

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1279-115/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, tj. rodinného domu č.p. 69 v části obce Štěpánovsko, v obci Týniště nad Orlicí, který je součástí pozemku st. parcela č. 77 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcela č. 106/7 - zahrada, vše na LV 547 pro katastrální území Štěpánovsko zapsaných u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou.

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

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 209/2022-D

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	3 300 000 Kč
---	---------------------

Počet stran: 35 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 24.10.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 31.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 69 v části obce Štěpánovsko, v obci Týniště nad Orlicí, který je součástí pozemku st. parcela č. 77 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcela č. 106/7 - zahrada, vše na LV 547 pro katastrální území Štěpánovsko zapsaných u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou.

1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.10.2022 za přítomnosti vlastníka a zástupce znalecké kanceláře.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR

- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.realitydnes.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - místní šetření bylo provedeno 24.10.2022 za účasti vlastníka a zástupce znalecké kanceláře. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, zaměření a pořízena fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neprojednávají 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. Obvyklá cena

vyjadřuje hodnotu majetku

nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

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

Cena pořizovací

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

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou

novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

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

Cena výnosová

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

Cena porovnávací

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

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po

náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Rychnov nad Kněžnou, obec Týniště nad Orlicí, k.ú. Štěpánovsko

Adresa nemovité věci: Štěpánovsko 69, 517 21 Týniště nad Orlicí

Vlastnické a evidenční údaje

Tomáš Bláha, Štěpánovsko 69, 517 21 Týniště nad Orlicí, LV: 547, podíl 1 / 1

Obec: Týniště nad Orlicí [576859]

Katastrální území: Štěpánovsko [600202] Číslo LV: 547

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 24.10.2022. Vlastník, který má předmět ocenění v držení byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů rodinného domu umožnil a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

Místopis

Týniště nad Orlicí je město v Královéhradeckém kraji v okrese Rychnov nad Kněžnou. Společně s přilehlými vesnicemi Křivice, Petrovice, Petrovičky, Rašovice a Štěpánovsko má 6050 obyvatel. Město leží v blízkosti soutoku Tiché a Divoké Orlice, 13 km severovýchodně od Holic, 18 km od okresního města Rychnov nad Kněžnou a 21 km od krajského města Hradec Králové, na západě sousedí katastr města s Pardubickým krajem.

Ve městě jsou dvě mateřské školy, základní škola a základní umělecká škola, pošta, obchody, restaurace. Nachází se zde městská poliklinika s ordinacemi praktických i specializovaných lékařů. Pro seniory bylo vybudováno geriatrické centrum, které slouží jako domov důchodců i jako dům s pečovatelskou službou. Nachází se zde i divadlo, knihovna a od roku 2007 znovuotevřené kino. Týniště nad Orlicí má vlastní atletický stadion a fotbalové hřiště. Štěpánovsko je část města Týniště nad Orlicí v okrese Rychnov nad Kněžnou. Nachází se 1 km na západ od Týniště nad Orlicí.

Situace

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

Přístup přes pozemky

106/19 zahrada SJM Dobeš Bohumír a Dobešová Hana, Štěpánovsko 83, 51721 Týniště nad Orlicí - věcné břemeno

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 69 v části obce Štěpánovsko, v obci Týniště nad Orlicí, který je součástí pozemku parcelní číslo st. 77 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcelní číslo 106/7, vše na LV 547, katastrální území Štěpánovsko. Areál je oplocen a tvoří s pozemky a stavbou funkční celek.

Zděný rodinný dům (část dvojdomku) je částečně podsklepený, se šikmou, sedlovou střechou. Střešní krytinu tvoří pálené tašky, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové pozinkované s nátěrem. Okna plastová, dveře dřevěné náplňové, stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky nezateplené v části poškozené, vnitřní omítky štukové, vnitřní keramické obklady v koupelně, WC a v kuchyni. Kuchyně vybavena kuchyňskou linkou, dřezem, vestavěnými spotřebiči : ele. varnou deskou, troubou, digestoří. Vytápění lokální, krbovými kamny na TP. Rozvod SV i TUV proveden. Rodinný dům je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řady, veřejnou kanalizaci, u domu plynová přípojka. V domě je jedna bytová jednotka vel. 4+1. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy. RD je po částečné rekonstrukci, běžně udržován, k datu ocenění využíván vlastníkem k rodinnému bydlení.

