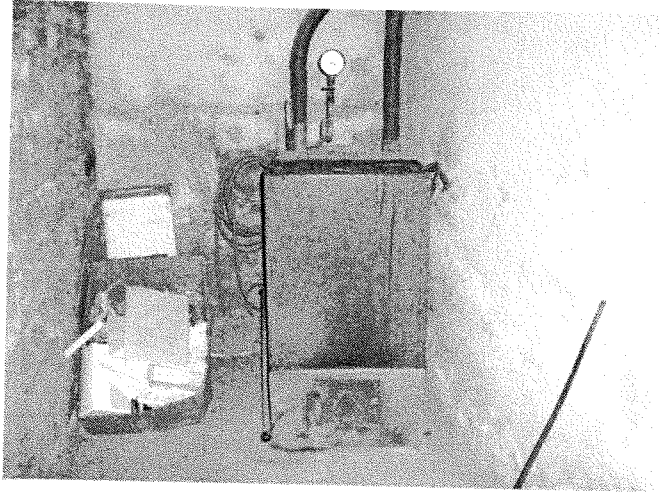
Százham 22. 5.

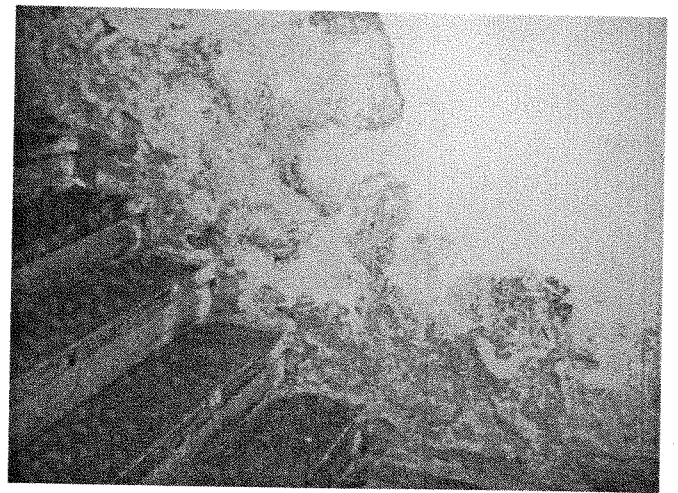
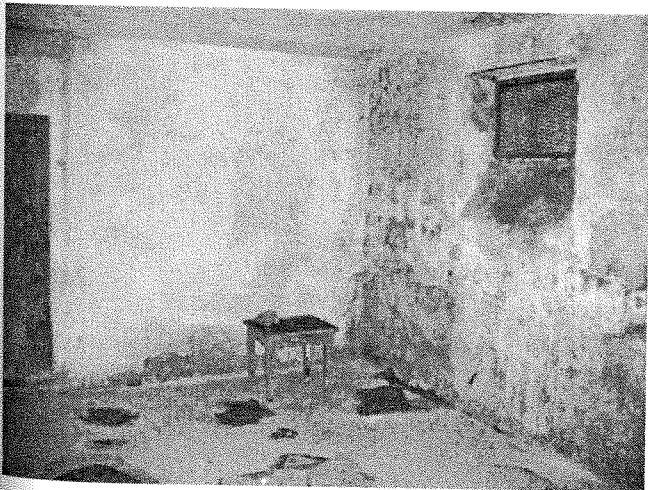
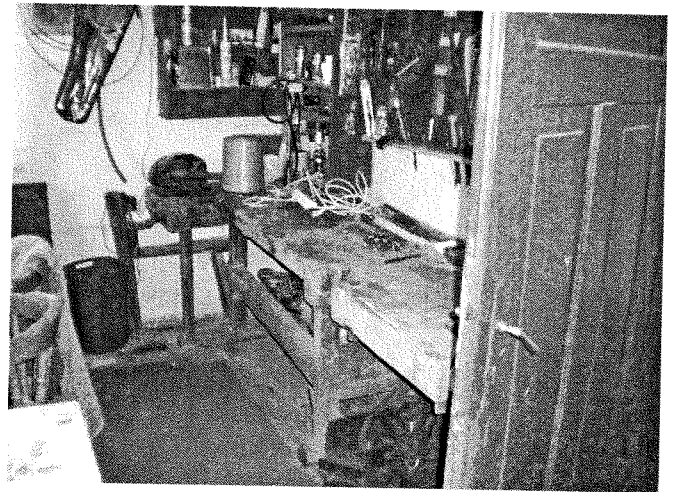
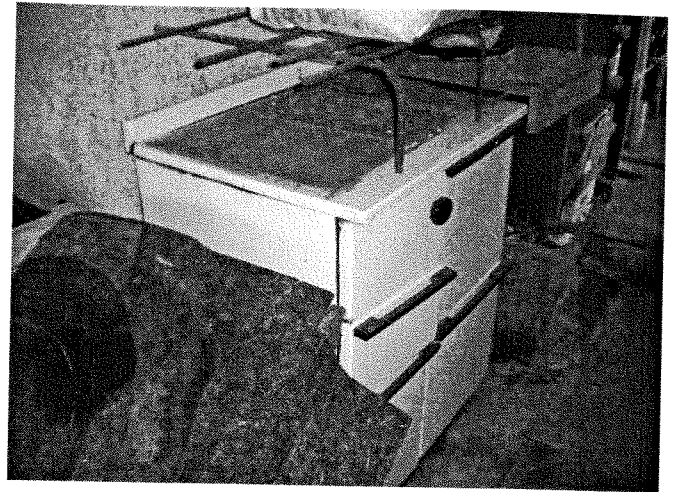
0 12 24 36 m

