

ZNALECKÝ POSUDEK č. 014877/2024

Interní číslo znalce: 7414-34-24

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI (ODHAD OBVYKLÉ CENY)

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

Předmět ocenění:

Pozemek parc. č. 5192, jehož součástí je stavba č.p. 2102 – rodinný dům s příslušenstvím a s pozemkem parc. č. 5193 v katastrálním území a obci Varnsdorf, okres Děčín

Majitel nemovitostí:

Ilčíková Michaela
Truhlářská 2102, 407 47, Varnsdorf

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Praha 2
JUDr. Aleš Bayer
Kateřinská 13, 120 00 Praha 2

Vypracoval:

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227, 338 24 Břasy, tel. 603 963 092
mikrop Praha@seznam.cz

Účel posudku:

stanovení obvyklé ceny nemovitosti ku dni 14.2.2024



Obvyklá cena nemovitosti:

4.670.000,- Kč

Datum místního šetření: 14.2.2024

Vypracováno ku dni: 14.2.2024

Tento posudek obsahuje 18 stran textu a 12 stran příloh. Předává se v 1 vyhotovení.

V Praze 17.2.2024

Výtisk č. 2

Obsah posudku:

1. ZADÁNÍ	2
1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele	2
1.2. Účel znaleckého posudku	3
1.3. Skutečnosti, sdělené zadavatelem	3
1.4. Prohlídka nemovitosti	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	3
2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	3
2.3. Věrohodnost zdroje dat	4
2.4. Základní pojmy a metody ocenění	4
3. NÁLEZ	4
3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat	4
3.2. Popis postupu při zpracování dat	5
3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat	5
3.4. Dokumentace a skutečnost	5
3.5. Místopis	6
3.6. Celkový popis nemovité věci	6
3.7. Popis rodinného domu	6-8
3.8. Pozemky	8
4. POSUDEK	9
4.1. Cena zjištěná	9-14
4.2. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou	14
4.3. Zjištění hodnoty nemovitosti porovnávací metodou	14-16
4.4. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé	16
4.5. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených	16
4.6. Ocenění závad, které prodejem nemovitosti nezaniknou	16
5. ZÁVĚR	16-18
6. ZNALECKÁ DOLOŽKA	18

Přílohy:

- Výpis z KN ze dne 21.1.2024, LV 335
- Kopie katastrální mapy
- Umístění obce na mapě
- Fotodokumentace
- Příklady nabídek prodeje rodinných domů

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě Usnesení Exekutorského úřadu pro Prahu 2 č.j. 002 Ex 94/23-60 ze dne 2.1.2024 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku:

- stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství zapsaných na LV 335
- označit znalci známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva a stanovit jejich hodnotu
- specifikovat příslušenství nemovitých věcí
- pořídít fotografie z místa a předmětu ocenění

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem dražby nemovitosti.

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

Žádné významné skutečnosti mající vliv na znalecký posudek nebyly zjištěny.

1.4. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka výše uvedené nemovitosti se uskutečnila dne 14.2.2024. K místnímu šetření se kromě znalce nikdo nedostavil. **Nemovitost nebyla znalci zpřístupněna a prohlídka byla uskutečněna pouze z přilehlých pozemků.**

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, zástupcem majitelky nemovitosti (fotodokumentace), z podkladů Archivu stavebního úřadu Varnsdorf, z informací získaných při místním šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- Usnesení č.j. 002Ex 94/23-60 o ustanovení znalce z 2.1.2024
 - výpis z katastru nemovitostí LV č. 335, k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf ze dne 21.1.2024
- Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:
- část projektové dokumentace – Archiv Stavebního úřadu
 - fotodokumentace, poskytnutá zástupcem majitelky nemovitosti
 - snímek katastrální mapy pro k.ú. Varnsdorf pořízený dálkovým nahlížením do KN
 - Územní plán obce Varnsdorf
 - informace o uskutečněných prodejích rodinných domů v lokalitě – zdroj archiv KN
 - informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
 - informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku, zástupce majitelky nemovitosti a příslušného stavebního úřadu
 - informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření
 - portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
 - portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
 - www.stavebnistandardy.cz
 - internetové stránky měst a obcí
 - www.mistopisy.cz
 - mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
 - nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů www.sreality.cz, www.reas.cz
 - fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly zjištěny při místním šetření a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena obvyklá dle tržní metody porovnáním Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

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

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

V případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv

Tržní hodnotou se 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Pro odhad tržní hodnoty byla použita pouze metoda porovnávací, neboť byl dohledán dostatečný počet inzerovaných cen na prodej nemovitých věcí srovnatelných parametrů v místě. Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídek prodeje rodinných domů ve Varnsdorfu a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální obvyklé ceny nemovitosti.