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: Přístup přes pozemek fyzické osoby, zřízeno úplatné věcné břemeno chůze a jízdy. Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem ZDŘ-138/2017-607. Nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem ZDŘ-7/2018-607.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|-----|--|
| ANO | Nemovitá věc situována v záplavovém území |
| ANO | Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy |
- Komentář: Dle informací z ČAP - povodňové mapy.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |

Ostatní rizika: nejsou

- | | |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 69
2. Oceňované pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 69
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Oceňované pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Rodinný dům č.p. 69

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Štěpánovsko 69 517 21 Týniště nad Orlicí
LV:	547
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Týniště nad Orlicí
Katastrální území:	Štěpánovsko
Počet obyvatel:	6 050
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 725,00 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	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 popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{524,00 \text{ Kč/m}^2}$

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. a č. 424/2021 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,	V	0,00

nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku		
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.

II

0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,029}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

1. Rodinný dům č.p. 69

Zděný rodinný dům, částečně podsklepený, se šikmou, sedlovou střechou. Střešní krytinu tvoří pálené tašky, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové pozinkované s nátěrem. Okna plastová, dveře dřevěné náplňové, stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky nezateplené v části poškozené, vnitřní omítky štukové, vnitřní keramické obklady v koupelně, WC a v kuchyni. Kuchyně vybavena kuchyňskou linkou, dřezem, vestavěnými spotřebiči : el. varnou deskou, troubou, digestoří. Vytápění lokální, krbovými kamny na TP. Rozvod SV i TUV proveden. Rodinný dům je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, veřejnou kanalizaci, u domu plynová přípojka.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 681,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	10,00 m ²
1. NP:	=	105,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	10,00 m ²	2,40 m
1. NP:	105,00 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

1. PP:	2,4*10	=	24,00 m ³
1. NP:	2,8*105	=	294,00 m ³
půda/zastřešení:	3,00/2*105	=	157,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	475,50 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	105,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	115,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,10	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdoměk, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,700}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,681,- \text{ Kč/m}^3 * 0,700 = 1\,176,70 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 475,50 \text{ m}^3 * 1\,176,70 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,980 = 548\,330,43 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **548 330,43 Kč**

2. Oceňované pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
-------------	----	-------

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = 0,980$$

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	524,-	0,980		513,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 77	256	513,52	131 461,12
§ 4 odst. 1	zahrada	106/7	282	513,52	144 812,64
Stavební pozemky - celkem			538		276 273,76

Oceňované pozemky - zjištěná cena celkem = **276 273,76 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 69

Věcná hodnota dle THU

Zděný rodinný dům, částečně podsklepený, se šikmou, sedlovou střechou. Střešní krytinu tvoří pálené tašky, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové pozinkované s nátěrem. Okna plastová, dveře dřevěné náplňové, stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky nezateplené v části poškozené, vnitřní omítky štukové, vnitřní keramické obklady v koupelně, WC a v kuchyni. Kuchyně vybavena kuchyňskou linkou, dřezem, vestavěnými spotřebiči : el. varnou deskou, troubou, digestoří. Vytápění lokální, krbovými kamny na TP. Rozvod SV i TUV proveden. Rodinný dům je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, veřejnou kanalizaci, u domu plynová přípojka.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. PP	Výčet místností:	plocha	koef
	sklep	10,00 m ²	0,50
			užitná plocha
			5,00 m ²
			5,00 m²
1. NP	Výčet místností:	plocha	koef
	chodba	5,50 m ²	1,00
	chodba	9,00 m ²	1,00
	koupelna	6,50 m ²	1,00
	kuchyň	14,00 m ²	1,00
	obývací pokoj	17,50 m ²	1,00
	chodba	3,30 m ²	1,00
	WC	1,80 m ²	1,00
	pokoj	8,50 m ²	1,00
	pokoj	13,50 m ²	1,00
			užitná plocha
			79,60 m ²
			84,60 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	10,00	2,40 m
1. NP	105,00	2,80 m
	115,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	2,4*10 = 24,00
NP	1. NP	2,8*105 = 294,00
Z	půda/zastřešení	1,5*105 = 157,50
Obestavěný prostor - celkem:		475,50 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zděné, cihelné
3. Stropy	rovné
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, nátěr
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	břizolit, poškozená
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	dřevěné na půdu
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	plovoucí laminátová