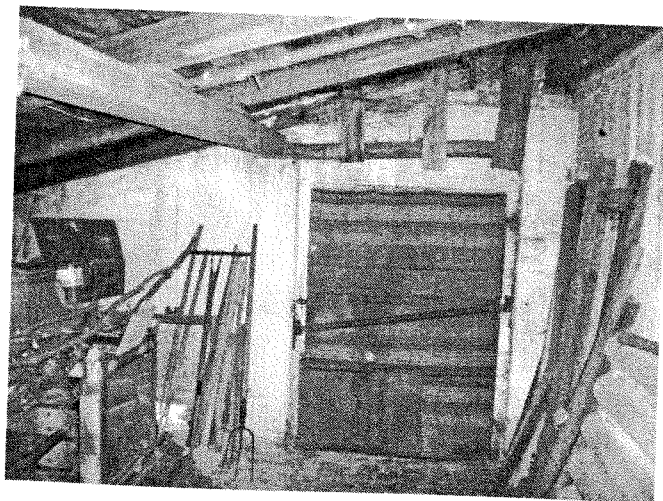
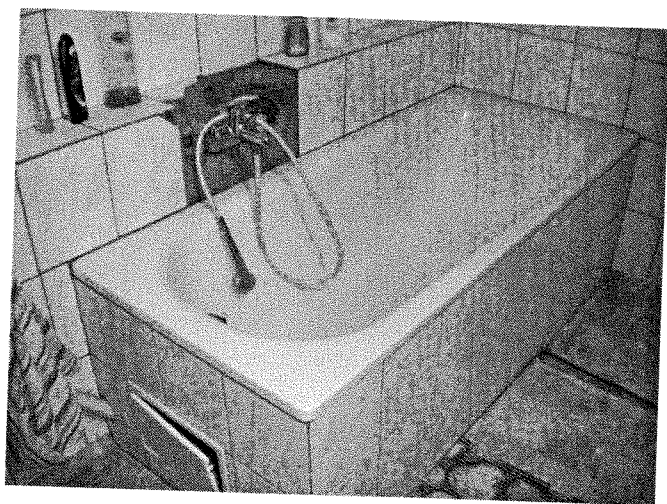
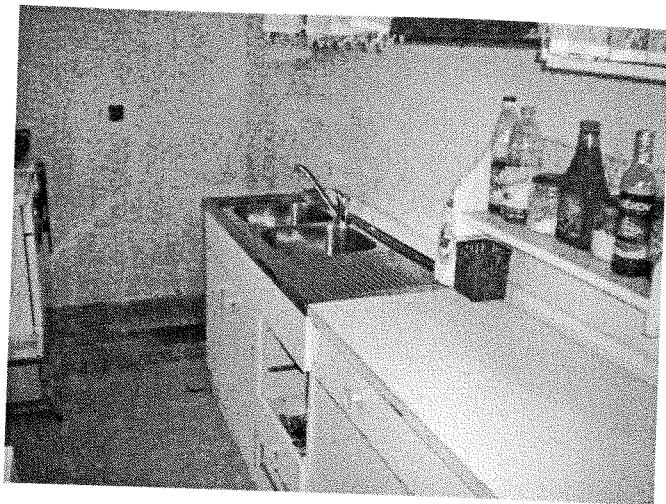
22. 5. 2016 © Százham 22. 5. s.r.o., © www.beszenap.at, © Microsoft Corporation, © OpenStreetMap