Cena zjištěná je uvedena pouze jako orientační.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti I, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu < 1, v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu > 1. Cena po srovnání nemovitosti je vypočtena z ceny po redukci dělená indexem odlišnosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Varnsdorf, k.ú. Varnsdorf

Adresa nemovité věci: Truhlářská 2102, Varnsdorf, 407 47

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 335, k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf ze dne 21.1.2024 oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Ilčíková Michaela, Truhlářská 2102, 407 47 Varnsdorf

oddíl B - nemovitosti :

pozemek parc. č. 5192 o výměře 108m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 2102 – rodinný dům

parc. č. 5193 446 m² zahrada

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Věcné břemeno – čistící žumpa je společným majetkem domů čísel popisných 2103 a 2102

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Věcné břemeno – čistící žumpa je společným majetkem domů čísel popisných 2103 a 2102

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

oddíl D – poznámky a další obdobné údaje:

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Plomby a upozornění: bez zápisu

3.4. Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z dostupných informací o stavu rodinného domu a o použitých materiálech. Současně s místním šetřením byl posouzen a odhadnut stavebně technický stav dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby, standard vybavení a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení. Při místním šetření nebyla umožněna prohlídka nemovitosti, prohlídka se uskutečnila z veřejných pozemků.

Znalec dohledal část projektové dokumentace v Archivu stavebního úřadu Varnsdorf. Původní plány na stavbu rodinného domu jsou z roku 1926, předpokládám, že stavba byla dokončena v roce 1928, tj. stáří 96 let.

Nebyla předložena žádná nájemní smlouva na užívání domu, předpokládám, že oceňovaný dům je k datu místního šetření užíván běžným způsobem.

3.5. Místopis

Varnsdorf je město v nejsevernější části Česka, ve východní části Ústeckého kraje, v okrese Děčín, na jihovýchodě Šluknovského výběžku. Protéká jím řeka Mandava a je ze tří stran obklopen územím Německa. Leží 32 kilometrů východně od Děčína a 34 kilometrů severozápadně od Liberce. Obec s rozšířenou působností Varnsdorf je počtem obyvatel druhým největším městem okresu Děčín, žije zde přibližně 15 tisíc^[1] obyvatel, výměra katastru města je 26,21 km².^[4] Skládá se z částí Varnsdorf, Studánka a Světliny 1. díl. Ve Varnsdorfu jsou hraniční přechody do Německa: silniční Varnsdorf-Seifhennersdorf a Varnsdorf-Großschönau, dále přes město vede peážní železniční trať Mittelherwigsdorf–Varnsdorf–Eibau, ze které odbočuje trať Rybníště–Varnsdorf. Město Varnsdorf má vybudovanou kompletní infrastrukturu, občanská vybavenost je na dobré úrovni.

3.6. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 2102 se nachází v ulici Truhlářská v jižní části Varnsdorfu v okrese Děčín. Dům je levou částí dvojdomu (domy jsou spojené přízemním krčkem), je částečně podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a nevyužitý půdní prostor (zateplený). Nebylo možné ověřit, plochu podsklepení, rovněž využití půdního prostoru nebylo možné ověřit – při ocenění budu vycházet v projektové dokumentace získané v Archivu stavebního úřadu Varnsdorf.

Seznam a plochy místností (dle projektové dokumentace) – viz tabulka.

Rodinný dům je postaven na pozemku parc. 5192. Přístup k nemovitosti je z pozemku parc. č. 5202 (ostatní plocha ostatní komunikace), který je ve vlastnictví Města Varnsdorf.

Dále k nemovitosti patří vedlejší stavba (stavba nezapsaná v KN), venkovní úpravy, trvalé porosty a pozemek parc. č. 5193.

3.7. Rodinný dům č.p. 2102

Obvodová konstrukce domu je zděná z cihelného zdiva tloušťky 300-600mm, základy jsou betonové (použití hydroizolací nebylo možné ověřit). Stropy jsou betonové rovné a dřevěné trámové, střecha je valbová s dřevěným krovem a taškovou krytinou.

Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu.

Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, stěny koupelny a WC jsou obloženy keramickými obklady. Podlahy jsou se standardním povrchem (keramická dlažba v chodbách a soc. zařízeních a dřevěná, případně plovoucí podlaha v pokojích). Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové.

V rodinném domě je proveden rozvod vody (přípojka z místního řadu), kanalizace, plynu (neověřeno) a elektřiny. Teplá voda je připravována elektrickým boilerem, vytápění je ústřední teplovodní.

Původní rodinný dům byl postaven v letech 1926-8, podle zaslané fotodokumentace byla s pravděpodobně v posledních letech provedena částečná rekonstrukce.

Stávající technický stav rodinného domu je pravděpodobně dobrý, funkčnost přípojek inženýrských sítí a vybavení a stav vnitřních prvků nebylo možno ověřit.

Vzhledem k neumožnění vstupu do rodinného domu č.p. 2102 včetně příslušenství a ani na pozemky, byly veškeré informace potřebné pro ocenění použity z veřejně dostupných zdrojů, z původní projektové dokumentace z Archivu stavebního úřadu, ze skutečností získaných při místním šetření (z veřejně přístupných pozemků) a ze zkušeností znalce s obdobnými nemovitostmi.