15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	lokální na TP
17. Elektroinstalace	světelná i třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	el. boiler
21. Instalace plynu	v domě není
22. Kanalizace	veřejná, tlaková
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, deska, trouba, digestoř
24. Vnitřní vybavení	koupelna
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	není

Jednotková cena	6 000 Kč/m ³
Množství	475,50 m ³
Reprodukční cena	2 853 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	154 062	154 062	5,69
2. Zdivo	23,40	667 602	667 602	24,66
3. Stropy	9,10	259 623	259 623	9,59
4. Střecha	5,40	154 062	154 062	5,69
5. Krytina	3,30	94 149	94 149	3,48
6. Klempířské konstrukce	0,80	22 824	22 824	0,84
7. Vnitřní omítky	6,10	174 033	174 033	6,43
8. Fasádní omítky	2,80	79 884	79 884	2,95
9. Vnější obklady	0,50	14 265	14 265	0,53
10. Vnitřní obklady	2,20	62 766	62 766	2,32
11. Schody	2,30	65 619	65 619	2,42
12. Dveře	3,20	91 296	91 296	3,37
13. Okna	5,10	145 503	145 503	5,37
14. Podlahy obytných místností	2,10	59 913	59 913	2,21
15. Podlahy ostatních místností	1,30	37 089	37 089	1,37
16. Vytápění	5,30	151 209	151 209	5,58
17. Elektroinstalace	4,20	119 826	119 826	4,43
18. Bleskosvod	0,60	17 118	0	0,00
19. Rozvod vody	2,90	82 737	82 737	3,06
20. Zdroj teplé vody	1,70	48 501	48 501	1,79
21. Instalace plynu	0,50	14 265	0	0,00
22. Kanalizace	2,70	77 031	77 031	2,85
23. Vybavení kuchyně	0,50	14 265	14 265	0,53
24. Vnitřní vybavení	4,30	122 679	122 679	4,53
25. Záchod	0,30	8 559	8 559	0,32
26. Ostatní	4,00	114 120	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 707 497 Kč	
Množství			475,50 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 694 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	105
Užitná plocha (UP)	[m ²]	85
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	475,50
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 694
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 694
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 707 497
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 489 123

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky : st. parcela č. 77, parcela č. 106/7. Pozemky jsou rovinaté, jsou oplocené a tvoří funkční celek. Pozemek st. parcela č. 77 je zčásti zastavěn RD č.p. 69, zbylá část a pozemek parcela č. 106/7 využívány jako dvůr a zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky tvoří funkční celek. Možnost napojení na rozvod el. energie, vody, tlakovou kanalizaci, na hranici pozemku HUP. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1 500,- Kč/m² do 3 000,- Kč/m². V případě ocenění bylo počítáno s částkou 2 500,- Kč/m² u pozemků ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	106/7	282	2 500,00		705 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 77	256	2 500,00		640 000
Celková výměra pozemků		538	Hodnota pozemků celkem		1 345 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 69

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	84,60 m ²
Obestavěný prostor:	475,50 m ³
Zastavěná plocha:	105,00 m ²
Plocha pozemku:	538,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Týniště nad Orlicí - Petrovičky, okres Rychnov nad Kněžnou			
Popis:	Rodinný dům situovaný do Petroviček u Týniště nad Orlicí - 15 min. jízdy autem od Hradce Králové. Ve městě Týništi nad Orlicí je kompletní občanská vybavenost. Dům je situován v zástavbě rodinných domů, v klidném místě, při místní zpevněné komunikaci. Dům je klasicky zděný, přízemní, s možností rozšíření obytné části do půdního prostoru. Současná dispozice obsahuje - obývací pokoj (15 m²), ložnici (14 m²), kuchyň (17 m²), pokoj (14 m²), koupelnu a WC (7 m²), chodbu, komoru, dřevník, garáž a kotelnu. Dům je napojený na elektřinu a vodovod. Plyn je přivedený na hranici pozemku a k pozemku je přivedena i nová podtlaková kanalizace. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Celková plocha pozemku je 998 m². Plocha pozemku, zastavěná a užitná plocha jsou přebrány z inzerované nabídky.			
Podlaží:	1			
Dispozice:	3+1			
Typ stavby:	zděný			
Pozemek:	998,00 m ²			
Užitná plocha:	75,00 m ²			
Zastavěná plocha:	100,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90			
K2 Velikosti objektu - menší	0,93			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00			
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00			
K6 Vliv pozemku - větší	0,90			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
				