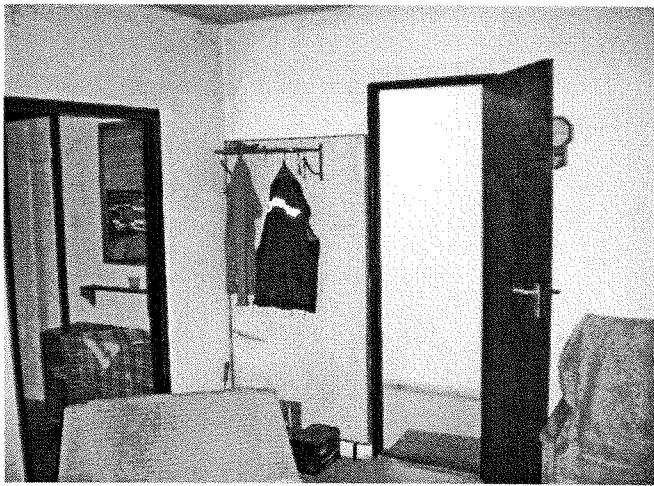
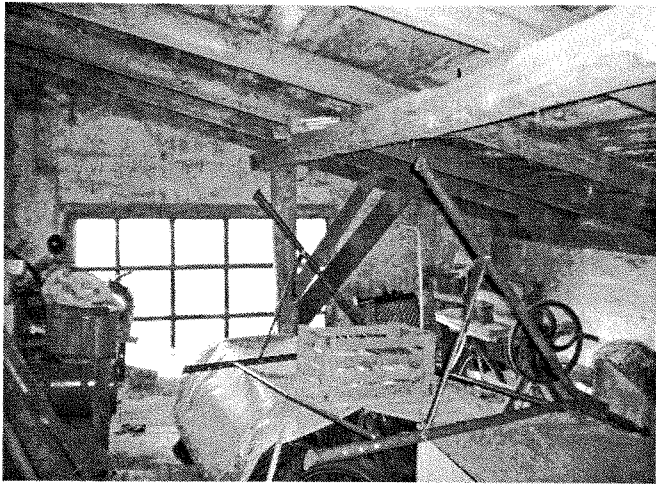