Podlahová plocha rodinného domu (podle původních plánů na stavbu domu):

Název místnosti	Podlahová plocha (m ²)	Koeficient	Započtená plocha (m ²)
1.PP			
sklep	10,50	0,5	5,25
Chodba, sklep	17,00	0,5	8,50
1.PP celkem	27,50		13,80
1.NP			
chodba	4,44	1,0	4,44
schodiště	5,76	1,0	5,76
Pokoj	8,00	1,0	8,00
Pokoj	18,00	1,0	18,00
Pokoj	15,20	1,0	15,20
Kuchyň	13,45	1,0	13,45
Koupelna, WC	5,72	1,0	5,72
Chodba	6,75	1,0	6,75
Místnost	4,60	1,0	4,60
Místnost	4,60	1,0	4,60
1.NP celkem	86,52		86,52
2.NP			
chodba	3,84	1,0	3,84
Pokoj	8,00	1,0	8,00
Pokoj	18,00	1,0	18,00
Pokoj	15,20	1,0	15,20
Kuchyň	13,45	1,0	13,45
Koupelna, WC	5,72	1,0	5,72
2.NP celkem	64,21		64,21
3.NP – půdní prostor zateplený	64,21	0,5	32,11
Celkem	242,44		196,64
Celkem po zaokrouhlení	242		197

Zastavěná plocha RD:

105 m²

Započitatelná užitná plocha:

197 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	Betonové pásy, izolace nezjištěna
Obvodová svislá konstrukce	Cihelné zdivo cca 45-60cm
Stropy	Betonové rovné
Krov, střecha	Dřevěný krov, valbová střecha
Krytina střech	Tašková krytina
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	Dvourvrstvé vápenné štukové omítky

Úprava vnějších povrchů	Vápenná omítka
Vnitřní obklady	Keramické obklady
Schody	Standardní
Dveře	Dřevěné náplňové plné a prosklené
Vrata	XX
Okna	Plastová
Povrchy podlah	Standardní
Vytápění	Ústřední teplovodní
Elektroinstalace	Světelná třífázová
Bleskosvod	Ano
Vnitřní vodovod	Plastové potrubí
Vnitřní kanalizace	Plastové potrubí
Vnitřní plynovod	Ano
Ohřev teplé vody	Elektrický boiler (plyn.kotel)
Vybavení kuchyní	Standardní
Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadlo, vana
Výtahy	XX
Ostatní	XX
Instalační jádra	XX

Vlastnictví rodinného domu	Osobní
Stáří	Původní cca 96 let
Rekonstrukce	část. rekonstrukce
Technický stav domu	Dobrý (odhad bez možnosti prohlídky domu)

Příslušenství:

Vedlejší stavba - garáž

Na pozemku parc. č. 5193 se nachází přízemní stavba (původně garáž, stávající využití nebylo zjištěno) Stavba není zapsaná ani zakreslena v Katastru nemovitostí.

Obvodová konstrukce je zděná z cihelného zdiva, stropy jsou dřevěné, střecha pultová s živичnou krytinou. Podlaha betonová s keramickou dlažbou, okna plastová. Je proveden rozvod elektřiny, technický stav je průměrný

K této původní stavbě byla přistavěna a pravděpodobně provozně propojena další stavba (dílna, garáž), ta se ale z převážné části nachází na pozemku parc. č. 5194, který není předmětem posudku. Malá část stavby na pozemku parc. č. 5193 není schopná samostatné existence a proto nebude v posudku oceňována.

Přístřešek

Jedná se o dřevěný přístřešek navazující na zadní část domu. Je využíván jako kryté posezení pro obyvatele domu.

Venkovní úpravy

Jedná se o standardní venkovní úpravy na pozemku (oplocení pozemku, vrata, zpevněné plochy ze zámkové dlažby, přípojky inženýrských sítí)

3.8. Pozemky – celková plocha 347 m²

Parc. č. 5192	108 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
Parc. č. 5193	446 m ²	zahrada

4. POSUDEK

4.1. Cena zjištěná (podle platné oceňovací vyhlášky)

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Truhlářská 2102
407 47 Varnsdorf
LV: 335
Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Varnsdorf
Katastrální území: Varnsdorf
Počet obyvatel: 14 837
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 645,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Obec Varnsdorf má 14837 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - PID příměstská doprava, železice	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Dobrá občanská vybavenost obce	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 165,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	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: Vlivy zvyšující cenu - Rodinný dům pravděpodobně v dobrém technickém stavu	III	0,15
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,869}$$

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,150}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Poloha v klidné okrajové části města	III	0,15

$$I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,190}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,034}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,369}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	96 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 401,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.PP: \quad (6,0 * 6,0) + (2,3 * 2,5) \quad = \quad 41,75 \text{ m}^2$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 840,31 \text{ m}^3 * 2 594,96 \text{ Kč/m}^3 * 1,150 * 1,190 = 2 984 111,19 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 984 111,19 Kč

2. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Přízemí	6,50 * 4,20 =	27,30	3,00 m
		27,30 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Přízemí	(6,50 * 4,20) * (3,00) =	81,90
Obestavěný prostor - celkem:			81,90 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³] = 3 718,75

Plná cena: 81,90 m³ * 3 718,75 Kč/m³ = 304 565,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 80 = 75,0 \%$

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,250
=	76 141,41 Kč
*	1,369
=	104 237,59 Kč
=	104 237,59 Kč

Vedlejší stavba - zjištěná cena

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,150$

Index polohy pozemku $I_P = 1,190$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,150 * 1,000 * 1,190 = 1,369$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 165,-	1,369		1 594,89

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5192	108	1 594,89	172 248,12
§ 4 odst. 1	zahrada	5193	446	1 594,89	711 320,94
Stavební pozemky - celkem			554		883 569,06

Pozemky - zjištěná cena celkem = **883 569,06 Kč**

4. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku: Kč 883 569,06
Celková výměra pozemku: m² 554,00

Celková kryvná plocha trvalých porostů:	m ²	100,00
Cena kryvné plochy porostů	Kč	159 489,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny kryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	13 556,57