	Zdroj: sreality.cz			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 600 000	75,00	48 000	0,75	36 000

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Žďár nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou			
Popis:	Rodinný dům v klidné části obce Žďár nad Orlicí, před kompletní rekonstrukcí. Celková výměra pozemku je 447 m², včetně zastavěné plochy. Podkroví případně umožňuje rekonstrukci na obytnou místnost. V domě je vytápění řešeno kotlem na tuhá paliva. Dům je napojený na obecní kanalizaci. Voda je v domě řešena z obecního řádu a na zahradě se využívá studna s užitkovou vodou. Na zahradě se dále nachází přístavek, též možný k rekonstrukci. Plocha pozemku, zastavěná a užitná plocha jsou přebrány z inzerované nabídky.			
Podlaží:	1			
Typ stavby:	zděný			

Pozemek: 447,00 m²
Užitná plocha: 110,00 m²
Zastavěná plocha: 294,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,08
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.8.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 600 000	110,00	32 727	1,23	40 254

Název: Rodinný dům

Lokalita: Opočno, okres Rychnov nad Kněžnou

Popis: Rodinný dům v klidné části města Opočno v ulici Havlíčkova. Nemovitost je vhodná k rekonstrukci dle vlastních představ. Dispozice: chodba, kuchyň s jídelním koutem, tři pokoje, koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Možnost půdní vestavby. Nemovitost disponuje prostorným sklepem. K domu náleží dílna a kůlna na dřevo. Objekt je napojen na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci. Ohřev vody je zajištěn bojlerem. Za domem je zahrada k odpočinku. Historické město Opočno nabízí řadu památek, krásný zámecký park a veškerou občanskou vybavenost. Plocha pozemku a užitná plocha je dle odborného odhadu a dle metodiky ČBA : 14m²*0,5 + 90m² = 97m².

Podlaží: 1

Typ stavby: zděný

Pozemek: 334,00 m²

Užitná plocha: 97,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,04
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.10.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 730 000	97,00	38 454	1,08	41 530

Minimální jednotková porovnávací cena	36 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 261 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	41 530 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	39 261 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	84,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 321 481 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 69	548 330,- Kč
2. Oceňované pozemky	276 274,- Kč

Výsledná cena - celkem: **824 604,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **824 600,- Kč**

slovy: Osmsetdvacetčtyřitisícšestset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	
824 600 Kč	
slovy: Osmsetdvacetčtyřitisícšestset Kč	

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 69	1 489 123,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Oceňované pozemky	1 345 000,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Rodinný dům č.p. 69	3 321 481,- Kč

Porovnávací hodnota	3 321 481 Kč
Věcná hodnota	2 834 123 Kč
z toho hodnota pozemku	1 345 000 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita
- + RD po částečné rekonstrukci

Slabé stránky

- nezateplený RD
- pouze lokální topidlo na TP
- menší výměra pozemků

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

3 300 000 Kč

slovy: Třimilionytřístatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD v obci Týniště nad Orlicí a okolí. O obdobné rodinné domy je v místě průměrný zájem. Lokalita je klidná, využívaná k bydlení. Parkování je možno na vlastním pozemku. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

TRŽNÍ HODNOTA	3 300 000 Kč
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	
slovy: Třimilionytřistatisíc Kč	

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 3.300.000,- Kč.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, případné skutečnosti snižující přesnost nebyly ke dni zpracování ocenění znalci známy a nebyly též sděleny zadavatelem.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 547	4
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 24.10.2022	6