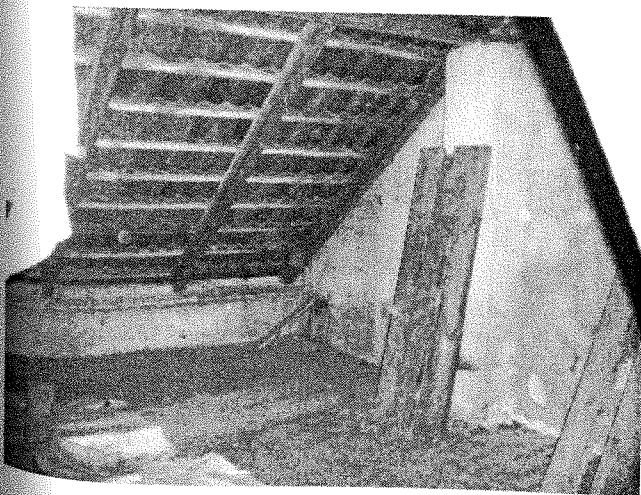
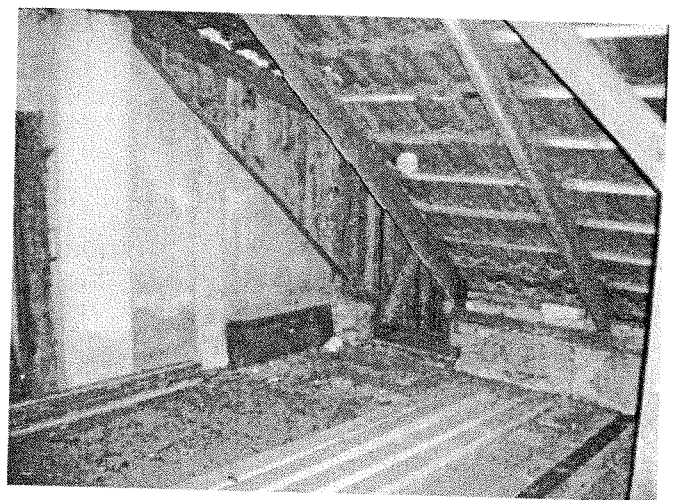
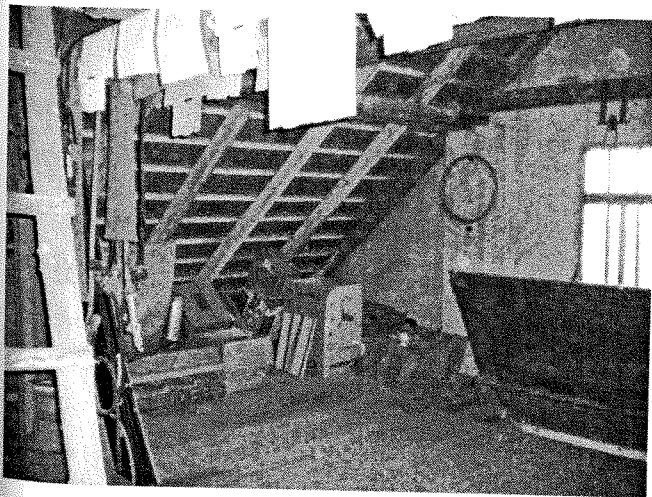
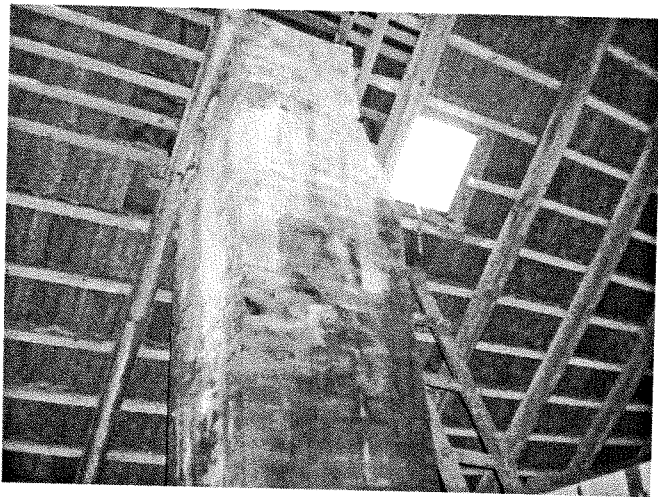
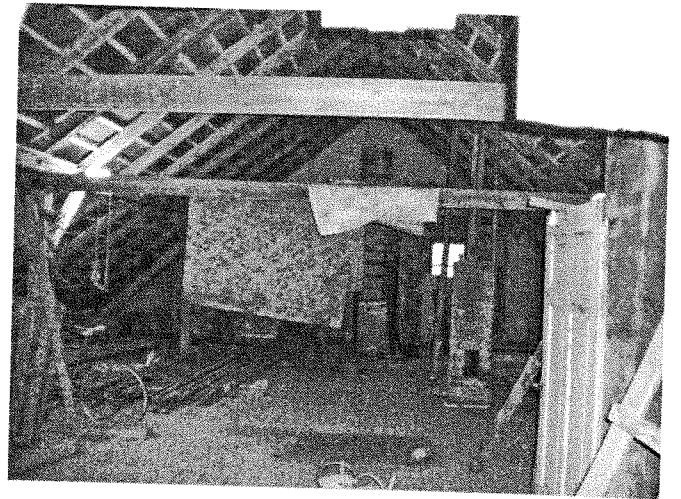