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 13 556,57 Kč

1. Rodinný dům	2 984 111,- Kč
2. Vedlejší stavba	104 238,- Kč
3. Pozemky	883 569,- Kč
4. Trvalé porosty	13 557,- Kč

Výsledná cena zjištěná: 3.985.500,- Kč

4.2. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou

Výnosová metoda je jednou ze standardních metod pro ocenění zejména komerčně využitelných nemovitostí, případně rezidenčních nemovitostí. Tato metoda může být aplikována tam, kde je poptávka po pronájmu nemovitostí a trh s pronájmy alespoň částečně funguje. (tato situace je většinou pouze ve velkých či větších městech)

Vzhledem k tomu, že nebyl umožněn přístup do nemovitosti a není jasné, zda rodinný dům je v současné době bez větších stavebních úprav obyvatelný, nebyla výnosová metoda stanovena.

Výsledná výnosová hodnota nemovitosti: nestanovena

4.3. Zjištění hodnoty nemovitosti porovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a z informací na internetových stránkách.

Nemovitosti, které jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí se na realitním trhu běžně nabízejí a obchodují. Jednotlivé případy se liší zejména umístěním v obci, vybavením a atraktivitou obce, technickým stavem, velikostí užitné plochy, vybavením, napojením na inženýrské sítě, možnostmi parkování a velikostí pozemku.

Podle výše uvedených podkladů byly vytipovány nemovitosti (rodinné domy) v obci Varnsdorf pro ocenění nemovitosti porovnávací metodou. – viz příloha posudku

Název	nabídková prodejní cena v Kč	započítatelná plocha v m ²	jednotková cena v Kč / m ²	obec - umístění, vybavenost	pozemek v m ²	parkování	Stáří, reko	Technický stav	vlastnosti, vybavení	inž. sítě	Provize RK
RD č.p. 368, parc. č. 711, 712, k.ú.a obec Kadaň, okr. Chomutov		197		město s OV	554	garáž + na pozemku	96 let, část rek.	dobry	cihla, část PP, 2NP, půda	V, E, K, P	
Srovnávací objekty											
RD Kostelní, Varnsdorf	4 950 000	260	19 038	město s OV	671	garáž+na pozemku	nezjištěno	dobry po rek.	cihla část PP, 2NP+podkroví, 3xBJ	V,K,E,P	ano
RD Novoměstská, Varnsdorf	5 900 000	240	24 583	město s OV	2834	garáž+na pozemku	stáří nezjištěno	dobry po kompl.rek. 2017-18	cihla, část PP, 2NP+podkroví, zimní zahr., terasa	V studna K,E,P	ano
RD Smetanova, Varnsdorf	5 100 000	320	15 938	město s OV	547	garáž+na pozemku	stáří nezjištěno Rek. 2000	velmi dobry po rek. 2000	cihla, 1PP, 2NP, +podkroví	V,K,E,P	ano
RD Fugnerova, Varnsdorf	4 400 000	300	14 667	město s OV	755	na pozemku	stáří nezjištěno	dobry po část.rek.	cihla, 5+1, PP, 2NP, půda	V,K,E,P	ano

Název	Požadovaná jednotková cena v Kč / m ²	koef. Redukce	Požadovaná jednotková cena po redukcí Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	I	jednotková cena oceň. objektu ze srovnání Kč
RD Kostelní	19 039	0,95	18 087	0,95	0,80	1,00	1,03	1,00	0,90	1,00	1,00	0,70	25 839
RD Novoměstská	24 583	0,95	23 354	1,00	0,85	1,00	1,20	1,05	0,90	1,00	1,05	1,01	23 123
RD Smetanova	15 938	0,95	15 141	0,95	0,75	1,00	1,00	1,05	0,90	1,00	1,00	0,67	22 599
RD Fugnerova	14 667	0,95	13 934	0,95	0,75	0,85	1,05	1,00	0,90	1,00	1,05	0,60	23 223
celkem Kč													94 784
průměr Kč													23 696
max Kč													25 839
min Kč													22 599

K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění

K2 koeficient úpravy na velikost užité plochy

K3 koeficient úpravy na parkování

K4 koeficient úpravy na velikost pozemku

K5 koeficient úpravy na celkový stav

K6 koeficient úpravy na vybavení, dispozice bytů

K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS)

K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

$$I = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 * K8$$

I index odlišnosti

Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou:

23.696,- Kč/m²

Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou (po zaokr.):

23.700,- Kč/m²

Započítatelná užité plocha RD s přísl.:

197 m²

Hodnota rodinného domu: 197 m² * 23.700,- Kč/m² =

4.668.900,- Kč

Hodnota rodinného domu srovnávací metodou (po zaokrouhlení) 4.670.000,- Kč

Hodnota nemovitosti porovnávací metodou 4.670.000,- Kč

4.4. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé

Při ocenění pozemku parc. č. 5192, jehož součástí je stavba č.p. 2102 – rodinný dům s příslušenstvím a s pozemkem parc. č. 5193 v katastrálním území a obci Varnsdorf, okres Děčín, zapsáno na LV 335 byly použity tyto metody:

Cena zjištěná	3.985.500,- Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	nestanovena
Porovnávací hodnota nemovitosti	4.670.000,- Kč

4.5. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

Na výpise z KN v části D jsou vyjmenovány právní závady oceňované nemovitostí:
Přesné znění výše uvedených omezení vlastnického práva je uvedeno ve Výpise z KN – viz příloha
V případě prodeje nemovitosti a pokrytí dlužné finanční částky výše uvedená omezení vlastnického vztahu zaniknou.