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 115/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Podle §29 zák. č. 254/2019 Sb. je správcem evidence posudků ministerstvo spravedlnosti. Evidence posudků je informačním systémem veřejné správy a je vedena způsobem umožňující dálkový přístup. S ohledem na skutečnost, že systém evidence posudků nebyl ministerstvem dosud zprovozněn, nelze tento posudek evidovat, ani jej označit číslem ve smyslu zákona. Z tohoto důvodu byl tento znalecký posudek opatřen interním číslem prozatímního znaleckého deníku a je veden pod č. 1279-115/2022.

V Českých Budějovicích 31.10.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 1279-115/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 547	4
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 24.10.2022	6

prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2022 14:55:02

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

Vlastnické právo

Bláha Tomáš, Štěpánovsko 69, 51721 Týniště nad Orlicí

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 77	256	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Štěpánovsko, č.p. 69, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 77				
106/7	282	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- o Věcné břemeno chůze a jízdy

dle čl. 2. této smlouvy a dle GP č. 273-147/2010

Oprávnění pro

Parcela: St. 77

Povinnost k

Parcela: 106/19

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.02.2011.

V-530/2011-607

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 Zástavní právo smluvní

č.ú. 4469/2011/01, výše 720.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 77, Parcela: 106/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.05.2011.

V-2090/2011-607

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo smluvní

dluhy existující a budoucí do 26.4.2052 do celkové výše 2.294.000,-Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 77, Parcela: 106/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2022 14:55:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576859 Týniště nad Orlicí
Kat.území: 600202 Štěpánovsko List vlastnictví: 547
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

1115771601/1 ze dne 26.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2017
16:08:31. Zápis proveden dne 04.07.2017; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou
V-3550/2017-607

Pořadí k 12.06.2017 16:08

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1115771601/1 ze dne 26.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2017
16:08:31. Zápis proveden dne 04.07.2017; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou
V-3550/2017-607

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1115771601/1 ze dne 26.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2017
16:08:31. Zápis proveden dne 04.07.2017; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou
V-3550/2017-607

o Zákaz zatížení

věcným břemenem, právem stavby, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 77, Parcela: 106/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1115771601/1 ze dne 26.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2017
16:08:31. Zápis proveden dne 04.07.2017; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou
V-3550/2017-607

Pořadí k 12.06.2017 16:08

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Bělohorská 270/17
169 00 Praha 6

Povinnost k

Bláha Tomáš, Štěpánovsko 69, 51721 Týniště nad Orlicí,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 6609/21-10 k 6 EXE
848/2021-11 ze dne 17.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2021
18:31:04. Zápis proveden dne 22.09.2021; uloženo na prac. Praha
Z-32213/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 77, Parcela: 106/7

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2022 14:55:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576859 Týniště nad Orlicí
Kat.území: 600202 Štěpánovsko List vlastnictví: 547
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6, Mgr. Zuzana Grosamová 180 EX-6609/2021 -15 ze dne 20.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2021 18:30:59. Zápis proveden dne 23.09.2021; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-2954/2021-607

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 180 EX-6609/2021 -15. Právní moc ke dni 14.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2021 16:40:15. Zápis proveden dne 20.12.2021; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-3990/2021-607

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Bláha Tomáš, Štěpánovsko 69, 51721 Týniště nad Orlicí,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 09609/21-005 k 6 EXE-869/2021 11 ze dne 21.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2021 21:06:16. Zápis proveden dne 23.09.2021; uloženo na prac. Praha

Z-32390/2021-101

Související zápisy**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Parcela: St. 77, Parcela: 106/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3, JUDr. Ingrid Švecová 091 EX-09609/2021 -013 ze dne 06.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 21:04:54. Zápis proveden dne 08.10.2021; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-3209/2021-607

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

Povinnost k

Bláha Tomáš, Štěpánovsko 69, 51721 Týniště nad Orlicí,

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové 35 INS-4121/2022 -A-5/celk.3 ze dne 11.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2022 11:00:15. Zápis proveden dne 16.03.2022; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-1002/2022-607