Prodej chalupy 120 m², pozemek 350 m²

Verneřice, okres Děčín

1 065 000 Kč

Prodej patrové chalupy 3+1 se zahrádkou o celkové výměře 350 m² v klidné části obce Verneřice, okr. Děčín. V přízemí je kuchyně, koupelna, vstupní chodba a pokoj, v patře jsou 2 pokoje. Zaveden veřejný vodovod, elektřina 220/380 V, septik, vytápění na pevná paliva. Chalupa má novou střechu, dřevěná okna, prostornou půdu, náleží k ní zahrádka a dřevěná kůlna. Celý pozemek je oplocen, parkování na pozemku. V obci je veškerá občanská vybavenost. Výhodné financování zajistíme. Kupující je povinen uhradit daň nad rámec kupní ceny.

Celková cena:	1 065 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	350 m ²
ID zakázky:	620728	Plocha zahrady:	180 m ²
Aktualizace:	09.01.2018	Parkování:	2
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Lokální tuhá paliva
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Septik
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektřina:	120V, 230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Silnice
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná:	80 m ²	Vybavení:	Částečně
Užitná plocha:	120 m ²	Výtah:	X
Plocha podlahová:	120 m ²		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Zákaznická linka

Tel.: 800 100 446
Mobil: 739 545 999
Email: info@mmreality.cz



M&M reality
Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město
<http://www.mmreality.cz>
Více o společnosti »



Prodej rodinného domu 288 m², pozemek 1 170 m² Verneřice, okres Děčín 2 890 000 Kč

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji rodinný dům v malebném místě Čáslav u Verneřic. Jednopodlažní dům o zastavěné ploše 288 m² je po téměř kompletní rekonstrukci z roku 2016 /nová elektřina s jističi, zednické práce, renovace místností, vodoinstalace, nová koupelna s toaletou, aj./ Topení řešeno ústředním vytápěním, které je napojeno na elektrokotel. Ohřev teplé vody skrze bojler zn. Dražice. Okna jsou dřevěná, dvojitá, původní. V přízemí domu se nachází závětrí, předsíň, prostorná místnost na skladování potravin, obývací pokoj s krbovým kamny a kuchyní, koupelna s vanou a toaletou. V 1.patře jsou 2 pokoje a velká komora s oknem, která lze přestavít na pokojíček. Pod střechou se nachází prostorná půda, kde lze vybudovat další pokoje. Objekt je napojen na obecní vodovodní řád a elektrický proud. Odkanalizování je svedeno do septiku. Dům je spojen s velkou prostornou kůlnou, kterou lze využít jako garáž-dílna. Dům lze využít k trvalému bydlení, či rekreaci. U domu bazén s filtrační technikou. Pozemek o celkové výměře 1.170 m² je rovný, celodenně osluněný. Okolí nabízí krásnou přírodu /Buková hora, Bobří vodopády u Verneřic aj/, pastviny a další možnosti turistického využití. K dokonalosti domu chybí už jen celková fasáda a nová okna. V zimních měsících je zde pohádková krajina /viz fotogalerie/. Zájemci o prohlídku kontaktujte makléřku.

Celková cena:	2 890 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	Při rychlém jednání sleva.
Aktualizace:	Dnes
ID:	3907387740
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	288 m ²
Užitná plocha:	288 m ²
Plocha pozemku:	1170 m ²

Parkování:	<input checked="" type="checkbox"/>
Garáž:	<input checked="" type="checkbox"/>
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální elektrické
Odpad:	Septik
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektřina:	230V
Doprava:	Silnice
Komunikace:	Neupravená
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	<input checked="" type="checkbox"/>
Bazén:	<input checked="" type="checkbox"/>

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

Jitka Šmídová

Mobil: +420 720 751 479

Email: jismul@seznam.cz



Prodej chalupy 200 m², pozemek 4 500 m² Verneřice - Rytířov, okres Děčín Panorama 2 200 000 Kč