Výsledná cena jiných práv a závad s nemovitostí spojených je 0,- Kč.

4.6. Ocenění závad, které prodejem nemovitosti nezaniknou

Na výše uvedených nemovitostech byly zjištěny závady (bod 3.3.), které prodejem v dražbě nezaniknou.

Věcné břemeno – čistící žumpa je společným majetkem domů čísel popisných 2103 a 2102. Vzhledem ke skutečnosti, že je vybudovaná obecní kanalizace v komunikaci, není toto věcné břemeno aktuální a nebude proto oceněno.

Výsledná cena závad, které prodejem nezaniknou je 0,- Kč.

5. ZÁVĚR

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo:

Na základě Usnesení Exekutorského úřadu pro Prahu 2 č.j. 002 Ex 94/23-60 ze dne 2.1.2024 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku:

- stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství zapsaných na LV 335 – viz bod 5 (Závěr)

- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva a stanovit jejich hodnotu - viz bod 4.6.
- specifikovat příslušenství nemovitých věcí – viz bod 3.7.

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při odhadu výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaheným k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

a) situace na trhu s realitami

- u nabídek nemovitostí podobných parametrů je v místě poptávka nižší než nabídka

b) parametry povyšující cenu

- Rodinný dům se nachází v klidné okrajové části města Varnsdorf
- Podle fotodokumentace je dům po částečných rekonstrukcích v dobrém technickém stavu
- K nemovitosti patří další vedlejší stavba a přístřešek
- K nemovitosti patří pozemky o celkové výměře 554 m²

c) parametry ponižující cenu

- Nebyl umožněn přístup do nemovitosti a není tedy ověřen technický stav nemovitosti
- Rodinný dům je součástí dvojdomu
- Vedlejší stavby nejsou zapsány v KN
- Delší vzdálenost k občanské vybavenosti města

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 14.2.2024 cenu obvyklou oceňované nemovité věci v úrovni porovnávací hodnoty a to ve výši 4.670.000 ,- Kč.

Obvyklá cena výše uvedené nemovitosti: 4.670.000,- Kč

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění poptávka po srovnatelných rodinných domech v dobrém technickém stavu nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně dostatečná nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy v rámci města Varnsdorf se jedná o polohu velmi dobrou. Z hlediska obchodovatelnosti v uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za obchodovatelný.

Vzhledem ke stávajícímu technickému stavu nemovitosti, její poloze, vybavení, velikosti a využitelnosti a s ohledem na stávající situaci na realitním trhu určuji

**obvyklou cenu pozemku parc. č. 5192, jehož součástí je stavba č.p. 2102 –
rodinný dům s příslušenstvím a s pozemkem parc. č. 5193 v katastrálním území
a obci Varnsdorf, okres Děčín ku dni 14.2.2024 ve výši:**

4.670.000,- Kč

Slovy: čtyřmiliony šestsetšedesát tisic korun českých

V Praze, 17.2. 2024

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227, 338 24 Břasy
tel.: 603 963 092
e-mail: mikrop Praha@seznam.cz

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 014877/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 25-24.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2024 03:30:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 002EX 94/23 pro Exekutorský úřad Praha 2
JUDr. Aleš Bayer

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562882 Varnsdorf

Kat.území: 776971 Varnsdorf

List vlastnictví: 335

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
Ilčíková Michaela, Truhlářská 2102, 40747 Varnsdorf				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
5192	108	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Varnsdorf, č.p. 2102, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 5192				
5193	446	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

Čistící žumpa je společným majetkem domů čísel popisných 2103 a 2102.

Oprávnění pro

Parcela: 5192

Povinnost k

Parcela: 5190

Listina Usnesení soudu číslo deníku 1129/1932.

POLVZ:1417/1970

Z-54401417/1970-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

Čistící žumpa je společným majetkem domů čísel popisných 2103 a 2102.

Oprávnění pro

Parcela: 5190

Povinnost k

Parcela: 5192

Listina Usnesení soudu číslo deníku 1129/1932.

POLVZ:1417/1970

Z-54401417/1970-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek dle listiny vzniklé do 15.06.2080

A) pohledávky z úvěru ve výši 2 000 000,- Kč s příslušenstvím

B) budoucí pohledávky do celkové výše 2 400 000,- Kč

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: 5192, Parcela: 5193

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2024 03:30:00

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562882 Varnsdorf

Kat.území: 776971 Varnsdorf

List vlastnictví: 335

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Děčín, U Plovárny
1190/14, Děčín I-Děčín, 40502 Děčín

Povinnost k

Parcela: 5192, Parcela: 5193

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) v Děčíně č.j. 45002-220/8070/12.10.2022-01887/57/22/RH - 1 ze dne 12.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2022 17:06:37. Zápis proveden dne 08.11.2022.