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-138/2017-607

Parcela: St. 77

ZDŘ-7/2018-607

Parcela: 106/7

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.
strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2022 14:55:02

Listina

V-3801/2017-607

Pro: Bláha Tomáš, Štěpánovsko 69, 51721 Týniště nad Orlicí

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
106/7	32112	282

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

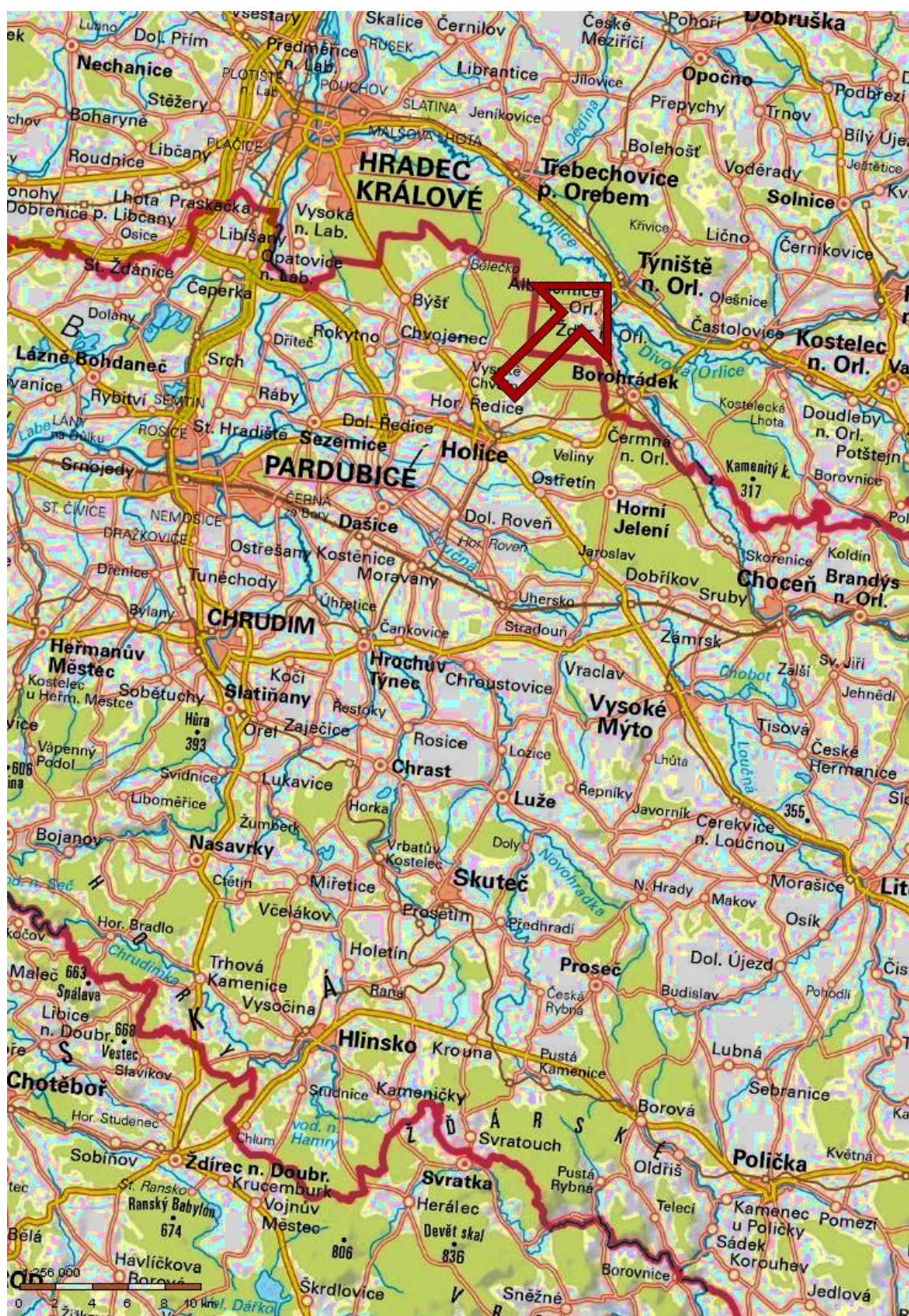
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