Ve výhradním zastoupení vlastníka nabízíme prodej rekreačního objektu v části obce Rytířov, spadající pod obec Verneřice. Dům se nachází v krásné lokalitě Českého středohoří - oblast lesů pod Bukovou horou (cca 12 km od Děčína). Vzhledem k této poloze je dům vhodný především pro rodinnou rekreaci. Dům prochází v posledních letech modernizací - podkroví v letech 2010 - 2011, schodiště v roce 2011, koupelna a odpady v roce 2015. Dům je podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a využitě podkroví. V přízemí je chodba, kuchyně, obývací pokoj, koupelna s WC, schodiště do sklepa a do patra, kde jsou dva pokoje, chodba a schodiště do podkroví s jednou velkou místností. Vytápění zajišťují krbová kamna v přízemí s tepelnými průduchy, v patře jsou elektrické přímotopy. V druhé části domu je stodola, kterou lze využít jako sklad a garáž, případně lze upravit na bydlení. Pozemky procházejí v současné době pozemkovou úpravou.

Celková cena:	2 200 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	REPS2886A
Aktualizace:	06.01.2018
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Patrový

Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	145 m ²
Užitná plocha:	200 m ²
Plocha podlahová:	200 m ²
Plocha pozemku:	4500 m ²
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Bus MHD: Verneřice, Rychnov (2065 m)
Obchod: Van Doan Do (2374 m)

Kontaktovat:



Jan Šembera

Mobil: +420 608 885 501

Email: sembera@agenturarepre.cz

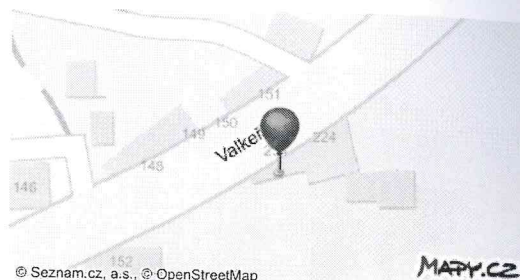


"Agentura REPRE"

5. května 155/2, 41201 Litoměřice-Město

<http://www.agenturarepre.cz>

Více o společnosti »



Prodej rodinného domu 417 m², pozemek 763 m²

Valkeřická, Verneřice Panorama

890 000 Kč

Nabízíme k prodeji velký rodinný dům na okraji obce Verneřice. K domu náleží i zahrada disponující plodící jabloní, kůlnou a spoustou prostoru k uložení různých náčiní. Dům je delší dobu neobydlený a je vhodný k rekonstrukci. V domě je i garáž, do které je vjezd přímo ze silnice vedoucí kolem domu a další jedno možné stání na vybetonovaném plácku v minulosti sloužícím pro vykládku uhlí. Základní občanská vybavenost je v dosahu pár metrů.

Celková cena:	890 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	763 m ²
ID zakázky:	615151	Plocha zahrady:	625 m ²
Aktualizace:	05.01.2018	Parkování:	2
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Lokální plynové, Lokální tuhá paliva
Poloha domu:	Řadový	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Okraj obce	Elektrina:	230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Silnice
Podlaží:	3	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná:	138 m ²	Vybavení:	✗
Užitná plocha:	417 m ²	Výtah:	✗
Plocha podlahová:	417 m ²		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Bus MHD: Verneřice (183 m)
- Pošta: Pošta Verneřice - Česká pošta, s.p. (102 m)
- Sportoviště: Koupaliště Verneřice (664 m)
- Restaurace: Jídlna Luka (275 m)
- Obchod: Petr Novotný (249 m)
- Škola: ZŠ a MŠ Verneřice (172 m)

Kontaktovat:



Zákaznická linka

Tel.: 800 100 446
Mobil: 739 545 999
Email: info@mmreality.cz

M&M reality
Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město
<http://www.mmreality.cz>



Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 350 m² Verneřice, okres Děčín 1 065 000 Kč

Prodej patrového rodinného domu 3+1 se zahrádkou o celkové výměře 350 m² v klidné části obce Verneřice, okr. Děčín. V přízemí domu je kuchyně, koupelna, vstupní chodba a pokoj, v patře jsou 2 pokoje. Zaveden veřejný vodovod, elektřina 220/380 V, septik, vytápění na pevná paliva. Dům má novou střechu, dřevěná okna, prostornou půdu, náleží k němu zahrádka a dřevěná kůlna. Celý pozemek je oplocen, parkování na pozemku. V obci je veškerá občanská vybavenost. Výhodné financování zajistíme. Kupující je povinen uhradit daň nad rámec kupní ceny.