V-3150/2022-531

Pořadí k 17.10.2022 17:06

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Aleš Bayer, Kateřinská 13,
120 00 Praha 2

Povinnost k

Ilčíková Michaela, Truhlářská 2102, 40747 Varnsdorf,
RČ/IČO: _____

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 002 EX 94/23-16 ze dne 24.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2023 03:00:42. Zápis proveden dne 26.07.2023; uloženo na prac. Praha

Z-32354/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 5192, Parcela: 5193

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Praze 2 čj. 002 EX-94/2023 -19 ze dne 24.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2023 03:00:45. Zápis proveden dne 26.07.2023; uloženo na prac. Rumburk

Z-1626/2023-531

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, Děčín, 405 02

Povinnost k

Ilčíková Michaela, Truhlářská 2102, 40747 Varnsdorf,
RČ/IČO: _____

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Děčín čj. 112 EX-2573/2023 -16 ze dne 25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 22:00:57. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Rumburk

Z-2270/2023-531

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 5192, Parcela: 5193

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

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2024 03:30:00

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562882 Varnsdorf

Kat.území: 776971 Varnsdorf

List vlastnictví: 335

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Děčín čj. 112 EX-2573/2023 -18 ze dne 25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 22:00:57. Zápis proveden dne 30.10.2023; uloženo na prac. Rumburk Z-2271/2023-531

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Dušan Šnaider, Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Ilčíková Michaela, Truhlářská 2102, 40747 Varnsdorf,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 174 EX 285/23-8 ze dne 19.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2023 12:23:15. Zápis proveden dne 03.01.2024; uloženo na prac. Praha

Z-57896/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 5192, Parcela: 5193

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha-západ čj. 174 EX-285/2023 -15 ze dne 27.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2023 18:30:30. Zápis proveden dne 05.01.2024; uloženo na prac. Rumburk Z-2752/2023-531

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 28.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2019 10:02:07.
Zápis proveden dne 09.08.2019.

V-1970/2019-531

Pro: Ilčíková Michaela, Truhlářská 2102, 40747 Varnsdorf

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
5193	72814	231
	75011	215

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2024 03:30:00

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562882 Varnsdorf

Kat.území: 776971 Varnsdorf

List vlastnictví: 335

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

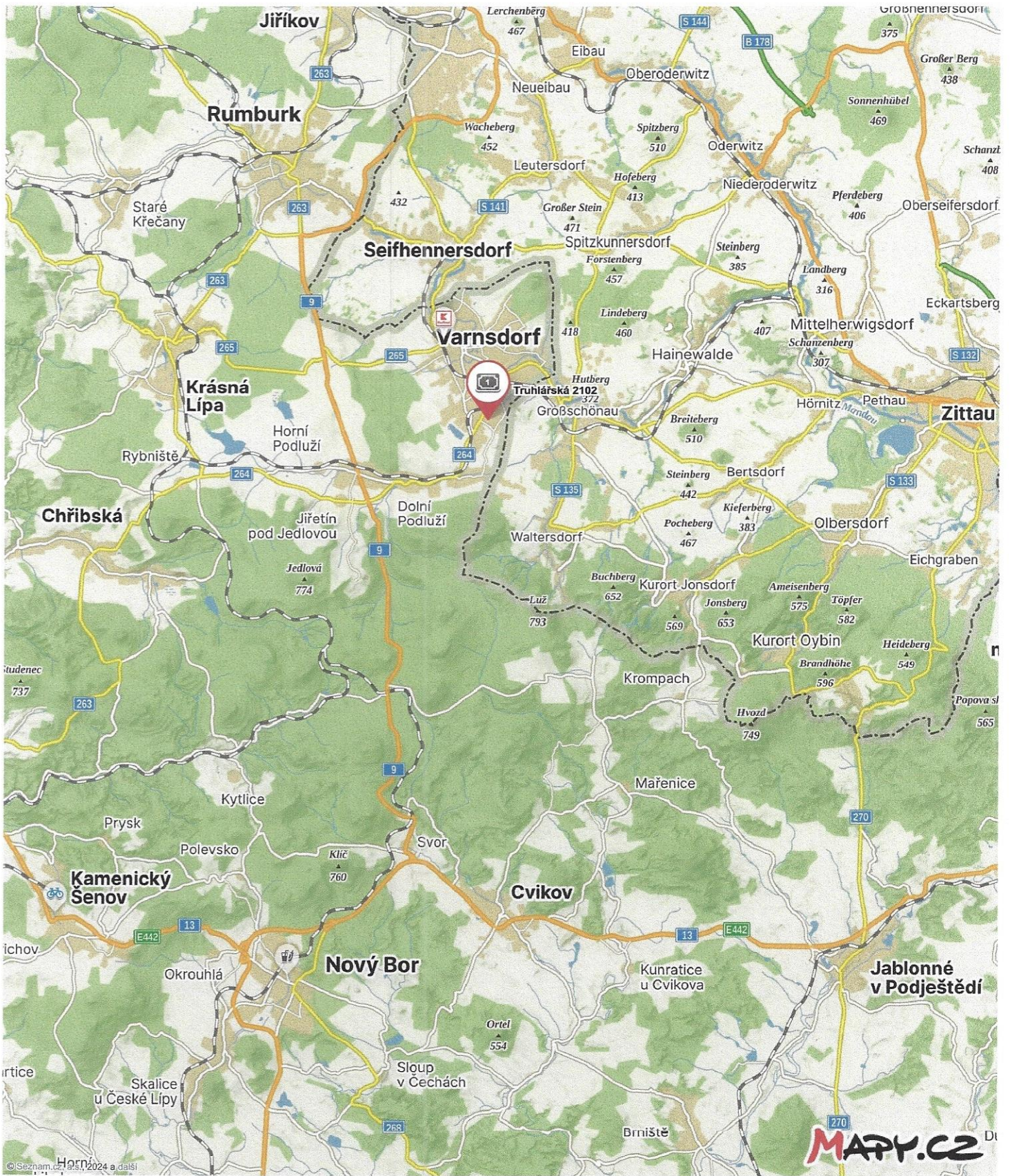
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.01.2024 05:30:04