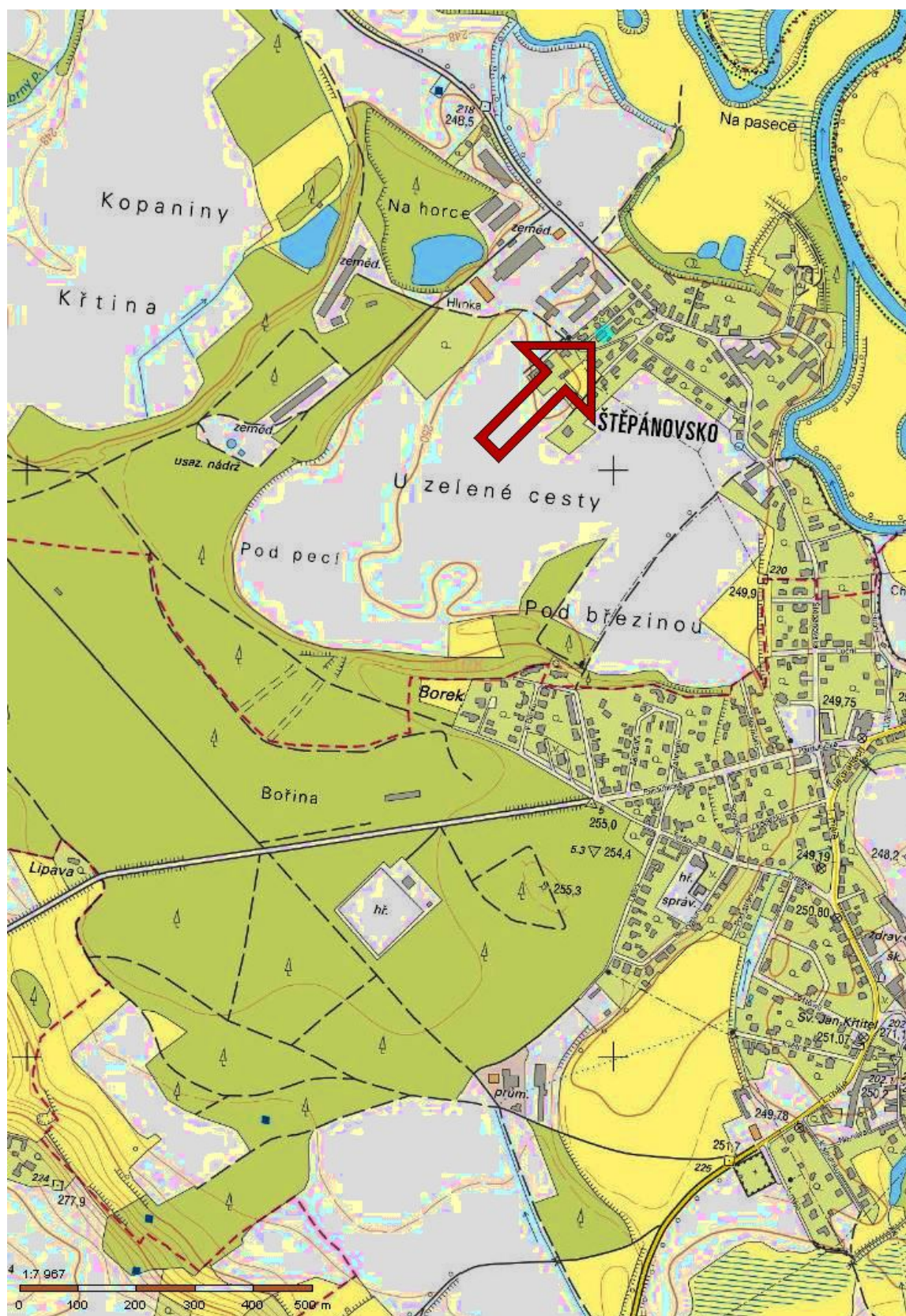
Vyhotoveno: 18.07.2022 14:59:10

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.







Snímek katastrální mapy, oceňované nemovitosti (žlutě), příjezd (modře)