Celková cena:	1 065 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	350 m ²
ID zakázky:	615795	Plocha zahrady:	180 m ²
Aktualizace:	22.12.2017	Parkování:	1
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Lokální tuhá paliva
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Septik
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektřina:	120V, 230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Silnice
Podlaží:	2	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná:	80 m ²	Vybavení:	Částečně
Užitná plocha:	120 m ²	Výtah:	×
Plocha podlahová:	120 m ²		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Zákaznická linka

Tel.: 800 100 446

Mobil: 739 545 999

Email: info@mmreality.cz



M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

<http://www.mmreality.cz>

Více o společnosti »



Prodej rodinného domu 260 m², pozemek 152 m²

Hřbitovní, Verneřice Panorama

1 190 000 Kč

Nabízíme vám exkluzivně v rámci probíhajícího insolvenčního řízení rodinný dům 5+1 ul. Hřbitovní 135 v obci Verneřice, okr. Děčín pozemkové parcely st.č.: 25 a st.č. 506, to vše zapsané na LV č. 161 v katastrálním území Verneřice, obec Verneřice, okres Děčín.

Jedná se o zděnou stavbu rodinného domu se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím bez účelového využití se sedlovou střechou. Konstrukce stavby: základy betonové prokládané kamenem bez izolací, stavba je zděná tl. 450 cm bez izolací. Podlahy jsou betonové, ostatní keramická dlažba, strop je dřevěný. Střecha je řešena sedlová s dřevěným krovem s krytinou taškovou. Omítky jsou venkovní vápenné štukové, vnitřní vápenné. Dveře jsou dřevěné, okna dřevěná. Vytápění a ohřev vody je řešeno kombinovaným kotlem na plyn. RD je napojen na veřejný rozvod elektřiny, vody, plynu, odkanalizování do žumpy. Stáří stavby RD je v základní stavbě přes sto let. Objekt je po rekonstrukci provedené v letech 2007/2008 (nástavba patra, nová krytina, nové rozvody vytápění, nová okna).

Dispoziční řešení a obestavěný prostor:

1.NP: zádveří, předsiň, kuchyně, koupelna, WC, kotelna, pokoj, garáž

2.NP: chodba, 4 x obytná místnost

podkroví: volný půdní prostor

Obestavěný prostor (OP)

1.NP: $(8,80 \text{ m} \times 11,25 \text{ m} + 2,60 \text{ m} \times 2,30 \text{ m} + 6,30 \text{ m} \times 3,50 \text{ m}) \times 2,90 = 368,39 \text{ m}^2$

2. NP: $8,80 \text{ m} \times 11,25 \text{ m} \times 2,20 \text{ m} = 217,80 \text{ m}^2$

podkroví: $8,80 \text{ m} \times 11,25 \text{ m} \times 3,30 \text{ m} / 2 = 163,35 \text{ m}^2$

Celkem = 749,54 m²

Kupní smlouva se uzavírá přímo s insolvenčním správcem...!! Prodej se uskutečňuje mimo dražbu.

Prodej podléhá schválení zajištěného věřitele.

Celková cena:	1 190 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Parkování:	<input checked="" type="checkbox"/>
Poznámka k ceně:	Insolvenční prodej	Garáž:	<input checked="" type="checkbox"/>
Aktualizace:	01.12.2017	Rok rekonstrukce:	2008
ID:	2645934428	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové
Stav objektu:	Dobrý	Plyn:	Plynovod
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Septik
Umístění objektu:	Klidná část obce	Telekomunikace:	Ostatní
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V
Podlaží:	2	Doprava:	Silnice
		Komunikace:	Asfaltová

Ing. Zdeněk JEŠETA

Thunská 1810/II, 05 02 Děčín 6

ICO: 17209921

DIC: 179/6205060400