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



Rodinný dům č.p. 2102 s příslušenstvím a s pozemky parc. č. 5192 a 5193, k.ú. a obec Varnsdorf, okres Děčín



Příklad č. 1 (www.sreality.cz z 14.2.2024)

**PRODEJ RODINNÉHO DOMU 260 M², POZEMEK 671 M² KOSTELNÍ, VARNSDORF
4 950 000 Kč**

Nabízíme Vám na prodej pěkný rodinný dům (vilu) v obci Varnsdorf se třemi bytovými jednotkami 2x 2+1 a 3+1. Okolní zástavbu tvoří především rodinné domy a vily. Jedná se o samostatný dům s 1 podzemním, 2 nadzemními podlažními a obytným podkrovím.

Vytápění je ústředním plynovým kotlem, nebo kotlem na tuhá paliva. Objekt je napojen na veškeré sítě. V domě jsou nové rozvody elektřiny, nové odpady, nový komín a v podkroví jsou plastová okna. Na pozemku stojí garáž. Udržovaná zahrada o celkové výměře 283 m² poskytuje dostatek soukromí. Výborné umístění a rozmanité využití např. k vícegeneračnímu bydlení, investiční příležitost.

V obci je veškerá občanská vybavenost: škola, školka, obchody, kavárny, restaurace, lékař, vlak. Okolí vybízí k procházkám do přírody. Dobrá dopravní dostupnost.

Pokud Vás tato nemovitost oslovila, rádi Vám poskytneme více informací nebo prohlídku. Na tuto nemovitost vám pomůžeme zajistit výhodný způsob pro její financování.

- Celková cena: 4 950 000 Kč za nemovitost
- Poznámka k ceně: včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
- ID zakázky: 05258
- Aktualizace: 28.01.2024
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Dobrý
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Patrový
- Plocha zastavěná: 388 m²
- Užitná plocha: 260 m²
- Plocha pozemku: 671 m²
- Plocha zahrady: 283 m²
- Sklep: ano
- Parkování: ano
- Garáž: ano
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Telekomunikace: Internet, Satelit
- Elektřina: 230V
- Doprava: Vlak, Silnice, Autobus
- Komunikace: Asfaltová
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná



Příklad č. 2 (www.sreality.cz z 14.2.2024)

**PRODEJ RODINNÉHO DOMU 240 M², POZEMEK 2 834 M² NOVOMĚSTSKÁ, VARNSDORF
5 900 000 Kč**

Nabízíme vám ke koupi krásný dům o dispozici 7+1 s prostornou zahradou v obci Varnsdorf, okres Děčín. Samotný dům se nachází v klidné části města mimo hlavní silnice. Bydlení je zde velmi klidné bez narušení soukromí. Dostupnost do města je do cca 15 minut chůze pěšky s veškerou občanskou vybaveností.

Dům je rozdělen do celkem 4 pater, kdy jedno tvoří kompletní podsklepení domu. Zde najdete veškerou technologii pro vytápění. Na výběr je zde jak využití automatického kotle na tuhá paliva pro dřevo a uhlí se zásobníkem na 5 dní anebo kondenzační plynový kotel. Zajímavostí je i vlastní vodárna s filtry s vodou z vlastní studny, která zajišťuje kompletní zásobení domu vodou a tím

odpadající náklady za vodné a stočné. K domu náleží i tříkomorový septik, který funguje na základě postupného protékání odpadní vody 3 oddělenými komorami. Postupně dochází k oddělování plavoucích nečistot a rozkladu. Prostor sklepu je rozdělen do několika místností pro uložení věcí a je zde vstup jak přímo z domu, tak z prostoru zahrady. Další tři patra jsou určena pro samotné bydlení nebo k využití jako kanceláře. K přízemí je navíc přímý vstup na zimní zahradu, která je zde opravdu rozsáhlá a krásná. V prvním patře je k dispozici navíc terasa se vstupem přímo z kuchyně a vrchní patro disponuje navíc úložnými prostory a vstupem na půdu. K domu náleží i garáž.

Pro lepší představu o rozložení místností využijte naše 2D nákresy s popisem a metrází jednotlivých místností, příp. využijte virtuální prohlídky a pomalu se projděte po celém domě. Upozorňuji, že v této prohlídce můžete využít i několik výstupů z domu a rozhlédnout se jak po zahradě tak před domem nebo terase příp. využijte naši fotodokumentaci.

Za zmínku stojí i zateplení domu 6 cm izolací, střecha s krytinou Bramac–pálené tašky, plastová okna v dekoru ořech-bílá, izolace vnitřní pokojů v horním patře, podlahy – dřevo, dlažba, pvc. Další možností je i využití komínu s dvěma průduchy a umístění tak další možnosti vytápění v podobě křbových kamen.

Co zde určitě nadchne je velká zahrada, která nabízí plno možností vlastního využití. Najdete zde jak prostorné travnaté plochy, tak místa se vzrostlými stromy. Je zde i velká kůlna pro umístění nářadí nebo techniky, která má dvě podlaží. Dále tu najdete příjemné místo pro posezení umístěné uprostřed zahrady a tím zajištěný rozhled jako po celé zahradě tak i na dům. Místo je to útulné a pro odpočinek nebo oslavu přímo stvořené. Zlevněno: 5 900 000 Kč za nemovitost

- Původní cena: 6 500 000 Kč
- Poznámka k ceně: včetně všech poplatků a právních služeb
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Velmi dobrý
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 4
- Plocha zastavěná: 94 m²
- Užiténá plocha: 240 m²
- Plocha pozemku: 2834 m²
- Sklep: ano
- Garáž: 1
- Datum nastěhování: Ihned
- Voda: Studna
- Topení: Ústřední plynové
- Plyn: Individuální
- Odpad: Septik
- Telekomunikace: Internet
- Elektřina: 230V
- Doprava: Vlák, Silnice, Autobus
- Komunikace: Asfaltová
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
- Vybavení: Částečně



Příklad č. 3 (www.sreality.cz z 14.2.2024)

PRODEJ RODINNÉHO DOMU 320 M², POZEMEK 547 M² SMETANOVA, VARNSDORF
5 100 000 Kč

Jedná se o rodinný dům v klidné lokalitě ve Varnsdorfu. Součástí nemovitosti je i zahrada a garáž. Celková velikost parcely je 547 m². Nad garáží je možno dokončit plánovanou terasu.

Dům prošel rekonstrukcí (nová střecha 2020, podlahy 2020, střecha garáže 2017, odkopání a zásyp základů 2017). Topení zajišťováno ústředním vytápěním s plynovým kotlem. Veškeré veřejné sítě připojeny (elektřina, plyn, voda, kanalizace). Možno využít i lokálních topidel na pevná paliva v obou patrech.

Dům je vhodný jak pro jednu rodinu, tak i vícegenerační bydlení. Koupelny se nachází jak v přízemí, tak i v prvním patře, je tedy možno bydlení rozdělit i pro dvě rodiny. Další možností je dům rozdělit na tři bytové jednotky – přízemí, první patro a podkroví.

Veškerá občanská vybavenost (supermarket, lékař, pošta, škola, školka, obecní úřad, vlakové nádraží) přímo ve městě Varnsdorf.

- Celková cena: 5 100 000 Kč za nemovitost
- ID zakázky: N1752
- Aktualizace: 06.02.2024
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Velmi dobrý
- Poloha domu: Samostatný
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 4
- Plocha zastavěná: 182 m²
- Užitná plocha: 320 m²
- Plocha podlahová: 188 m²
- Plocha pozemku: 547 m²
- Sklep: ano
- Garáž: ano
- Datum nastěhování: Ihned
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Telekomunikace: Internet
- Elektřina: 400V
- Doprava: Vlák, Silnice, Autobus
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná



Příklad č. 4 (www.severo.ceskereality.cz z 14.2.2024)

PRODEJ RODINNÉHO DOMU 300 M², POZEMEK 755 M² FUGNEROVA, VARNSDORF 4 400 000 Kč

Exklusivně nabízíme rodinný dům se dvěma byty v centru města Varnsdorf. Dům nabízí nadstandardní prostor pro pohodlné dvougenerační bydlení, případně pro větší rodinu. Dům je dispozičně uspořádaný jako 5+1, kde na 1NP se nachází 2 pokoje, kuchyň, šatna a koupelna s vanou a sprchovým koutem a na 2NP se nachází 3 pokoje a koupelna s vanou. Dvě samostatné toalety se nachází v přízemí a mezipatře domu. Každé z obytných podlaží má přibližně 90m² užitné plochy. Celý dům je podsklepený a další rozsáhlé prostory jsou na půdě. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel napojený na ústřední topení a krbová kamna v obývacím pokoji ve 2NP. Pitná voda je z městského vodovodu. Odpady jsou svedené do septiku s přepadem do kanalizace, Dům je již částečně vyklizený a je ve velmi dobrém a udržovaném stavu. V obytných místnostech jsou plovoucí podlahy a v koupelnách a na WC je dlažba. Okna jsou původní dřevěná špaletová. Na zahradě u domu jsou okrasné dřeviny, kotec pro psa a dostatečný prostor poskytující soukromí. Parkovat s více os. automobily lze na vlastním pozemku na dlažbou zpevněné cestě.

- Celková cena: 4 400 000 Kč za nemovitost
- Stavba: Cihlová

- Stav objektu:Dobrý, udržovaný
 - Poloha domu:Samostatný
 - Typ domu:Patrový
 - Podlaží: 1.PP, 2NP, půda
 - Plocha zastavěná: neuvedeno
 - Užitná plocha:300 m²
 - Plocha pozemku:755 m²
 - Sklep: ano
 - Garáž: ne, parkování na pozemku
 - Voda:Dálkový vodovod
 - Topení:Ústřední plynové
 - Plyn:Plynovod
 - Odpad:Veřejná kanalizace
 - Telekomunikace:Internet
 - Elektřina:400V
 - Doprava:Vlak, Silnice, Autobus
 - Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně neekonomická
-

